

## פרוייקט "שבירו בנוריות" – ראשל"צ

### חוזה מכר – דירת מחיר מופחת

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023

**בין:** רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 1-217265-51  
מרח' החושלים 8 הרצליה  
טל': 09-7755577 פקס: 09-7755578  
(להלן: "המוכר" או "החברה")

#### מצד אחד:

**לבין:** 1. «שם פרטי 1» «שם משפחה 1» ת.ז. «תז 1»  
2. «שם פרטי 2» «שם משפחה 2» ת.ז. «תז 2»

מרח': «כתובת»  
טל': «טלפון 1», «טלפון 2»  
דוא"ל: «דואל»

(שניהם יקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה /או הרוכש")

#### מצד שני:

**הואיל:** והמוכר הינו הזכאי להירשם כחוכר של המקרקעין הידועים כגוש 4237 חלקה 12 (בחלק) - מגרשים 126, 158 ו-202 (להלן, בהתאמה: "המקרקעין", "המגרשים") וזאת במסגרת מכרז רשות מקרקעי ישראל מר/144/2020 בעיר ראשון לציון (להלן, בהתאמה: "רמ"י", "המכרז");

**והואיל:** ובכוונת המוכר לבנות על המגרשים פרויקט למגורים במסלול מחיר מופחת במסגרתו ייבנו 5 בנייני מגורים שיכללו 276 דירות מגורים וכן שטחי מסחר (להלן: "הפרוייקט");

**והואיל:** והמוכר זכאי להקים את הפרוייקט ורשאי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרוייקט, ולגרום לרישום זכות החכירה או הבעלות, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רוכשיהן בספרי רישום המקרקעין;

**והואיל:** והקונה זכה בהגרלה וכפועל יוצא הינו רשאי לרכוש בפרוייקט את דירה מס' «מספר דירה» בת «מספר חדרים» חדרים בבניין מס' «מספר שם מבנה» במגרש «מספר מגרש בתבע», הנמצאת בקומה «קומה» והפונה לכיוונים «כיווני אור» וכן חניה מס' «חניה 1», «חניה 2» ומחסן מס' «מס מחסן» וכן החלק היחסי ברכוש המשותף (להלן: "הדירה");

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות בדירה;

**והואיל:** והקונה מצהיר כי אין מניעה, מכל מין וסוג, להתקשרותו בהסכם זה;

## **אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

### **1. מבוא, נספחים הגדרות ופרשנות**

המבוא לחוזה זה, נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו.

1.1 במידה ולא נקבע במפורש אחרת בין הצדדים להסכם, כולל החוזה את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- 1.1.1 נספח א' – תשלומים ומועדים (לרבות מועד המסירה).
  - 1.1.2 נספח ב' – מפרט ותכניות לפי חוק המכר.
  - 1.1.3 נספח ג' – יפוי כח.
  - 1.1.4 נספח ד' – נספחי הבנק.
  - 1.1.5 נספח ה' – הודעה בדבר חלופות להבטחת כספי הקונה.
  - 1.1.6 נספח ו' – כתב התחייבות עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
  - 1.1.7 נספח ז' – תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
  - 1.1.8 בוטל.
  - 1.1.9 נספח ח' – נספח חנייה.
  - 1.1.10 נספח ט' – נספח עמלת ערבות חוק מכר לפי החלטת רשות המיסים.
  - 1.1.11 נספח י' – נספח נספח היעדר היתר (יצורף רק במידה ובמועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר הבניה).
  - 1.1.12 כל מסמך אחר שיצורף להסכם זה בהתאם להוראות המכרז שאושר ע"י הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2 בכל מקרה של דו משמעות ו/או אי-התאמה ו/או סתירה בין הוראות חוזה זה על נספחיו לבין הוראות המכרז – תגברנה הוראות המכרז.
- 1.3 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 האמור בחוזה בלשון יחיד - במשמע אף לשון רבים, וכן להפך. האמור בחוזה בלשון זכר - במשמע אף לשון נקבה, וכן להפך.

### **הגדרות:**

בחוזה זה ונספחיו:

**"המכרז"** מכרז פומבי מר/144/2020 במסלול "מחיר מופחת", של רשות מקרקעי ישראל מרחב מרכז, ראשון לציון.

**"המגרשים"** מגרשים 126, 158 ו-202 על פי תב"ע מס' 413-0163493 ו-413-0651679

**"הפרויקט"** 5 בנייני מגורים, נשוא הסכם זה, אשר המוכר ייזום, יתכנן ויבנה בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע מטעמו, בשטח המגרשים כהגדרתם לעיל - סך הכל 276 יח"ד מתוכן 138 דירות במסגרת פרויקט מחיר מופחת. כמו כן, כולל

הפרויקט שטחי מסחר (עם חניון משותף למגורים ולמסחר ומערכות משותפות).

**"היתרי הבניה"**

היתרי הבניה אשר ניתנו על-ידי הועדה המקומית ואשר מאפשרים, בין היתר, הקמתו ובנייתו של הבניין בו מצויה הדירה, וכפי שיתוקנו מעת לעת.

**"המפרט"**

מפרט עבודות הבניה בהתאם לחוק המכר (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 על תיקונו וכמפורט בסעיף 2 להלן, המצורף להסכם זה כנספח ב', אשר לא יפחת מהמפרט המחייב ג1 המצורף למכרז.

**"תכניות המכר"**

תכניות בהתאם לחוק המכר המצורפות להסכם זה כנספח ב'.

**"הדירה" או "הנכס"**

דירת המגורים נשוא הסכם זה כהגדרתה לעיל בסעיפי ההואיל.

**"עבודות הפיתוח"**

עבודות הפיתוח אשר יש לבצע ע"פ היתר הבניה, התב"ע והוראות המכרז בחלקים מהחלקה לרבות דרכים, מדרכות, גידור, גינון, תאורה, שילוט, ריצוף חוץ וכו'.

**"התאגיד הבנקאי המלווה"  
לפי  
לפרויקט**

בנק הפועלים בע"מ ו/או מוסד פיננסי מוכר נוסף ו/או אחר, שיקול דעתו הסביר של המוכר, אשר ינפיק בטחונות

בהתאם להוראות החוק כהגדרתו להלן.

**"מוסד כספי"**

בנק ו/או מוסד ביטוח מוכר ורשום במדינת ישראל.

**"המדד"**

מדד תשומות הבניה המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם). מובהר כי המוכר לא יהא רשאי לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.

**"המדד הבסיסי"**

המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה, כהגדרתו בנספח א' – תשלומים ומועדים.

**"המדד החדש"**

המדד הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום, ולא פחות מהמדד הבסיסי.

**"הפרשי הצמדה למדד"**

תוספת תשלום אשר תחושב בהתאם לשיטת ההצמדה המפורטת להלן: מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה, יהא צמוד למדד באופן שאם בזמן תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: **"הפרשי הצמדה"**).

**"השוברים"**

שוברים אשר יונפקו על ידי התאגיד הבנקאי המלווה ויועברו לקונה. תשלום באמצעות השוברים לחשבון המוכר ייחשב כתשלום לעניין הסכם זה.

כמפורט בנספח א' המצורף להסכם זה.

"התמורה"

"יום הפירעון" לגבי כל תשלום - המועד הקובע לפירעון כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כמפורט בנספח א' להסכם זה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פרעונו בפועל.

"יום התשלום" הנו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1959 (להלן: "החוק") אך למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור בהסכם זה להלן ויוצמדו על ידי המוכר לאחת או ליותר מהדירות בבניין, ו/או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי הדירות בבניין והכל עפ"י כל דין.

"רכוש משותף"

יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין, ו/או בפרויקט או כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף.

"חלק יחסי ברכוש המשותף"

רונית שבירו משרד עורכי דין  
מרח' החושלים 8 הרצליה  
טל' 09-7755577

"עורכי הדין"

אדריכל אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי אדריכלות ו/או פיקוח עליון בפרויקט ו/או בבניין.

"האדריכל"

עיריית ראשון לציון.

"העירייה"

משרד הבינוי והשיכון.

"משב"ש"

רשות מקרקעי ישראל.

"רמ"י"

חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

"החוק"

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

"חוק המכר"

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

"חוק המקרקעין"

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

"חוק מיסוי מקרקעין"

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ו/או כל צו תקנה אשר יותקנו מכוחו, כפי שהיה בתוקפם בכל מועד רלוונטי.

"חוק התכנון והבניה"

ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו, ככל שיתגלו, בדירה בתקופת הבדק, כהגדרתה להלן, ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים פגומים והכל עפ"י המפורט בחוק המכר.

"הליקויים ו/או אי ההתאמה"

תקופת הבדק כפי שנקבעה בחוק המכר ובתקנות שהותקנו על פיו.

**"תקופת הבדק"**

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התשל"ז-1976.

**"תקנות המכר דירות"**

**"תקנות המכר דירות (הבטחת השקעות)"**

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975.

המועד הנקוב בנספח א' להסכם זה.

**"מועד המסירה"**

## 2. המכר

2.1 המוכר מתחייב לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה ולגרום לרישום זכות החכירה בדירה על-שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה על נספחיו.

2.2 בוטל.

2.3 הקונה מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר מופחת, ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות על-ידי הוראות המכרז ורמ"י, ובין היתר, הינו מצהיר ומאשר, כי:

2.3.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת הדירה;

2.3.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר (נספחים ו-ז') אשר יועברו על-ידי המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם;

2.3.3 הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות - הודע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

2.3.4 כי הודע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז הוא **אינו** זכאי להעביר ו/או למכור לאחר ו/או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה - המוקדם מבניהם, ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 11.1 להלן. יחד עם זאת, מובהר כי הקונה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

2.4 ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את המקרקעין והמגרשים עליהם יבנה הפרויקט, סביבתם, את התב"ע, וניתנה לו האפשרות לבדוק את תכניות הפרויקט והדירה, את נספחי ההסכם, התוכנית והמפרט הטכני, כפי שהן מופיעות בנספח ב', וכפי שהוצגו לו על-ידי המוכר וכי רשאי לבצע את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כקונה סביר. המוכר מתחייב להציג בפני הקונה, לבקשתו, ובתיאום עמו הן את המקרקעין, והן את המגרשים ואת המסמכים המפורטים לעיל.

2.5 ידוע לקונה כי שטחי המסחר ישמשו לסוגי מסחר שונים ומגוונים, לרבות בתי אוכל, מרכולים, ורשתות קמעונאות, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים מהרשויות הרלוונטיות המוסמכות. המוכר מצהיר

ומתחייב, כי תהיה הפרדה מלאה בין חיוב דמי הניהול בשטחי המגורים לבין חיוב דמי הניהול בשטחי המסחר וכן הפרדה מלאה בשטחים המשותפים והתשלומים בגינם (למעט מערכות משותפות), דהיינו, בגין שטחי המסחר לבין שטחי המגורים. למען הסר ספק, במידה ויהיו שטחים משותפים שייעשה בהם שימוש הן ע"י הדיירים בבניין המגורים וגם ע"י החנויות המסחריות כגון גינון, תאורה, חניון משותף, מערכות משותפות וכיו"ב, אז כל דייר ישלם את חלקו היחסי בצריכה המשותפת בגין השימוש בשטחים המשותפים. למען הסר ספק, לבעלי הדירות בבניין לא תהא כל זכות בשטחי המסחר ולבעלי הזכויות בשטחי המסחר לא תהא כל זכות בשטחי המגורים. בעלי הזכויות בשטחי המסחר לא ידרשו לשאת בהוצאות הבית המשותף בשטחי המגורים ובעלי הדירות לא ידרשו לשאת בהוצאות הבית המשותף בשטחי המסחר בעלי הזכויות בשטחי המסחר ינהלו את שטחי המסחר באופן עצמאי באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחי המסחר. מובהר, כי ייבנה חניון משותף למסחרי ולמגורים, לרבות מערכות משותפות.

2.6 כל זכויות הבניה בקשר לפרויקט כפי שהן כיום וכפי שיהיו בעתיד למעט זכויות הבניה בדירה הנמכרת לקונה, יהיו שייכות למוכר בלבד והמוכר יפעל בזכויות אלה על פי כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. כמו כן מובהר, כי המוכר לא ישאיר ברשותו כל חלק מזכויות הבניה ו/או הרכוש המשותף אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק הדירות של מחיר מופחת והכל בהתאם להוראות המכר. עוד מובהר, כי שמורה למוכר הזכות להצמיד את זכויות הבניה על הגג שמעל הדירות שבבעלותו, ולעשות בהם כל שימוש, בכפוף להוראות המכר והדין.

2.7 בכפוף לאמור בסעיף 2.6 לעיל, המוכר רשאי לנצל כל זכות מזכויותיו במקרקעין בכלל, וכל זכות מזכויות הבניה במקרקעין השמורות לו בחוזה זה ו/או גם על פי היתרי הבניה הקיימים ו/או עפ"י המכר וזאת עד למועד בו יימסרו כל הדירות בפרויקט ובלבד ומדובר בבקשה המותרת על-פי הוראות המכר והוראות הדין/או על-פי החלטות הרשויות המוסמכות בדגש על זכות המוכר להגדיל את שטחי המסחר בכפוף לאישור הרשויות הרלוונטיות המוסמכות. מובהר למען הסר ספק, כי שטחי המסחר הינם בבעלות מלאה ובלעדית של המוכר והן אינם חלק ממסלול מחיר מופחת, ולקונה אין בהן כל זכות. האמור לעיל בכפוף לכך שבכל עת תהיה גישה נוחה ובטוחה לדירה ולכל מתקני הבניין.

2.8 הודע לקונה שתנאי החוזה והתוכנית הסופית עליה יחתום במועד חתימת הסכם זה, משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהסכם.

מוסכם כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם עפ"י דין. למען הסר ספק, אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה בנוגע למצגים ופרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם עפ"י כל דין.

2.9 הודע לקונה כי המוכר יהא זכאי להעניק זיקות הנאה/זיקות הנאה הדדיות וכן זכות מעבר הדדית של הולכי רגל ומכוניות במגרשים נשוא חוזה זה ו/או במגרשים סמוכים מכח הדין ו/או הוראות המכר ו/או דרישת הרשויות.

2.10 בוטל.

### 3. הבניה

3.1 המוכר מתחייב כי הדירה, על הצמדותיה לרבות הרכוש המשותף, תיבנה בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים לחוזה כנספח ב', כאשר מוסכם כי מפרט הדירה והבניין לא ייפחת מהמפרט המחייב ג1 המצורף למכר, ובכפוף ובהתאם להיתר הבנייה ולהוראות המכר – בכפוף לכל דין ולשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט כאמור בחוק המכר (דירות), התתשל"ג – 1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשסח – 2008.

"שינויים קלים בביצוע" בסעיף זה פירושים: הסטיות המותרות על פי חוק המכר בשיעור של עד 2% בין שטח ומידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל

וכן סטיות המותרות על פי חוק המכר בשיעור של עד 5% בין המידות והאביזרים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל.

מוסכם על הצדדים, כי ככל ותחול סטייה במידות הדירה בשיעורים גבוהים מהקבוע בהוראות חוק המכר כאמור בין אם כתוצאה משינוי הוראת דין ובין אם בהנחיית הרשויות ו/או ככל שיחול שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או קומת הדירה אזי שמורה לרוכש האפשרות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד היוודע לו בכתב ע"י המוכר בדבר הסטיות והשינויים הנ"ל, כאשר במקרה שכזה תבוצע השבה מלאה של התמורה ששולמה למוכר בערכו הריאלי וזאת – בתוך 45 ימים מיום הביטול ע"י הרוכש ובכפוף לחתימת הקונה על כל המסמכים הנדרשים על-ידי המוכר, הרשויות והבנק המלווה לצורך ביטול ההסכם.

3.2 המוכר יהיה רשאי בכפוף להוראות המכרז ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו בכפוף ובהתאם להוראות המכרז ובלבד שלא יוכנס על ידי המוכר שנוי יסודי בתכנון ובבניית הדירה עצמה לרבות סטייה מהשינויים הקלים לביצוע כהגדרתה לעיל ו/או לרבות שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או קומת הדירה אלא בהתאם לאמור בסעיף 3.1 לעיל – והכל בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין – לא תיפגענה. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.3 עד למועד מסירת הדירה המוכר יהיה רשאי להעביר דרך המגרשים, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, צינורות גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב וכן להציב מתקנים כני"ל. ככל ולאחר מסירת הדירה יהיה צורך לתקן חלק מהעבודות הנ"ל אשר יצריכו ביצוע מתוך הדירה אזי המוכר יהיה רשאי לבצע את התיקונים בתיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו – בשים לב לאופי העבודה, מידת הדחיפות, נחיצותה וחשיבותה. העבודות הנ"ל יבוצעו ע"י המוכר באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. המוכר מתחייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

הודע לקונה, כי בסביבות המגרשים ייבנו בניינים נוספים על-ידי המוכר והן על-ידי קבלנים אחרים אשר עבודות הבנייה שבהם ייתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ובלבד והעבודות הנ"ל לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמודותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה, מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על-פי דין. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס לבנייה במגרשים סמוכים ולא במגרשים נשוא חוזה זה. מובהר, כי מערכות טכניות ומעברים למסחר ייתכן ויכללו בשטחי המגורים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ולא תימנע גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

3.4 בוטל.

3.5 בוטל.

3.6 מובהר בזאת כי המוכר יבנה חדר טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל. המוכר יהא רשאי לרשום זיקת הנאה וכל רישום אחר בקשר עם חדר זה בהתאם לדרישות חברת החשמל, וכן הוראות בתקנון הבניין המתנייחות לחדר הטרנספורמציה. הודע לקונה שחברת החשמל לא תשתתף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף.

3.7 מיקום של חדר הטרנספורמציה ו/או חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או מתקנים של ספקיות הגז ו/או מתקנים של ספקיות התקשרות ו/או של מתקן משותף כלשהו יצוינו במפרט וכי ככל ויחול שינוי במיקומו של מי מהמתקנים שלעיל לעומת המיקום המצויין במפרט – יודיע על כך המוכר לקונה

בכתב, כאשר אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה המוקנית לקונה על-פי כל דין.

3.8 כמו כן ייבנה המוכר חדר חשמל במרתף הבניין עם כניסה אליו מתוך קומת הקרקע או במפלס אחר והכל בהתאם להיתרי הבנייה ולדרישות חברת החשמל כאשר גם לגבי חדר החשמל המוכר יהא רשאי לרשום זיקת הנאה וכל רישום אחר בקשר עם חדר זה בהתאם לדרישות חברת החשמל, וכן הוראות בתקנון הבניין המתייחסות לחדר זה. ככל ויחול שינוי במיקומו של חדר זה ו/או של מתקן משותף כלשהו לעומת המיקום המצוין במפרט – יודיע על כך המוכר בכתב לקונה, כאשר אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה המוקנית לקונה על-פי כל דין.

#### 4. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

4.1 לא יאוחר מן המועד הנקוב בסעיף 1 לנספח התשלומים והמועדים ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה במלואן ובמועדן, ימסור את הדירה לחזקתו של הקונה לאחר שהתקבל טופס 4 וכשהדירה ראויה למגורים, פנויה מאדם וחפץ, חופשית מזכויות שכירות ו/או חזקה ו/או חוב ו/או שיעבוד ו/או משכנתא, נקיה מזכויות צד ג' כלשהו למעט משכנתא לטובת התאגיד הבנקאי המלווה (להלן בקצרה: "הבנק") אשר ימשכן המוכר לטובת הבנק כאמור בסעיף 6.2 להלן ולמעט הלוואות ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה, כשהיא ראויה לשימוש, לרבות לאחר ניקוי ראשוני מפסולת בניה. עבודות פיתוח במקרקעין הקשורות במוכר עפ"י המכרז ובסביבתו תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה לפרק זמן נוסף של עד 12 חודשים מקבלת טופס 4 או תעודת גמר המוקדם מבניהם, ובלבד ועבודות הפיתוח לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה על הצמדותיה. כמו כן, מתחייב המוכר כי עבודות הפיתוח והשלמתן יבוצעו באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. המוכר ימסור לקונה, במועד חתימת ההסכם את הוראות התחזוקה והשימוש בדירה כשהן חתומות על ידו כאשר ככל שהוראות הללו לא תיהנה בידו במועד כאמור ימסור המוכר את ההוראות לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה, כשהן חתומות על ידו.

4.2 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

4.3 בוטל.

4.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שבתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בלוח התשלומים שבנספח א'. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. 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.

4.5 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 4.4 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שמועד 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.



- 4.6 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף 4.4 לעיל התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה 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 הנכס.
- 4.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 4.2 לעיל), יהיה הקונה 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.
- 4.8 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן ובלבד אשר אלו גרמו לעיכוב במסירת החזקה בדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או יעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין – יתיר הדבר למוכר דחייה למשך תקופה בגינה נגרם העיכוב במסירת הדירה בפועל ובלבד שהוכח העיכוב ע"י המוכר.
- 4.9 מוסכם כי כל עיכוב בביצוע תשלום כלשהו ו/או בקיום התחייבות המוטלת על הקונה ו/או עיכוב בבחירת הקונה את האביזרים ו/או הריצופים ו/או הפריטים, ובלבד ופעולות אלו גרמו לעיכוב במסירת החזקה בדירה בפועל, יגרום הדבר לדחיית מועד המסירה, למשך תקופה בגינה נגרם העיכוב במסירת הדירה בפועל ובלבד שהוכח העיכוב ע"י המוכר וזאת מבלי לגרוע משאר זכויות המוכר בגין זאת על-פי הקבוע בהסכם זה.

#### 4.10 פיצויים

4.10.1 בוטל.

4.10.2

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

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

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

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

4.10.3 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת

החזקה בתקופה העולה על 60 יום כאמור, מותנית בסכמת הקונה בכתב. ובמקרה כאמור יהיה הקונה חייב לשלם את כל התמורה אשר טרם שולמה עבור הדירה. מובהר בזאת כי חתימה של הרוכש על הסכם המכר ו/או על נספחיו לא ייחשבו כהסכמה מפורשת לצורך האמור בסעיף זה.

4.11 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה") ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. הקונה מתחייב כי עד למועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל מסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. במועד הקודם למועד מסירת החזקה, הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, ולא ייכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה ובתיאום עם המוכר, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

4.12 לא הופיע הקונה במועד המסירה (ובמועד נוסף שתואם עימו) או לא קיבל את הדירה לרשותו בנסיבות הקשורות בו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על הפרטיכל כאמור להלן ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו שעל פי החוזה ייחשב הדבר כהפרת החוזה, ובלבד שאין מדובר בסירובו לקבל בשל היות הדירה אינה ראויה למגורים ו/או בנסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין. המוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות והמסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה וגם/או הבעלות עליה, וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק הנזכרת בסעיף 4.16 להלן, והכל בכפוף לחוק המכר. יובהר, כי המוכר אחראי על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967 ללא תוספת תשלום מצד הקונה.

כאמור, בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעל פי דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה על הקונה, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הני"ל, תשלומים לפי סעיף 8 להלן.

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

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 היה ניתן לגלותן כאמור ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכר מתחייב לכלול הסעיפים הכלולים בפסקה מעלה בפרוטוקול המסירה.

4.14 בוטל

4.15 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת חיבור של קבע לרשתות הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל וכל רשת נוספת אחרת בהתאם להוראות המכרז והדין. הקונה יחתום

בהתאם להנחיית הרשות הרלוונטית על חוזה להספקת מים לדירה עם מחלקת הספקת המים, על חוזה להספקת חשמל לדירה עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז לדירה ככל והקונה ייבחר לחבר את דירתו לגז. כן יחתום הקונה על כל חוזה שרות אחר שיהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה.

המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מיס- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה.

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר.

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

על אף האמור בסעיף זה לעיל, הובא לידיעת הקונה, כי קיימת מחלוקת בין המוכר לבין משרד הבינוי והשיכון בדבר נשיאה בעלות חיבור הדירה לחשמל ע"י המוכר ותביעה בנושא זה נגד משרד הבינוי והשיכון תלויה ועומדת בביהמ"ש. היה ויפסוק ביהמ"ש, כי עלויות חיבור הדירה לרשת החשמל יחולו על הקונה, הקונה מתחייב לשלם עלויות אלו למוכר בגין חיבורים כאמור בהתאם לאסמכתאות של חברת החשמל ולתחשיב מתאים בדבר העלויות.

## **4.16 בדק ואחריות**

4.16.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן **ההתאמה**- "אי התאמה" ו- "אי התאמות") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה ( בהסכם זה- "**הודעה בדבר אי התאמה**").

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

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

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

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.

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

4.16.2 הליקויים יתוקנו בהתאם להוראות חוק המכר ועפ"י כל דין.

4.16.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור בסעיפים הנ"ל כדי לגרוע מהוראות חוק המכר בקשר עם תקופות הבדק הקבועות בחוק הנ"ל.

4.16.4 למען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי ולא תהייה מוטלת עליו חובה כלשהי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, פגמים, נזקים וקלקולים שהוכח שנגרמו לדירה או לבנין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר והכל בכפוף להוראות חוק המכר ומבלי לגרוע מאחריות המוכר לפי חוק המכר.

בפסקה זו "מעשה או מחדל" – שימוש רשלני או לא סביר בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שנמסרו לקונה או כתוצאה משימוש לא סביר ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק ו/או בכל מקרה בו ביצע הקונה בעצמו או באמצעות מי מטעמו שינויים ו/או תוספות ו/או תיקונים ו/או עבודות בדירה, בבניין או ברכוש המשותף או בשטחים הציבוריים.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י הוראות חוק המכר לרבות, מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחיוב המוכר בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר דירות (סעיף 4.16.1 לעיל)

4.17 בוטל.

4.18 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, בתיאום מראש עימו, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין כמפורט בסעיף 4.16 לעיל, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות. המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת לצמצם את אי – הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים, כאשר ככל וייגרמו נזקים לדירה ולרכוש המשותף עקב ביצוע העבודות הנ"ל מתחייב הקבלן לתקנם ללא דיחוי. יובהר, כי המוכר מתחייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות.

4.19 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את

הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן – "מקבלי הרכוש המשותף"),

קבע המוכר כאמור את מקבלי הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אז יהיו חייבים מקבלי הרכוש המשותף לפי הודעת המוכר לקבל את החזקה באותו רכוש משותף הנקוב בהודעה.

בכל הנוגע לקבלת חזקה ברכוש המשותף כאמור יפעלו מקבלי הרכוש המשותף (הנציגות), גם כנאמן של יתר קוני דירות בבניין ופעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

קבע המוכר את מקבלי הרכוש המשותף של דירה בבניין כמקבלי הרכוש המשותף כאמור, מסכימים כי אותם מקבלי הרכוש המשותף יהיו מוסמכים מטעמו בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכושו המשותף.

הוראות סעיף 4 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

4.20 המוכר יאפשר לנציגות הדיירים בבניין לקבוע את זהות חברת הניהול ולהתקשר עימה. ככל שלא תצליח הנציגות לבצע האמור תוך 90 ימים טרם מסירת החזקה אזי יבחר המוכר את חברת הניהול ובלבד שתנאי ההתקשרות עימה לא יחרגו מהמקובל בשוק הכל בהתאם להוראות חוק המכר והוראות כל דין – וזאת אך ורק ככל שתהיה דרישה של הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר מהגופים המאשרים הצגת הסכם ניהול חתום, כתנאי למתן טופס 4 מתחייבים הרוכשים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות מטעמם על הסכם עם חברת ניהול שתיבחר על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר כאשר הסכם הניהול שינוסח על ידי חברת הניהול יהיה לתקופה של עד שנה מיום מתן טופס 4 לבניינים במקרה כאמור יתן המוכר לרוכשים הודעה לפחות 30 יום קודם למועד בו יתבקשו הרוכשים ו/או הנציגות לחתום על הסכם ניהול על כוונתה להחתימם עליו. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי דירות בבניין.

הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול תהיה לתקופה של שנה. בתום שנה ממועד תחילת מתן השירות/טופס 4 תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין. למען הסר ספק אין באמור ע"מ לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר.

לנציגות הדיירים תהיה האפשרות להחליף את חברת הניהול גם בתוך המועד האמור. המוכר מצהיר כי חברת הניהול שתיבחר לא תהיה בשליטתו והוא לא יינה מרווחיה ואין לו כל עניין אחר בה ובכל מקרה ההתקשרות עמה לא תעלה על שנה מיום תחילת ההתקשרות כאשר לאחר התקופה, כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין כאמור. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק ובהתאם להוראות כל דין. המוכר מתחייב, כי תהיה הפרדה מלאה בין חיוב חברת הניהול בשטחי המגורים לבין חיוב חברת הניהול בשטחי המסחר (למעט שטחים אשר יהיו משותפים הן למגורים והן למסחר).

4.21 מבלי לגרוע מאחריות המוכר לפי הוראות חוק המכר מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה יהיה הקונה אחראי לנזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו, ו/או לדירה ו/או לבניין ולתכולתם, כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מזמיניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות הסכם זה ובכפוף להוראות הסכם זה.

## 5. הרישום

- 5.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה מתחייב המוכר לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין עליו יוקם הפרויקט, ככל והדבר יידרש ובמועד המוקדם ביותר האפשרי, וכן מתחייב המוכר לגרום לרישום הבניין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה (או כל מועד אחר עפ"י דין) ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד או ממועד עמדת הדירה לרשות הקונה – לפי המאוחר מבין השניים (להלן – "הרישום").
- 5.2 הקונה ימציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה, את כל האישורים והמסמכים מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין החלים על הדירה או בקשר אליה ממועד המסירה שהנם אישור עירייה ללשכה ועד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום וכן מס הרכישה, שולמו במלואם ובמועד. כן ימציא הקונה את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה לפי דרישת המוכר ובמועד שיקבע בתיאום מראש עימו, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש, ככל שהינם נחוצים לשם רישום זכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין וגם/או רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.3 אם הרישום התעכב או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 5.2 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצידו, המוכר יוכל לתבוע מאת הקונה את כל ההוצאות הנובעות מכך ובלבד שהועברה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכר על פי החוזה. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.
- 5.4 המוכר מתחייב לגרום לכך כי זכויות הקונה בדירה תירשמנה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר ובהתאם להוראותיו, דהיינו לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר מבין השניים, והכל בכפוף להוראות חוק המכר ותקנותיו.
- 5.5 בנוסף לאמור בסעיף 5.4 לעיל מובהר כי מועד הרישום יידחה ככל שהמוכר יוכיח שנגרמו מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר והמוכר לא יכול היה למנוע את קיומן ו/או מחמת איחור של הקונה במילוי התחייבויות מהתחייבויותיו שבחוזה, יידחה מועד הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל.
- 5.6 המוכר יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים ובלבד שהדבר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות וכי בלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה לא תיפגענה. עוד מובהר, כי ייתכן ויירשם בית משותף לבניין יחד עם בניין/בניינים סמוכים של המוכר בפרויקט זה – והכל בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות והמפקחת על הבתים המשותפים. מובהר, כי רישום ההערות הנ"ל הינן בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.
- 5.7 אם הוקנו לרוכש על פי החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, לדירה עצמה, יפעל המוכר להקניית הזכויות בשטחים אלה ובחניה אם וככל שהקונה רכש, לקונה, בדרך של הצמדה ועפ"י כל דין, גם בהתחשב באופן רישומו של הבניין ובלשכת רישום המקרקעין.
- בכפוף להוראות כל דין והמכרז, מוסכם בזאת כי המוכר זכאי להוציא ו/או יוציא ממסגרת הרכוש המשותף את החלקים המותרים עפ"י דין לרבות מרתפים או מחסנים שייבנו בבית המשותף, חלק מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות שיוצמדו לדירות הבית המשותף או יימכרו לפי שיקול דעתו

של המוכר וכן שטחי גינות. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהוראות אחרות בחוזה שעניינו הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף של הבניין – והכל בהתאם למפורט במפרט ובתוכניות המצורפים כנספח לחוזה זה ובכפוף לכל דין.

5.8 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. התקנון ייערך על ידי עוה"ד כהגדרתם בסעיף 13.4 להלן או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת, בהתחשב באופיו של הבניין. בהתאם לכך שיוכל המוכר לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 7.2 להלן (להלן – "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלקי מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 5.7 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, דבר ההתקשרות בחוזה השירותים הנזכר בסעיף 7 להלן וחבויות הקונה על פיו, הבטחת זכויות המוכר, הקונה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתיים רגילים. מובהר כי הוראות התקנות יפורטו במפרט לחוזה זה. הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר. וכן התקנון האמור יכלול, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

5.8.1 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות עפ"י דין לנהל בדירה משרד, בית עסק או מלאכה המקימים רעש לא סביר, הגורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.

5.8.2 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים, שלא על פי כל דין, להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף באופן קבוע והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה, בשטח הרכוש המשותף וגם/או הרכוש שהוצמד לדירה ללא הסכמה של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין, ככל שנדרשים.

5.8.3 הוראות האוסרות על הקונה, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין, ככל שנדרש.

5.8.4 הוראות לפיהן כל מי שירכוש מן הקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח הרכישה גופא, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה, לפי העניין, כאילו היה הרוכש הנ"ל צד לחוזה זה.

5.9 המוכר יהיה רשאי, לרשום את האגפים ו/או הרכוש המשותף של כל אחד מהאגפים ו/או הבניינים במגרשים בכל דרך משפטית שתראה למוכר כיעילה ו/או אפשרית בין בדרך של רישום בית משותף אחד עם זיקות הנאה לגבי ו/או הרכוש הציבורי המשותף לכל הבניינים במגרשים עפ"י כל דין ובהתאם להנחיות המפקחת על הבתים המשותפים ועפ"י כל דין.

5.10 הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי להתקין במגרש בו נמצאת הדירה מונה חשמל נפרד ומונה מים נפרד שימש את הרכוש הציבורי המשותף לבניינים, לחניות ו/או לגינה המשותפת לבניינים.

5.11 יצוין, כי על אף האמור לעיל - יכול והבניין בו מצויה היחידה יאוחד עם שאר / חלק מהבניינים במתחם / במגרשים אשר יכלול זיקות הנאה בין המגרשים נשוא המתחם, כאשר הבניינים הנ"ל יירשמו כבית משותף אחד, בעל קומת מרתף משותפת, שעון חשמל משותף, שעון מים מרכזי משותף, מאגר מים משותף וכל מערכת ו/או מתקן

נוסף משותף כפי שימצא המוכר לנכון – והכל בהתאם להנחיות הרשויות הרלוונטיות והמפקחת על הבתים המשותפים ועפ"י כל דין.

5.12 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה. הקונה מצידו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שיקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות או לחילופין ב"כ המוכר יחתום בשמו על הסכם החכירה מכח יפוי כח. הקונה מצהיר, מסכים ומתחייב כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבו אותו לכל דבר וענין.

## 6. הבטחת כספי הקונה

6.1 המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה לקונה או על ידי פוליסת ביטוח כאמור בסעיפים 12(1) או 22(2) לחוק. כספי התמורה ישולמו לח-ן הליווי המנוהל **בבנק ח-ן מס' 500180 סניף 600** באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכר. הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שנמסרו לו ע"י המוכר אכן תואמים את הרשום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:

- א. באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור.
- ב. באמצעות פנייה טלפונית למס' הטלפון המצויין ע"י שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

המוכר יישא בתשלום עמלת הערבות כאמור בשים לב לאמור בנספח ט' להסכם זה.

הערבויות יימסרו לקונה תוך 14 ימי עסקים מביצוע כל תשלום ותשלום. הקונה יודא כי התשלום באמצעות השובר התקבל בבנק באמצעות פניה למשרדי המוכר.

הודע לקונה כי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מקנה לקונה הגנות נוספות בהתאם למפורט בחוק והמוכר מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, (ביטוח), התשמ"א-1981 בהתאם להוראות סעיף 12(1) או 22(2) לחוק המכר. מובהר, כי המוכר לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

6.2 הקונה מאשר כי הודע לו שהמוכר יתקשר בהסכם למימון בניית ולצורך זה משכן המוכר את זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק כהגדרתו לעיל. המוכר ידאג להנפיק לקונה על חשבון המוכר מכתב החרגה מותנה מהבנק בנוסח המקובל בתאגיד הבנקאי המלווה את הפרוייקט ולפיו השעבוד הכללי שיוטל על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה עפ"י הסכם זה.

6.3 לאור האמור לעיל ובכפוף לקבלת הבטוחה הנ"ל מתחייב הקונה שלא לגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין עד לסמוך למועד מסירת החזקה בדירה. אם על אף האמור יפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה ואף לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 10 שלהלן. הקונה ישא בכל ההוצאות שהמוכר ייאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה.

6.4 בהתאם להוראות חוק המכר, במועד המסירה, ובכפוף להשלמת הבניה עפ"י הסכם זה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או נחתם חוזה חכירה, ימסור הקונה למוכר את כל ערבויות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה. לא נרשמה הערת אזהרה יימסרו הערבויות לעורך דין צד שלישי לפי הסכמת הצדדים ואלה יוחזקו בנאמנות על-ידו עד לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין והכל בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.



בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, כנגד החזרת ערבויות חוק המכר כאמור בסעיף זה לעיל למוכר, ידאג הוא כי יינתן לקונה מכתב מהבנק כאמור בסעיף 6.2 לעיל המאשר, כי בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן לא תחול המשכנתא על הדירה ואלה התנאים:

6.4.1 הקונה שילם את מלוא התמורה ומילא את כל התחייבויותיו על פי החוזה;

6.4.2 כל ערבויות חוק המכר שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הערבויות על ידי הקונה, עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות, תהיינה הערבויות הבנקאיות שנתן המוכר לקונה על פי חוזה זה בטולות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות. בין אם החזיר הקונה את הערבויות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

## 7. שירותים ואחזקה

7.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד והכל בהתאם להוראות הדין בכלל והוראות חוק המכר (דירות) בפרט.

7.2 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, ניקיון, תאורה ושמירה של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות באנטנה המרכזית לטלוויזיה, מערכת חימום/ קירור המרכזית, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. יצוין, כי לגבי דירה שטרם נמכרה בבניין או טרם נמסרה לרוכשיה, המוכר רשאי לפטור את עצמו מתשלום רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אך המוכר לא יהיה רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חלקו היחסי של דירה שטרם נמכרה או טרם נמסרה לרוכשיה.

## 8. תשלומים ומסים

8.1 כל המיסים, אשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול, ובכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה (להלן: "המסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו כאשר עד למועד המסירה תשלומים אלה יחולו על המוכר. הקונה ישלם את המסים החלים עליו ללא דיחוי לפי דרישת המוכר ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המסים.

8.2 הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין, ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספת למיסים קיימים כאמור החלים עפ"י דין על המוכר אזי על המוכר לשלם. בקשר להיטל השבחה בגין הקלות שביקש המוכר (ככל וביקש וככל ואושרו) – ו/או עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי המוכר ו/או עקב שינויים בהיתר הבניה ו/או עקב זכויות בניה אשר שהמוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיזם המוכר בקרקע בכפוף להוראות המכרז והדין ו/או כל מקרה בו נהנה המוכר בפועל יחול על המוכר בלבד.

8.3 הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט, בהיתרי הבניה, התב"ע וכמפורט בהוראות

המכרז. למען הסר ספק, המוכר מתחייב לשאת בתשלומי עבודות הפיתוח בהתאם להיתר הבנייה, לתביע הידועה במועד החתימה על החוזה, המפרט ולהוראות המכרז. ככל ויחולו לאחר מועד המסירה דרישות לעבודות פיתוח נוספות מצד הרשות שאינן חלק מהוראות התביע ו/או היתרי הבנייה ו/או הוראות המכרז – התשלום יבוצע על-ידי הקונה (באופן יחסי לחלקו) ובלבד שאין המדובר על עבודות פיתוח אותם ביקש/יזם/ביצע המוכר.

8.4 מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. למען הסר ספק, עורכי הדין יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לתוכן הדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו לדאוג לקבל לידו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

8.5 מס שבח- במידה ויחול ישולם על ידי המוכר.  
מס מכירה- במידה ויחול ישולם על ידי המוכר.

8.6 תשלומי התמורה עבור הדירה כמפורט בנספח התשלומים והמועדים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה מפורטים להלן:

אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה, יתברר כי המדד החדש כהגדרתו להלן שונה מן המדד הבסיסי הנקוב בנספח התשלומים והמועדים (להלן: **"המדד הבסיסי"**), ישלם הקונה למוכר אותו סכום כשהוא מותאם בשיעור השינוי שבין המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. מובהר כי ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה להפחתת הסכום שישלם.

**"המדד החדש" – המדד הידוע במועד כל תשלום ותשלום.**  
**"מדד תשומות הבניה למגורים" –**

מדד המהווה אינדקס תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

מובהר בזאת כי במידה והקונה יאחר באחד מן התשלומים המצויינים בנספח התשלומים המצורף להסכם זה כי אז יהא התשלום צמוד למדד בו בוצע התשלום בפועל. בהתאמה, האמור יחול על המוכר לגבי הצמדת החזרים שעל המוכר לשלם לפי הסכם.

**9. שינויים**

9.1 מוסכם והודע לקונה כי לאור הוראות המכרז, החל מיום חתימת הסכם זה ועד למסירת הדירה, הוא לא יהיה רשאי להזמין מהמוכר ו/או לבצע עבודות נוספות, תוספות, שינוי מיקום של פריטים בדירה ו/או שינויים בדירה לעומת המפרט והתוכניות. כמו כן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט למעט זיכוי שגובהו מפורט במפרט, כנגד ויתור על רכיבי המפרט הבאים:

- 9.1.1 ארון מטבח.
- 9.1.2 דלת כניסה למרפסת שרות.
- 9.1.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- 9.1.4 בית תקע ונקודות טלפון.

חרף האמור לעיל, במידה וטרם חתימת הסכם זה התקדמה הבניה כך שפריט מהפריטים כאמור המאפשר בחירה כבר הותקן בדירה, לא תתאפשר לקונה בחירה כאמור.

9.2 הואיל והודע לקונה חשיבות חזותם החיצוניים האחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, לאחר קבלת החזקה בדירה הקונה לא יעשה שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של ולרבות שינויים הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הבניין או איזה מחלקיו ו/או דירותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת במרפסות, התקנת מכשירים, **אלא אם כן קיבל את הסכמת נציגות הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין, בכפוף לקבלת היתר בניה ככל שנדרש, ובכפוף לתקנון הבית המשותף.** מובהר כי המוכר אינו רשאי לקבוע הן בהסכם זה והן בתקנון הבית המשותף כי נדרשת הסכמתו לשינויים בחזית החיצונית של הבניין המפורטים בסעיף זה, לאחר שהדירה נמסרה לידי הרוכש, אלא במסגרת זכויותיו של המוכר כבעלים בדירות אחרות בבניין שטרם נמכרו לקונים.

## 10. יפוי כח

10.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר שעל-פי החוזה מתחייב הקונה לחתום בפני עוה"ד הנזכרים בסעיף 13.4 להלן על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה כנספח ג' ולמסור למוכר את מקור יפוי הכח ואת העתקיו.

10.2 יפוי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשמה כאמור בסעיף 6.3 ו/או במקרה של ביטול החוזה כדין, פעולות כאמור בסעיף 11.1, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה לרבות רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

10.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

10.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

## 11. העברת זכויות

11.1 בהתאם להוראות המכרז, הקונה **לא יהיה זכאי** להעביר לאחר או לאחרים או למכור את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינו נרכשה הדירה) – המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש / שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

להבטחת האמור בסעיף 11.1 לעיל יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה (נספחים ו'-ז').

ככל שהקונה ייפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב בסעיף זה לעיל, הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרמ"י.

להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות הנ"ל, ירשום המוכר הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוסח המקובל באותה העת על הנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין ובספרי המוכר.

11.2 לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, בכפוף לאמור בסעיף 11.1 וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב את זכויותיו בה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") בלא אישור המוכר, אשר לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים

ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור המוכר יינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ובלבד שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים:

11.2.1 הקונה שילם את מלוא התמורה, שילם את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע למוכר בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתו בכתב של המוכר להעברה. המוכר לא ימנע את מתן הסכמתו אלא מסיבות סבירות.

11.2.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפוי כח כאמור בסעיף 10 לעיל ומסרו למוכר, וגם/או למי מטעמו.

11.2.3 הקונה ומקבל הזכות ישלמו למוכר ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

11.2.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, ערבות בנקאית ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק, נותן הערבות. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי, תגרום מיידית לביטולה של הערבות הבנקאית ככל שהקונה מחזיק בידיו בגין כספים ששילם על חשבון רכישת הדירה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

11.2.5 הקונה ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל מסמכים כפי שיידרשו על ידי המוכר לשם שמירת זכויות וחובות המוכר הנובעות מחוזה זה לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

11.3 לאחר רישום הזכויות בדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יהא הקונה זכאי להעביר את זכויותיו בדירה למקבל הזכות, בתנאים כפי שימצא לנכון, ובכפוף לתקנון הבית המשותף.

## **12. הפרות ותרופות**

12.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א, 1970.

12.2 פיגר הקונה בפירעון התמורה, או חלק ממנה, ביותר מעשרה (10) ימים, תינתן וניתנה לקונה התראה בכתב בת 21 ימים והקונה לא מילא התחייבויותיו כאמור הדבר היווה הפרה יסודית ורשאי המוכר לפעול נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראת כל דין.

12.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכר על פי החוזה במלואו, ובמועדו, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 21 יום והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את החוזה ולמנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה כלשהיא קודם לתשלום מלוא התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר, מיד לדרישתו. לאחר ביטול כדין של הסכם זה, המוכר יהיה זכאי ורשאי לעשות בדירה כל שימוש שייראה לו בהתאם ובכפוף להוראות המכרז ובלבד שהתקיימו הוראות אלה:

12.3.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה, ויבוטלו הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה על פי סעיף 6 לעיל. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.

12.3.2 המוכר ישיב לקונה בתוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה או ובמקרים בהם טרם נמסרה הדירה - מיום הביטול, לפי העניין, את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הריאלי כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה ובניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 12.4 להלן.

12.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלוואה - ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה הנ"ל. המוכר ישיב לקונה את הכספים המגיעים לו כדין עקב הביטול, וזאת בתוך פרק הזמן האמור בסעיף 12.3.2 לעיל ובכפוף לשיתוף הפעולה מצד הבנק ממנו נטל הקונה הלוואה.

12.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

12.5 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה, בלמעלה מ-7 יום, ישלם הקונה למוכר ריבית שנתית בשיעור שיהיה קבוע באותה עת לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסי בגין כל יום של איחור. מובהר כי כאשר יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) אזי ריבית הפיגורים תהיה עפ"י תקנות אלה. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. יודגש כי סעיף זה הינו הדדי ויחול בהתאמה הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה (למשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר.

12.6 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד ובלבד ומדובר בדרישת תשלום שאי תשלומו מעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכר בתוספת הפרשי הצמדה באותו אופן האמור בסעיף 12.5 לעיל, לפי בחירת המוכר וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר להם זכאי המוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין. יובהר, כי במקרה שכזה לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כנגד הנושה המקורי.

## 13. כללי

13.1 המוכר יתקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בנית הפרויקט עם הבנק. לצורך זה ימשכן המוכר את זכויותיו במקרקעין במשכנתא ראשונה בדרגה לטובת הבנק.

13.2 המוכר מתחייב כי מיזות קירות החוץ כהגדרתם בצו מכר דירות (טופס של המפרט) תש"ל"ד 1974, יצוינו בכל דירה לגופה במפרט המכר. ככל ותהייה הפחתה בעובי חתך הקירות וכתוצאה מכך יקטן שטח הדירה, יפחת מחיר הדירה בהתאם לנוסח חישוב מחיר הדירה, זאת בנוסף לכל סעד אחר העומד לזכותו של הקונה.

13.3 יובהר כי ככל ועובי הקיר יגדל, לא יהיה שינוי במחיר הדירה

13.4 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.

- 13.5 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.
- 13.6 הודע לקונה כי עוה"ד של המוכר, עו"ד רונית שבירו ו/או גיא ראשין ו/או ישראל גלרנטר ו/או צחי דרור ו/או אסף זלמנוביץ' ו/או רוית רנרט שמואלוב ו/או אורן וינטרוב ו/או בר טימסית ו/או הדס הרמתי ו/או כל עו"ד אחר מטעמה של עו"ד רונית שבירו (לעיל ולהלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר. למרות האמור לעיל עוה"ד או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכר יממן, יטפלו בביצוע רישום הדירה ע"ש הקונה וגם רישום בית כבית משותף.
- 13.7 הודע לקונה כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה, וכן חתימה על פרוטוקול מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל האנשים המהווים את הקונה כאילו חתם כל אחד מהם באופן אישי על אותו מסמך. יחד עם זאת, לעניין ביטול החוזה תידרש הסכמת כל יחיד הקונה.
- 13.8 כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (בסעיף זה "יחיד הקונה") ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחר מיחיד הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ועפ"י כל דין.
- 13.9 אם הקונה או מי מיחידיו הינו פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת בטרם יחתם הסכם זה.
- 13.10 המוכר מאשר כי ידוע לו שהקונה מתכוון לממן את רכישת הממכר, בין היתר, ע"י קבלת משכנתא. המוכר יחתום על המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ושולם למוכר לפחות 10% הון עצמי או 100,000 ₪ לפי הגבוה, נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל ומקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד וכספי המשכנתא ישולמו לחשבון הפרוייקט בבנק מטעם המוכר, כאמור לעיל. מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה עפ"י הסכם זה.
- עצם המצאת מסמכי הבנק למשכנתאות מטעם הקונה למוכר, מהווה הסכמה בלתי חוזרת והוראה בלתי חוזרת מצידו של הקונה לחתימת המוכר על כתבי ההתחייבות ועל יתר המסמכים לטובת אותו בנק על תיקוניהם ותוספותיהם, ולכך שהמוכר יפעל בהתאם להוראות מסמכים אלה מטעם הבנק.
- המוכר יחתום על מסמכי גרירת משכנתא לבקשת הקונה ובלבד והקונה שילם למוכר טרם ביצוע הגרירה את הסכום הנגרר בתוספת 10% מהתמורה כחלק מהונו העצמי של הקונה.
- 13.11 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.
- 13.12 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות

הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

13.13 בוטל.

13.14 מובהר לקונה כי ביום בחירת האביזרים ו/או הריצופים ו/או הפריטים יהא עליו להודיע על בחירתו תוך 30 יום מיום בו יזומן לבחירה כאמור במועד שיתואם עמו ובלבד שהמועד שיתואם עימו הינו לאחר מועד חתימת הסכם המכר. היה והקונה לא יודיע למוכר, לפי העניין, על בחירתו כאמור, יהא רשאי המוכר לאחר מתן התראה בכתב על כך לקונה בת 7 ימים במהלכה לא הודיע הקונה למוכר על בחירתו כאמור, לבחור את האביזרים ו/או הריצופים ו/או הפריטים בשם הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. מוסכם, כי בתיאום מראש הקונה יהיה רשאי להגיע לאולם התצוגה קודם ליום זימונו, כאמור.

13.15 על אף האמור בסעיף זה לעיל הודע לקונה ע"י המוכר כי ככל ובמועד החתימה על הסכם זה הותקנו הפריטים ו/או האביזרים בדירה הקונה לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או הויתורים כאמור ובמקרה זה המוכר יהא רשאי להשלים את בניית הדירה עפ"י המפרט. המוכר יהיה רשאי לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.16 המוכר אינו רשאי להעביר את חוזה זה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויות שהעביר.

---

הקונה

---

המוכר

## נספח א'-תשלומים ומועדים

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022

בין **רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 1-217265-51**  
מרח' החושלים 8 הרצליה  
טלפון: 09-7755555, פקסימיליה: 09-7755556

(להלן: "המוכר")

### מצד אחד

לבין **1. «שם פרטי 1» «שם משפחה 1» ת.ז. «תז 1»**  
**2. «שם פרטי 2» «שם משפחה 2» ת.ז. «תז 2»**

מרח': «כתובת»

טל': «טלפון 1», «טלפון 2»

דוא"ל: «דואל»

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

### מצד שני

#### **1. מסירת החזקה**

כמפורט בסעיף 4 לחוזה (על תתי סעיפיו), ובכפוף לאמור בו, מסירת הדירה לחזקת הקונה תהא עד ולא יאוחר מיום 28.05.2026.

#### **2. תשלומים ומועדים**

2.1 בתמורה להתחייבויות המוכר שבחוזה מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של «מחיר צמוד למדד» ₪ («מחיר מלא במילים» ₪), כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן (להלן: "התמורה").

2.2 בנוסף לתמורה ישלם הקונה לבי"כ המוכר ביום חתימת ההסכם סך של 5,374 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה (לפי הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כחוק, בגין הוצאות הטיפול ברישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הוצאות רישום"). כמו כן, מתחייב הקונה לשאת בתשלומים המפורטים בסעיף 4.15 בתוך 7 ימי עסקים מהמועד בו יקבל דרישת תשלום מהמוכר. מוסכם, כי בכל מקרה של ביטול ההסכם יושב לקונה שיעור יחסי מהוצאות הרישום.

2.3 התמורה הנקובה לעיל תשולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן שאליהן יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן ובכפוף לאמור בס' 8.6 להסכם:

א. שיעור של 7% המהווה סך של « » ₪ מהתמורה (\_\_\_\_\_ ₪) ישולם תוך 2 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה בכפוף לכך שבמועד החתימה קיבל הקונה את פנקס השוברים (להלן: "מועד התשלום הראשון"). יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה על תשלום זה.

ב. שיעור של 13% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪) ישולם לאחר 45 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר (ביום \_\_\_\_\_)



בכפוף לקבלת פנקס שוברים. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה על תשלום זה.

ג. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של « » ₪ (₪) ישולם ביום 30.11.2023 בכפוף לקבלת פנקס שוברים כאמור לעיל.

ד. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של « » ₪ (₪) ישולם ביום 30.05.2024 בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

ה. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של « » ₪ (₪) ישולם ביום 01.12.2024 בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

ו. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של « » ₪ (₪) ישולם ביום 29.05.2025 בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

ז. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של « » ₪ (₪) ישולם ביום 30.11.2025 בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

ח. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של ₪ (₪) בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה כאמור לעיל (וכתנאי למסירה) בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

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

ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 4.10.2 להסכם המכר.

כספי התמורה, ישולמו לחן הליווי המנוהל בבנק ח-ן מס' 500180 סניף 600 באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה ע"י המוכר. הקונה מתחייב כי כל סכום אשר יקבל כהלוואה מבנק (להלן: "הבנק המלווה") ואשר יובטח במשכנתא ו/או במשכון ו/או בשעבוד ו/או בהתחייבות לרשום משכנתא ו/או בהערת אזהרה לטובת הבנק על הנכס נשוא החוזה ו/או כל חלק הימנו, ישולם על ידי הבנק המלווה למוכר או בהתאם להוראותיו ובכפוף להוראות החוזה והוראות הדין, וחתימת הקונה על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה לפעול בהתאם לסעיף זה.

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

### 3. הקדמת תשלומים

3.1 במידה והמוכר ישלח הודעה לקונה ולפיה מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהוא ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 2 (להלן: "סעיף התשלומים") ובכפוף ובהתאם להוראות סעיף 4 בהסכם, הקונה ישלם את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים בסעיף התשלומים, וזאת לא יאוחר מיום מסירת החזקה בדירה לקונה. למען הסר ספק, אין כאמור בסעיף קטן זה כדי להוות היתר ו/או הרשאה לקונה לאחר ו/או לדחות מועד כלשהו ממועדי התשלומים הנקובים בסעיף התשלומים.

3.2 במידה והקונה ייקבש להקדים תשלומיו למוכר יהיה עליו לקבל את אישור המוכר לכך מראש ובכתב. למען הסר ספק, אין בהקדמת התשלומים על ידי הקונה כדי

לחייב את המוכר להקדים את מועד מסירת החזקה לקונה. מובהר, כי גם במקרה של הקדמת תשלומים אזי ההצמדה תהיה עד ליום התשלום בפועל.

#### **4. הפרשי הצמדה**

על התשלומים והסכומים הקבועים בסעיף 2 לנספח זה יחולו הפרשי הצמדה בהתאם לאמור להלן ובתנאים הבאים:

4.1 אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה, יתברר כי המדד הידוע במועד התשלום בפועל שונה מן המדד הבסיסי הנקוב בנספח התשלומים והמועדים (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה למוכר אותו סכום בהתאמה לשיעור השתנות המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה להפחתת הסכום שישלם.

"מדד תשומות הבניה למגורים" - מדד אשר הינו אינדקס תשומות הבניה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל אחר שיבוא במקומו.

**המדד הבסיסי** "מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.

מובהר, כי רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים.

4.2 במידה והמדד החדש יפחת ממדד הבסיס - לא יקטן הסכום אותו חייב לשלם הקונה והוא ישלם את הסכום אשר נקבע בסעיף 2 לעיל, ללא שיהוי.

#### **5. ריבית פיגורים**

בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה העולה על שבעה ימים ישלם הקונה למוכר ריבית שנתית בשיעור שיהיה קבוע אותה עת לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסי בגין כל יום של איחור מובהר כי כאשר יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) אזי ריבית הפיגורים תהיה עפ"י תקנות אלה. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

#### **6. מס ערך מוסף**

התמורה כוללת מע"מ. מובהר בזאת כי במידה ויחול שינוי בשיעור המע"מ יחול שינוי בתמורה שטרם שולמה בהתאם לשינוי בשיעור המע"מ.

#### **7. תנאי יסוד**

תנאי התשלומים והמועדים המופיעים והמפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה והפרת תנאי כלשהו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הקונה

רמי שבירו הנדסה  
בנייה והשקעות בע"מ

## נספח ג'

### יפוי כוח מיוחד ובלתי חוזר

אנו הח"מ «שם פרטי 1» «שם משפחה 1» ת.ז. «תז 1» ו- «שם פרטי 2» «שם משפחה 2» ת.ז. «תז 2», יחד ולחוד, ממנים בזה את עוה"ד רונית שבירו ו/או גיא ראשין ו/או ישראל גלרנטר ו/או אסף זלמנוביץ' ו/או צחי דרור ו/או בר טימסית ו/או אורן וינטרויב ו/או רות רנט שמואלוב ו/או הדס הרמתי ו/או כל עו"ד שימונה על ידם (להלן: "עוה"ד) ו/או רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651 כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להיות באי כוחי ולעשות בשמי ו/או במקומי את המעשים ו/או את הפעולות המפורטות להלן ו/או כל אחת מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת אחת ו/או בזמנים שונים כדלקמן:

1.

א. למכור, להעביר, לרשום, לבקש ו/או להסכים לרשום על שמי דירת מגורים הנמצאת בקומה «קומה» הפונה לכיוון «כיווני אור» כולל חניות ומחסן (להלן: "הנכס") הנמצאת בבניין «מספרשם מבנה» הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 4237 חלקה (בחלק) 12, מגרשים 126, 158 ו-202 (להלן: "הבניין").

ב. לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף במשמעות מונח זה בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק") כשהבניין לבדו יהיה בית משותף אחד לפי החוק (להלן: "הבית המשותף").

ג. לקבוע את הרכוש המשותף של הבניין לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה או למספר יחידות בבית המשותף, לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה אחת או למספר יחידות ו/או להעבירם מיחידה ליחידה לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל, והכל בכפוף לכל דין.

ד. לבקש ו/או להסכים לתיקון צווי רישום שינתנו לגבי הבית המשותף.

ה. לערוך ו/או להסכים לעריכת תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק. לשנות אותו או להחליפו לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל, בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יוכל התקנון לכלול הצמדת כל חלק מהרכוש המשותף ליחידה מסוימת/ות של הבית המשותף וכן לקבוע את שעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף, והכל בכפוף לכל דין.

ו. לייחד את הנכס כהגדרתו בסעיף 1 (א) לייפוי כוח זה מיחידת רישום נפרדת בצירוף חלק ייחודי ברכוש המשותף לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל, ולצורך כך להסכים לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל רישום של כל זכות בנכס, לשנות את התשריט שצורף לשטר המכר ואת גבולות הנכס, והכל לצורך רישום הבניין כבית משותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו (להלן: "המפקח") בעניין רישום הבניין כבית משותף (ולשם קביעה סופית של גבולות הנכס וקביעתו כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף).

6. לרשום הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין לטובתנו על המקרקעין עליהם מוקם הבניין, בקשר עם הנכס וזכויותינו בו לפי הסכם הרכישה.

7. לרשום בלשכת רישום המקרקעין בשמינו את הזכויות בנכס לאחרי שירשם כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדת/נפרדות בבית המשותף, כאמור לעיל, וזאת

באופן ובדרך ובהתאם לתנאי הרישום כפי שנקבעו בהתאם להוראות חוזה הרכישה של הנכס ו/או תנאי חוזה המכירה של הנכס ו/או תנאי שטר המכר של הנכס על כל נספחיהם.

8. במקרה שרשומה הערת אזהרה בגין משכנתא על הנכס ליחד את המשכנתא לנכס ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך וכן על כל מסמך שיידרש לשם רישום המשכנתא על הנכס.

9. לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה, הסכמה, תכנית, מפה, תשריט, שטר מכר, שטר משכנתא, כתב התחייבות לרישום משכנתא, שטר ביטול מכר ו/או כל מסמך אחר שיהיו דרושים לדעת ב"כ הנ"ל על מנת לבצע את כל הפעולות על פי יפוי כוח זה.

10. בלי לפגוע בכל האמור לעיל הזכות תהיה בידי מרשי הנ"ל:

ז. לבקש ולהסכים בשמי/לתיקונים ו/או לשינויים בשטר רישום הבעלות של הנכס.

ח. לרשום לתקן ולבטל רישום הערות אזהרה מכל מין וסוג שהוא בגין הנכס וגם/או בגין התחייבויותי בהתאם לחוזה. לרשום משכנתא על המקרקעין ו/או לתקן משכנתא קיימת.

ט. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע פרצלציה במקרקעין, ולחתום על כל מסמך נדרש לשם כך

11. לפעול בשמי ובמקומי על מנת לתת תוקף להתחייבויותי וזכויותי בהתאם לחוזה רכישת הנכס ו/או בהתאם לשטר המכר על כל צירופיו.

12. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר פטירתי ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי הואיל ותלויות בו זכויות צד ג' ואחרים.

חתימה

חתימה

### אישור

אני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה «שם פרטי\_1» «שם משפחה\_1» ת.ז. «תז\_1» ו- «שם פרטי\_2» «שם משפחה\_2» ת.ז. «תז\_2», אשר זיהו עצמם על פי תעודת זהות לאחר שהבינו תוכנו של מסמך זה חתמו עליו בפני.

עו"ד,

נספח "ד"

### נספח ה'

נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)  
הבטחת השקעה של רוכשי הדירות, תשל"ד-1974  
להסכם מיום \_\_\_\_\_

רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651  
מרח' החושלים 8 הרצליה  
טלפון: 09-7755555, פקסימיליה: 09-7755556

בין

(להלן: "המוכר")

### מצד אחד

1. «שם פרטי 1» «שם משפחה 1» ת.ז. «תז 1»  
2. «שם פרטי 2» «שם משפחה 2» ת.ז. «תז 2»  
מרח': «כתובת»  
טל': «טלפון 1», «טלפון 2»  
דוא"ל: «דואל»

לבין

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

### מצד שני

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

1. כי על פי סעיף 2 לחוק נקבע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

י. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים (לא כולל מע"מ) ששילם לו הקונה על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.

יא. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים(ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף 1.1 לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח ושולמו מראש.

יב. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן 1.1 לעיל.

יג. 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.

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

עיקול או זכות של צד שלישי.

2. כי על פי סעיף 2א לחוק נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.
3. כי על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

טו. הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל ("להלן: "המנהל") ובו התחייב המנהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה

### ערבות בנקאית:

4. כאמור בהסכם המכר, תבטיח החברה את הכספים שיתקבלו אצלה מהרוכש עבור תמורת יחידת הדיר, בערבות בנקאית אשר תימסר לרוכש בתוך 14 ימי עבודה מיום ביצועו של כל תשלום בפועל (להלן: "הערבות").
5. הערבות תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים כמפורט להלן.
6. אנו מסכימים, כי החברה תהיה רשאית, לשנות ו/או להחליף את הערבות מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם וההוצאות הכרוכות בכך תחולנה על החברה אך ורק לפי סעיף 2(1) או 2(2) לחוק.
7. ידוע לנו, כי כל עוד לא הוחזרה הערבות לבנק המלווה, לא נהיה רשאים לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה, גם אם הדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי במקרה של רישום הערת אזהרה על ידנו, החברה רשאית למחוק את הערת האזהרה.
8. בד בבד עם מסירת החזקה וכתנאי למסירתה של החזקה ביחידה, נפקיד את הערבויות, או כל בטוחה אחרת בנאמנות בידי עורך דין צד שלישי לפי הסכמת הצדדים, אשר ימסרוה לידי הבנק המלווה במועדים ובהתקיים התנאים הקבועים בחוק.
9. אם נאבד את הערבויות שיינתנו לנו על ידי החברה, אנו מתחייבים כי עוד לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה לחתום על תצהיר בעניין זה בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

### שונות

10. ידוע לנו, כי הבנק המלווה לפרויקט הינו הבנק כהגדרתו.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה: \_\_\_\_\_ המוכר: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

### נספח ו'

## כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז מס' מר/144/2020 – חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: , «שם פרטי\_1» «שם משפחה\_1» ת"ז «תז\_1»  
«שם פרטי\_2» «שם משפחה\_2», ת"ז «תז\_2»

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט "שבירו בנוריות ראשון לציון"  
(להלן: "דירת מחיר מופחת") עם המוכר רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ  
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת,  
כהגדרת מונח זה במכרז מר/144/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים  
בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.  
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות  
המפורטות להלן:

1.

טז. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי  
אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר  
מופחת. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב  
(נספח ח' לחוברת המכרז).

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

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

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

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל,  
תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות  
להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

שם:

שם:

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, ה"ח  
«שם פרטי\_1» «שם משפחה\_1» ת.ז. «תז\_1» ו- «שם פרטי\_2» «שם משפחה\_2» ת.ז.  
«תז\_2» המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי  
יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ואת נכונות הצהרת/ם  
דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד



## נספח ז'

### תצהיר-חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל ו 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 מצהירים כי ככול ויהיה/יו בידינו 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 מופחת, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת נשוא הזכייה.

### הגדרות:

#### תא משפחתי :

- זוג נשוי או זוג 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\_משפחה\_1» שם פרטי: «שם\_פרטי\_1» מס' ת.ז. «תז\_1»  
שם משפחה: «שם\_משפחה\_2» שם פרטי: «שם\_פרטי\_2» מס' ת.ז. «תז\_2»

חתימה

חתימה

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

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה «שם פרטי 1» «שם משפחה 1» ת.ז. «תז 1» ו- «שם פרטי 2» «שם משפחה 2» ת.ז. «תז 2», ולאחר שהוזהרו כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

חותמת

חתימה

תאריך

מס' רישיון

שם עורך הדין

**נספח ח' - הצמדת חניית נכה**  
**נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר מופחת" שכונת נוריות בראשון לציון**

בין:

רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651  
שכתובתה לצרכי הסכם זה: החושלים 8 הרצליה  
(להלן: "המוכר")

**-מצד אחד -**

לבין:

\_\_\_\_\_. ת.ז.  
\_\_\_\_\_. ת.ז.  
כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית  
(להלן: "הקונה")

**- מצד שני -**

**הואיל:** והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מופחת בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם שבירו בנוריות ראשלי"צ (להלן: "הדירה" ו- "הפרויקט" בהתאמה);

**והואיל:** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חנייה מסומנת כחניית נכה ולה מוצמד מחסן צמוד וזאת על אף שאינו זכאי מבחינת החוק והרשויות לחניית נכה (להלן: "החניה הצמודה והמחסן");

**והואיל:** וטרם נמכרו כל הדירות בבניין, ולרוכשים הזכאים לחניית נכה שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה בהתאם למספר חניות הנכה המוקצות למסלול מחיר מופחת בפרויקט ובהגרלה;

**והואיל:** והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה הצמודה והמחסן על מנת שניתן יהיה להעמידם לרשות נכה, כאמור, שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה ומחסן חליפיים;

**לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:**

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה;
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה, כי החנייה הצמודה מסומנת כחניית נכה ולה מוצמד מחסן צמוד.
3. הודע לקונה, כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי עפ"י חוק / הגורמים המוסמכים לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניה הצמודה והמחסן לחניה ומחסן אחרים בפרויקט, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניות והמחסנים שיהיה קיים באותה עת. כאשר היה ושטח המחסן יהיה שונה – יערכו המוכר והקונה התחשבנות כספית בניהם.

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

**נספח ט' עמלת ערבות חוק ערבות מכר –**  
**נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום \_\_\_\_\_**

ברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 6.1 בהסכם שנחתם בין הצדדים ביום \_\_\_\_\_.

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

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

---

המוכר

---

הקונה

**נספח י' - נספח היעדר היתר הבנייה**  
**(יצורף רק במידה ובמועד חתימת ההסכם טרם התקבל היתר הבנייה)**

**בין:** **רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 1-217265-51**  
מרח' החושלים 8 הרצליה  
טל': 09-7755577 פקס: 09-7755578  
(להלן: "המוכר")  
**מצד אחד;**

מצד אחד;

**לבין:**  
1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
מרח': \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_

(שניהם יקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל והמועד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המוכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין כהגדרתם בהסכם המצויים בראשון לציון (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);  
הואיל והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבניה");

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
  2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
  3. הודע לקונה כי התוכניות הנמסרות לו במעמד לחתימת ההסכם המצורפות להסכם **כנספח "ב"**, הן תוכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
  4. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.  
לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים
  5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי והציג בפניו תשריט ומפרט מעודכנים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו- שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיוונה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.

להסרת ספק מובהר כי שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.

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

6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה **יגדל או יקטן** (לפי העניין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז והקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכר ובמועד שיתואם עמו.

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

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

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

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

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

8.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.

8.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

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

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

9. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.

10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר