



## הסכם מכר- דירת "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

**א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461**

בין:

מרח' יצחק רבין 2, מגדלי נעימי בנין קומה 3, בית שמש

(להלן: "המוכרת")

### מצד אחד;

\_\_\_\_\_ מ.ז.

לבין:

\_\_\_\_\_ מ.ז.

\_\_\_\_\_ כתובת:

\_\_\_\_\_ דוא"ל:

\_\_\_\_\_ טלפון:

(שניהם יחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית להלן: "הרוכש")

### מצד שני;

**הואיל:** והמוכרת זכתה במכרז מס' חי/258/2018 (להלן: "המכרז") שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י/המחכירים") להקמת 76 יחידות דיור בתנאי "מחיר למשתכן" במקרקעין הידועים כגוש 11707 חלקות 31,33,43 (לשעבר חלקה 13 בגוש 11707 וחלקה 11 בגוש 11708) בשכונת פארק היין בזכרון יעקב, מגרשים 17.1, 17.2, 17.4, לפי תכנית מפורטת מס' ש/656, מס' תיק רמ"י 32611211א, (להלן: "המקרקעין");

**והואיל:** ועם זכייתה של המוכרת במכרז, נחתם הסכם חכירה מהוון בין רמ"י למוכרת ביום 31.12.2018 (להלן: "הסכם החכירה") לפיו המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המקרקעין מבני מגורים שיוקמו ויבנו על המקרקעין לפי תוכנית ש/656 דלעיל וכל תכנית מאושרת אחרת (להלן: "התוכנית") ושאר הוראות הדין, אשר בהם תיכלל היחידה נשוא הסכם זה;

**והואיל:** ועל פי התוכנית תנאי למתן היתר בניה במקרקעין הוא הקמת תחנת שאיבה לסילוק שפכים כקבוע בתוכנית (להלן: "תחנת השאיבה"), והקמת תחנת השאיבה אמורה להתבצע על ידי המדינה, וההקמה טרם החלה ובשלב זה לא ברור מתי תתחיל; על כן צפוי עיכוב במתן היתר בניה לבניית היחידה.

**והואיל:** וברצון הרוכש לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לרוכש יחידה בפרויקט בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

**והואיל:** והמוכרת מצהירה כי בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש בהסכם זה במלואן ובמועדן, זכויות החכירה ביחידה תועברנה/ תוקננה לרוכש כשהיחידה משוחררת מכל שעבוד, עיקול, חוב, או זכות צד שלישי כלשהו, למעט שעבודים על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט שנרשמו ואו ירשמו לטובת הגורם המלווה כהגדרתו להלן ו/או בעלי המשכנתאות כהגדרתן להלן ואשר יוחרגו ביחס ליחידה בהתאם להוראות סעיף 16.6 להלן ולמעט שיעבודים בגין התחייבויות הרוכש כמפורט בסעיף 15 להלן;

**והואיל:** ועל המקרקעין רשומות שתי משכנתאות, האחת לטובת בנק הפועלים, בע"מ בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, מיום 14.1.2019, ע"פ שטר 2558/2019/2, והשניה לטובת

פרידלר אברהם ת.ז. 005321898 ופרידלר דוד ת.ז. 304748015 בדרגה שניה, בסך של 13,000,000 ₪ מיום 14.1.2019 על פי שטר 2558/2019/3. (להלן: "המשכנתאות");

**והואיל:** וטרם ניתן היתר בניה לבניית היחידה כהגדרתה להלן, אותה מבקש הרוכש לרכוש מהמוכרת, והצדדים מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות בגין רכישת היחידה טרם מתן היתר הבניה, הכל כקבוע בנספח יז' להסכם זה;

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

#### **1. מבוא, נספחים ופרשנות**

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כל נספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות נספחי ההסכם הנן לשם הנוחיות בלבד ואין להסתמך עליהן לצרכי פרשנות.
- 1.4 הסכם זה כפוף למסמכי המכרז. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז תגברנה הוראות מסמכי המכרז (וזאת למעט במקרים בהן ניתן במפורש אישור רמ"י כי האמור בהסכם זה יגבר על מסמכי המכרז).

#### **2. הגדרות**

נוסף על ההגדרות במבוא, למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצדס:

- 2.1 "הפרויקט" - פרויקט לבניית דירות מגורים במסגרת תוכנית מחיר למשתכן שיוקם על ידי המוכרת על המקרקעין, ובו 121 יחידות דור, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו וכולל את הבניין וסביבתו.
- 2.2 "היחידה" - הדירה אותה קונה הרוכש מהמוכרת על הצמדותיה, כהגדרתה בסעיף 2 בנספח א' נספח התמורה, המועדים ותנאי תשלומים.
- 2.3 "התכניות" או "תכניות היחידה" - התכניות והתשריטים המצורפים כנספח ב' להסכם זה.
- 2.4 "המפרט" או "המפרט הטכני" - מפרט טכני בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 מצורף כנספח ג' להסכם זה. ולא יפחתו מהוראות מפרט המחייב ג'1 שמצורף למכרז.
- 2.5 "הבניין" - הבניין שיבנה על המגרש (מהמגרשים הכלולים במקרקעין כהגדרתם לעיל) כמפורט בהסכם זה על נספחיו, בו תיבנה היחידה.
- 2.6 "היתר בניה" - היתר בניה על פי חוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 לבניין וליחידה.
- 2.7 "הקבלן" - קבלן אשר ייבחר על ידי המוכרת לביצוע הפרויקט ופרטיו יימסרו לרוכש. מובהר, כי המוכרת תהיה רשאית לבצע את בניית הפרויקט באמצעות מספר קבלנים ראשיים או להחליפם בעת בניית הבניין והדירה.
- 2.8 "רכוש משותף" - כל אותם חלקים של הבנין ושל הפרויקט אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שייבנו על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה ואשר יוגדרו על ידה, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

- 2.9 "הוראות תחזוקה ושימוש"- הוראות אחזקה, תחזוקה ושימוש ביחס למתקנים המותקנים ביחידה, אשר יראו אותם כאילו מהווים נספח להסכם זה עם מסירתם לרוכש כשהן חתומות ע"י המוכר כאמור בהסכם זה.
- 2.10 "הבית המשותף"- הוא הבנין ובו היחידה לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף או כאגף בבית משותף לפי חוק המקרקעין, כאמור בסעיף 12 להלן.
- 2.11 "חברת הניהול"- החברה כאמור בסעיף 6.20 להלן, אשר תמונה לצורך אחזקה וניהול של הבית המשותף/הבניין/הפרויקט, ואשר יחתם איתה חוזה ניהול על פי עקרונות המפורטים בנספח טז' להסכם זה.
- 2.12 "אי התאמה"- אי התאמה ביחידה גופא כהגדרתה בסעיף 9.1 להלן, בכפוף לסטיה מותרת בכמויות ובמידות כאמור במפרט הטכני.
- 2.13 "הערובה"- כל בטוחה שתמסור המוכרת לרוכש מעת לעת על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
- 2.14 "הגורם המלווה" או "התאגיד הבנקאי המלווה"- בנק הפועלים בע"מ, או כל מוסד פיננסי אחר שייבחר על ידי המוכרת בכל שלב של הפרויקט, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק את הערובה לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.
- 2.15 "חשבון הפרויקט"- חשבון הליווי שפרטיו נקובים בנספח א', המתנהל בבנק ומשועבד לגורם המלווה.
- 2.16 "השוברים"- שוברי התשלום ועליהם מודפסים פרטי הפרויקט, פרטי היחידה, ופרטי חשבון הפרויקט לזיכוי, שיימסרו לרוכש לצורך ביצוע תשלומים לחשבון הפרויקט בגין מחיר היחידה.
- 2.17 "הבנק המלווה לרוכש"- מוסד פיננסי בישראל, על פי בחירת הרוכש, שייתן לרוכש הלוואה לצורך רכישת היחידה.

### 3. רשימת הנספחים

- נספח א' - נספח תשלומים ומועדים
- נספח ב' - תכניות המכר
- נספח ג' - מפרט המכר
- נספח ד' - יפוי כח בלתי חוזר
- נספח ה' - נספח ליווי בנקאי עם הגורם המלווה. נוסח הנספח נקבע על ידי הגורם המלווה. ככל שבעת חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם עם הגורם המלווה, יתווסף הנספח בהמשך וחתימתו בידי הרוכש תהווה תנאי לתוקפו של הסכם זה.
- נספח ו' - תצהיר והתחייבות- העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
- נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים
- נספח ט' - מבוטל
- נספח י' - כתב התחייבות בקשר עם מגבלת המכירה
- נספח יא'- בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"
- נספח טו'- נספח עדכון הרוכש, חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של קוני דירות) התשל"ה - 1974
- נספח טז'- עקרונות למתן שירותי ניהול
- נספח יז' - נספח היעדר היתר בניה

כל נספח אחר אשר ייחתם על ידי שני הצדדים ויאמר בו במפורש כי הוא מהווה נספח להסכם זה.

#### 4. העסקה והצהרות הצדדים

4.1 המוכרת מתחייבת בזה למכור לרוכש, והרוכש מתחייב בזה לרכוש מהמוכרת את היחידה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום שאר תנאי הסכם זה ע"י הרוכש במלואם ובמועדם.

4.2 ניתנה לרוכש האפשרות לבקר במקרקעין ובסביבתם, כפי במצבם בעת חתימת הסכם זה, וכן ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י יועץ מטעמו את המקרקעין ואת סביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם, ואת הוראות הסכם זה ונספחיו, ואת התוכניות החלות על המגרש ובכללן את התב"ע, החלטות ועדות שונות לגבי התכנון הקיים ו/או המתגבש ביחס למקרקעין, את תוכניות הדירה, המפרט הטכני, מיקום הבניין והדירה בפרויקט, וכן המצב הפיסי, המשפטי והתכנוני של היחידה, של הבניין, של המקרקעין, של המתחם וכן את כל יתר הנתונים והמסמכים לרבות כל מסמך אחר שהמוכרת התבקשה להעמיד לרשותו.

4.3 מובהר ומוסכם כדלקמן:

4.3.1 כי הבניין והפרויקט מצויים במתחם המצוי בסביבה מתפתחת אשר עתידות להתבצע בה עבודות פיתוח משמעותיות בהיקפים גדולים וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה. לפיכך, ובכפוף לכך שהשלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל לא תמנע מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וכן שימוש סביר בדירה, לכל עבודות הבניה והפיתוח שביוזמת המדינה, הרשות המקומית ו/או המוכרת, המתוכננות במתחם, ולא יפעל בשום אופן העלול לחבל ו/או לעכב ו/או למנוע קידומן והשלמתן של עבודות הפיתוח והבנייה במתחם. המוכרת מתחייבת כי השלמת עבודות הפיתוח על ידיה, תימשכנה עד 6 חודשים נוספים לאחר קבלת תעודת גמר, וכי המוכרת מתחייבת שהשלמת עבודות הפיתוח לא תמנע גישה בטוחה וסבירה לדירה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה וכי תבוצע באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לרוכש.

4.3.2 המוכרת שומרת על זכותה המלאה לבצע שימוש ביתרת המתחם כראות עיניה במהלך התקופה שעד לסיום עבודות הבניה במתחם ולמסירת כל הדירות בפרויקט, ובכלל זה, שימוש ביתרת שטחי המקרקעין לצרכי אחסנה, משרדי האתר, התארגנות, ו/או לכל צורך אחר לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת.

4.3.3 הרוכש מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת הסכם זה, כי אינו עומד בתנאי "חסר דירה" כהגדרתם בתנאי המכרז ובתנאי "אישור הזכאות לרכישת דירה בתוכנית מחיר למשתכן" כהגדרתם על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או אינו זכאי לקבלת "אישור הזכאות לרכישת דירה בתוכנית מחיר למשתכן", הרי שהסכם זה בטל מעיקרו ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול ההסכם. והוצאות ביטולו יושטו על הרוכש בלבד.

4.3.4 סטייה ו/או שינויים קלים בכמויות ו/או במידות ו/או בשטחים ו/או בבניית הדירה לעומת נספחים ב' ו-ג', לא יהוו הפרת התחייבויותיה של המוכרת על-פי הסכם זה, לא יחשבו כאי התאמה ולא יזכו את הרוכש בכל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או כל סעד אחר. סטייה קלה משמעה סטייה העולה על המותר בהתאם להגדרה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד-1974, ובהתאם להיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

4.3.5 כל פיצוי שיתקבל בעתיד, אם יתקבל, מכל גורם שהוא, לרבות ממועצה מקומית זכרון יעקב ו/או מהועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מכל רשות אחרת שהיא בגין תשלומי איזון ו/או הפקעות ו/או לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה - לרבות

בגין פגיעה בגין תוכניות בניין עיר ו/או שימושים חורגים ו/או הקלות במקרקעין גובלים למקרקעין ו/או מקרקעין הכלולים במתחם, יהא שייך בלעדית למוכרת ורק המוכרת תהא זכאית לתבוע אותו ולקבלו למעט במקרה בו מדובר על פיצוי כאמור אשר מקורו בעילה שנתגבשה לאחר מועד מסירת החזקה בדירה.

4.3.6 הרוכש יהיה רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו טרם חתימת הסכם זה.

## 5. תכנון ובניית הפרויקט

5.1 המוכרת תהיה זכאית, בכפוף להוראות המכרז וכל דין, להכניס שינויים לא מהותיים בתכנון ובין השאר, לבצע איחוד וחלוקה של המקרקעין גם ביחד עם מגרש ו/או מגרשים סמוכים, לנצל זכויות בניה נוספות במקרקעין ו/או במגרשים הסמוכים, להגדיל זכויות הבניה במקרקעין ו/או במגרשים הסמוכים באופן שתוכל לנייד זכויות בניה ולנצלן, לזווג ולקבל הקלות בקווי בניין, ליצור זיקות הנאה מהמקרקעין למגרשים סמוכים ומהמגרשים הסמוכים למקרקעין לצרכי מעבר ו/או לחניות ו/או למתקנים שונים במקרקעין ו/או במגרשים הסמוכים, לאפשר מעבר לתאגיד המים, לחברת החשמל, לחברות גז ובזק, לבצע את העבודות הנדרשות בפרויקט וסביבתו, הכל ביוזמת המוכרת ו/או ביוזמת גורמים אחרים ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל היחידות בפרויקט. מוסכם בזאת כי פעולותיה של המוכרת כאמור לעיל, תבוצענה בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובכפוף לכך שלא יהיו השינויים כאמור הפרת התחייבויות של המוכרת בהסכם זה, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

5.2 המוכרת תהיה רשאית להחליט במהלך הבניה של הפרויקט לפי שיקול דעתה הסביר, על שינוי דרכי הגישה לפרויקט, לחניה ולרכוש המשותף, לפי דרישת הרשויות אך בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכם זה ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה, ובלבד שתובטח גישה סבירה ליחידה, לחניה ולרכוש המשותף.

5.3 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בכפוף להוראות המכרז ולהסכם החכירה, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכרת בלבד, והמוכרת רשאית לנצלן (או שלא לנצלן) או לניידן או להעבירן, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שאין המדובר על זכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל היחידות בפרויקט. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את המוכרת בשימוש, ניצול, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לרוכש זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכרת ע"פ הסכם זה. כן מוסכם בזאת, כי, בכפוף לכל דין המוכרת תהיה רשאית לבצע פעולות במקרקעין כגון רישום מחדש וכל פעולה אחרת שהיא, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

5.4 מוסכם בזה כי אם ידרשו הרשויות המוסמכות התקנת מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה או בתנאיו, לא תיחשב הקמתם על ידי המוכרת כהפרת הסכם על ידה.

5.5 על פי דרישת חברת החשמל ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה, המוכרת תהיה רשאית להקים בפרויקט או בסמוך לו, חדר שנאים ו/או תחנת טרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל, לצורך אספקת חשמל לפרויקט או חלקו, ובהתאם לדרישות חברת החשמל, בכפוף לכל דין וכמצויין במפרט (להלן: "חדר טרנספורמציה"). חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לצורך אחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, כמקובל בחברת החשמל ובכפוף לכל דין. כן המוכרת תהיה רשאית, להקים צובר גז ויחידה לצורכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ. ככל שאחד או יותר מן המתקנים הנ"ל משרת גם בניינים אחרים הדבר יצוין במפרט. המוכרת תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת רישום הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת הבזק ו/או לחברת תקשורת לפי העניין, ובלבד שזכויותיו של הרוכש ביחידה לא תפגענה ובכפוף לתנאי המכרז ולכל דין.

במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך המוכרת לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי דין.

כמו כן המוכרת תהיה רשאית, להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לצורך מתן השירותים הנ"ל, וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, במידה והמוכרת תמצא לנכון לעשות כן.

5.6

כל האמור בסעיף זה הנו בכפוף לכך ששטח היחידה, תכנונה הפנימי וכיווניה לא ישונו, וכן בלבד שלא תיפגע זכות השימוש הסביר והגישה הסבירה אליה ויתר הזכויות המוקנות לרוכש בהסכם זה.

5.7 עוד הודע לרוכש כי בכל עת וגם לאחר השלמת היחידה ו/או הפרויקט ו/או חלקים מהפרויקט גם לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש ו/או לאחר רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש בפנקסי המקרקעין, תהיה המוכרת רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שהמוכרת תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן. ביצוע עבודות כאמור מתוך דירתו של הרוכש, לאחר מסירת החזקה לידי, יבוצעו בשעות סבירות, בתיאום מראש עם הרוכש, ומיד עם סיומן, יוחזר מצב היחידה ו/או הרכוש המשותף לקדמותו.

## 6. מסירת היחידה

6.1 המוכרת מתחייבת להשלים את בניית היחידה ולמסור את החזקה ביחידה לרוכש, כשהיא ראויה למגורים ודרכי הגישה אליה והרכוש המשותף ראויים לשימוש סביר, כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, במועד הנקוב בסעיף 3 בנספח א' (להלן: "מועד המסירה").

6.2 היחידה תחשב כגמורה וראויה לשימוש כאשר היא במצב בו המוכרת ביצעה את כל המוטל עליה על מנת שיהיה ניתן לחבר היחידה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, ובלבד שנתקבל לגביה טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפי המוקדם מביניהם.

6.3 הרוכש מצדו מתחייב לחתום חוזים עם הרשויות המוסמכות וספקי מים, חשמל, גז ותקשורת, מיד לדרישת המוכרת.

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

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- 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 החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטס" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בפסקה 3 בסעיף זה.

6.4 החזקה ביחידה תימסר לרוכש כשהיא משוחררת מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב שעבוד ועיקול, למעט הערת אזהרה שתירשם לטובת משרד השיכון בהתאם להוראות סעיף 26.4 להלן, למעט המשכנתאות - בכפוף למכתב החרגה מותנה בהתאם להוראות סעיף 16.6 להלן, ולמעט משכנתא או התחייבות אחרת שנרשמו ע"פ בקשת הרוכש, או צווים מטעם בתי משפט או ההוצאה לפועל שנרשמו על זכויות הרוכש.

- 6.5 המוכרת תהיה רשאית, בכפוף לאמור בסעיף 6.2 לעיל, למסור לרוכש את החזקה ביחידה גם לפני גמר בניית הפרויקט ועבודות הפיתוח ובלבד שניתן יהיה על פי דין למסור החזקה ביחידה, ובלבד שהיחידה תהיה בנויה וגמורה וראויה לשימוש סביר למטרת מגורים, ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש. האמור יחול גם לגבי הרכוש המשותף, כך שתתאפשר לרוכש גישה סבירה ובטוחה ליחידה על הצמודותיה.
- 6.6 עבודות פיתוח בפרויקט ובגינה ביחידה ו/או של סביבתם הקרובה, ככל שהן מחייבות על פי הסכם זה או הוראות הרשויות, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתן, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על 6 חודשים לאחר מועד המסירה, בכפוף לכך שלרוכש תתאפשר גישה סבירה ובטוחה ושימוש סביר, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמודותיה.
- 6.7 המוכרת מתחייבת למסור לרוכש את החזקה ביחידה במועד המסירה בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חייב לבצע לפני מסירת החזקה ביחידה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה בגין הדירה וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים למוכרת את הזכות לעכב את מסירת החזקה ביחידה לרוכש.
- 6.8 סמוך למועד השלמת היחידה תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את החזקה ביחידה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת החזקה ביחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את היחידה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 6.9 למוכרת הזכות להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסרה לרוכש הודעה מוקדמת על כך לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. במקרה כאמור יוקדמו יתר התשלומים על חשבון מחיר היחידה בהתאם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. הקדמת המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 6.10 איחור בהשלמת היחידה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 6.11 כמועד המסירה לצורך תחילת מניין תקופות הבדק והאחריות, יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים:
- (1) תאריך המסירה כאמור בסעיף 6.1 (בכפוף להוראות סעיף 6.15 להלן) במקרה שהרוכש לא קיבל או לא זכאי היה לקבל את החזקה במועד בנסיבות המפורטות בסעיפים 0 ו-6.14 להלן.
  - (2) מועד מסירת החזקה בפועל לרוכש.
- 6.12 הרוכש מתחייב בזאת, בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, שלא לתפוס חזקה ביחידה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם ביחידה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה, אלא אם קיבל את אישור המוכרת לכך מראש ובכתב. הרוכש יקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה. הרוכש יקבל את החזקה ביחידה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר ביחידה על הצמודותיה ובדרכי הגישה אליה ו/או בלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או מסיבה שאינה במקורה בקונה ובכפוף לסעיף 6.1 אי קבלת החזקה ביחידה כשהיא ראויה למגורים ולשימוש סביר בה, תחשב הדירה כאילו נמסרה לרוכש כמפורט להלן.
- 6.13 לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן, או לא היה זכאי לקבל את החזקה ביחידה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו הרלוונטיות למסירה ו/או סירב לקבלה בכפוף לאמור בסעיף 6.12, תהא המוכרת רשאית להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הרוכש, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן ובכפוף לכל דין. ממועד זה יהא הרוכש חייב בכל

התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך על רוכשים. ואין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר. במקרה זה תהיה המוכרת אחראית כלפי הרוכש בקשר עם שמירת היחידה או אי שמירתה ולתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו ליחידה לאחר מועד המסירה, על פי הוראות חוק השומרים תשכ"ז-1967.

לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדן, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישה ראשונה של המוכר ו/או הרשות המוסמכת.

6.14 הודע לקונה כי עיכוב במילוי התחייבות מהתחייבויות הרוכש הרלוונטית למסירה על פי הסכם זה, אשר יגרום לעיכוב במסירת הדירה בפועל יזכה את המוכרת, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה מקבילה במועד המסירה ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכרת, ובלבד שנתנה המוכרת לרוכש ארכה סבירה, בדרך של הודעה בכתב, למלא את התחייבויותיו כאמור והרוכש לא מילא את אותה התחייבות תוך עשרה ימים לפחות ממועד מתן הארכה כאמור.

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

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

6.16 במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי על פי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין 6 החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 6.10 לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדן לגבי ביטולו של הסכם במקרה של סיכול.

6.17 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף 6.15 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף 6.15, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת היחידה.

6.18 ככל שהמוכרת לא מסרה את היחידה 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 למועד המסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של יחידה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של יחידה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מופעלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

6.19 הפיצויים הקבועים בסעיף 6.18 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6.20 מוסכם כי שירותי האחזקה והניהול של הפרויקט ינתנו מטעמה של חברת קידום א.מ.ב.- ניהול ותכנון בע"מ ח.פ. 513577627, הקונים מתחייבים לחתום בעצמם /או באמצעות הנציגות המוסכמת (אשר תחתום בשם כל בעלי היחידות בבניין), על הסכם עם חברת ניהול האחזקה וניהול הבניין על פי העקרונות המפורטים בנספח טז', וזאת לפחות 21 יום קודם למועד המסירה. הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניין ולאחר תקופה זו יתחדש ההסכם רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). הודע לרוכש כי עליו למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה הניהול. ככל שהנציגות המוסכמת ו/או הדיירים לא יחתמו על הסכם ניהול במועד, החברה רשאית לחתום עם חברת הניהול בשםם וההסכם יהיה ברוח העקרונות לפי נספח טז' להסכם זה.

## 7. שינויים ותוספות

7.1 הודע לרוכש כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים ביחידה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני המצורף להסכם זה, פרט לאמור מפורשות בהסכם זה.

7.2 מפרט היחידה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון.

7.3 לרוכש לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי המוכרת, למעט הפריטים הבאים:

7.3.1 ארון מטבח.

7.3.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

7.3.3 בית תקע ונקודות טלפון.

7.3.4 דלת כניסה למרפסת שירות.

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט הטכני המצורף כנספח ג' להסכם זה.

7.4 ויתור על פריט ו/או פריטים כאמור לעיל, יעשה ע"י הרוכש בהודעה בכתב למוכרת, תוך 30 יום מהמועד בו יוזמן הרוכש לבחירת הפריטים כאמור. לא הודיע הרוכש למוכרת בהודעה בכתב על ויתור כאמור, יחשב הרוכש כאילו החליט שלא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד יותר לרשותו זכות הוויתור. ובלבד שזמן הקונה בשנית והקונה לא הגיב בתוך 14 ימים נוספים מיום הזימון הנוסף.

7.5 מוסכם, כי המוכרת אינה אחראית באחריות כלשהיא לאובדן, מחסור או נזק כלשהוא שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הרוכש ליחידה או לבניין שלא באמצעות המוכרת או הקבלן, או נזק שייגרם בעטיים וזאת בין אם לפני התקנתם ביחידה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הרוכש בלבד, בכפוף לאחריותה של המוכרת בהתאם להוראות חוק השומרים. כמו כן, המוכרת אינה אחראית לטיב החומרים ו/או אופן ביצוע העבודות בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל ככל שביצוע העבודות כאמור אינו מבוצע ע"י המוכרת או מי מטעמה ואינו קשור אליה בהסכם מפורש.

## 8. פרוטוקול מסירה

- 8.1 עד למועד המסירה בפועל אסור לרוכש להיכנס ליחידה אלא אך ורק לשם ביקור ובדיקה של היחידה, זאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכרת ו/או הקבלן המבצע. הביקור יעשה בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה.
- 8.2 מובהר בזה כי אם יפר הרוכש את התחייבותו כאמור לעיל, הרי שבנוסף לכל סעד אחר הנתון למוכרת על פי הסכם זה, לא תחול על המוכרת ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם אם יגרם, ובכלל זאת נזקים לגוף ו/או לרכוש, אך בכפוף לכל דין.
- 8.3 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את היחידה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך על ידי המוכרת והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 8.4 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת היחידה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת היחידה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, אין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.6 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 8.7 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין ביחידה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 8.8 מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או טענות מפי הרוכש ו/או בחתימת המוכרת או נציגה על הפרוטוקול הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הרוכש בפרוטוקול מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר.
- 8.9 המוכרת מתחייבת לכלול את סעיפים 8.5, 8.6 ו- 8.7 לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 8.10 לדרישת המוכרת עוד בטרם מועד המסירה, הרוכש יוזמן לבדוק את היחידה. המוכרת והרוכש יערכו במועד הבדיקה פרוטוקול ראשון (להלן: "**הפרוטוקול הראשון**"), בו תציין המוכרת כל ליקוי או אי התאמה הטעונים תיקון וכן תירשם כל הערה או הסתייגות של מי מהצדדים. הפרוטוקול הראשון יחתם על ידי נציג המוכרת והרוכש.
- 8.11 המוכרת תפעל לתיקון ליקויים ואי התאמות שיפורטו בפרוטוקול הראשון בהקדם האפשרי.
- 8.12 חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הרוכש. סירב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה, תהיה רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר למסור את החזקה ביחידה לידי הרוכש, והדבר לא יגרע ממשקלו ומתוקפו של הפרוטוקול, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול.
- 8.13 המוכרת או הקבלן המבצע יתקנו את הפגמים והליקויים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים, אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים ביחידה או בדרכי הגישה אליה, המחייבים תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, תחליט המוכרת אם נדרשת דחיית מועד המסירה בהתאם. יתר הליקויים יתוקנו תוך זמן סביר ובתיאום עם הרוכש כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן.
- 8.14 מוסכם בזה כי המוכרת תהא רשאית להסב את חוביה על פי סעיף זה לקבלן מבצע, הכל בכפוף לסעיף 9.11 להלן, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות המוכרת על פי הסכם זה, לרבות על פי חוק המכר (דירות) ובלבד שהמוכרת תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

- 8.15 מובהר בזה כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, יהיו המוכרת ו/או הקבלן המבצע רשאים לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה יתוקנו.
- 8.16 במועד מסירת היחידה תמסור המוכרת לרוכש [ולגבי הרכוש המשותף- לנציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול] הוראות תחזוקה ושימוש כשהם חתומים על ידה, הכוללת הוראות בדבר שימוש נכון בפריטים אשר הורכבו בדירה או בבניין או ברכוש המשותף, או של חלק מהם, או מתקן המותקן בהם. ההוראות יכילו הנחיות כיצד יש לתחזק ולהשתמש בהם. הרוכש מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. בכפוף לאחריות המוכר לפי חוק המכר ובהתאם לאמור בו ולמען הסר ספק יובהר, כי המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שהוכח שנגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי המוכרת.
- 8.17 למען הסר ספק, הוראות סעיף זה כפופות להוראות חוק המכר (דירות) בנוגע לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות.

## 9. אחריות ונדבך

- 9.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה ביחידה לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת ע"פ הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 9.2 התחייבויות המוכרת לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת היחידה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה- "הודעה בדבר אי התאמה").
- 9.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 9.4 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או תיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 9.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני המשנה להיכנס ליחידה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך היחידה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 9.6 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כדלעיל ייגרם נזק ליחידה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב היחידה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 9.7 בוטל.
- 9.8 לצורך ביצוע התיקונים, כאמור לעיל, הרוכש יעשה כמיטב יכולתו על מנת לאפשר את ביצוע התיקונים כאמור וכן כל מעשה סביר על מנת שרכוש ומטלטלין לא ייפגעו. במהלך

ביצוע תיקונים ככל שיהיה זה לאחר מסירת החזקה, יהיה הרוכש נוכח בעת ביצוע התיקונים וינקוט בכל האמצעים לשמירת מיטלטליו.

9.9 מבלי לגרוע מאחריות המוכרת על פי חוק המכר, החובה לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים הנובעים בשל מעשה ו/או מחדל שבאחריות הרוכש לרבות עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות או הפחתות שיבוצעו על ידי הרוכש שלא באמצעות המוכרת ו/או הקבלן המבצע ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הרוכש ישירות ו/או נרכשו במסגרת שינויים על פי סעיף 7.3 לעיל, ו/או עקב שימוש ו/או אחזקה לא נאותים ו/או שנעשו בניגוד להוראות השימוש והתחזוקה שנמסרו ע"י המוכרת.

9.10 מובהר לרוכש כי בכוונתה של המוכרת לבצע את תיקוני הבדק בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד, וכי ייתכן כי דבר זה יגרום לדחייה בביצוע תיקונים ביחידה, אך למעט תיקונים אשר נדרש בהם תיקון מיידי כאמור בהסכם זה.

9.11 המוכרת תוכל להמציא לרוכש ו/או לנציגות הבנין ו/או לחברת הניהול, לפי העניין, 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, והמערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו למוכרת, במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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 למוכרת בדרישה לביצוע התיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין, למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

9.12 אם הרוכש לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקונים כאמור, כולם או כל חלק מהם, יידחה תיקון הליקויים עד להסרת מניעת הרוכש אך בכפוף לחוק המכר ולכל דין אחר. האמור בסעיף זה לא יגרע מחובת הרוכש לאפשר לבצע תיקונים ביחידה אחרת ו/או ברכוש המשותף מתוך היחידה שלו, כמפורט בסעיף 9.5 לעיל.

9.13 ביצוע תיקונים שתיקונם נדרש על ידי הרוכש כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות המוכרת ו/או הקבלן המבצע, והכל בכפוף לדין. הרוכש מתחייב לחתום לפי דרישת המוכרת ו/או הקבלן המבצע על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון לשביעות רצונו, ככל שאלו תוקנו לשביעות רצונו.

## **10. זכויות הרוכש ביחידה**

10.1 מובהר בזאת כי זכויות הרוכש הן אך ורק ליחידה והצמודותיה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף, והמוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכר, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, ו/או להעניק, בכל דרך שתמצא לנכון, את שאר חלקי הפרויקט ו/או זכויותיה במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הרוכש, ובלבד שזכויותיו של הרוכש ביחידה לא תפגענה. הרוכש מתחייב כי ישתמש ביחידה למטרת מגורים בלבד.

10.2 הודע לרוכש שהמוכרת תעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, ובכפוף לדין ולהוראות ההסכם, לרשויות המוסמכות, חלקים מהמקרקעין, בכל דרך חוקית שימצאו לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על פי תכניות מכח חוק התכנון והבניה ו/או היתר הבניה. עוד הודע לרוכש שהמוכרת תהא רשאית לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין חכירה ו/או זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבניה, ובלבד שזכויותיו של הרוכש ביחידה לא תפגענה.

## 11. רכוש משותף

- 11.1 החל ממועד המסירה מתחייב הרוכש לשאת בחלקו היחסי - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבפרויקט, ככל שתהינה כאלה, כולל מעברים, גגות משותפים, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, מעלית משותפת ככל שתהיה, קירות חיצוניים, גגות עליונים, פחי אשפה או עגלות מיכל, מערכות ביוב, גינה, וכו', וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול או המוכרת.
- 11.2 בוטל.
- 11.3 המוכרת תהיה רשאית וזכאית, לפי שקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם ולציין במפרט, לרבות שטחים של המגרש והחצר, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, מבואות כניסה בחדר מדרגות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, קולונדות, נישות ו/או חדרים אחרים, שירותים, או מהמתקנים הנלווים והמתקנים האחרים, שטחים ומתקנים שיוצמדו ליחידה או ליחידות אחרות בפרויקט, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת, אך בכפוף להוראות הסכם ובהתאם להוראות הדין, ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה.
- 11.4 המוכרת תהיה רשאית, אך לא חייבת, לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לווינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנראטור, חדר שנאים, וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניה ושקול דעתה הסביר של המוכרת בכפוף להסכם זה ולהוראות הדין, בין אם השימוש במתקנים קשור ביחידה ובין אם המתקנים יישמשו את יתר היחידות.
- 11.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ובכפוף לכל דין ולהוראות הסכם זה, הודע לרוכש, כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, חדרי שנאים וחדרים אחרים שידרשו לשימוש המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהינה על שטחים אלה, וכן חלקים בלתי בנויים של הפרויקט, קירות חיצוניים, נישות, כניסות נפרדות, גגות, גינות, מעברים, חללים עיליים ותת קרקעיים, חלקים מחדרי מדרגות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בפרויקט, יוצאו מן הרכוש המשותף ויהיו מוצמדים ליחידות בפרויקט או יועמדו לשימושה הבלעדי של המוכרת ו/או הבעלים של יחידות אחרות ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה. מובהר בזאת כי ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לרוכש בכתב. אין באמור בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 11.6 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן, לאחר מסירת היחידות לרוכשיהן, המוכרת ו/או הקבלן המבצע ישלחו לשלושה מתוך רוכשי היחידות בפרויקט שנמסרו לרוכשיהן ו/או לנציגות הבית המשותף ו/או לחברת הניהול (להלן: "**הנציגים**"), הזמנה בכתב לקבלת הרכוש המשותף לרשותם. בהודעה יצוין מועד מסירה (להלן: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**") שלא יהיה מוקדם מ- 14 ימים ממשלוח ההזמנה. הודע לרוכש כי במקרה כזה יתקבל בשמו ועבורו הרכוש המשותף כולו או חלקו. הודע לרוכש כי במקרה ויקבל בהזמנה למסירת הרכוש המשותף, ישתף פעולה עם המוכרת ועם יתר הנציגים.
- 11.7 בהזמנה יתבקשו הנציגים לבוא במועד מסירת הרכוש המשותף לאתר ולקבל את הרכוש המשותף לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה.
- 11.8 במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל שיחול, בשינויים המחויבים, אף לעניין הרכוש המשותף.

- 11.9 מבלי לגרוע מאחריות המוכרת בהתאם לחוק המכר, אם מכל סיבה שהיא, שאינה קשורה למוכרת, במועד מסירת הרכוש המשותף לא הופיעו הנציגים או לא בדקו, או לא חתמו על הפרוטוקול, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הרכוש המשותף אינו תקין ו/או מסיבה שאינה במקורה בקונה, ייערך הפרוטוקול על ידי המוכרת – והנציגים ייחשבו לכל דבר כאילו בדקו את הרכוש המשותף ומצאו אותו תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה בכפוף לאי התאמות שיירשמו בפרוטוקול, וקיבלו אותו בהתאם, ובלבד שהמוכרת תפעל לתקן את הליקויים ברכוש המשותף בהתאם לחוק המכר דירות ותקנותיו.
- 11.10 המוכרת תהיה רשאית, לרשום תקנון בית משותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין, ותהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, לרבות האמור במפרט, ובין היתר את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:
- 11.10.1 הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, לרבות הסדרי חובות אחזקה, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרויקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם לרבות באמצעות חברת הניהול, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי יחידות בחניות, מחסנים, קביעת הוראות ביחס לשירותים, שטחים ומתקנים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרויקט, הצמדת שטחים ליחידות אחרות בפרויקט, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרויקט כבית משותף ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרויקט. הודע לרוכש כי רישום הזכויות ביחידה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור ולהסכם זה.
- 11.10.2 בוטל.
- 11.10.3 הוראות שיבטיחו את זכויות הגופים או הרשויות כאמור בסעיף 5 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה במקרקעין והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.
- 11.10.4 הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות, בלא קבלת הסכמת בעלי היחידות האחרות בבית המשותף (בכפוף לכל דין), וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.
- 11.10.5 הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף, לרבות מקרים בהם תידרש (מכוח הדין ו/או ההסכם) הסכמה מראש של כל בעלי הדירות לתיקונים על ידי המוכרת או בעלי היחידות שונים.
- 11.10.6 הוראות אחרות שהמוכרת תראה צורך לכלול בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו, ובכדי להבטיח קיום הוראות של הסכם זה.
- 11.10.7 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.
- 11.10.8 בוטל.
- 11.10.9 בעלי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו ליחידותיהם, יהיו חייבים להחזיקם במצב תקין ולשאת בהוצאות החזקה של שטחים אלה.
- 11.10.10 הוראות בדבר אחריות ותחזוקה של הרכוש המשותף.
- 11.10.11 בכפוף לסעיף 6.20, ניהול ואחזקת הבית המשותף והשטחים המשותפים יבוצעו על ידי חברת ניהול. בעלי היחידות בבית המשותף מתחייבים לעמוד בהתחייבויות כלפי חברת הניהול במלואן, תוקפו של הסכם הניהול לא יעלה על תקופה של שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב דיירים כמשמעו בסעיף 71' לחוק המקרקעין).

11.11 המוכרת תהיה רשאית אף לאחר מסירת היחידה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי או תיקון צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות. המוכרת תהיה זכאית לפעול בהתאם לסעיף זה, מבלי צורך בקבלת הסכמת הרוכש לכך ומבלי שהרוכש, יהיה זכאי להתנגד לכך, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הרוכש ביחידה ע"פ הסכם זה.

11.12 המוכרת רשאית ללא צורך בהסכמת הרוכש, אך בכפוף להוראות המכרז ולכל דין, להעביר דרך המקרקעין והפרויקט, ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צנרת כגון צינורות מים, צינורות הסקה, צנרת ביוב, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית, צלחות לוויין ושירותים אחרים, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, והרוכש מתחייב לאפשר להרשות למוכרת, בעצמה או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל. מוסכם ומובהר בזאת כי צנרת ומערכות כאמור, יכול שיעברו בגינות ו/או בחצרות ו/או בחניות ו/או בצמידויות נוספות שיוצמדו ליחידה ובלבד שיושב המצב לקדמותו, כל זמן שיש צורך בכך וכל עוד אלה אינן מונעות שימוש סביר ביחידה ו/או בצמידות למטרתה.

11.13 מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה/יחידות מסויימת/ות (להלן: "**המקרקעין הכפופים**"), עוברות מערכות שנועדו לשמש יחידה/ות אחרת/ות כלשהי בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו' (להלן: "**המערכות המשותפות**"), יכול שתרשמנה, לפי שקול דעתה הסביר של המוכרת בכפוף להוראות הסכם זה, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה או הערות או הוראות אחרות מתאימות, לפיהן היחידה/ות האחרת/ות רשאית/ות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן.

11.14 הודע לרוכש כי בכפוף להוראות הסכם זה ולכל דין, המוכרת תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה לזכות/לחובת המקרקעין ו/או היחידה ו/או יחידות בפרויקט לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב ליחידות, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת לשם תחזוקתם ותיקונם.

## 12. רישום היחידה

- 12.1 המוכרת מתחייבת לרשום את זכויותיו של הרוכש ביחידה בפנקסי המקרקעין.
- 12.2 המוכרת תגרום לרישום הבניין בו נמצאת היחידה לבדו או יחד עם בניינים נוספים בפרויקט, כבית משותף לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, וזאת בהתאם לקבוע בתנאי המכרז ובדין.
- 12.3 רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים יבוצע לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6 ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת היחידה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- 12.4 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות רוכש היחידה ביחידה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת היחידה לרשות רוכש היחידה, לפי המאוחר.
- 12.5 ככל שלא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף וכפועל יוצא את יחידת הרוכש בפנקס הבתים המשותפים, אזי המוכרת מתחייבת לרשום את זכויות הרוכש ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת היחידה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- 12.6 הובא לידיעת הרוכש, כי פעולת רישום הבית המשותף ופעולות רישום הזכויות ביחידה על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, מותנות בכך, שיושלמו הליכי רישומן של חכירות ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או הולכה ו/או רישום שעבודים על שטחים ציבוריים לרשות המקומית וכיו"ב פעולות רישום למיניהן, בהן מעורבות רשויות שונות, כגון הרשות המקומית ו/או כל גוף מוסמך אחר. אשר על כן בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף

זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

12.7 המוכרת תהא רשאית לתקן, במידת הצורך, ובכפוף לכל דין את צו רישום הבית המשותף ו/או התקנון, לרבות ביחס להצמדות ושינויים ברכוש המשותף, ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בזכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה.

12.8 במידה והרוכש נטל הלוואה למימון רכישת היחידה מבנק המלווה לרוכש, מביע הוא את הסכמתו לרישום הערת אזהרה ו/או משכנתא לטובת הבנק המלווה לרוכש לכשיירשמו הזכויות ביחידה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרוכש - וכן מביע הסכמתו לכך שבמקביל לרישום הזכויות ביחידה על שמו תירשם אף המשכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, וידוע לו כי המוכרת תהא מנועה מלרשום את הזכויות ביחידה על שמו בלא שנרשמה במקביל המשכנתא כאמור.

12.9 הובא לידיעת הרוכש כי, בהתאם להסכמתו וידיעתו כאמור, הסכימה המוכרת להתחייב בפני כל מוסד בנקאי, ממנו ייטול הלוואה למימון רכישת היחידה, כי לא תאשר העברת הזכויות ביחידה מהרוכש ללא קבלת הסכמת המוסד הבנקאי הנ"ל, וכן כי תמנע מרישומן ע"ש הרוכש, אלא אם כן נרשמה באותו מעמד משכנתא לטובת המוסד הבנקאי הנ"ל. במידת הצורך ועפ"י דרישת המוכר ימציא הרוכש במועד המסירה עליו יודע לרוכש כאמור, כתב התחייבות ובקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הלוואה, חתומה ע"י הבנק, ו/או שטרי משכנתא.

12.10 עוד מוסכם בזאת כי במועד רישום הבית המשותף, יירשם אף תקנון כמפורט בסעיף 11 לעיל, שיסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בפרויקט, את ההצמדות ליחידות השונות בפרויקט, את סדרי אחזקת הרכוש המשותף, את נושאי זיקות ההנאה וזכויות המעבר וכל כיוצ"ב נושאים, כפי הנדרש ממצבו הפיסי של הפרויקט, כפי שהנדרש ע"י הרשויות השונות - הכל כפי שינוסח על ידי עורכי הדין, כהגדרתם בסעיף 0 להלן.

12.11 התקנון, אשר יירשם, ישקף את אופיו של הפרויקט והבניין, וייכללו בו כל ההוראות, אשר יסדירו את הנושאים הנוגעים להסדרת השירותים המיוחדים בפרויקט ובבניין ואחזקתם השוטפת ע"י כלל דיירי הבניין, הוראות להסדרת השימוש ביחידות השונות, הגבלות על תליית שילוט באופן קבוע ו/או הנחת חפצים ו/או גרימת מטרדים ו/או עשיית שינויים חיצוניים ביחידות, הסדרת הנושאים הנוגעים לתיקון, החלפה, שיפוץ ופחת של מתקנים שונים המהווים רכוש משותף, ככל שיהיו כאלה, וכל הוראה אחרת, עפ"י שיקול דעתה הסביר של המוכרת, ומתוך מטרה לשמור על רמתו של הפרויקט לאחר אכלוסו, לרווחת כל דייריו.

12.12 הרוכש מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעורכי הדין, לפי דרישתם הראשונה, את כל האישורים המעידים כי שילם את כל המיסים, האגרות והתשלומים, הנדרשים על מנת לרשום את הזכויות ביחידה על שמו. וכן כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה שטרי משכנתא חתומים ומאומתים (במקרה וקיבל הלוואה) – לשם רישום הזכויות ביחידה על שמו, יובהר כי כל עיכוב בהמצאת המסמכים הנדרשים לרישום יזכה את המוכרת בתקופה זמן זהה לצורך רישום הזכויות

12.13 לא הופיע הרוכש ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל, ולא עשה כן במועד החלופי שנמסר לו, אזי מבלי לגרוע מאיזו הוראה מהוראות הסכם זה ומזכויות המוכרת הנובעות מכך, המוכרת רשאית לתבוע מהרוכש את כל ההוצאות הנובעות מכך. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

12.14 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 12 זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.

### 13. התמורה

13.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר היחידה בתוספת הפרשי הצמדה בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים כנקוב בנספח א' - נספח התשלומים והמועדים, המצורף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו,

וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו ע"פ הסכם זה (המחיר וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו להלן: **"התמורה"** או **"מחיר היחידה"**). מובהר, כי בכפוף להוראות נספח א', תשלומים בגין התמורה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים ובגינם תונפק ערובת חוק מכר מתאימה (מובהר כי הערובה אינה כוללת תשלומים בגין מיסים הכלולים במחיר היחידה, שכר טרחת עורך דין, פיקדונות וכו').

- 13.2 השוברים ניתנים לתשלום בשקלים בלבד, מכל הבנקים בהעברה בנקאית.
- 13.3 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו מכל סיבה שהיא. בנוסף, במקרה של ביטול ההסכם, ישיב הרוכש למוכרת את כל השוברים שנותרו בידיו.
- 13.4 לפני מילוי שובר לביצוע תשלומים על חשבון המחיר, יפנה הרוכש למוכרת על מנת לקבל אישור בכתב מאת המוכרת על גובה הסכום לתשלום. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של הרוכש לשלם את מלוא התשלומים על חשבון התמורה במועד.
- 13.5 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הרוכש בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכרת.
- 13.6 מחיר היחידה יהיה צמוד למדד כמפורט בנספח א'.
- 13.7 למחיר היחידה יתווסף מס ערך מוסף כדין ויחול על הרוכש כמפורט בנספח א'.
- 13.8 מוסכם כי הרוכש לא ישלם תשלום מקדמה לרשויות מיסוי מקרקעין, כהגדרתה בסעיף 15(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, הואיל ובהתאם להנחיה של רשות המסים, החברה קיבלה או תקבל קודם לתשלום 40% מהתמורה, אישור מפקיד השומה בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, המהווה אישור על פטור מחובת תשלום המקדמה בקשר עם היחידה.
- 13.9 הרוכש מודע לכך כי לצורך מימון הפרויקט הוטלו/יוטלו המשכנתאות ושעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה.
- 13.10 הפרת תנאי התשלום, לרבות ההוראות האמורות בנספח התשלומים, תהווה הפרה יסודית של ההסכם. ובלבד שהמוכרת נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה לרוכש.

#### **14. ערובה להבטחת כספי הרוכש**

- 14.1 המוכרת מתחייבת להבטיח את הכספים שתקבל על חשבון מחיר היחידה בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 על תיקונו (להלן בסעיף זה: **"החוק"**). עדכון הרוכש על הוראות החוק מצורף להסכם זה כנספח טו' ובהן מפורטות זכויות הרוכש להבטחת הכספים המשולמים על ידו למוכר והדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
- 14.2 מובהר בזאת כי הרוכש לא יישא בהוצאות החלפת הערובה, אלא אם ההחלפה נעשתה לפי בקשתו והמוכרת נעתרה לבקשתו. תשלום בגין הוצאת הערובה יחול על המוכרת.
- 14.3 הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לו על ידי הגורם המלווה לצורך קבלת הערובה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לגורם המלווה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי ערובת חוק המכר את הסכומים שהיא חייב לגורם המלווה ו/או לבנק אחר שילווה לרוכש כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 22.3 להלן, לטובת המוכרת, אם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם בידי הרוכש, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכרת לבנק המלווה בכל מקרה בו ישלם הגורם המלווה לרוכש סכום כלשהו על פי בטוחות חוק המכר.
- 14.4 בכל מקרה, במעמד וכתנאי למסירת החזקה ביחידה לרוכש, ימסור הרוכש למוכרת את כל ערובות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה ובלבד שבאותו מועד התקיימו כל התנאים הקבועים בחוק לביטול הערובות.

- 14.5 עם התמלא התנאים לביטול בטוחות חוק המכר כמפורט בה ובחוק, תיחשב הערובה שנתנה המוכרת לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש.
- 14.6 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הרוכש מאשר כי הוא מסמיך את המנויים ביפוי הכח הבלתי חוזר לעשות בשמו את הנדרש לביטול הערובה.
- 14.7 הובא לידיעת הרוכש כי היה והמוכרת תמציא לרוכש ערובה על פי חוק מכר ו/או פוליסת ביטוח להבטחת התמורה המשולמת על ידו עפ"י החוק, לא יהא הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה בדבר תוכנו של הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין והערבות הבנקאית או הפוליסה תהא בטוחתו היחידה והכל בכפוף לחוק.
- 14.8 מומשה הערובה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הרוכש ביחידה ותועברנה לטובת המוכרת ו/או הגורם המלווה.

### 15. הלוואה לרוכש (משכנתא)

במידה והרוכש ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי כלשהו ("הבנק המלווה לרוכש") לתשלום חלק ממחיר היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

- 15.1 הרוכש יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה לרוכש להעביר את כספי ההלוואה לחשבון הפרוייקט. הודע לרוכש כי יום קבלת סכום ההלוואה בפועל בחשבון הפרוייקט, ייחשב כיום הפירעון. כמו כן הובא לידיעת הרוכש כי הודע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרוייקט הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התשלומים.
- 15.2 הובא לידיעת הרוכש כי תנאי מקדמי להסכמת המוכר ללקיחת הלוואה מאת הבנק המלווה לרוכש הנו תשלום של 10% לפחות ממחיר היחידה למוכר מהון עצמי של הרוכש וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרוייקט באמצעות שובר.
- 15.3 המוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה לרוכש בנוסח מקובל, בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 0 לעיל לעניין תשלום מהון העצמי של הרוכש.
- 15.4 היה והמוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה לרוכש, מתחייב הרוכש לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא והערות אזהרה, לפי תנאי הבנק המלווה לרוכש.
- 15.5 אי קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא כאמור, או אישור הלוואה בסכום הנמוך מהסכום לו נזקק הרוכש, לא יהיו עילה לעיכוב ו/או אי ביצוע תשלומים ע"ח תמורה על פי הסכם זה, או לביטול ההסכם.
- 15.6 הובא לידיעת הרוכש כי עד לאחר מסירת החזקה ביחידה, לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה לרוכש, ואולם ניתן יהיה להסב לטובתו את ערובת חוק המכר שתניתן לרוכש על פי סעיף **Error! Reference source not found.** לעיל, והכל בכפוף לתנאי הגורם המלווה.

### 16. זכויות הגורם המלווה

- 16.1 המוכרת מצהירה כי תתקשר עם הגורם המלווה לצורך קבלת לוי פיננסי לפרוייקט ולצורך הוצאת ערובות לרוכשי יחידות כאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל. הרוכש יוכל לפנות לגורם המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט וזאת באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרוייקט, פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי שוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

- 16.2 המוכרת ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לגורם המלווה את כל זכויותיה כלפי הרוכש ונותנת בזאת לרוכש הוראות בלתי חוזרות להעביר לגורם המלווה ולא לגורם אחר כלשהוא כל סכום המגיע או שיגיע מאת הרוכש למוכרת על פי הסכם זה, או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומי, הכל בהתאם לקבוע בנספח ה'.
- 16.3 הובא לידיעת הרוכש כי לצורך העמדת הערובות לרוכש עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות כספי רוכשים) על ידי הגורם המלווה כאמור לעיל, שיעבד המוכר את כל זכויותיו במקרקעין ו/או כל זכויותיו בפרויקט לרבות זכויותיו על פי הסכם זה.
- 16.4 הובא לידיעת הרוכש כי המוכרת תהא רשאית להעביר לגורם המלווה כל אינפורמציה שתידרש ע"י הגורם המלווה בקשר עם הרוכש ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם.
- 16.5 הרוכש מסכים ומאשר כי למעט אחריותו של הגורם המלווה על פי בטוחות חוק המכר שיוציא לרוכש, אין הגורם המלווה נושא בכל אחריות נוספת כלשהי כלפיו.
- 16.6 לאחר קבלת החזקה ביחידה על ידי הרוכש, והתקיימות הוראות החוק להשבת או ביטול הערובה על פי חוק המכר (דירות) ובתנאי קודם כי כל התשלומים בגין יחידת הרוכש על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט שהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות הסכם זה, ימציא הגורם המלווה אישור לרוכש כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידת הרוכש, בנוסף שיהיה מקובל אצל הגורם המלווה. מובהר כי עלות הפקת מכתב זה לא תחול על הרוכש.
- 16.7 ידוע לרוכש ומוסכם על ידו כי לשם העמדת הערובה לטובת הרוכש, עשוי הגורם המלווה לדרוש להכניס תוספות, שינויים ועידכונים בהסכם זה, לצורך הבטחת נושא הסדרת הבטחת השקעתו של הרוכש, ועל כן הרוכש נותן הסכמתו מראש לחתום על כל מסמך אשר הגורם המלווה ידרוש, ואשר יצורף לנספח ה' להסכם זה.

## **17. מסים אגרות ותשלומים**

- 17.1 הרוכש מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. שומה עצמית תיערך על ידי המוכרת או מי מטעמה, לרבות ע"י עורכי דינה, עבור הרוכש לגבי מס הרכישה, על פי הנתונים שימסור, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה עבורו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות בעל מקצוע מטעמו, או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה והגשתה. המוכרת ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולרבות אינם מתחייבים לטפל בהליכים כלשהם מול רשויות המס עבור הרוכש ואין זאת באחריותם, וזאת למעט במקרה שהשומה הוגשה בניגוד להצהרותיו המפורשות של הרוכש.
- 17.2 המוכרת תישא במס שבח או מס הכנסה בגין מכירת היחידה לרוכש.
- 17.3 היטל השבחה:
- 17.3.1 המוכר יישא בהיטל השבחה המוטל על היחידה ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תוכניות שאושרו עד למועד מסירת החזקה.
- 17.3.2 הרוכש יישא בכל היטל השבחה שיוטל על היחידה ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תוכניות שאושרו לאחר מסירת החזקה, למעט בגין זכויות בניה נוספות בלתי מנוצלות ו/או אחרות השייכות למוכרת ו/או שהמוכרת נהנית מהן בפועל, ו/או היטל בגין הקלות ו/או שינויים אותם ביקשה המוכרת ואינם קשורים ליחידה.
- היטל השבחה בגין היחידה הנובע משינויים שיבוצעו לבקשת הרוכש בהיתרי הבנייה, יחול על הרוכש וישולם על ידי הרוכש.
- 17.4 הרוכש מתחייב לשלם ישירות לב"כ המוכר, במעמד החתימה על הסכם זה, סך של 5,039 ש"ח בתוספת מע"מ, או לחילופין 0.5% של תמורת היחידה בתוספת מע"מ לפי הנמוך

מביניהם, בגין השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם רישום הבית המשותף ורישום היחידה על-שמו של הרוכש בפנקסי המקרקעין, בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה-2014.

17.5 הרוכש מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על היחידה ועל בעליה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך. הרוכש ישלם את המיסים הנ"ל במועד הנקוב לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר.

17.6 למען הסר ספק, במידה ומסירת היחידה נדחתה, יחולו על הרוכש התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

17.7 החל ממועד המסירה, הרוכש מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת על פי החלק היחסי של הרוכש כפי שיקבע גם בתקנון, לפי דרישת נציגות הבניין (ועד בית) או חברת הניהול, או המוכרת, אף בטרם נרשם הפרויקט כבית משותף. מובהר כי לגבי יחידה שטרם נמכרה רשאית המוכרת לפטור את עצמה מתשלום רק אותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה. אין המוכרת רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש ביחידה, ברכוש המשותף או בחלקו.

17.8 הרוכש יישא בתשלום אגרות בגין רישום משכנתא באם הרוכש ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 0 לעיל.

### 18. חיבורי תשתיות

הרוכש מתחייב לחתום ברשויות על הסכם לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתיתן לו ע"י המוכרת, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לרוכש.

הרוכש מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים במועצה המקומית לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות ביחידה ולצורך תשלום מסים וארנונה.

### 19. מיסים ותשלומי חובה חדשים

19.1 בקביעת מחיר היחידה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הפרויקט, היחידה, על הבנייה, על מכירת היחידה לרוכש, או בהקשר לכך (להלן: "**תשלומי החובה**") כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה ולפני מסירת החזקה ביחידה לרוכש, יועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר ליחידה ו/או בקשר לבניית היחידה ומכירתה לרוכש, 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. הרוכש מתחייב לשלם למוכרת תוך 14 יום מהיום שעל המוכר לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכרת לכך.

19.2 מחיר היחידה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, הנספחים להסכם זה.

19.3 למרות האמור בסעיף זה, תשלומים עבור ארנונה כללית עירונית החלה, ככל שתחול על היחידה עד למועד המסירה, יחולו וישולמו על ידי המוכרת, ומיום זה ואילך על ידי הרוכש.

### 20. תשלומים - כללי

20.1 כל המיסים, האגרות והתשלומים המפורטים בהסכם זה לעיל אשר חלים על הרוכש ואשר לא שולמו עם החתימה על הסכם זה, ישולמו עם הגיע המועד החוקי לתשלום או לפי דרישת המוכרת, הרוכש מתחייב להמציא לידי המוכרת אישורים על ביצוע כל התשלומים שפורטו לעיל מיד עם דרישתה.

כמו כן הרוכש מתחייב לשלם למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך את הארנונה עבור התקופה שמתחילה עם מועד המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.

20.2 המוכרת תהיה רשאית לשלם תחת הרוכש תשלומים כלשהם החלים על הרוכש ע"פ הסכם זה, ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהרוכש חייב בתשלום, ככל שחייב, ובלבד שאי תשלומם של התשלומים כאמור עשויים לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה ע"פ הסכם זה. במקרה שהמוכרת תשלם תחת הרוכש תשלום כלשהו כאמור לעיל, יחזיר הרוכש למוכרת את התשלום ששולם כאמור, בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתה הראשונה של המוכרת בכתב, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיפים 6 ו- 7 לנספח א', מהמועד בו ביצעה המוכרת את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכרת בפועל, ויעמדו לרוכש כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

## 21. ייפוי כח

21.1 בסמוך לחתימה על הסכם זה, על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות בהסכם זה, ולהבטחת זכויות הצדדים, יחתום הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר (בשני עותקים) בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד' המסמיך את המוכרת ו/או את עורכי הדין של המוכרת ו/או את מיופה הכוח הנקובים בייפוי הכוח, לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של רוכש היחידה, רישום המשכנתא, או רישום הערת האזהרה.

21.2 יפוי הכוח ישים אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו בלבד, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לרבות רישום הבית המשותף, ובקשות לתיקון רישום הבית המשותף, חתימה על התקנון ו/או על בקשות ו/או מסמכי תיקון התקנון, מחיקת הערת האזהרה במקרה של ביטול ההסכם, יחוד הערת האזהרה ליחידה הנמכרת, מתן הסכמות לרישום זיקות הנאה ולא יחוד וחלוקת המקרקעין, רישום הזכויות ביחידה ע"ש הרוכש, ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין, שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות ההסכם. בין היתר, הרוכש מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין יחוד יחידות בעת ביצוע הרישום.

21.3 האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופה הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכוח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת והואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות המוכר והבנק, תלויות בכך.

21.4 הובהר לרוכש כי, זכויותיהם של המוכרת ורוכשי יחידות אחרות בפרויקט ובנקים וצדדים שלישיים אחרים, תלויות באפשרות לבצע את ההוראות, הניתנות ביפוי הכוח, ואשר על כן יהיו הוראותיו של הרוכש ביפוי הכוח - הוראות בלתי חוזרות.

21.5 מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו, ככל שהדבר יידרש. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה ייתכן כי תידרש הופעתו האישית של הרוכש לצורך חתימות על מסמכי הרישום. לצורך חתימה על מסמכי הרישום, הרוכש מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או בכל מקום אחר בתאריך ושעה שיתואמו עמו מראש. לא הופיע הרוכש במועד שתואם, או נמנע מלתאם מועד, ייקבע המועד על ידי המוכרת או על ידי עוה"ד כהגדרתם להלן, וזאת בתנאי שהרוכש יקבל הודעה מוקדמת בכתב, של ארבעה עשר ימים לפחות על זימונו כאמור. ככל שלא יופיע הרוכש במועד שתואם עימו יידחה רישום זכויותיו בנכס עד לשיתוף פעולה מצידו, והמוכרת רשאית לתובע את ההוצאות הנובעות מהאיחור

בביצוע התחייבויות הרוכש בסעיף זה. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכרת לרישום זכויות הרוכש בנכס.

## 22. העברת זכויות

22.1 לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש וכל עוד לא נרשמה היחידה על שם הרוכש לא יהא רשאי הרוכש להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכח ההסכם לאחר, אלא אם יתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

22.2 עד לתום תקופת המגורים כהגדרתה בסעיף 26.2 להלן, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו ביחידה לאחר.

לאחר תום תקופת המגורים כהגדרתה בסעיף 26.2 להלן, וככל שעד למועד זה טרם בוצע רישום זכויות הרוכש, (או במקרה בו קיבל הרוכש הסכמה מפורשת בכתב ממשרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל למכירת זכויותיו בדירה טרם חלוף תקופת המגורים) יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו ביחידה, בתנאי שיקבל את הסכמת המוכרת להעברה, אשר לא תסרב להעברה בכפוף לכך שהרוכש קיים את מלוא התחייבויותיו ע"פ הסכם זה, וכן שהרוכש והנעבר ימציאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

22.2.1 אישורים לרשם המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבת, ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על היחידה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר ליחידה שולמו במלואם.

22.2.2 הרוכש ימציא אישור מאת הבנק המלווה לרוכש, באם הייתה הלוואה כזו, כי ההלוואה סולקה ו/או נגררה וכי הוא משחרר את המוכרת מהתחייבותה לרישום המשכנתא. כמו כן, ימציא הרוכש למוכרת תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו היחידה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהו.

22.2.3 אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכויות ביחידה לנעבר.

22.2.4 אישור לפיו כל ערובה אשר ניתנה על ידי המוכרת לרוכש בוטלה.

22.2.5 הרוכש המציא למוכרת הסכם למכירת היחידה חתום או תצהירים מאומתים על ידי עו"ד במקרה של העברה בין קרובים.

22.2.6 מקבל ההעברה יחתום על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכרת ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, וכן יחתום על יפויי כח כמפורט בסעיף 21.1 לעיל.

22.2.7 הרוכש ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכרת בשל ההעברה, בהתאם לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

22.2.8 מקבל ההעברה חתם על חוזה ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על ידה, המציא את כל המסמכים והבטוחות ושילם את כל התשלומים, הכל כאמור בחוזה הניהול, והתקבל אישור חברת הניהול על כך.

22.2.9 הרוכש שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהוא חייב לה והמציא למוכרת כל אישור כנדרש על ידי המוכרת המאשר התשלום הנ"ל.

22.2.10 הרוכש ו/או מקבל ההעברה ימציאו ו/או יחתמו למוכרת כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכרת לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.

22.3 מוסכם בזאת כי העברת זכויות הרוכש לפני מסירת החזקה ביחידה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף 22 זה לעיל ולהלן, אף בהשלמת תשלום מלוא התמורה והתשלומים על פי הסכם זה, בביטול הערובה שניתנה לרוכש ע"י המוכרת, וכן בקבלת הסכמה מפורשת מראש ובכתב של הבנק המלווה לכך.

22.4 מוסכם בזאת כי העברת זכויותיו של הרוכש על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכרת לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו הוא.

### 23. הפרות ותרופות

23.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

23.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הרוכש לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם למוכרת הרלוונטים למסירה, ע"פ הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, לאחר שדרשה מהרוכש בכתב לתקן את ההפרה בתוך 10 ימים, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה, תהא זו הפרה יסודית של ההסכם והמוכרת תהא רשאית לעשות כל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את היחידה לאחר, למנוע את כניסתו של הרוכש ליחידה, לעכב את מסירת היחידה לידי הרוכש, לדרוש את פינויו של הרוכש מהיחידה, הכל לפי בחירת המוכרת ובכפוף לכל דין.

23.3 במקרה שתבטל המוכרת את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כדלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

23.4 בחרה המוכרת לבטל את ההסכם כאמור לעיל, ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, ובכלל זה זכותה של המוכרת לפיצוי מוסכם כאמור בסעיף 23.3 לעיל, תשיב המוכרת לרוכש כל סכום, בערכו הריאלי (דהיינו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ממועד התשלום לחשבון הפרויקט ועד למועד השבתו לרוכש) ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר היחידה בלבד. הכספים יושבו לרוכש לא יאוחר מ- 45 יום מיום פינוי היחידה על ידי הרוכש, כשהיא נקיה וריקה מכל אדם וחפץ במידה והיחידה נמסרה לרוכש, ובמקרה שטרם נמסרה החזקה – מיום הביטול.

23.5 במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל וכנגד השבת הכספים המגיעים לרוכש, מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה של העסקה בין הצדדים, כולל הצהרה מתאימה לרשות המיסים, למחיקתה של הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת הרוכש, להשיב למוכרת את שוברי התשלום שנמסרו לרוכש לצורך תשלום התמורה ואשר לא נעשה בהם שימוש עד למועד הביטול, להשיב למוכרת את ערובות חוק המכר שבידו, לסלק את המשכנתא/התחייבות כלפי הבנק המלווה לרוכש, ככל שקיימת. במידה והרוכש לא פעל בהתאם להוראות סעיף זה, המוכרת תהיה רשאית לפעול באמצעות יפוי הכח האמור בסעיף 21.1 לעיל, לצורך מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הרוכש. כמו כן יעשה שימוש ביפוי הכח על מנת לבטל ערובות שניתנו לרוכש כמפורט בסעיף 14 לעיל.

23.6 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכרת, הרי שבגין כל פיגור בתשלום כל סכום שעל הרוכש לשלם למוכרת ע"פ הסכם זה, ישלם הרוכש למוכרת ריבית פיגורים, בשיעור המקסימלי שהמוכרת רשאית לכלול בהסכם לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת עד למועד בו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית"), לסכום הריבית יתווסף מע"מ בשיעורו ע"פ דין במועד התשלום. שיעור הריבית יהיה הדדי הן על תשלומים שעל הרוכש לשלם למוכרת והן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לרוכש.

23.7 איחור של עד 7 ימים בביצוע אחד התשלומים המוטלים על הרוכש בהסכם זה, יזכה את המוכרת בתשלום הפרשי הצמדה אך לא יזכה את המוכרת בתשלום ריבית כאמור לעיל,

במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מהיום הראשון לפיגור בתשלום.

23.8 במקרה של הפרת ההסכם בידי המוכרת, לרוכש הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

#### **24. עורכי הדין**

הרוכש מצהיר בזאת כי הודע לו כי עורכי הדין חן לבנת ו/או ראסל ד. מאיר ו/או יעל זדה חסיד ו/או מי ממושרד (בהסכם זה: "עורכי הדין"), מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא הסכם זה ואינם מייצגים את הרוכש וכי הרוכש רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עורכי הדין יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה.

#### **25. המחאה/העברת חובות וזכויות המוכרת**

המוכרת רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ו/או את התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, תוך מתן הודעה בכתב על כך לרוכש ובכפוף לכך שהמוכרת תישאר ערבה למילוי התחייבויותיה ע"פ הסכם זה שהעבירה.

#### **26. הוראות מיוחדות – דירת מחיר למשתכן**

26.1 ככל שהמוכרת תקבל הודעה ממושרד הבינוי והשיכון, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת הסכם זה, כי נכון ליום חתימת ההסכם, הרוכש אינו בעל "אישור זכאות לרכישת דירה בתוכנית מחיר למשתכן" או אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם וההסכם ייחשב כבטל מעיקרו והרוכש לא יהא זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

26.2 ידוע לרוכש, והוא מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את היחידה לצד שלישי מיום חתימתו על הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ליחידה ע"פ תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א - 1981 או לחילופין עד חלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה, לפי המוקדם (להלן: "תקופת המגורים").

על פי דרישת משרד הבינוי והשיכון הרוכש יחתום על "תצהיר והתחייבות- העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן"- נספח ו' להסכם זה. כן יחתום הרוכש על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" – נספח ז' להסכם זה. כן יחתום הרוכש על "כתב התחייבות בקשר עם מגבלת המכירה" – נספח י' להסכם זה.

26.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הרוכש רשאי להשכיר את היחידה למטרת מגורים בלבד.

26.4 בגין ההתחייבות המפורטת בסעיף 26.2 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון בנוסח כדוגמת נספח יא' להסכם זה. עד למועד רישום זכויות הרוכש בפנקסי המקרקעין תירשם הערה בספרי המוכרת.

26.5 היה והרוכש יפר את הוראות סעיף 26.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. בגין כך להבטחת האמור יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח המצורף כנספח י' להסכם זה.

26.6 הודע לרוכש כי הפרת הרוכש עלולה להסב למוכרת נזק או הוצאה אשר המוכרת תתבע מן הרוכש את השבתן.

26.7 סעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם.

## 27. חבות הרוכש - יחד ולחוד

- 27.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כ"הרוכש" (להלן בסעיף זה: "יחיד הרוכש"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הרוכש.
- 27.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הרוכש בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הרוכש, וחתימת יחיד הרוכש על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הרוכש שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הרוכש. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הרוכש מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.
- 27.3 בכל מקרה שהמוכרת תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. ביקש אחד מיחיד הרוכש מהמוכרת לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הרוכש לוותר על הסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, מובהר כי במקרה של ביטול הסכם תידרש חתימת כל אחד מיחיד הרוכש.

## 28. ויתור

- 28.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי החתימה של המוכרת.
- 28.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם, כי אם להוסיף עליהם.
- 28.3 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי ההסכם והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

## 29. כללי

- 29.1 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת היחידה 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 זה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהסכם זה. אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכרת חובה לצינם ע"פ דין ו/או לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכרת ערב כריתת הסכם זה, לרבות, אך לא רק, הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב וכיו"ב, המוקנות לרוכש מכוח הדין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת הסכם זה.
- 29.2 חובות שהצדדים חבים זה לזה יהיו ניתנים לקיזוז.

- 29.3 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכרת באמצעות מורשי החתימה שלה. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי, ביטול או תוספת כזו שיסכימו עליהם.
- 29.4 סמכות השיפוט לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שנתגלו בין הצדדים, תהיה בהתאם להוראות סעיפים 3-4 לתקנות סדר דין אזרחי תשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 29.5 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכרת רק לאחר שייחתם על ידי המוכרת, ובתנאי שהרוכש שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח א'.
- 29.6 הסכם זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, ולהגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 29.7 על כל האמור בהסכם זה, ביחס לתשלומים, וריביות למיניהם, יהיו כפופים להיתר עסקא על פי הנוסח של בנק פאג"י סניף עמוס, ירושלים.

### **30. כתובות והודעות**

- כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:
- המוכר:** הכתובת הרשומה במבוא להסכם.
- הרוכש:** הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה וכתובת היחידה, לאחר מכן.
- כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום, עם העתק בדואר אלקטרוני, לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שבעה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח.
- הודעות שוטפות ביחס לפרויקט יישלחו על ידי המוכרת לרוכש בדואר אלקטרוני לפי הכתובת שמסר הרוכש. באחריות הרוכש לעדכן את המוכרת על כל שינוי בכתובת הדוא"ל שלו.

### **ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
המוכרת

### נספח א'

#### נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום \_\_\_\_ חודש \_\_\_\_ שנת \_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")

**ב ין:** א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461 מרחי יצחק  
רבין 2, מגדלי נעימי בנין קומה 3, בית שמש  
(להלן: "המוכרת")

#### מצד אחד;

**ל ב ין:** 1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
כולם יחד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

#### מצד שני;

#### 1. כללי

1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.  
לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

1.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם, תגברנה הוראות הנספח.

## 2. היחידה

זכויות הבעלות בדירה בת \_\_\_\_ חדרים (כולל ממ"ד) הפונה לכיוונים \_\_\_\_\_ ומסומנת במספר זמני \_\_\_\_\_, כולל מחסן, אשר תבנה על חלקות 31,33,43 בגוש 11707 ברח' \_\_\_\_\_, בזכרון יעקב. הדירה כוללת את החלק היחסי ברכוש המשותף, והחלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה לרבות חניה (מקורה/ לא מקורה) מס' זמני \_\_\_\_\_. השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ולהוראות ההסכם. הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "היחידה".

## 3. מסירת החזקה

בכפוף לאמור בהסכם, מועד מסירת היחידה לידי הרוכש הינו ביום **31.3.2023** (להלן: "מועד מסירת החזקה").

## 4. מחיר היחידה

הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את מחיר היחידה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים \_\_\_\_\_ ש"ח) כולל מע"מ, ובצירוף הפרשי הצמדה, (להלן: "מחיר התמורה") במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

## תשלומים

4.1.1 במעמד החתימה על הסכם זה, ישלם הרוכש סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים). המהווים עד 7% ממחיר התמורה, הסכום ישולם באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי הקונה, או באם ובמועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי הונפקו ונמסרו שוברי התשלום לרוכש, ישולם התשלום באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודת ב"כ החברה בנאמנות. למען הסר ספק, אך ורק תשלום זה ישולם לחשבון הנאמנות ולא כל תשלום אחר על חשבון התמורה.

4.1.2 השלמה ל- 20% ממחיר התמורה, בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים). ישולם ע"י הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים עד ולא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ (45 ימים ממועד חתימת הסכם זה). ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים אזי המדד יוקפא, והתשלום השני לא יוצמד מהמועד של התשלום השני כאמור לעיל ועד לעשרה ימים מהמועד בו יימסר לקונה פנקס השוברים. הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שיהיה ידוע במועד התשלום השני (קרי, המדד בתום 45 ימים מחתימת ההסכם). האמור יחול בשינויים המחוייבים גם לגבי יתרת התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1.3-4.1.10 להלן.

4.1.3 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) \_\_\_\_\_ (אלף שקלים חדשים) המהווים 10% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הרוכש עד ליום \_\_\_\_\_ (3 חודשים ממועד התשלום השני) לחשבון הפרויקט באמצעות

פנקס השוברים. ובכפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.

4.1.4 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) המהווים 10% נוספים ממחיר התמורה). ישולם ע"י הרוכש עד ליום \_\_\_\_\_ (6 חודשים ממועד התשלום השני) לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים.

4.1.5 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) המהווים 10% נוספים ממחיר התמורה). ישולם ע"י הרוכש עד ליום \_\_\_\_\_ (9 חודשים ממועד התשלום השני) לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים.

4.1.6 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) המהווים 10% נוספים ממחיר התמורה). ישולם ע"י הרוכש עד ליום \_\_\_\_\_ (12 חודשים ממועד התשלום השני) לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים.

4.1.7 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) המהווים 10% נוספים ממחיר התמורה). ישולם ע"י הרוכש עד ליום \_\_\_\_\_ (15 חודשים ממועד התשלום השני – סיום הבניה) לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים.

4.1.8 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) המהווים 10% נוספים ממחיר התמורה). ישולם ע"י הרוכש עד ליום \_\_\_\_\_ (18 חודשים ממועד התשלום השני – סיום הבניה) לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים.

4.1.9 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) המהווים 10% נוספים ממחיר התמורה). ישולם ע"י הרוכש עד ליום \_\_\_\_\_ (21 חודשים ממועד התשלום השני – סיום הבניה) לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים

4.1.10 עד ליום \_\_\_\_\_ (מועד מסירת החזקה) ישלם הרוכש למוכרת את יתרת מחיר הדירה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) וכן כל סכום אחר שחב הרוכש למוכרת על פי הוראות ההסכם, לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים שיימסר לו.

4.2 מחיר היחידה אינו כולל את התשלומים החלים על הרוכש לפי סעיפים 20 - 17 להסכם. מובהר, כי רק תשלומים בגין מחיר היחידה ו/או עבור שינויים ותוספות ביחידה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים ובגיןם תונפק ערובת חוק מכר מתאימה. (מובהר כי ערובת חוק המכר אינה כוללת תשלומים בגין מיסים הכלולים במחיר היחידה, שכר טרחת עורך דין, פיקדונות וכו').

4.3 מחיר היחידה הנקוב בסעיף 4 כולל מע"מ בשיעור המע"מ החל ביום חתימת הסכם זה. כל תשלום שיבוצע על ידי הרוכש על חשבון מחיר היחידה יכלול מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום התשלום. קרי, אם בעת תשלום איזה מהתשלומים על חשבון התמורה יהא שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול משיעור המע"מ בעת החתימה על החוזה, יהא הרוכש זכאי, במקרה הראשון להקטנת הסכום שעליו לשלם על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש שבין שיעור המע"מ ביום החתימה על החוזה ובין המע"מ בשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנדרש לתשלום; או יהא הרוכש חייב במקרה השני, בתאריך בו חל

התשלום, להוסיף לסכום התשלום סכום השווה להפרש שבין המע"מ כשיעורו החדש ובין שיעור המע"מ הידוע ביום החתימה על החוזה, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנדרש לתשלום. מובהר כי על פי דין, ערובות חוק המכר שיקבל הרוכש לא יכללו את רכיב המע"מ במחיר היחידה.

4.4 הרוכש מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות שנעשו לבקשת הרוכש, תוספת למחיר היחידה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.

4.5 מובהר בזאת כי ככל שנכון למועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם עם הגורם המלווה שאמור לתת ליווי לפרויקט ועל כן, התשלום על פי ס"ק 4.1.1 לעיל ישולם לחשבון נאמנות עבור המוכרת, המתנהל בבנק \_\_\_\_\_ בע"מ חשבון שמספרו \_\_\_\_\_ ע"ש \_\_\_\_\_ הכספים שיופקדו בחשבון זה על ידי הרוכש ישמשו אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט.

4.6 הגורם המלווה שנותן ליווי לפרויקט הינו בנק \_\_\_\_\_ בע"מ ותשלום התמורה יתבצע ישירות לחשבון הליווי המתנהל בבנק \_\_\_\_\_ בע"מ בסניף \_\_\_\_\_ מס' חשבון \_\_\_\_\_, ע"ש \_\_\_\_\_ ("חשבון הפרויקט"). מובהר לרוכש כי תשלומים על חשבון מחיר היחידה כנקוב בסעיף 4 לעיל יבוצעו אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברים (למעט התשלום הראשון) אשר יימסרו לו על ידי המוכרת ולא יתקבל תשלום בכל דרך אחרת. התשלום באמצעות שובר לחשבון הפרויקט מהווה התחייבות לקבלת ערובה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מהגורם המלווה. בגין כל תשלום ששולם באמצעות שובר לחשבון הפרויקט תונפק ערובה במועד הקבוע בחוק (ללא הסכום בגין המע"מ בהתאם לחוק) ותועבר למוכרת אשר תדאג להמציאה לידי הרוכש. **מובהר בזאת כי לפני ביצוע כל תשלום, יפנה הרוכש למוכרת ויקבל ממנה, בכתב, את הסכום המדויק אותו יש לרשום בשובר.**

**למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה ביחידה לרוכש הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים כאמור בסעיף 4 לעיל.**

## 5. תשלומים נוספים

בנוסף לתשלום התמורה כמפורט בסעיף 4 לעיל, ישלם הרוכש את התשלומים הבאים:

5.1 תשלומים החלים עליו על פי סעיפים 20-17 להסכם ישולמו לפי דרישת המוכרת וכמפורט בהסכם ובכל מקרה לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום האחרון על חשבון התמורה כנקוב בסעיף 4 לעיל.

5.2 השתתפות בהוצאות משפטיות של המוכרת בסך 5,039 ₪ לא כולל מע"מ - ישולם במעמד חתימת ההסכם ישירות לב"כ המוכרת.

5.3 תשלום מס רכישה כדן, ישולם בתוך 60 יום ממועד דרישת הרשות לתשלום זה. ידוע לרוכש כי חישוב מס הרכישה נעשה בכפוף למפורט בסעיף 17.1 להסכם.

## 6. הפרשי הצמדה

בנספח זה:

### 6.1 "המדד":

משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

#### **"יום פירעון":**

(לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

#### **"המדד הבסיסי":**

משמעו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.

#### **"המדד החדש":**

משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, מדד החודש שבו חל התשלום.

6.2 מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש למוכרת את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: **"הפרשי הצמדה"**).

למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד, לא יוקטן התשלום אל מתחת סכום התשלום הבסיסי הנקוב בסעיף 4 לעיל. במקרה של איחור בביצוע אילו מתשלומי הרוכש על פי הסכם זה, יחושבו הפרשי ההצמדה לפי המדד החדש במועד בו אמור היה התשלום להתבצע או המדד שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל - לפי הגבוה.

כמו כן, במידה ולאחר ביצוע גמר חשבון יתברר כי מגיעים לרוכש זיכויים כלשהם, הרי שאלה ינוכו מסכום הדירה כולל הפרשי ההצמדה (וריבית ככל שתחול).

6.3 הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכרת תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או חלקם, והרוכש ישלם למוכרת את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכרת, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

6.4 האמור בהסכם זה ביחס להפרשי ההצמדה, יחול בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל המוכרת לבצע, לפי ההסכם.

6.5 למען הסר ספק, הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד ממחיר היחידה והמוכרת תזקוף כל תשלום תחילה עבור הפרשי ההצמדה שנוצרו עד למועד ביצוע התשלום ואת יתרת התשלום על חשבון מחיר היחידה הבסיסי הנקוב בסעיף 4 לעיל.

### **7. ריבית פיגורים**

7.1 בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם למוכרת, לשלם ריבית פיגורים

בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"). מוסכם כי איחור של עד 7 ימים לא יהווה איחור שבגינו תשלום ריבית פיגורים. ובכפוף להוראות קוגנטיות בחוק המכר (דירות). שיעור הריבית פיגורים תחול באופן הדדי גם לגבי תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (כדוגמת איחור המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה

7.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הרוכש לשלם למוכרת מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום.

7.3 הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

7.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכרת בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

## 8. הקדמת תשלומים

מוסכם במפורש כי הרוכש לא רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, מבלי לקבל הסכמת המוכרת מראש ובכתב. במקרה שיוסכם בכתב כאמור והרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

## 9. כללי

9.1 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן החישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת על פי האמור בהסכם.

9.2 בכל מקרה של הקדמת מסירת הדירה, יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם.

## **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
המוכרת

נספח ב'

תכניות מכר

נספח ג'

מפרט מכר

## נספח ד'

### יפוי כח בלתי חוזר

אנו החתומים מטה:

1.

2.

ממנים את עורכי הדין חן לבנת ו/או ראסל ד. מאיר ו/או יעל זדה חסיד ו/או את חב' א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461 וכל מי שימונה על ידם ו/או בנק \_\_\_\_\_ בע"מ; [חב' ביטוח], ו/או \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופה הכח") להיות בא כחי/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים בכל הקשור ו/או הנובע ו/או הנוגע להסכם (להלן: "ההסכם") על פיו רכשנו מאת חב' א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461 (להלן: "החברה") את הזכויות בדירה מס' זמני \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים הפונה לכיוון \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה"), במקרקעין הידועים כחלקות 31,33,43 בגוש 11707, מגרשים מס' 17.1, 17.2, 17.4 לפי תוכנית ש/656 בזכרון יעקב או כל חלקה אחרת שתיווצר בגין הליכי הפרצלציה ו/או רישום הבית בו נמצא היחידה כבית משותף) (להלן: "המקרקעין").

מבלי לפגוע ו/או לצמצם בכלליות האמור לעיל, מיופה הכח יהיה רשאי:

1. לרכוש ולקבל בכל דרך חוקית שהיא חכירה לדורות ו/או בעלות ביחידה או בכל חלק במתחם שיווצר כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של המקרקעין, לאותה תקופה באותם תנאים,

ובכלל זה מחיר או דמי חכירה או דמי שכירות, כפי שמיפופ הכח ימצא לנכון, לפי שקול דעתו הסביר לצורך קיומו של הסכם המכר. המונח "יחידה" כולל גם חלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים במקרקעין לרבות כל המבנים שהוקמו ואשר יוקמו עליהם.

2. לחתום בתור בעלים ו/או בתור בעלי זכות חכירה לדורות או בתור בעלי זכויות חוקיות אחרות כלשהן על שטרי עסקה מכל סוג במשרד הבינוי והשיכון, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רשם המשכונות, ברשויות המקומיות, בוועדות התכנון והבניה, לרבות על שטרי מכר, שטרי חכירה, וכן שטרי משכנתאות ושעבודים, שטרי משכון, שטרי זיקת הנאה, שטרות אחרים וכן שטרי תיקון לשטרות אלה, ביחס ליחידה.

3. א. לרשום הערות אזהרה על החלקות לטובתנו בקשר לזכותנו ביחידה וגם/או לטובת בנקים ו/או חברות בטוח ו/או כל גופים או מוסדות אחרים בכל הנוגע לקבלת ערובות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וכן בכל הנוגע לשעבודים ומשכנתאות שיש לרשום על היחידה ו/או על החלקות.

ב. למחוק, לשנות, לייחד, או לבטל את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו לפי שקול דעתו הסביר של מיופה הכח הנ"ל.

ג. להסכים להעברת הבעלות או החכירה במקרקעין, בשלמות או בחלק, על שם החברה או על שם אחרים, לפי שיקול דעתו הסביר של מיופה הכח, וזאת כשלב לצורך רישום זכויותינו ביחידה.

ד. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים על המקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה לטובתנו מכל סיבה שהיא.

ה. להסכים לייחוד הערות האזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמה על היחידה לאחר שתירשם היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

ו. להסכים בשמנו לחלוקה, איחוד או כל עסקאות אחרות במקרקעין.

ז. להסכים בשמנו להעברת חלקים מהמקרקעין בבעלות או בחכירה או בדרך אחרת לעירייה או לכל רשות ציבורית אחרת לצרכי כביש, מדרכה, או שטחים ציבוריים, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן.

4. א. לחתום על בקשות לביטול רישום בית משותף ו/או לרישום בית משותף על החלקות, או חלקן, וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על החלקות, לרבות תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.

ב. להסכים לכל בקשה לביטול או תיקון צו רישום הבית המשותף, שהיחידה תהיה חלקת משנה ממנו (להלן: "הצו") וגם/או לבקשות לרישום הבית מחדש כבית משותף וגם/או על בקשות לשינוי צו רישום הבית כבית משותף, לוותר על הרכוש המשותף שיהיה צמוד ליחידה, כולו או חלקו, בכפוף לשמירת זכויותינו ביחידה עפ"י הסכם הרכישה בינינו לבין החברה, להסכים לרישום יחידות נוספות בבית הנ"ל וכן לשינוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול חלקי כלשהו של הצו, לחתום על כל הבקשות והמסמכים בקשר לכך, כולל תיקון ו/או שינוי ו/או החלפה של התקנון.

5. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים כלשהם בקשר לכל עסקאות שיעשו על החלקות, לרבות איחוד, חלוקה, רה-פרצלציה, העברת חלק מהחלקות לעירייה ו/או לאחרים כתוצאה מפרצלציה, או בדרך אחרת, בין ע"י העברת בעלות או העברת חכירה או מתן זיקת הנאה או זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי, לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.

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: "חוקים")

"המשכנתא" את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו ביחידה ו/או בעניין היחידה בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתורשם במשכנתא הראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתורשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שקול דעתם הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

7. להופיע ולפעול בקשר ליחידה הנ"ל בפני לשכת רישום המקרקעין, המפקח על חוק המקרקעין, הממונה וכל בעל תפקיד ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, במרכז למפוי ישראל, הממונים על המחוז, קציני בטחון, ועדות תכנון ובניה, נוטריון, פקידי הוצאה לפועל, ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים ציבוריים ואחרים.

8. א. לחתום בקשר ליחידה הנ"ל על כל עסקאות, פעולות, תוכניות, שטרות, והתחייבויות למיניהן, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת מיופה הכח, ידרשו לשם מימוש הוראות יפוי כח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על בקשות לרישום הערות, בקשות לשינוי או ביטול הערות, שטרי מכר, שטרי שכירות, שטרי מכר או שכירות כפוף למשכנתא, שטרי משכנתא, שטרי זיקת הנאה, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא, בקשות לקבלת תמציות רישום ממרשם האוכלוסין וכן על כל הסכם וכל מסמך בקשה על כל הסכם שבגין היחידה הנ"ל והנובע ממנו והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו ביחידה ו/או ביחידה כמתחייב בהסכם.

ב. לבקש או למסור ולחתום בשמינו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג – 1963 על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך בהקשר זה.

ב. לחתום על כל מסמך אשר מיופה הכח – ימצא לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי, החזר, של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ח – 1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

9. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות ולשלם המסים הדרושים כאמור בהסכם המכר ואשר חלים עלינו מכוחו ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות ביפוי כח זה, או לשלם על חשבונו כל יתרה שתגיע לחברה מאתנו, עבור מיסים, ארנונות, אגרות וכל תשלומים אחרים המגיעים או שיגיעו לחברה על פי איזה מהתחייבויותינו כלפיה.

10. הנני(נו) מסכים(ים) בזה כי מיופה הכח, רשאי ליצגני לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה כח החברה בכל העניינים נשוא הרשאה זו.

11. מדי פעם בפעם להעביר את יפוי הכח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטרים.

12. כל מה שיעשה/ו מיופה הכח הנ"ל או כל שיגרום בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה, יחייב אותינו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו והרינו/ו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנ"ל שיעשו בתוקף כוח והרשאה הנוכחי ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות כלפיו/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

14. היות וזכויות צד שלישי, החברה, רוכשי דירות נוספים, מקבלי ונותני המשכנתא ואחרים, תלויות ביפוי כח זה, לכן יהא יפוי-כח זה בלתי חוזר ולא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו אלא בהסכמת החברה הנ"ל בכתב.

15. במקרה שיפוי-כח זה נחתם ע"י איש אחד, יקרא כאילו נחתם בלשון יחיד.

16. אין ביפוי כח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויות על פי ההסכם שנחתם בינינו לבין החברה.
17. יפוי כח זה הוא מיוחד ומטרתו היא לקיום הסכם המכר בלבד, ומתייחס אך ורק ליחידה כמפורט במבוא ליפוי כח זה לעיל או לכל יחידה אחר שתיווצר כתוצאה מפעולות רישום כלשהן של המקרקעין, ובלבד שהמדובר על אותה יחידה.

**ולראיה באנו על החתום:**

תאריך: \_\_\_\_\_

רוכש 2

רוכש 1

### נספח ה'

#### נספח הגורם המלווה

לכבוד  
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "ברגר בפארק היין – הרי הצלחה" ;  
כתב התחייבות בלתי חוזרת

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין \_\_\_\_\_ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין **א.מ. הרי הצלחה – ייזום ופיתוח בע"מ (מס' חברה: 515905461) ("המוכרת")** הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם") ;

**והואיל** וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן ;

**לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:**

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין

האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.

2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו- "הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שרות חולון (מס' סניף 436) שכתובתו רחוב הרוקמים 26, בנין C, קומה 10, חולון 26202, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: \_\_\_\_\_.
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על המוכרת וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שיקבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו

את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

14. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

15. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצב בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

16. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

17. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

18. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

19. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור התנאים שבו.

20. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק

לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

21. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
22. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

23. **אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:**

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל המוכרת למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

☐ מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי למוכרת ניתן לפנות אלי גם בטלפון \_\_\_\_\_.

☐ לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_  
המוכרת

\_\_\_\_\_  
הקונה

**נספח ו'**

**תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

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

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה בפרויקט מחיר למשתכן במכרז מס' חי/355/2017 (להלן: "הדירה");
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת דירה מהחברה הוא שנתחייב ונצהיר הצהרת אמת בדבר העדר יחסים מיוחדים בינינו לבין החברה ו/או מי מטעמה כמפורט להלן:
  - אנו או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעלה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה;

- אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.
- החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעולותינו.

**קרוב משפחה :** משמע בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן זוג ובן זוג של כל אחד מאלה.

2. הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל הינה אמת, וכי אם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, אנו נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם, וכי ידוע לנו כי יתכן שאף תבוטל זכיינתנו לרכישת הדירה.

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.

### נספח ז'

#### תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

1. הריני/ו 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 תוכנית 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 כאמורה 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.

2. הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/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, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות 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 זכאות חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות כשהוא 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. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

נספח י'

כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז של רמ"י

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

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט של א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461 על המקרקעין הידועים כחלקות 31,33,43 בגוש 11707 ומגרשים 17.1,17.2,17.4 לפי תכנית מתאר מקומית מפורטת ש/656, בשכונת פארק היין בזכרון יעקב (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461 הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס'

חי/258/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרכישת הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה"/"משפר דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, כתנאי לקבלת אישור זכאות, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע בייעוד מגורים".

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

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

3. א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין 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 את הצהרתי/נו זו ו/או התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, כאמור לעיל אחויב/נחויב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעי ישראל.

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. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן

אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

#### נספח יא'

#### בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"

מדינת ישראל  
משרד המשפטים/אגף רישום והסדר המקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב \_\_\_\_\_

לשימוש משרדי

מס' השטר
----------

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"  
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס' הגוש / השכר	מס' החלקה / הדף	כתובת

2. המעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרישום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה, בתמורה או ללא תמורה, למעט רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה במקרקעין ללא הסכמת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות אשר נחתם על ידי(נו) ומצוי במשרד הבינוי והשיכון או גורם מטעמו.

תוקף ההערה עד ליום \_\_\_\_\_.

לאחר המועד הנ"ל רשאי רשם המקרקעין למחוק את ההערה ללא צורך בבקשה או בהסכמה של גורם כלשהו.

למען הסר ספק הערה זו אינה מונעת רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה.

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

" הערה מכוח הסכם מחיר למשתכן בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה וזיקת הנאה, עד ליום \_\_\_\_\_ "

פרטי המתחייב וזירוט זכותו במקרקעין

שם משכנתה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי *	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

#### 4. פריטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין \_\_\_\_\_ (שם) \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

הוסמן על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

\* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

#### חתימות המתחייב

שם משפחה ופריט / שם תאגיד	חתימה

#### אימות חתימות המתחייב בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המתחייב/ים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם/ם והסברתי להם/הם את מהות בקשתם/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם/להם כראוי, חתם/חתמו לפני מרצונם/ם.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת (שם וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

\*\*\* במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

#### אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: \_\_\_\_\_ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

### נספח טו'

#### עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותי ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "החוק") לרבות על פי תיקונו מיום 6.4.08 אשר נכנס לתוקף החל מיום 6.10.08 בדבר הבטחת כספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, ובפרט כי אסור למוכרת לקבל מרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, (קרי: "כל הסכום שהרוכש התחייב לשלם למוכרת בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה") אלא אם עשתה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

#### נוסח חוק המכר

1. מסר לרוכש בטוחה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ (כהגדרתו בסעיף 1ג3) הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת יחידהים, צו פירוק או צו למינוי כונס יחידהים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
  2. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והרוכש 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 מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
  4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין 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 הרוכש את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- 2.א. מוכר שהבטיח את כספי הרוכש לפי סעיף 2(1) או 2(2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 3(2), (4) או (5) ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לרוכש, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.
- ערבות.3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מרוכש תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2).

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, לפי החוק (להלן: "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

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

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או 2(2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה 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 תשלומם בידי הרוכש עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לרוכש במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 12(1) לעיל.

3ב. (א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לרוכש הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לרוכש ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הרוכש בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לרוכש לטובת הרוכש.

(ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לרוכש בשל הסכום ששילם הרוכש לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הרוכש בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

(ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לרוכש.

ולראיה באנו על החתום:

## נספח טז'

### עקרונות למתן שירותי ניהול

נספח זה, מצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם מכר שנחתם ביום \_\_\_\_\_, (להלן: "**הסכם המכר**")

בין א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461 (להלן: "**המוכרת**")

לבין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכ"א לחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "**הרוכש**")

להגדרות בנספח זה תהא המשמעות הנודעת להם בהסכם המכר, אלא אם ניתנה להם פרשנות אחרת בנספח זה.

#### 1. הגדרות:

בנספח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

1.1. "**הרכוש המשותף**" - כל חלקי המבנים והפרויקט שנועדו לשימוש משותף של רוכשי

דירות/יחידות בבניין ו/או בפרויקט, והוגדרו ככאלה עפ"י הוראות כל דין ולא הוצמדו ולא מיועדים להיות מוצמדים ספציפית לדירות/יחידות ולרבות שבילים, דרכים פרטיות, שפ"פ, מעברים, חצרות, גינות, קירות חיצוניים, חדר דיירים, גגות, חניות, חדרי מדרגות משותפים, מעליות, מערכות חשמל בחדר מדרגות משותפים, לובי, אינסטלציות מים עד לשעון המים הביתי, ביוב מנקודת הריכוז הראשונה של כל היחידות בבניין והלאה, מתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כל, או חלק, מרוכשי היחידות בבניין ו/או בפרויקט במשותף, אף אם הם או חלקם מצויים בתחומי דירה/יחידה מסוימת או שטחים הצמודים לה.

1.2. "**השירותים**": ניהול, אחזקה, הפעלה, תיקון, ניקיון, תאורה, גינון (ככל שקיים ברכוש המשותף), וכיוצא ב של הרכוש המשותף.

1.3. "**הבניין**": אותו חלק פיזי של הרכוש המשותף כולל הדירות אליהן הוא צמוד או סמוך פיזית, מתוך הפרויקט כולו, שניתן לניהול ולמתן השירותים באופן עצמאי ונפרד משאר חלקי הפרויקט, בו נמצאת היחידה של הרוכש, ככל שהמוכרת החליטה על חלוקת הפרויקט לבניינים לצורך מתן השירותים.

1.4. "**המגרש**": אותו חלק פיזי של הרכוש המשותף כולל הדירות אליהן הוא צמוד או סמוך פיזית, מתוך הפרויקט כולו, שניתן לניהול ולמתן השירותים באופן עצמאי ונפרד משאר חלקי הפרויקט, בו נמצאת היחידה של הרוכש, ככל שהמוכרת החליטה על חלוקת הפרויקט למגרשים לצורך מתן השירותים

2. הודע לרוכש שהרכוש המשותף, וכן נושאים נוספים ככל שידרשו עפ"י כל תוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין ו/או ע"י הרשויות המוסמכות, בתחומי הבניין או המגרש או הפרויקט כולו- בו נמצאת היחידה, בהתאם לחלוקה שתקבע על ידי המוכרת, ינוהלו על ידי חברת הניהול, כהגדרתה בהסכם המכר (להלן: "**חברת הניהול**"). מובהר בזאת כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות להחליט האם ייחתם חוזה ניהול על פי שיקול דעתה הסביר.

3. חברת הניהול תועסק על ידי רוכשי דירות/יחידות בפרויקט לשם מתן "השירותים" ב"רכוש המשותף" ו/או על פי המפורט בסעיף 2 לעיל, בחלוקה למבנים, בניינים, מתחמים, או כל חלוקה שתיראה למוכרת סבירה, או ביחס לפרויקט כולו, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת כאמור.

מובהר כי ככל והמוכרת חילקה את הפרויקט לבניינים, בכל בניין תפעל חברת הניהול באופן עצמאי, ובעלי היחידות באותו בניין ישאו בתשלומים כאמור בחוזה הניהול לצורך מתן השירותים ברכוש המשותף בבניין הספציפי בו נמצאות יחידותיהם ובצמוד/סמוך אליו, הכל על פי החלוקה לבניינים שתקבע המוכרת.

4. הרוכש מתחייב לחתום על חוזה ניהול ברוח העקרונות המפורטים בנספח זה, מיד לפי דרישת המוכרת, כמפורט בהסכם המכר (להלן: "**חוזה הניהול**") ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה הניהול. ככל שהרוכש יסרב לחתום על הסכם הניהול גם לאחר קבלת הודעה נוספת של 7 ימי עסקים ובלבד שאין סירובו נובע מטעמים סבירים החברה רשאית לחתום בשם הרוכש בעזרת יפוי הכח.

5. בחתימת הרוכש על נספח זה, מוסר הרוכש את הניהול והביצוע של השירותים, כהגדרתם בסעיף 1.2 לעיל וכפי שיפורטו בחוזה הניהול, לחברת הניהול, והוא מתחייב להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים. ובלבד שכל החלטותיה של חברת הניהול כאמור יעשו בתיאום עם הנציגות.

6. חברת הניהול תבצע ותספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות מקובל בבניינים מסוגו של הבניין.

7. הרוכש מתחייב לנהוג בהתאם להוראות חוזה הניהול ובהתאם להוראות ולכללים שייקבעו מעת לעת ע"י המוכרת ו/או ע"י חברת הניהול.

#### 8. התחייבויות חברת הניהול:

8.1. הרוכש מעניק לחברת הניהול באופן בלעדי וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים מטעמה, באופן בלעדי את הניהול והביצוע של השירותים ברכוש המשותף במשך התקופה על פי המפורט בסעיף 11 להלן ובהתאם להוראות הדין ולהסכם זה ובלבד שכל החלטותיה של חברת הניהול כאמור יעשו בתיאום עם הנציגות.

8.2. ניהול וביצוע השירותים יעשה על-ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על ידי אחרים מטעמה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או חברת הניהול. הרוכש מסמיך את חברת הניהול להתקשר עם אחרים לצורך ביצוע השירותים שחובת ביצועם חלה על חברת הניהול על-פי חוזה הניהול. והכל לצורך אחזקה תקינה של הרכוש המשותף ושמירה על רמת הבניין.

8.3. חברת הניהול תהיה זכאית לקבוע בהתאם לנדרש בפועל ובתאום עם הנציגות מעת לעת את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופקו לבניין ולפרויקט, את זמן ואופן אספקתם.

8.4. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הסביר, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים ולשנותם מעת לעת במידת הצורך לשם אחזקת התקנה של הרכוש המשותף והפעילות הסדירה והתקנה ובלבד שנהלים והוראות כאמור יהיו סבירים בנסיבות העניין.

#### 9. הרוכש מצהיר מתחייב כדלקמן:

9.1. להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי חוזה הניהול, החל ממועד מסירת הדירה לידי בהתאם להסכם המכר, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות במתן וביצוע השירותים.

9.2. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.

9.3. לקיים ולמלא בקפידה את תקנות והוראות חברת הניהול בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב הרוכש בין היתר:

9.3.1. לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

9.3.2. להימנע מביצוע, שינוי או תוספת בנייה ברכוש המשותף, אלא על פי דין.

9.4. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לכל חלקי הרכוש המשותף בכל עת, ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה, לפי שיקול דעת חברת הניהול, לשם מילוי התחייבויותיה בחוזה הניהול, וליתן בידיה את כל המפתחות הנדרשים לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים. בכל מקרה של פעולה כנ"ל תשתדל חברת

הניהול כי ההפרעה לרוכש תהיה מינימאלית ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר המצב לקדמותו בכפוף לאמור בהסכם המכר.

9.5. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס ליחידה לצורך ביצוע עבודות הנדרשות למתן השירותים, ואין מנוס מביצוען אלא מתוך היחידה. זאת בתיאום מראש ובליוי הרוכש או מי מטעמו. לצורך כך, חברת הניהול מוסמכת בין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה, לפי שיקול דעת חברת הניהול, לשם מילוי התחייבותיה בחוזה הניהול. בכל מקרה של פעולה כנ"ל תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה לרוכש תהיה מינימאלית ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר המצב לקדמותו ובכפוף לאמור בהסכם המכר.

9.6. להסכים לכך שחוזה הניהול ירשם בלשכת רישום המקרקעין במסגרת תקנון הבית המשותף של הבניין בין ע"י רישום הערה ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול ו/או של המוכרת.

#### 10. ההוצאות ודמי הניהול

10.1. הרוכש יישא בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול (להלן: "**ההוצאות**").

10.2. הבסיס לחישוב חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות יקבע ע"י חברת הניהול לפי שיקול דעתה הסביר בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

10.3. להוצאות הנזכרות בסעיף 10.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל- 15% מסכום ההוצאות (סכום ההוצאות בתוספת 15% מסכום ההוצאות יקראו ביחד להלן: "**דמי הניהול**").

10.4. הרוכש ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בדין במועד ביצוע התשלום בפועל בגין כל תשלום של דמי הניהול ו/או כל תשלום אחר החל על הרוכש בהתאם לחוזה הניהול, ביחד עם אותו תשלום, ויקבל מחברת הניהול חשבונית מס כדין.

10.5. דמי הניהול, בצירוף מע"מ, ישולמו על-ידי הרוכש ויתר הדיירים בבניין ו/או בפרויקט בהתאם לאמור בסעיף קטן 10.2 לעיל, ויהוו את התשלום לחברת הניהול תמורת התחייבותיה בחוזה הניהול.

10.6. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבעה (7) ימים מקבלת כל חשבון כאמור. החשבונות דלעיל יוגשו לרוכש מראש מידי חודש או מידי תקופה אחרת שתקבע על ידי חברת הניהול. התשלום יבוצע בהתאם להוראות סעיף 10.7 להלן או בכל דרך סבירה אחרת עליה תורה חברת הניהול.

10.7. להקלת גביית דמי הניהול, הרוכש ימסור לחברת הניהול במועד מסירת החזקה בדירה, שנים-עשר (12) שיקים לפקודת חברת הניהול בסכומים כפי שתורה חברת הניהול, עבור תשלום דמי הניהול לתקופה של שנה מראש (12 חודשים מראש). מסירת שיקים כאמור על ידי הרוכש תבוצע מידי שנה עבור תקופה של שנה מראש, וזאת לפחות שבעה (7) ימים לפני תום כל שנה.

מובהר ומוסכם, כי המוכרת רשאית להורות לרוכש לבצע את תשלום חלקו בהוצאות ואת דמי הניהול באמצעות חתימת הרוכש על הרשאה לחיוב חשבון לבנקים או לחברות כרטיסי אשראי, מהם יבוצעו התשלומים לחברת הניהול.

10.8. הרוכש ישלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו ובין אם מסר את השימוש בה לאחר ובין אם אין הוא מחזיק בה בפועל.

10.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל חברת הניהול תהא רשאית לגבות תשלומים חודשיים אשר יתבססו על אומדן כלל ההוצאות הצפויות באותה תקופה, ויבטאו את חלקו המשוער של הרוכש בדמי הניהול.

10.10. מידי שנה תיערך על-ידי חברת הניהול הערכה של ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול ובהתאם לכך ייקבע התשלום החודשי המשולם לחברת הניהול בגין דמי הניהול לשנה הקרובה. הודעה על כך תינתן לרוכש מבעוד מועד.

תוך תשעה (9) חודשים מתום כל שנת מס, תערוך חברת הניהול דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים (להלן: "**החשבון השנתי**"). הראה החשבון השנתי הפרש לחובת הרוכש ולזכות חברת הניהול, יחויב הרוכש בתשלום ההפרש. הראה החשבון השנתי הפרש לזכות הרוכש, יזוכה הפרש זה מהתשלום או מהתשלומים הקרובים שעל הרוכש לשלם לחברת הניהול.

## 11. תקופת חוזה הניהול

- 11.1. תקופה של חוזה הניהול, יהיה למשך שנתיים מיום מתן טפס 4 לבנין. (להלן: "**תקופת הניהול הראשונה**").
- 11.2. למען הסרת הספק, תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין). חברת הניהול תהיה רשאית להביא את חוזה הניהול לידי סיום לפני תום תקופת הניהול הראשונה או כל תקופה מוארכת על ידי מתן הודעה בכתב על כך לנציגות בעלי הדירות בבנין/בפרויקט כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפחות תשעים (90) יום מראש.
- 11.3. הסתיים חוזה הניהול בהתאם להוראות סעיף זה, תגיש חברת הניהול לרוכש דו"ח סופי הכולל את חובו של הרוכש לחברת הניהול (ככל שקיים חוב), או יתרת הזכות העומדת לרוכש אצל חברת הניהול. הרוכש יפרע את החוב הנ"ל (ככל שקיים חוב) לחברת הניהול בתוך שבעה (7) ימים ממועד מסירת הדו"ח האמור. ככל שקיימת יתרת זכות לטובת הרוכש, תעביר חברת הניהול את היתרה למי אשר הרוכש יורה לה בכתב בתוך 7 ימים.

## 12. קרן החידוש

- 12.1. כדי להבטיח את האפשרות לחדש ולהחליף ציוד ומתקנים הכוללים ברכוש המשותף או לתקנם תיקונים יסודיים, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה, לכלול בחישוב הסכום הנגבה מהרוכש, סכום בשיעור של עד 3% (שלושה אחוזים) מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י אומדן התקציב השנתי, לצורך הקמת קרן למטרות הנ"ל (להלן: "**קרן החידוש**").
- 12.2. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, חידוש והחלפת ציוד, מתקנים, ומערכות, כפי שיידרשו מפעם לפעם, על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ותוך התייעצות עם מומחים מקצועיים והנציגות.
- 12.3. התשלומים לקרן החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של כל בעלי הדירות בבנין ו/או בפרויקט, יוחזקו על ידי חברת הניהול בחשבון בנק נפרד ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי מיטב שיקול דעתה הסביר.
- 12.4. ככל שיתברר כי הסכומים שהצטברו בקרן החידוש אינם מספיקים לשם ביצוע התוספות, החידושים, התיקונים וכיו"ב הנדרשים, ישלם כל רוכש, תוך ארבעה-עשר (14) יום מקבלת דרישת חברת הניהול, את חלקו היחסי בסכום החסר לשם ביצועם. מובהר בזאת כי כל סכום שיתבקש הרוכש לשלם יאושר ויתואם עם הנציגות.
- 12.5. גביית הסכומים עבור קרן החידוש לא תזכה את חברת הניהול בקבלת דמי ניהול בגין סכומים אלה, אלא לאחר שסכומים אלה אכן שימשו בידי חברת הניהול לחידוש ו/או לתיקון הציוד והמתקנים.
- 12.6. עם סיומו של חוזה הניהול וככל שחברת הניהול לא תמשיך להעניק שירותי ניהול לבנין ו/או לפרויקט תעביר חברת הניהול את קרן החידוש לחברת הניהול החדשה, ו/או לנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפי הענין.
- 12.7. ככל שעל פי הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים האמורים.

## 13. נציגות הבית המשותף

- 13.1. חברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה עם נציגות הבית המשותף שתמונה על פי דין (להלן: "**הנציגות**") בכל דבר הנוגע לבצוע חוזה הניהול.

13.2. לפחות שישים (60) יום לפני תחילתה של כל שנה קלנדרית, תמסור חברת הניהול לנציגות את האומדן התקציבי של ההוצאות לשנה הקרובה. הנציגות תהיה רשאית לבקש הבהרות ולהעיר הערות לאומדן התקציבי. חברת הניהול תתחשב, ככל האפשר, בהערות הנציגות.

13.3. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע השירותים על פי חוזה הניהול, יחייבו את הרוכש, כאילו הוסכמו על ידו, ובלבד שאם החלטה, פעולה או סיכום כאמור פוגעים בזכויות הרוכש על פי הסכם המכר ו/או על פי תקנון הבית המשותף, יהיה לה תוקף לגבי הרוכש רק אם הסכים לה.

13.4. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מחובתו של הרוכש למלא אחר התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי חוזה הניהול, לרבות תשלום הסכומים המגיעים ממנו על פיו.

#### 14. העברת זכויות

14.1. הרוכש מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "**מקבל הזכויות**") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת החוזה בינו לבין מקבל הזכויות, לגרום לכך שמקבל הזכויות יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול. חתימת הסכם ניהול על ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את הרוכש מביצוע חיוביו על פי חוזה הניהול והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכויות לביצוע מלוא חיוביו על פי חוזה הניהול. בכל מקרה, כל עוד לא נחתם חוזה בין חברת הניהול למקבל הזכויות, יהא הרוכש אחראי בלעדי לקיום כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול.

14.2. הרוכש מתחייב כי אם ימכור ו/או יעביר את זכויותיו בקשר לדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "**הנעבר**"), יגרום לכך שהנעבר יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול ויקבל את אישור חברת הניהול להעברת הזכויות ככל שהדברים מתייחסים לחובות כלפי חברת הניהול. חתימת חוזה הניהול על ידי הנעבר עם חברת הניהול לא תשחרר את הרוכש מהתחייבויותיו על פי חוזה הניהול עד מועד מסירת החזקה בדירה לנעבר, והרוכש יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו על פי חוזה הניהול עד למועד מסירת החזקה בדירה לנעבר. בכל מקרה, כל עוד לא נחתם חוזה בין חברת הניהול לנעבר, יהא הרוכש אחראי בלעדי לקיום כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול. גם מסירת הדירה לנעבר לא תשחרר את הרוכש מחובותיו.

14.3. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי חוזה הניהול לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר בעל יכולת מתאימה לביצוע השירותים, כל זאת בתנאי שאותה חברת ניהול או גוף משפטי יקבלו על עצמם בכתב את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי חוזה הניהול כלפי הרוכש, והכל בכפוף להוראות חוזה הניהול ובלבד שחברת הניהול תיוותר ערבה למילוי התחייבויותיה שהעבירה. במקרה שחברת הניהול תחליט להעביר את זכויותיה לחברת ניהול אחרת המהווה מבחינה מהותית גוף אחר (כלומר שאינו גוף קשור כגון חברה קשורה וכיו"ב) תהיה הנציגות רשאית להודיע על הפסקת ההתקשרות עם חברת הניהול.

#### 15. הפרה ותרופות

15.1. בכל מקרה שרוכש יפגר, מעבר ל - 14 יום, בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי חוזה זה תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הדברים הבאים:

15.2. להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לרוכש ו/או;

15.3. להוסיף על כל תשלום או הוצאה המגיעים מהרוכש ואשר לא שולם במועדו, ריבית בשעור שיהיה מקובל אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, למשיכות יתר חריגות בחשבונות דביטורים.

15.4. מבלי לגרוע מזכויות חברת הניהול על-פי כל דין, מובהר ומוסכם בזה כי הרוכש יחויב בכל ההוצאות ו/או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת חוזה הניהול על-ידי הרוכש ו/או שידרשו כדי לנקוט בצעדים נגדו לאכיפת התחייבויותיו כלפי חברת הניהול - ואלה יתווספו להוצאות ולדמי הניהול אותם על הרוכש לשלם לחברת הניהול.

15.5. סירובו או אי נכונותו של הרוכש לקבל שרות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את הניהול וביצוע השירותים, כולם או חלקם, לא ישחררו את הרוכש מחובת תשלום דמי הניהול.

#### 16. שונות

16.1. הרוכש יהיה רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות וכן לעיין באופן סביר, בתיאום מראש, בספרי הנהלת החשבונות שתנהל כדין חברת הניהול בקשר לשירותים. הנהלים בקשר לאופן ולמועדים בהם ניתן לקבל הסברים ולעיין בספרי הנהלת החשבונות ייקבעו ע"י חברת הניהול. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה יחשבו ויהיו נאמנים על הרוכש וישמשו בכל עת כראיה לכאורה לאמינות תוכנם, לרבות בכל הנוגע לתשלומים שניתנו על ידי הרוכש לחברת הניהול.

16.2. בוטל.

16.3. חברת הניהול תכלול את הרוכשים כמוטבים במסגרת פוליסת ביטוח לרכוש המשותף המצוי בניהולה.

16.4. בכל מקום בו קיימת התייחסות בנספח זה ל"רוכש" "דירה" "הסכם מכר", הכוונה גם ל"שוכר", "מושכר", "הסכם שכירות" במשמע, הכל בהתאם להקשר הדברים.

16.5. חברת הניהול תצהיר שאין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בינה לבין הרוכש ו/או בינה לבין הנציגות.

16.6. כל שיהוי ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד חברת הניהול, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור על זכות כל שהיא מזכויותיה על פי חוזה הניהול, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בגין כל הפרה מתמשכת או נוספת מצד הרוכש.

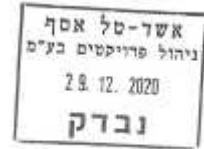
16.7. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לרשותו של הצד השני תוך 7 ימים מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

רוכש 2

רוכש 1

המוכרת



## נספח שינויים

### לנוסח הסכם "מחיר למשתכן"

מכרז מס' חי/258/2018 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל להקמת 76 יחידות דיור בתנאי "מחיר למשתכן" במקרקעין הידועים כגוש 11707 חלקות 31,33,43 (לשעבר חלקה 13 בגוש 11707 וחלקה 11 בגוש 11708) בשכונת פארק היין בזכרון יעקב, מגרשים 17.1, 17.2, 17.4, לפי תכנית מפורטת מס' ש/656, מס' תיק רמ"י 32611211 א

**א.מ. הרי הצלחה- ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461**

מרח' יצחק רבין 2, מגדלי נעימי בנין קומה 3, בית שמש

(להלן: "המוכרת")

1. בהואיל השישי להסכם, שורה שלישית, ימחקו המלים: "13,000,000 ₪ מיום 14.1.2019 על פי שטר 2558/2019/3 " ובמקומם יירשם: "14,850,000 ₪ מיום 20.12.2020 על פי שטר 68887/2020/1".

על כן, הסעיף יקרא כדלקמן:

**"והואיל:** ועל המקרקעין רשומות שתי משכנתאות, האחת לטובת בנק הפועלים, בע"מ בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, מיום 14.1.2019, ע"פ שטר 2558/2019/2, והשניה לטובת פרידלר אברהם ת.ז. 005321898 ופרידלר דוד ת.ז. 304748015 בדרגה שניה, בסך של 14,850,000 ₪ מיום 20.12.2020 על פי שטר 68887/2020/1. (להלן: "המשכנתאות");"

2. לא חל שינוי נוסף ביתר תנאי ההסכם.

ולראיה באנו על החתום;

## נספח שינויים לחוזה מכר מיום ("חוזה המכר")

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ שנה 2021

- ב ין -

**א.מ. הרי הצלחה ייזום ופיתוח בע"מ ח.פ. 515905461**

מרח' יצחק רבין 2, מגדלי נעימי בנין A קומה 3

(שתיקרא להלן: "החברה")

### מצד אחד;

- ל ב ין -

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(ביחד וכל אחד לחוד, אשר יקראו להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

### מצד שני;

1. כחלק בלתי נפרד מחוזה המכר מסכימים הצדדים בזאת לבצע תיקונים לחוזה המכר כמפורט בנספח זה.
2. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות חוזה המכר ו/או נספחיו לבין הוראות נספח שינויים זה, יגברו הוראות נספח שינויים זה. מובהר, מוסכם ומוצהר בזאת כי ככל שלא שונו במפורש בנספח זה, הוראות חוזה המכר יעמדו בתוקפן ללא שינוי
3. מוסכם כי מועד המסירה כאמור בסעיף 3 בנספח א' (נספח התשלומים) ביחס ל-27 הדירות שנכון ליום חתימת נספח זה טרם נחתמו לגביהם הסכמי מכר, יקבע ליום 31.10.2023.
4. כן מוסכם כי לוח התשלומים כאמור בסעיף 4.1. לנספח א' (נספח התשלומים) יהא כדלקמן:
  - 4.1.1 במעמד החתימה על הסכם זה, ישלם הרוכש סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים). המהווים עד 7% ממחיר התמורה, הסכום ישולם באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי הקונה.
  - 4.1.2 השלמה ל- 20% ממחיר התמורה, בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) \_\_\_\_\_ (45 ימים ממועד חתימת הסכם זה). ישולם ע"י הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים ביום \_\_\_\_\_
  - 4.1.3 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הרוכש ביום \_\_\_\_\_ (105 ימים ממועד התשלום הקודם בסעיף 4.1.2) לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
  - 4.1.4 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הרוכש ביום \_\_\_\_\_ (105 ימים ממועד התשלום הקודם בסעיף 4.1.3) לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

- 4.1.5 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הרוכש ביום \_\_\_\_\_ (105 ימים ממועד התשלום הקודם בסעיף 4.1.4) לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.1.6 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הרוכש ביום \_\_\_\_\_ (105 ימים ממועד התשלום הקודם בסעיף 4.1.5) לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.1.7 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הרוכש ביום \_\_\_\_\_ (105 ימים ממועד התשלום הקודם בסעיף 4.1.6) לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.1.8 עד ליום \_\_\_\_\_ (מועד מסירת החזקה) ישלם הרוכש למוכרת את יתרת מחיר הדירה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) וכן כל סכום אחר שחב הרוכש למוכרת על פי הוראות ההסכם, לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים שיימסר לו.

ולראיה באנו על החתום בתאריך דלעיל;

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה