



מתחם מס': 41978
 בנין מס': _____
 דירה מס': _____

מגורים אלי יוחנן מהנדסים בע"מ
 שכונת נווה שמיר (ה1, ה2), בית שמש
 פרויקט רמת יוחנן

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2020



בין: אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581
 מרח' רקם 45 בירושלים
 שתקרא להלן: "החברה" ו/או "המוכרת" ו/או "הקבלן"

מצד אחד

ובין:
 1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
 מרח' _____
 טלפון: _____
 פלאפון: _____
 כתובת דוא"ל _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

שיקראו להלן: "הרוכש" ו/או "הרוכשים" ו/או "הקונה"

מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כמתחם מס' 41978, מגרש מס' 343-346 לפי תכנית מפורטת מס' 102-0055277, המצויים בשכונת נווה שמיר (ה1, ה2), בבית שמש (להלן: "הקרקע") שעליהם יוקם/מוקם הפרויקט ו/או המבנה ו/או הבניין ו/או הדירה, כפי שיפורט בהגדרות להלן.

הואיל ואל החברה הוסבו מלוא הזכויות במכרז במסלול מחיר למשתכן למגורים מס' ים/277/2018, שפורסם על ידי מדינת ישראל, משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, ושהעתק ממנו מצוי במשרדי החברה, וכן גם במשרד הבינוי והשיכון ובאתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון;

והואיל והחברה הינה בעלת הזכויות בקרקע מכח וכפי המפורט בחוזה הפיתוח שנחתם או שיחתם בינה ובין בעל הקרקע ו/או רשות מקרקעי ישראל.

והואיל והקרקע הינה בבעלות בעל הקרקע אשר התחייב כלפי החברה לחתום עם כל רוכש של דירה במבנה שיבנה על המגרש, על הסכם חכירה מהוון;

והואיל והחברה מתכוונת לבנות על הקרקע, בעצמה ו/או באמצעות קבלן ראשי ו/או באמצעות קבלני משנה, מבנה בהתאם לתוכניות ולפי התשריט המצוי במשרד המכירות של החברה;

והואיל והחברה זכאית למכור דירות במבנה שיבנה, ולהפנות רוכשים לחתימת חוזה חכירה בינם ובין בעל הקרקע;

והואיל וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את הזכויות בדירת מגורים בת _____ חדרים וחדרי שרות, בשטח המתוחם, המוגדר והמסומן בתשריט במספר זמני _____ בנספח "3" להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה _____ של הבנין מספר זמני _____ אליה יוצמדו _____ (*) ואשר על מיקומם חתם הרוכש בתכנית המצורפת להסכם,

ושטחם ברוטו, כולל חלקים ברכוש המשותף, הוא כמפורט באותה תוכנית. (* השלם סוג צמידות במידה וקיימת לדוגמא: מרפסת, מחסן, חצר, חניה) (להלן: "הדירה")

והואיל והקרקע או חלקה משועבדת במסגרת הסכם ליווי אשר במסגרתו מבצעת החברה את הפרוייקט;

והואיל והרוכשים מבקשים לקנות מאת החברה את הדירה, וברצון החברה למכור לקונים את הדירה, וברצון הרוכשים לרכוש את הדירה מהחברה, הכל בתנאים ובתמורה כפי המפורט בחוזה זה ובנספחיו להלן;

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- הגדרות:**
- "הקרקע"** כפי המוגדר ב"הואיל" הראשון לעיל.
- "תכנית"** תכנית בנין עיר התקפה לגבי התוכנית המפורטת, המתחם והמגרש על כל תיקוניה כעת או בעתיד ועל כל נספחיה ותיקוניה.
- "המבנה"/ "הבנין"** הבנין אשר יבנה או שנבנה על הקרקע על ידי החברה באמצעותה ו/או באמצעות קבלנים, למטרות מגורים הכולל בין היתר חניות, מחסנים, חללים מבואות, מרתפים וחדרי שירות וכו' כפי שיאושר בפועל בהתאם לתכניות ולתרשימים המצורפים להסכם זה ובכפוף להיתרים מאת הרשויות המוסמכות, ובו תמצא/נמצאת הדירה, כאשר קיימת אפשרות לשינוי תכנית מתאר ו/או תכנית בינוי.
- "הדירה"** כמפורט לעיל במבוא.
- "גג"** שטח הגג מעל הדירה המסומן בתכנית המצורפת להסכם והחתומה על ידי הצדדים. הגג **לא** יוצמד לדירה בעת רישום הבנין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין. על אותו חלק מהגג שישמש כרכוש משותף יוצבו מתקני הבנין המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור: דודי שמש, קולטים, אנטנה מרכזית, צלחות לוויניות ומערכות תקשורת.
- "מועד מסירת החזקה"** כמפורט בנספח א להסכם זה.
- "בעל הקרקע"** מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל.
- "המינהל"** רשות מקרקעי ישראל.
- "חוק המקרקעין"** חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.
- "החכירה"** חכירה מהוונת ל- 98 שנים, כמשמעותה בחוק המקרקעין בדמי חכירה וביתר התנאים הנקבעים מידי פעם בפעם על ידי בעל הקרקע/המינהל.
- "בית משותף"** היינו הבנין לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, בהתאם להוראות הדין, כמפורט להלן בהסכם.
- "המשכנתא"** משכנתא ראשונה על החכירה להבטחת הלוואה, ככל שיקבל הרוכש הלוואה בבנק או מוסד פיננסי לפי בחירתו.
- "זכות הרוכש בדירה"** חכירה לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: המינהל), על פי התנאים המקובלים במינהל לגבי חכירה מהוונת.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

"הבנק המלווה"

הבנק המלווה, בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, אשר מעמידים לטובת החברה שירותים בנקאיים / מימוניים / ביטוחיים ובטוחות על פי חוק המכר לטובת הקמת הפרויקט, ואשר לטובתם שועבדו הפרויקט והמקרקעין בשעבוד מדרגה ראשונה.

"המפרט" מפרט עבודות בניה שהעתקו רצ"ב להסכם ומסומן נספח "2".

- 1. מבוא ונספחים**
- 1.1 המבוא, על הגדרותיו, הצהרותיו והתניותיו, מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.
- 1.2 הנספחים המפורטים להלן יהוו חלק בלתי נפרד מהחוזה:
- 1.2.1 נספח תמורה ומועדי תשלומים
 - 1.2.2 מפרט טכני
 - 1.2.3 תכניות מכר
 - 1.2.4 ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עוה"ד
 - 1.2.5 נספח ליווי בנקאי בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ
 - 1.2.6 התחייבות לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא
 - 1.2.7 נספח עדכון רוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד
 - 1.2.8 תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים
 - 1.2.9 כתב התחייבות חסר דירה/כתב התחייבות משפר דיור (כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז + תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י)
 - 1.2.10 תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
 - 1.2.11 בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת מחיר למשתכן
 - 1.2.12 יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"
 - 1.2.13 יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'
 - 1.2.14 נספח הצמדת חנית נכה
 - 1.2.15 נספח העדר היתר
- 1.3 בחוזה זה כל מונח בלשון יחיד גם בלשון רבים במשמע, וכן להיפך. בחוזה זה גם האמור בלשון זכר אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.
- 1.4 כותרות הסכם זה הן לנוחיות בלבד ואין בהן כדי לחייב באשר לתוכן הסעיף נשוא הכותרת.
- 2. המכר**
- 2.1 הרוכש מתחייב לרכוש את הזכויות בדירה מאת החברה והחברה מתחייבת למכור לרוכש את הזכויות בדירה וזאת כנגד תשלום מלוא התמורה כנקוב וכמפורט בנספח התשלומים והמועדים, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה.
- 2.2 המוכרת מתחייבת להראות לקונים את הקרקע, תוכניות הבניין ותוכניות הדירה ואת כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם לשביעות רצונו של הקונה.
- 2.3 מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי החברה רשאית להשכיר או למכור את הדירות האחרות ו/או מחסנים פנויים שבבניין ו/או בפרויקט לכל מי שתחפוץ בהתאם ובכפוף להוראות המכרז. הרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול המלא של הדירות האחרות ע"י קונים ו/או שוכרי הדירות האחרים מהמוכר ו/או אחר והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 3. הצהרות המוכרת**
- 3.1 המוכרת מצהירה בזה כלפי הקונה כי:
- 3.1 בידי המוכרת החלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה בתנאים, ועם מילוי כל התנאים יינתן היתר בניה ביחס למקרקעין והיא רשאית על פי כל דין למכור את הדירה
- אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

- נשוא הסכם זה ועם קבלת היתר בניה סופי לבנות את הדירה בעצמה ו/או באמצעות קבלנים מורשים כדין מטעמה. מובהר ומוסכם בזה כי תוקפו של הסכם זה מותנה באישור סופי של הבקשה להיתר ומתן היתר בניה על פיה. מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהי לא יינתן היתר בניה סופי תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע בכתב, בהתאם ועד לא יאוחר מ 30 יום בחלוף 6 חודשים הנ"ל על ביטול ההסכם. במקרה כזה יושבו לידי הקונה מלוא הכספים ששולמו למוכרת בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לקונה, ככל שניתנה.
- 3.2 המקרקעין משועבדים בשעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, ובהתאמה כל תקבולי הרכישה ישולמו בהתאם להוראות הבנק המלווה ויחולו על הדירה התניות בהתאם לסיכום מול הבנק המלווה כמפורט בנספח 1.2.5 להסכם זה.
- 3.3 כי המוכרת הינה חברה רשומה כדין וכי לא ידוע לה על מניעה כלשהי להתקשרותה בהסכם זה.

4. הצהרות הקונה

- הקונה מאשר בזה כלפי המוכרת כי:
- 4.1 כי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את תכניות הדירה, שטחה, כיוונה, את המפרט הטכני, המקרקעין, הפרויקט והסביבה בה יבנו הבניין והדירה וכן את הנתונים העובדתיים, התכנוניים והמשפטיים בקשר עם הדירה ו/או סביבתה כפי שהם נכון ליום חתימת הסכם זה לרבות בדיקת התב"ע והתוכניות החלות על המקרקעין וסביבתו, מסמכי המכרז, הוראות הסכם זה על נספחיו וכן כל גורם אשר עשוי להשפיע על הדירה. הרוכש מצא את האמור מתאים לצרכיו ולמטרותיו ולמחיר הדירה המוסכם ובחתימתו על הסכם זה מוותר הוא על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המוכרת וכלפי מאן דהוא בכל הקשור ו/או הנובע ו/או הכרוך בכך לרבות לעניין אי התאמה, בין מקום הקמת הבניין והיחידה, ובין האמור בתשריט הדירה ובמפרט הטכני. המוכרת מצידה מתחייבת להראות לרוכש את המקרקעין ו/או את תוכניות הדירה.
- 4.2 כי הודע לו שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הינו מתחייב מצהיר ומאשר כי:
- 4.2.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.
- 4.2.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, נספחים 1.2.9 ו- 1.2.10 להסכם, אשר יועברו ע"י המוכרת לרמ"י ו/או למשהב"ש ו/או למי מטעמם.
- 4.2.3 בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה והשלמת רישום הבית המשותף אך למעט ויתור על ארבעת הפריטים האמורים בסעיף 19.1.2 להלן וכן מבלי שקיבל היתר כדין לכך, ככל שיידרש ולפי העניין, כמפורט להלן.
- 4.3 כי הודע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם (להלן: "המועד הקובע"). לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 או 7 שנים אשר נכרת לפני תום 5 או 7 השנים האמורות. ובמידה ויפר התחייבות זו ויעביר את הדירה יוטל עליו קנס בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד השיכון. הובהר לקונה, שלמען קיום ההתחייבות האמורה בסעיף זה, בדבר אי מכירת הדירה בתקופה האמורה לעיל, תרשום המוכרת הערת אזהרה בספריה ובלשכת רישום המקרקעין שתוקפה עד המועד הקובע לעיל.
- 4.4 להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד ו/או להשכירה למגורים בלבד.
- 4.5 הודע לו שעל אף שניתנה החלטת ועדה לאישור היתר הבניה בתנאים, ייתכנו שינויים בתכנון בהתאם להוראות רשויות התכנון וזאת עד לקבלת היתר בניה סופי לפרויקט ולדירה, וכי במידה ויחולו שינויים כאמור יחולו כל הוראות הסכם זה על הדירה ו/או הבניין בהתאם להיתר הסופי, בשינויים המחויבים ובלבד שזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תיפגענה ובכפוף לכך שלא יחול שינוי בשטח הדירה ו/או במיקום הדירה ו/או בכיווניה ו/או בחלוקה הפנימית שבה ו/או בשטח העולה על הסטייה הקבילה על פי חוק. ובלבד שתקבל המוכרת את אישור הרשויות המוסמכות לכך ואת אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון.

- 4.6 הובהר לקונה כי הצהרותיו והתחייבויותיו בכל הוראות סעיף זה מהווים תנאי מוקדם להתקשרות המוכרת עמו בחוזה זה.
- 4.7 הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שלא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

5. הבניה

- 5.1 החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה בעבודה נאותה ובחומרים טובים בהתאם למפרט המצורף לחוזה לפי תו תקן ישראלי (אם קיים), בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט, וכן בכפוף לשינויים אחרים, לרבות אם יהיה צורך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסמכות.
- 5.2 "שינויים קלים בביצוע" לצורך הסכם זה פירושה סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות למעשה, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האביזרים המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות למעשה והכל בכפוף לצו המכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ח-2008.
- 5.3 בכל עת עד לגמר בניית הבניין, רשאית החברה ליזום ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הבניין ובבנייתו, ובלבד שלא יוכנס ע"י החברה שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה, לרבות שיטחה, מיקומה, החלוקה הפנימית שבה על הצמודותיה אלא בהתאם לאמור בחוזה זה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר").
- 5.4 בוטל.
- 5.5 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהבניינים ייבנו על ידי החברה או על ידי קבלן ו/או קבלנים מורשים כדין שהחברה תבחר עפ"י שיקול דעתה הסביר.
- 5.6 מובהר בזאת כי הואיל ומדובר בפרויקט רחב היקף למגורים, ומשיקולי כדאיות ושווק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה, תהא המוכרת רשאית, בכפוף להוראות המכרז והדין, להכניס שינויים בתוכנית הבניה של המבנה או חלקיו ולבנותו בכל דרך וצורה כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לדרישת רשויות התכנון, ולשנות את תוכניות הבניה של המבנה, יחידותיו, צורתו, חלוקתו וכל כיו"ב ובלבד שלא יחול שינוי בדירה נשוא חוזה זה, לרבות שיטחה, מיקומה והחלוקה הפנימית שבה על הצמודותיה וכן בלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה. למען הסר ספק, יובהר כי החברה תהא רשאית לעשות כן בכפוף להוראות סעיף 147 לחוק התו"ב ולא תהא רשאית ליזום שינויים בתב"ע בשום שלב.
- 5.7 המוכרת תהא רשאית והרוכש לא יתנגד, להעביר דרך הקרקע או הדירה, בעצמה או באמצעות רשות, מוסד או חברה אחרת צינורות למים ו/או להסקה, ביוב, תיעול, צינורות לגז, חשמל, טלפון וכבלים, אנטנות טלוויזיה וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, ולהניח ארגזי ותאי חשמל ולבנות חדרי חשמל וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה ובין אם הם משמשים, מתברים ומקשרים יחידות אחרות או רכוש משותף. במקרים כאלה על הרוכש לאפשר למוכרת ו/או למוסד ו/או לרשויות ו/או לחברות הנ"ל לפקדיהם ולפועליהם, בתיאום מראש להיכנס לקרקע ולדירה ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצורך הנ"ל ובלבד שלדירה לא יגרם נזק, ותוך צמצום ההפרעה לתפעול הדירה ככל האפשר והשבת המצב לקדמותו ככל שניתן, בסיום העבודות.
- 5.8 **חדר טרנספורמציה / ארון חשמל ותקשורת / ארון בקרה של מבנים** - מובהר בזאת כי יתכן וחלקים מהמבנה יוקצו לשימושה של חברת החשמל ו/או חברת בזק ו/או חברת המעליות וכיוצ"ב, כחדרי טרנספורמציה ו/או בכשירות אחרת וחלקים אלה יוצאו מהרכוש המשותף וכן תינתן להם זכות מעבר ו/או דרכי גישה ו/או זכות להעברת צנרת ותרשומה לטובתם זיקות הנאה, הכל כפי שיידרש עפ"י חוק ו/או תקנים מקובלים

וכמתואם בין החברה לבין חברת החשמל. חברת החשמל לא תשא בתשלום הוצאות החזקה של רכוש משותף והחלק המוחזק על ידה יוצא מכלל התחשיב.

5.9 הרכוש מצהיר כי ידוע לו שהכניסה לשטח אתר הבניה אסורה אלא אם כן קיבל אישור מראש של החברה להיכנס לאתר בליווי נציג החברה ובלבד שהינו מתחייב לנהוג על פי הכללים והתקנות לשהייה באתר בניה ובכפוף לכך שהכניסה לאתר הינה בכפוף לאחריותו הבלעדית. החברה רשאית לאסור על הרכוש להיכנס לשטח אתר הבניה עד אשר יוזמן הרכוש לעריכת פרוטוקול למסירת הדירה.

5.10 מוסכם בזה בין הצדדים כי במקרה של סתירה או אי התאמה בתאור הדירה ו/או הבניין ו/או כל חלק בין זה המופיע בתמליל שבמפרט לבין זה המופיע בתוכניות הנכללות או המצורפות למפרט, יכריעו ויגברו הפרטים ו/או התיאורים המופיעים במפרט, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב במכרז.

6. השלמת הדירה

6.1 לא יאוחר מן המועד הנקוב בנספח התשלומים והמועדים ובכפוף לאמור להלן לעניין דחיית מועד המסירה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הרכוש אחר ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת החזקה, ושהיה עליו למלאן בהתאם לחוזה במלואן ובמועדן, תמסור החברה את הדירה לחזקתו של הרכוש כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, חופשית מזכויות שכירות, חזקה וחופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי וכשהיא ראויה לשימוש למעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה. עבודות פיתוח מתחת לבנין ובסביבתו וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין ו/או של הקרקע, פרט לדירה, כולל משטח החניה, הגינות, המדרכות, והרכוש המשותף של הבניין, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לרוכש, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרכוש גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה ובכפוף לכך שהעבודות יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

6.2 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרכוש בסעד כלשהו.

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

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

- 6.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 6.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסי' 6.2 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 6.7 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן :
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
 - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 6.8 הפיצויים הקבועים בסעיף 6.7 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 6.9 **הקדמת מועד המסירה :**
- המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש. במקרה והוקדם מועד המסירה ו/או נתן הרוכש הסכמתו כאמור, ישלם הרוכש את מלוא התמורה וכל שאר התשלומים, על אף קביעת מועדי התשלומים כנ"ל, לא יאוחר מ- 21 ימים לפני מועד המסירה המתוקן כאמור. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת תשלומים על ידי הרוכש לחברה, ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועד התשלומים הקבועים.
- 6.10 איחר הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה, אשר גרמו לדחיית מסירת החזקה בפועל הרי מבלי לגרוע ו/או לפגוע ביתר תרופות החברה על פי החוזה או על פי כל דין, יתיר הדבר לחברה דחייה מקבילה במועד מסירת החזקה.
- 7. מסירת הדירה**
- 7.1 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה").
- 7.2 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.3 הרוכש מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם לחברה את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד למועד המסירה וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלםם עפ"י החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה.
- 7.4 הרוכש מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

- 7.5 הרוכש לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו עפ"י הוראות החוזה, ולא יכניס לדירה חפצים כלשהם לפני שתימסר לו כאמור.
- 7.6 כל עיכוב במסירת הדירה לרוכש אשר הוכח כי מקורו עקב אי תשלום מלוא התמורה ע"י הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, **לא יחשב כהפרת חוזה על ידי החברה** ולא ייחשב כאיחור במסירה.
- 7.7 לא הופיע הרוכש במועד המסירה ו/או במועד שני חלופי שתואם עימו, או לא קיבל את הדירה לרשותו ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו שעפ"י החוזה, יחשב הדבר כהפרת החוזה על ידי הרוכש וזאת בלבד שלא קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים. במקרה כזה תהיה החברה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש ומאז ואילך תחל תקופת הבדק והאחריות הנזכרת להלן, וכן יהיה הרוכש חייב בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הרוכש, כולל, ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי פרק מיסים ותשלומים להלן.
- 7.8 לא יופיע הרוכש לשם קבלת הדירה במועד המסירה ו/או במועד השני שנקבע עימו, תהא החברה זכאית לחייב את הרוכש בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הדירה, שמירתה ושאר ההוצאות שיהיו לחברה עקב העיכוב, מבלי שיש בכך כדי להטיל על החברה חובה כלשהי לטפל בהחזקת הדירה או שמירתה. למניעת ספק מובהר בזאת כי בכל מקרה לא תהא החברה בגדר שומר כמשמעותו בחוק, למעט שמירה כשומר חנם על פי חוק השומרים, התשכ"ז 1967.
- 7.9 בכל מקרה החברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה ו/או לאיזה ממתקניה ו/או אביזריו ו/או לבנין ו/או לדירה אחרת בבנין מחמת כך שהוכח כי הרוכש לא קיבל את הדירה במועד ו/או לא שמר עליה כראוי.
- 7.10 הרוכש לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה מחמת כך שלא קיבלה במועד ו/או לא שמר עליה כראוי.

8. פרוטוקול מסירה

- 8.1 במעמד המסירה יבדוק הרוכש את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך בין ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול").
- 8.2 הפרוטוקול יחתם על ידי נציגי החברה ו/או על ידי מי שהחברה תסמיכו לשם כך, וכן על ידי הרוכש. החברה, בעצמה או באמצעות מי שתמצא לנכון, תפעל לתיקון כל הטעון תיקון, כפי שפורט בפרוטוקול ובהתאם להוראות הדין, וזאת תוך זמן סביר.
- 8.3 הפרוטוקול יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.4 הרוכש יחתום על פרוטוקול במעמד מסירת הדירה לידי. אם סרב הרוכש, לא יהיה בסירובו של הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה, כדי לגרוע ממשקלו ו/או מעמדו של הפרוטוקול לכל דבר ועניין, אך נציג החברה יציין עובדת סירובו של הרוכש לחתום, על גבי הפרוטוקול.
- 8.5 מובהר ומוסכם בזאת כי לענין מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש תחשב הדירה כמושלמת גם אם יימצאו בה ליקויים או יידרשו עבודות השלמה לביצוע והרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי למנוע שימוש סביר של הרוכש בדירה. ליקויים ו/או עבודות השלמה כאמור יירשמו בפרוטוקול המסירה כמפורט לעיל. ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה לרוכש יתוקנו מיידית ובהתאם לאופי הליקוי, ואילו ליקויים אחרים יתוקנו תוך זמן סביר ובתאום עם הרוכש כמפורט בהסכם זה.

- 8.6 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוח וכדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.7 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 8.8 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 8.9 החברה תציין את סעיפים 8.6 ועד 8.8 בטופס פרוטוקול המסירה.

9. קבלת הדירה

- 9.1 קבלת מפתחות הדירה על ידי הרוכש תהווה ראיה לכאורה לכך כי הדירה נמסרה לרוכש בהתאם להוראות החוזה.
- 9.2 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל. הרוכש מתחייב לחתום על חוזה להספקת מים עם מחלקת הספקת המים של העיריה / המועצה / הוועד / היישוב ועל חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת הגז עם ספק מתאים ככל שהחברה תורה. הרוכש מתחייב לחתום על חוזה כנ"ל ולשלם את כל הפיקדונות הכרוכים בכך. מובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה 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, לרבות עלות המונה עבור הדירה, ולרבות ביצוע "טסט" מוטלת על החברה בלבד אך למעט תשלום פיקדון לחברת חשמל אשר יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 9.3 מוסכם כי אם בתאריך מסירת הדירה טרם יהיו מושלמים המתקנים המשותפים ועבודות הפיתוח של הבניין, לרבות סידורי הכנה לגינה, גדר, שבילים, חניה, משטחים לעגלות אשפה וכיו"ב, אזי יושלמו אלה על ידי החברה בתוך 12 חודשים מיום מסירת החזקה בדירה בהתחשב עם עונות השנה ובהתחשב עם העיכובים המפורטים בסעיף 6.3 לעיל, והדבר לא יחשב כאיחור במסירת הדירה לרוכש, כל עוד יש לרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה שנרכשה על ידו, על הצמדותיה וכל מערכתיה פועלות, ולא נמנע מהרוכשים שימוש סביר בדירה על הצמדותיה. במקרה כזה יתבצעו עבודות הפיתוח באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונים.
- 9.4 הרוכש מתחייב כי עם קבלת החזקה בדירה ימסור לידי הנאמנות של ב"כ החברה את כל ערבויות המכר המקוריות שנמסרו לו, או ככל שקיימת מניעה על פי דין למסרם לידי ב"כ החברה, יופקדו הערבויות בנאמנות בידי עו"ד צד שלישי שימונה על ידי המוכר, שאינו נמנה עם באי כוחו של המוכר ואשר ישמש כנאמן של הצדדים להסכם זה, או בידי ב"כ הרוכש אשר ישמש כנאמן של הצדדים להסכם זה לצורך זה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. ב"כ החברה או עו"ד צד שלישי או ב"כ הרוכש, לפי הענין יחזיר את ערבויות המכר בהתמלא התנאים הבאים במצטבר:
- 9.4.1 בניית הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לידי הרוכש. המצאת העתק פרוטוקול מסירה חתום על ידי הרוכש או תצהיר חתום בידי מנהל החברה המאשר כי החזקה בדירה נמסרה לרוכש יהווה אישור כאמור.

- 9.4.2 נחתם חוזה חכירה בין המינהל לבין הרוכש.
- 9.4.3 בחתימתו על הסכם זה מאשר הרוכש כי בהתמלא התנאים הנ"ל, כל ערבויות המכר שנמסרו לו לידיו ו/או הונפקו בקשר לתשלום בגין הדירה, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף, ללא צורך בהסכמה ו/או אישור ו/או בחתימה של הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על ידי הרוכש ובין אם לאו.
- 10. בדיקת ואחריות**
- 10.1 תקופת הבדק ותקופת האחריות לענין הסכם זה תהיינה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, על תיקוניו ותוספותיו החלים ביום חתימת הסכם זה.
- 10.2 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.3 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.4 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.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה 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.
- 10.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, או מי מטעמה ו/או לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.6 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 כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.7 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. 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 תיקונים 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 התאמות על פי כל דין.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

- 10.8 המוכרת תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, תוך פרק זמן סביר לאחר שקיבלה הודעה מהרוכש בכתב, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבנין בעת ובעונה אחת. המוכרת תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר, לבצע את התיקונים בהתאם למידת הדחיפות, סוג הליקוי ולאפשרות ביצוע התיקונים בהתחשב בתנאי מזג אויר ובעונות השנה ובהתחשב בעיכובים המפורטים בסעיף 6.3 לעיל.
- 10.9 הרוכש אינו רשאי לבצע תיקונים בדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, ולדרוש מהמוכר החזר הוצאותיו, אלא בהתאם ובכפוף להוראת סעיף 4ב לחוק המכר וכן בכפוף לאמור בסעיף 10.4 לעיל. היה תיקון הפגם או הקלקול הכרחי כדי למנוע נזק גדול יותר, יודיע על כך הרוכש למוכר מיידית, ובהעדר אפשרות מצד המוכר לבצע תיקון מיידית, יהיה הרוכש חייב לתקן את הנזק בעצמו, או באמצעות אחרים ובלבד שקיבל את אישור המוכר מראש לעלות התיקון, ובמקרה כזה יחזיר המוכר לרוכש את ההוצאות שהוצאו באופן סביר בקשר לתיקון, מיד עם דרישתו הראשונה של הרוכש, והצגת קבלות בהתאם. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מן התחייבות החברה לתיקון ליקויים כאמור בהתאם להוראות חוק המכר.
- 10.10 המוכרת לא תהא חייבת לבצע כל תיקון ו/או ליתן כל שיפוי לרוכש (לחוד או ביחד עם קונים אחרים) בגין כל קלקול, תקלה, פגם, נזק או אובדן, מכל סוג שהוא, שהוכח כי נגרמו לדירה ו/או לבניין ו/או לרכוש המשותף ו/או לכל חלק מהם - עקב שימוש ו/או תפעול לא נכון ו/או לא זהיר ו/או שלא כמקובל ו/או שלא בהתאם - להוראות התחזוקה והשימוש, כפי שנמסרו על ידי המוכרת במועד מסירת החזקה בדירה, כשהן חתומות על ידה, בדירה ו/או ברכוש המשותף על כל חלקיהם, בין אם על ידי הרוכש ובין על ידי אחרים, לרבות כאלה שהוכח כי נגרמו עקב העדר ביצוע עבודות אחזקה ו/או בדק של הדירה ו/או הרכוש המשותף, על כל חלקיהם, או עקב ביצוע לקוי של האחזקה ו/או הבדק שלהם - על ידי הרוכש ו/או רוכשי הנכסים האחרים שבבנין ו/או מטעמם.
- 10.11 בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 מוסכם בזה במפורש כי אחריות המוכרת והתחייבותה לביצוע תיקונים תהייה עפ"י הסכם זה והוראות המכר.
- 10.12 המוכרת תתקן על חשבונה כל נזק שנגרם לרכושו של הרוכש, או לרכוש המשותף, ככל שנגרם, ובמידה ונגרם בשל התיקונים שביצעה בבנין, והיא תחזיר את המצב לקדמותו במידת האפשר ובהקדם האפשרי.
- 10.13 סרב הרוכש לאפשר לחברה או שלוחיה, להיכנס לדירה לביצוע בדיקות ותיקונים כמפורט לעיל, יהא בכך כדי להוות ויתור על דרישתו לביצוע תיקונים ובלבד שהמוכרת תיאמה עם הקונה, לפחות פעמיים מראש הגעה כאמור ויובהר כי האמור לא יחול על ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים ו/או ליקויים שהמוכרת אינה רשאית להתנות עליהם מכוח חוק המכר דירות.
- 10.14 הובהר לרוכש כי ככל שיסרב לאפשר ביצוע תיקונים של הרכוש המשותף או ליקויים בדירה אחרת בבנין מתוך דירתו, תהייה החברה רשאית לתבוע ממנו תשלום כל נזק שיגרם כתוצאה מאי ביצוע התיקונים ליתר הבעלים ברכוש המשותף, ולבעלים של הדירה האחרת.
- 10.15 מובהר ומוסכם בזאת כי אחריות החברה לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים אשר הוכח כי הם נובעים מעבודות ו/או שינויים ו/או שדרוגים שבוצעו שלא באמצעות המוכר ו/או משימוש בחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש ישירות ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הרוכש ו/או ליקויים ו/או פגמים שהוחרפו עקב שימוש בלתי זהיר של הרוכש.
- 10.16 הרוכש מתחייב למלא אחר "הוראות תחזוקה ושימוש" שהגדרתן בחוק המכר שהמוכר ימסור לידי, כשהן חתומות על ידי המוכר ולנקוט בכל האמצעים המתחייבים על מנת לשמור על הדירה, לרבות המערכות.
- 10.17 בוטל.

10.18 מוסכם בזה כי במידה וייקבע על ידי בית המשפט כי על המוכר תחול האחריות לתקן ו/או לשפות את הרכוש ו/או מי מטעמו, בגין ליקוי שנתגלה בדירתו, ו/או בגין ליקוי שנגרם כתוצאה מביצוע עבודות ו/או שינויים ו/או תיקונים שלא באמצעות המוכר, לא תעלה עלות הפיצוי על הקבוע במחירון "דקל מאגר מחירים לענף הבניה" כפי שיפורסם במועד מסירת החזקה בדירה.

11. מסירת הרכוש המשותף

11.1 מסירת הרכוש המשותף בבניין בו נמצאת הדירה תיעשה לשלושת הרוכשים הראשונים (להלן: "נציגות הבניין") להם נמסרה החזקה בדירה, תחשב כמבוצעת עם מועד מסירת החזקה של למעלה ממחצית הדירות בבנין, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי כל דירה בבנין אחראים לשלמותו ולאחזקתו של כל הרכוש המשותף בבנין, על חשבונם. הנציגות תפעל לשם ניהול ענייני הבניין המשותף וכן בהתאם להוראות התקנון.

11.2 מוסכם ומובהר כי נציגות הבניין המשותף תוכל לחייב את רוכשי הדירות בבנין בגין חלקם היחסי בהוצאות הבנין המשותף כפי שיחושב לפי התקנון, וזאת מיום מסירת הרכוש המשותף כאמור, או מיום הרכישה, הכל לפי המאוחר ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.4 להלן.

11.3 מסירת הרכוש המשותף מתבצעת בפועל עם מסירת החזקה של למעלה ממחצית הדירות בבניין, ואינה כרוכה בביצוע כל תהליך מסירה אחר לרבות רישום פרוטוקול. על אף האמור לעיל, רשאית החברה לדרוש כי ייעשה פרוטוקול. מוסכם בזה כי במקרה ובו תתאם החברה מועד לחתימה על פרוטוקול מסירה כאמור לעיל, תחתום על כך נציגות הבניין מכל בנין וחתימתם זו תחייב את הבנין כולו ובמקרה בו יסרבו לחתום דיירי הבנין ו/או נציגות הבניין רשאית החברה למסור פרוטוקול חתום על ידה שיחייב את דיירי הבנין כאילו נחתם על ידי שני הצדדים, אך סירובם של דיירי הבניין או הנציגות כאמור תירשם בפרוטוקול. מובהר בזה כי סירוב לחתום על פרוטוקול ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

11.4 החברה פטורה מתשלום ועד הבית עבור הדירות הבלתי מכורות, על החלק בהוצאות עבור צריכה בפועל, אותה החברה לא צרכה. החברה תשא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי של הדירות הבלתי מכורות ברכוש המשותף.

12. רישום הדירה

12.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש עפ"י החוזה מתחייבת החברה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה וזאת על מנת שהדירה ו/או זכויות החכירה בה ירשמו על שם הרוכש בלשכת המקרקעין ו/או במשרדי המינהל כדירה נפרדת בבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "הרישום") במועד המוקדם ביותר האפשרי.

12.2 הודע לרוכש כי אין בשלב זה אפשרות להעביר ולרשום הזכויות הנרכשות על פי הסכם זה בפנקסי רישום המקרקעין ו/או בפנקסי הרישום ברמ"י. רישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש יתבצע כאשר הדבר יתאפשר מבחינה טכנית ומשפטית ובכל מקרה לא לפני השלמת בניית הדירה ועבודות הפיתוח.

12.3 בכל מקרה מתחייבת החברה להגיש לחתימת המינהל את חוזה החכירה עם הרוכש לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד מסירת הדירה לידי הרוכש, וזאת כשהדירה נקיה מכל שיעבוד, עיקול, חוב או זכויות צד ג' כלשהו למעט משכנתא או משכון, אם תהיה כזו, בגין הלוואה שקיבל הרוכש, ובתנאי שעד לאותו מועד מילא הרוכש את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה כלפי החברה.

12.4 מוסכם בין הצדדים כי בחישוב תקופות הרישום האמורות הקבועות בסעיף 12 זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלחברה אין שליטה עליהן ולא יכולה היתה למנוע את קיומן לרבות עיכוב אשר הוכח כי הינו נובע מרוכש בשל סירובו לאפשר מדידה על ידי עורך התשריט לרישום הבית המשותף ו/או עיכוב מטעם הרוכש במסירת מסמכים לחברה כפי שנדרשו בכתב מהרוכש לצורך

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ה.פ. 512004581

רישום הזכויות, לא ייחשב כהפרת התחייבות החברה עפ"י חוזה זה והמועדים יידחו בהתאמה.

12.5 הרוכש ימציא לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה, את כל האישורים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל והמאשרים כי כל המיסים כהגדרתם בפרק מיסים ותשלומים שלהלן, החלים על הדירה ו/או על הזכויות בדירה ו/או בקשר אליהם ממועד המסירה ועד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום, וכן מס הרכישה, שולמו במלואם ובמועדם וכן שטרי משכנתא חתומים ומאומתים כדן ככל וקיימת הערה לטובת בנק למשכנתאות על זכויות הרוכש בדירה. כן ימציא הרוכש לחברה, לפי דרישתה, גם את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום.

12.6 הרוכש מתחייב לקבל את רישום זכותו בדירה, ולשם ביצוע הרישום יופיע הרוכש, לפי דרישת החברה ובמועד שיתואם עימו, בפני כל גוף ו/או אדם ו/או רשות, כפי שיהיה צורך, ובמקום שהחברה תורה, ויחתום על כל ההצהרות, התעודות, השטרות וכל מסמך אחר כנדרש. לא עמד הרוכש בהתחייבותו כאמור, הרי שמבלי לגרוע באמור בסעיף 12.7 להלן, תהא רשאית המוכרת לעשות שימוש בייפוי הכח המוזכר בסעיף 19 לצורך ביצוע האמור. אך לא יהיה בכך כדי להסיר מחובתו ומאחריותו של הרוכש לנהוג בהתאם לאמור בסעיף 12 רבתי.

12.7 התעכב הרישום (ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין), או שלא בוצע, מחמת מחדל של הרוכש או מחמת שהרוכש לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצידו של הרוכש, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך על הרוכש, בהתאם לקביעתה של החברה, והאחריות לרישום הדירה על שם הרוכש, באם החברה לא תבטל את ההסכם, תחול על הרוכש בלבד. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי החוזה.

12.8 החברה מתחייבת לגרום לכך כי יירשם הבית בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "**הבנין המשותף**") לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; וכי דירה זו ו/או זכויות החכירה בה, תרשם בשם הרוכש, והכל בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש כלפי החברה, ובכפוף לאמור לעיל תרשום החברה את זכויות הרוכשים בדירה לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר מביניהם.

12.9 לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). בכל מקרה אין הרכוש המשותף כולל את אותם חלקים מן הבנין המשותף שיוצאו על ידי החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירות מסויימות של הבנין המשותף. "יחסי" בסעיף זה ובחוזה זה להלן פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל דירות הבנין המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

12.10 מוסכם בזה כי החברה יכולה להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבנין המשותף, או חלק מהם, וזאת בין אם יוצמדו לדירות שבקומה העליונה ובין אם לאו, אך למעט החלקים בגג המיועדים להתקנת מתקנים משותפים וכן חלקים בלתי בנויים של המגרש וזאת בין אם יוצמדו כחניות לדירות או כגינה לדירות מסוימות, ובין אם לאו, וכן מרתפים או מחסנים שייבנו בבית המשותף, במידה ויבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים וכן חניות, במידה וכאלה יבנו, וככל שכל הנ"ל לא הוצמדו לדירות בבנין.

13. רישום הבנין

13.1 פרט לחלקים אשר יוצמדו לדירה באופן מפורש לפי הוראות חוזה זה, ופרט לחלק היחסי אשר יוצמד לדירה ברכוש המשותף, תהא המוכרת רשאית להוציא כל שטח או יחידה ו/או חלק אחר כלשהו של המבנה, ממסגרת הרכוש המשותף, לרבות אך לא רק החניות, המחסנים, הגגות, זכויות הבניה, ו/או המרתפים, וזאת על-פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, ולהצמידם בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות אחרות של

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ה.פ. 512004581

המבנה ובלבד שזכויות הקונה ביחס לשטח הדירה עצמה ויתר זכויותיו בהסכם זה לא תפגענה.

13.2 להסרת ספק מובהר ומודגש בזאת כי זכויות הבנייה הקיימות וזכויות בנייה שיאושרו בעתיד ע"ש המוכרת שייכות לה בלבד ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבנין, ואין לקונה כל חלק וכל זכות בהן או בגינן. המוכר זכאי להשתמש בזכויות אלה ולמצותן בכל דרך שימצא לנכון, בכפוף להוראות כל דין וכן, לרבות העברת כל יתרה בלתי מנוצלת שתיוותר בהן בסיום הבנייה, אם וככל שתהיה כזו, לאתר אחר בכפוף אך לאישור הרשויות המוסמכות ולהוראות כל דין, או מכירת כולן או מקצתן, הכל לפי שיקול דעתו הסביר.

13.3 ככל שיהא עיכוב ברישום הבניין המשותף בלשכת רישום המקרקעין יהווה תקנון הבניין המשותף, כפי שינוסח על ידי החברה, הסכם מחייב הן בין הרוכש לבין החברה והן בין הרוכש לבין רוכשי הדירות האחרות בבנין, ויקנה לחברה ו/או לרוכשים אלה זכויות חוזיות כלפי הרוכש, לכל דבר ועניין, והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.1 לעיל ולהוראות הדין.

13.4 בכל שלב עד לרישום כל הדירות ו/או זכויות החכירה בהן בשם רוכשיהן, תהיה החברה רשאית, אף לאחר מסירת הדירה לרוכש ואף לאחר רישומה בשמו, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבנין המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף של הרכוש וחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, בין היתר כתוצאה מהכללת מבנים נוספים ו/או דירות נוספות במסגרת הבניין המשותף. את האמור לעיל תהיה החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין.

13.5 החברה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על החלקה ו/או הבניין המשותף ו/או הרכוש המשותף כפי שתידרשנה, עפ"י שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרות ו/או כל זכות אחרת כפי שיראה לחברה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.1 לעיל.

13.6 אם הוקנו לרוכש עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלה לרוכש בדרך של הצמדה או חכירה או לפי דרישות המפקח על רישום המקרקעין, ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין לפי חוק, כמפורט בהסכם זה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.1 לעיל.

13.7 החברה תהיה רשאית לגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין. התקנון ייערך על ידי עוה"ד אשר ייצגו את החברה באותה עת.

13.8 החברה תוכל לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הוראות בדבר השירותים והפעולות ברכוש המשותף (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת הצנרת או המערכות האחרות העוברות בדירה, או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות והתנאים הנלווים לצמידויות, מיצוי זכויותיה של החברה, הזכויות הנוגעות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה בהתאם לחוזה זה, וכיוצא בזה והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.1 לעיל.

13.9 הרוכש מסכים כי התקנון, וכן כל תיקון לתקנון, ינוסחו על ידי עוה"ד של החברה או ע"י מי שייצג את החברה בהתאם להוראות ההסכם ומבלי לפגוע בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.

13.10 בחתימתו על הסכם זה מסכים הרוכש לכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

(א) הוראות האוסרות לנהל בדירה כולה עיסוק מסחרי ו/או בחלק מהדירה פעילות מסחרית הזורשת רישיון עסק.

(ב) הוראות האוסרות לנהל בדירה פעילות היוצרת רעש לא סביר, או גורמת לזעזועים או מפיצה עשן, ריחות זוהמה וכיוצא באלה.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

- (ג) הוראות האוסרות על הרוכש לקבוע שלטים בדירתו או ברכוש המשותף באופן קבוע אלא כפי שיאושרו על ידי החברה.
- (ד) הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף באופן קבוע.
- (ה) הוראות האוסרות הפרעה והטרדה, כהגדרתה בדין לגבי יתר הדיירים בבית המשותף, ו/או שכניו, ו/או בתים אחרים בפרויקט.
- (ו) הוראות האוסרות על הרוכש, אף לאחר הרישום, לבצע כל שינויים בדירה אשר יהא בהם להפריע לרישום הבניין כבית משותף וכן לעשות שינויים בקירות של הדירה ובחזיתתה, לרבות סגירת מרפסות ו/או התקנת מזגנים (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבנין המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין.
- (ז) הוראות המזכות את החברה בלבד בזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש, לפנות למפקח לפי חוק מקרקעין לצורך מימוש זכויות החברה עפ"י החוזה.
- (ח) הוראות בקשר לזכויות הבניה שקיימות או שיתרו בעתיד.
- (ט) הוראות לגבי דירות להן הוצמדו שטחים או גגות בהתאם להוראות המכרז, וקוני אותן דירות יהיו רשאים לממש את זכויותיהם על פי דין ללא הפרעה מצד רוכשי יתר הדירות. בכל מקרה של תוספת בניה כאמור לעיל, הגגות של תוספות הבניה יהיו רכוש משותף.

- 13.11 הרוכש יחתום על כל המסמכים והאישורים הדרושים עפ"י דרישת החברה או באי כוחה לשם ביצוע כל פעולת תכנון ביחס לחלקה, לרבות איחוד וחלוקה, הפקעות, שינוי, ייעוד העברת חלקים לרשות המקומית ולרשויות אחרות, רישום הבנין כבית משותף, תיקון הרישום וכל פעולה אחרת המותרת לפי הוראות חוק התכנון ו/או חוק המקרקעין והכל בכפוף להוראות המכרז והתב"ע החלה ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה.
- 13.12 המוכרת תהא זכאית למכור חניות ו/או מחסנים ו/או כל חלק שיוצא מהרכוש המשותף על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם ביחס לדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

14. הבטחת כספי הרוכש

- 14.1 החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח מתאימה לרוכש לפי חוק המכר (דירות) הני"ל, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- הודע לרוכש כי על מנת שהחברה תבטיח את כספיו כאמור, חלה עליו חובה להציג לחברה העתק מהשובר ששולם מפנקס השוברים בדבר הפקדה בפועל של כספים ע"ח התמורה. החברה מתחייבת להבטיח כספי הרוכש תוך 14 ימי עסקים מיום שקיבלה אישור בדבר פירעון בפועל של תשלום ע"ח התמורה.
- 14.2 באם תבחר החברה להבטיח את הכספים שישלם הרוכש ע"י מתן ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח, מתחייב הרוכש כי אם יממש את הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח שקיבל מהבנק, הוא יעביר בד בבד, וללא דיחוי, לבנק את כל זכויותיו בדירה, בהתאם לחוזה המכר עם החברה. הוא הדין לגבי כל דרך הבטחה נוספת, לרבות העברת הזכויות לחברת הביטוח.
- 14.3 החברה תהיה זכאית לבחור את אופן הבטחת הכספים שישלם לה הרוכש, ותהיה זכאית להבטיח חלק מן התשלומים באופן אחד וחלק באופן אחר. כן תהיה החברה זכאית להחליף בטוחה שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם להוראות וזאת עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, ובלבד שתהייה הבטוחה החליפית מסוג פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית, לפי העניין וכן בלבד שתשלח על כך הודעה לרוכש הדירה. עם יצירת הבטוחה המחליפה כאמור, מתחייב הרוכש להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הרוכש.
- 14.4 הובהר לרוכש כי אם יובטח על ידי החברה בבטוחה להבטחת כספו בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 ואשר אינה הערת אזהרה, לא יגרום ולא יעשה כל פעולה לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין ו/או

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ה.פ. 512004581

במינהל. אם הרוכש יפר את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, אזי תהיה החברה זכאית למחוק את הערת האזהרה ואף לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר להלן והרוכש לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. החברה תהייה רשאית לתבוע מן הקונה את כל הנזקים וההוצאות שהחברה תאלץ לשאת בהם בשל ההליכים למחיקתה. בכל מקרה רישום הערת אזהרה כאמור לטובת הרוכש, יגרוור ביטול מידי של ערבות המכר, בכפוף להסכמת הבנק המלווה.

14.5 הרוכש מצהיר בזה כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו הינה כמפורט במבוא להסכם זה. כמו כן, מתחייב הרוכש להודיע לחברה בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

14.6 הקונה רשאי לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו רח' אחד העם בתל אביב, באמצעות מענה טלפון במספר 0768096541 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankjerusalem.com

14.7 הקונים מתחייבים למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו להם את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

14.8 החברה תפנה לבנק תוך 30 יום מיום ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה בבקשה להנפיק מכתב החרגה מותנה, החברה תישא בעמלת הבנק המלווה להנפקתו. אם הרוכש איבד את המכתב לאחר שנמסר לידי, עלות כל הנפקה נוספת תשולם על ידו.

15. בניה על הגג וזכויות צדדים שלישיים

15.1 הובהר לקונה כי בבנין שבו נמצאת הדירה הנרכשת יוצמד חלק משטח הגג לדירות מסוימות ו/או ליחידות בבנין ו/או לפי קביעת החברה ובהתאם לקבוע בחוק, אם החברה תמצא לנכון לעשות כן. מובהר בזה כי אין בהצמדת הגג כדי להעיד על הצמדת זכויות בניה וכל עוד לא נקבע במפורש אחרת, זכויות הבניה הקיימות ו/או שיאושרו בעתיד שייכות למוכרת בלבד ובהתאם להוראות סעיף 13.2 לעיל.

15.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.6 לעיל, הובהר לרוכש כי החברה עשויה לבקש ולקבל הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, אישור לתוספת בניה על שטח הגג המוצמד לדירות שבקומה האחרונה ו/או בשטח אחר ו/או לפנות בבקשה לרשויות התכנון המוסכמות לכך על פי הדין, ליתן לה היתר בניה בכדי לבנות תוספת על קומת הגג או בשטח אחר תוך מימוש זכויות הבניה השייכות רק לה.

15.3 הובהר לקונה כי במקרה בו יוצמדו לבעלי דירות מסוימות, שאינן דירות מחיר למשתכן זכויות בניה, אין להוציא מכלל אפשרות כי בעתיד יוכלו לפנות בבקשה לרשויות התכנון המתאימות על פי דין, ליתן להם היתר בניה לבניית תוספת על קומת הגג והכל בכפוף להוראות הדין.

15.4 הובהר לקונה כי תוספת בניה זו (בין אם תמומש על ידי המוכרת ובין אם תמומש על ידי בעלי דירות מסוימות) תהיה על חשבון אחוזי הבניה המותרים לבנין, וכי תיתכן כל אחת מהפעולות דלהלן והכל בכפוף לכך שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין והמכרז :

א) הגשת כל בקשה להיתר בניה מטעם החברה ו/או מטעם מי מבעלי הדירות ו/או היחידות בבנין לבנות על שטח גג הבנין את תוספת הבניה, בשיעור המקסימלי שניתן יהיה לקבל מהוועדה המקומית (להלן: "תוספת הבניה"), במקרה של רוכש דירה - אם הוצמד לדירתו שטח גג כלשהו וזכויות הבניה.

ב) לאפשר לכל בעל דירה אשר ירצה להוסיף את תוספת הבניה, גישה נוחה לביצוע העבודות שלתוספת הבניה, ובכלל זה להשתמש ברכוש המשותף שבבית ובלבד שניתן

היתר בניה כדין וכן בלבד שתתאפשר לקונה גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה.

ג) לשנות את החלקים ברכוש המשותף של כל דירה, בכדי שלכל דירה יוצמדו חלקים ברכוש המשותף בהתאם לגודלה היחסי כלפי הרכוש המשותף, כתוצאה מתוספת הבניה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה.

ד) לשנות את התקנון המוסכם של הבנין, בכדי להתאים את זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הדירות, לשינויים שיחולו כתוצאה מתוספת הבניה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה.

- מבוטל. 15.5
 הרכוש מסכים כי התחייבויותיו והסכמותיו בסעיף זה וחוזה זה יחייבו גם את כל מי שיבוא מכוחו, או מטעמו, או במקומו, אם מכח הסכם ואם מכוחה של הוראת חוק. 15.6

16. הרכוש המשותף

16.1 הרכוש ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר, נקי וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד ובהתאם להוראות התחזוקה אשר יימסרו לו ו/או לנציגות במעמד מסירת הרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.

16.2 הרכוש מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, ניקיון, פינוי מרזבים, תאורה, של הרכוש המשותף בבנין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית אם קיימת, באנטנה או אנטנות מרכזיות לסוגיהן בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים, במחסנים, בניקוי מרזבים ובתחומים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבנין, הכלולים כולם בהגדרת רכוש משותף.

16.3 מוסכם ומובהר כי הגינות הצמודות והגגות הצמודים לא יהיו חלק מרכוש המשותף, והטיפול בהם ייעשו ע"י בעליהם, אך הטיפול בשטח החניות הצמודות יעשה במסגרת הטיפול ברכוש המשותף.

17. מיסים ותשלומים

17.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בהקשר אליה (להלן: "המיסים") לתקופה שתחילתה ממועד מסירת החזקה ואילך, יחולו על הרכוש וישולמו על ידו. הרכוש ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת רשויות המס.

17.2 שילמה המוכרת מיסים עבור התקופה שהרכוש חייב בתשלום, ישיב הרכוש לחברה את סכום המיסים הנ"ל מיד עם דרישתה הראשונה. איחור בתשלום יחייב את הרכוש בתשלומי הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק.

17.3 הודע לרוכש כי התמורה כהגדרתה כנספח התשלומים והמועדים נקבעה על ידי החברה בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הרכוש במיסים חדשים ככל שיוטלו ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בכל תוספת למיסים קיימים ככל שהם מתייחסים לדירה או לרכישה ע"י הרכוש, החלים על פי דין על רוכשי דירות.

17.4 הודע לרוכש כי התמורה כהגדרתה כנספח התשלומים והמועדים כוללת אך ורק את העבודות המפורטות במפרט. כל עלות נוספת בקשר לעבודות נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו על ידי רשות מוסמכת תחול על הרכוש בלבד, והרכוש מתחייב לשלם את הסכומים כפי שידרשו ע"י החברה במועד הדרישה ובלבד שחלים על רוכשי דירות

מכוח חיקוק. מוסכם ומוצהר כי החברה לא תבצע עבודות מעבר לכפי שנדרש במפורש לפי הוראות המכרז.

17.5 מס ערך מוסף, ככל שיחול על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הרוכש וישולם על ידו בנוסף לכל תשלום המגיע מאת הרוכש בהתאם לחוזה זה. הרוכש ישלם לחברה את מס הערך המוסף החל בגין כל תשלום בהתאם לשיעור מס הערך המוסף שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל תשלום כאמור.

17.6 החברה תמסור לרוכש חשבונית מס ערוכה כדין בגין כל תשלום.

17.7 מס רכישה

17.7.1 מס רכישה, החל על העסקה נשוא חוזה זה, אם יחול, יחול על הרוכש והוא מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד הנדרש על פי חוק. מס הרכישה ישולם על ידי הרוכש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה או ב"כ החברה (וזאת ככל שהמועד לתשלום אינו מוקדם מן המועד הקבוע בחוק) או של הרשות המוסמכת לכך ובהתאם לחוק מיסוי מקרקעין) שבח, מכירה ורכישה (תשכ"ג-1963). ככל שיהיו הפרשים במס רכישה, מתחייב הרוכש לשלם מיד עם דרישת החברה ובהתאם למועדים הקבועים בחוק המוכר ידווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין. יחד עם זאת, באפשרות הרוכש לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. למען הסר ספק יובהר כי לא תחול על המוכר ו/או עוה"ד כל אחריות לתוכן השומה העצמית, ולא תהיה לרוכש כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך.

17.7.2 הרוכש מאשר כי הוסבר לו כי מסמכים שאמורים להישלח לכתובתו הרשומה בהסכם זה על ידי רשויות המיסים, לדוגמה שובר תשלום מס רכישה ו/או הודעת שומה וכיוצ"ב, יתכן וישלחו לכתובתו הרשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו הרשומה בהסכם זה ו/או בדיווח לרשויות המס. על כן הרוכש מאשר ומתחייב כי האחריות לקבלת מסמכים מרשויות המס, ובפרט האחריות לקבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד, תחול עליו באופן בלעדי, וכי למוכר ו/או לעוה"ד לא תהא כל אחריות בקשר עם כך ולא תהיה לרוכש כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם בקשר עם האמור.

17.7.3 הרוכש מתחייב להמציא למוכרת אישור מס רכישה בדבר אין חוב לרישום בפנקסי המקרקעין כתנאי ולצורך רישום זכויותיו בדירה.

17.8 הוצאות חיבור הפרויקט והבנין עד לדירה לרשתות הגז, החשמל והמים בלבד יחולו על המוכרת. תשלום ו/או מתן פקדונות ככל הנדרש עבור המונים יבוצעו ע"י וע"ח הקונה על פי חשבון שיוגש לו על ידי הגופים הרלוונטיים. הקונה מתחייב לחתום על חוזים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, חברת המים וחברת הגז לשם חיבור הדירה לחשמל, מים וגז ולאספקתם, וזאת מיד עם קבלת דרישת המוכרת לעשות כן ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה. המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל והמים ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד כתנאי למסירת הדירה: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה, לרבות עלות המונה עבור הדירה מוטל על המוכר בלבד.

17.9 מס הכנסה ו/או מס שבח מקרקעין ו/או כל מס או היטל החלים על המוכרת בגין העסקה נשוא הסכם זה יחולו וישולמו על ידי המוכרת.

17.10 נטל הקונה הלוואה מובטחת במשכנתא, ישלם הקונה את הוצאות רישום המשכנתא סמוך למועד רישומה.

18. הצמדה למדד

18.1 מחיר הדירה על צמידויותיה, וכל שאר מרכיבי התמורה כהגדרתם בחוזה זה ובנספחיו יהיו צמודים למדד כפי שיפורט בנספח התשלומים והמועדים.

18.2 **המדד משמעו מדד תשומות הבניה** כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, למעט במקרים בהם יצוין במפורש בחוזה זה/או בנספח מנספחיו כי המדד משמעו מדד המחירים לצרכן. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו או אם יפורסם המדד על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

19. עבודות נוספות ושינויים בדירה

19.1 הרוכש מצהיר מאשר ומתחייב כי לא יוכל לבצע אצל המוכרת שינויים ו/או תוספות ו/או שידרוגים על הקבוע במפרט המצ"ב עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי עפ"י הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט ועל כן כל שינוי שיעשה, יעשה ע"י הרוכש או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הרוכש לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד ובכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים ככל שיידרשו וזאת עד לסיום תקופת רישום הבית המשותף הקבועה בחוק.

19.2 מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט ויתור על הרכיבים המפורטים להלן, ובגין קבלת זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט. להן פירוט הרכיבים הניתנים לויתור:

19.2.1 ארון מטבח

19.2.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)

19.2.3 בית תקע ונקודות טלפון

19.2.4 דלת כניסה מרפסת שרות

19.3 אסור לרוכש לבצע שינוי פנימי כלשהו בדירה עד למסירת החזקה בדירה לידיו, וגם לאחר מכן, אלא בכפופות להוראות ההסכם ובאופן שלא יגרום לכל פגיעה בבנין ובשאר הדירות ובהליך רישום הבית המשותף ובלבד שיעשה כן לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים, ככל שיידרשו.

19.4 אסור לרוכש לבצע שינוי חיצוני כלשהו בדירה בין עד לרישום הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין עד לאחר מתן צו בית משותף, ובין לאחר מכן, אלא בכפוף לקבלת היתרים כחוק. החברה תהייה רשאית לתבוע מן הרוכש את הנזקים שייגרמו לה בגין כל עיכוב ו/או נזק שייגרם לחברה ו/או ליתר דיירי הפרויקט בשל אי השלמת רישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים בלשכת רישום המקרקעין בשל מעשה ו/או מחדלו של הרוכש.

19.5 היה והרוכש ביצע בממכר שינויים ותוספות ע"י קבלן מטעמו לאחר מסירת החזקה, לא יהא המוכר חייב בתיקונים של ליקויים שהוכח כי נגרמו עקב עבודה כאמור.

19.6 המוכר לא יהא אחראי ו/או חייב בתיקונים או החלפתם או שמירתם של אביזרים ו/או חומרים שלא נקנו ו/או סופקו ישירות מהמוכר ולא יהא חייב לתקן ליקויים שהוכח כי נוצרו עקב עבודה של קבלן אחר שאינו מטעמו.

20. ייפוי כוח

20.1 במעמד חתימת חוזה זה ולשם הבטחת התחייבויות הרוכש וזכויות החברה בחוזה, מתחייב הרוכש לחתום על יפוי כוח בלתי חוזר, בשני העתקים מקוריים, בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח "4", ולמסור לחברה את יפוי הכוח המקורי ואת עותקו המאושרים ע"י עו"ד כאמור, ו/או ע"י עוה"ד מיופי הכח במידה ומיופי הכח הינם עורכי דין.

- 20.2 יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לצורך רישום הבנין המשותף, חתימה על התקנון, תיקון התקנון, רישום הערת אזהרה או מחיקת הערת אזהרה במקרה של ביטול החוזה, רישום הדירה ו/או זכות החכירה בה בשם הרוכש, רישום הצמדות ותיקון, רישום משכנתא בשם הרוכש ו/או ביטולה, רישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.
- 20.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו. מובהר בזה כי בכל מקרה בו ידרשו הרוכשים להופיע במשרדי עורכי הדין מטעם החברה ו/או בכל רשות ו/או בלשכת רישום הקרקעות, יעשה הדבר תוך תאום עם הרוכשים.
- 20.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיזם הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכוח לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה. הוראה זו הינה בלתי חוזרת הואיל וזכויות המוכר כמו גם זכויות צדדים שלישיים תלויות בכך הרוכש מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, על דבר קיומו של יפוי כוח זה.
- 20.5 הודע לקונה כי עורכי הדין מטעם החברה מייצגים את החברה בעסקה נשוא החוזה, וכי בכל הנוגע לעריכת הסכם זה הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.

21. העברת זכויות

- 21.1 הרוכש מאשר כי ידוע לו שהחברה תשעבד ו/או תמשכן או משכנה ו/או שעבדה את המגרש בין היתר להבטחת מימון הפרויקט ו/או להבטחת מתן ערבויות/פוליסות לרוכשים בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
- 21.2 הודע לקונה כי זכויות בעל המשכון ו/או השעבוד בפרויקט עדיפות וקודמות לשלו, והן רשומות ו/או תרשמנה בדרגה ראשונה ובלעדית, וכי לא תמסר כל חזקה ו/או זכות אחרת לרוכש בפרויקט ו/או בדירה שרכש ללא אישור בכתב ומראש מאת בעל המשכון ו/או השעבוד. לאחר תשלום מלוא התמורה ע"י הרוכש בגין רכישת הדירה על פי החוזה ובהתאם להוראותיו, וטרם בוצעה הפרצלציה, מתחייבת המוכרת לנקוט בכל הפעולות הדרושות מצדה על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הרוכש, ולפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השיעבוד הכללי שהוטל על ידו על הנכס, לא יחול על זכויות הרוכש על פי החוזה בכפוף לתנאי מכתב ההחרגה.
- 21.3 הובהר לרוכש והרוכש מסכים כי החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או כל חלק מהן ו/או את חובותיה כלפי הרוכש, או כל חלק מהן, לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמתו הנוספת של הרוכש לכך וזאת תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, ובלבד שהחברה תערוב לקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 21.4 לאחר תום תקופת ההגבלה כהגדרתה בהסכם זה, הרוכש (להלן: "המעביר") יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתו (להלן: "מקבל הזכות"), ובלבד שימולאו התנאים הבאים:
- (א) המעביר שילם את מלוא התמורה, שילם את מלוא המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע לחברה בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתה המפורשת והמוקדמת בכתב להעברה. החברה לא תמנע את מתן הסכמתה אלא מסיבות סבירות.
- (ב) במקרה שנתקבלה על ידי המעביר הלוואה בנקאית ימסור הרוכש לחברה אישור בכתב מאת הבנק כי הסדיר את כל ענייניו הכספיים עם הבנק נותן המשכנתא.
- (ג) מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של המעביר לפי החוזה, ואף חתם על יפוי כח בדומה למצורף להסכם זה, ומסרו לחברה. וכן אישר מקבל הזכות

כי קיבל לידיו את הוראות התחזוקה והשימוש וכיוצא"ב שנמסרו לידי הרוכש במעמד מסירת החזקה בדירה.

(ד) המעביר ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, אם יהיו כאלה, וימציא לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך.

(ה) אם המעביר קיבל להבטחת כספו ערבות כלשהי ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמה בכתב של נותן הערבות. לא קיבל הרוכש הסכמת נותן הערבות מראש ובכתב לפני המועד בו העביר זכויותיו לצד שלישי, יגרום הדבר באופן מידי לביטולה של ערבות המכר. יובהר, כי הבנק המלווה לא ינפיק בטוחות לפי חוק המכר למקבל הזכות.

(ו) המעביר ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי החברה (לרבות אישור ועד בית בדבר אין חוב ואישור עירייה לרישום בטאבו) לשם שמירת זכויות החברה ולשם ביצוע יעיל ונכון ועל פי כל דין של העברת הזכויות.

(ז) מקבל הזכות ישלמו לחברה הסך הקבוע עפ"י צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן השירות בהעדר רשום זכויות בפנקסי המקרקעין) תש"ס-1999 ככל שיקבע לאזור בו ממוקמת הדירה וככל שהצו חל על הדירה. בכל מקרה אחר מקבל הזכות ישלם לחברה סך של 0.5% בתוספת מע"מ מן התמורה שקיבל הרוכש ממקבל הזכות, עבור הטיפול בהעברת הזכויות החברה.

(ח) המעביר ימציא אישור המעיד על הסכמת המינהל להעברה אם תהיה דרישה לכך;

(ט) המעביר ימציא אישור לפיו שילם את מלוא התשלומים לרשות המקומית ולנותני שירות אחרים.

21.5 לאחר רישום זכויות הבעלות ו/או זכויות החכירה בדירה על שם הרוכש, בין ברשות מקרקעי ישראל ו/או במינהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף למילוי כל התנאים כמפורט לעיל, יהיה הרוכש זכאי להעביר את זכויותיו בדירה למקבל הזכות, ללא צורך בהסכמה נוספת מצד החברה, ובלבד שאם טרם נרשם הבנין המשותף יאשר מקבל הזכות כי קיבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש, ואת כל הוראות תקנון הבנין המשותף, לרבות בקשר לרכוש המשותף, להוצאות השירותים ו/או התחזוקה וכיו"ב.

22. הפרה ותרופות

22.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970, בנוסף לכל התרופות המנויות בחוזה זה.

22.2 פיגר הרוכש בפרעון התמורה או חלק ממנה ביותר מ- 14 יום ייחשב כמפר הפרה יסודית של הסכם זה, יועמדו לפירעון מידי אותם סכומים מן התמורה שטרם שילם הרוכש לחברה וכן כל הסכומים אחרים שעל הרוכש לשלם על פי החוזה. על הרוכש לשלם לחברה סכומים אלו ללא דיחוי, בצרף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, והכל בתוספת תשלום ריבית יומית בשיעור הריבית החריגה הנהוגה באותה עת בבנק הפועלים בע"מ. יודגש כי במקרה וריבית חריגה זו מגלמת בתוכה תוספת הפרשי הצמדה למדד לא יתווספו הפרשי הצמדה למדד מעבר למגולם בריבית חריגה. הריבית ו/או ההצמדה יחושבו מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא של הסכום בפועל. לחילופין, על אף כל הוראה אחרת שבחוזה, יחולו, בין היתר, גם כל ההוראות להלן, כל זאת ללא צורך בהודעה כלשהי לרוכש ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת לחברה נגד הרוכש על פי החוזה או על פי דין.

22.3 בנוסף לאמור לעיל, אם הרוכש לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה על פי החוזה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה בכתב מהרוכש לתקן את ההפרה בתוך 14 יום והרוכש לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את החוזה ולמכור את הדירה לאחר.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

22.4 היה והחברה תבטל את החוזה, עקב הפרה יסודית מצד הרוכש יחולו הוראות אלה :

(א) תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש, אם נרשמה, והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, והוא מייפה את מיופה הכח לעשות כן.

(ב) החברה תשיב לרוכש את הסכומים ששולמו על ידו לחברה בפועל עד למועד הביטול, בצרוף הצמדה אך ללא ריבית כלשהי, בניכוי סכום הפיצויים האמור להלן, וזאת תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה או לאחר הביטול במידה והחזקה טרם נמסרה לרוכש הדירה.

(ג) אם הרוכש קיבל הלוואה מבנק, ו/או מכל גוף אחר, והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לרוכש כאמור לעיל כל סכום שהרוכש חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל, ואם נרשמה לטובת המלווה הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שתהיינה לחברה בגין ביטולה. החברה תשיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה אך ורק מתוך הכספים שתקבל ממכירת הדירה לאחר, וזאת תוך 30 יום מהמועד בו יתקבלו כספים כנ"ל מהרוכש האחר.

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

22.6 החברה תהיה רשאית לשלם במקום הרוכש כל סכום שהרוכש חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שאי תשלום כאמור עלול היה לעכב את החברה במילוי התחייבויותיה והרוכש יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, והכל בתוספת ריבית כחוק, בהתאם לעליית המדד כפי שיהיה בעת השבת הסכום על ידי הרוכש לעומת המדד כפי שהיה ביום ביצוע התשלום על ידי החברה, או בתוספת ריבית פיגורים ו/או חישוב כאמור בסעיף המשנה לעיל, לפי בחירת החברה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית החברה עפ"י החוזה ו/או כל דין.

23. ייצוג

23.1 הרוכש מאשר בזה כי ידוע לו שעוה"ד רות יוחנן ו/או רועי עובדיה (בהסכם זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין ו/או עוה"ד) מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בסעיף 23.2 להלן כדי לייצר יחסי שליחות בין עוה"ד לבין הרוכש בכל הקשור להסכם זה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עו"ד אחר וניתנה לו האפשרות למנות עו"ד מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. למרות האמור הובהר לרוכש כי עוה"ד יטפלו עבורו בהגשת הדיווח על הסכם זה ללשכת מיסוי מקרקעין בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 17.7 לעיל וכן יטפלו בנושא של מכירה והעברת דירות בפרויקט וזאת בכפוף להוראות המכרז ולאחר תקופת ההגבלה כהגדרתה בהסכם זה וכן בנושא רישום הזכויות ורישום הבנין המשותף על פי הסכם זה וכי הרוכש לא יהיה זכאי לקבל מעוה"ד כל שירות נוסף. עוד הובהר לרוכש כי עוה"ד של המוכר יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים שבין המוכר לבין הרוכש בכל ענין ודבר הקשור להסכם זה.

23.2 הרוכשים ישלמו לב"כ המוכר במעמד חתימת הסכם זה סכום השווה ל- 5,039 ₪ בתוספת מע"מ או סכום השווה ל- 0.5% מתמורת הממכר בתוספת מע"מ, הנמוך מבניהם, בגין הוצאות משפטיות. יובהר כי סכום זה אינו יהווה חלק ממחיר התמורה וישולם ישירות לב"כ המוכרת.

24. התקשרות המוכרת עם מוסד מלווה

24.1 המוכרת מצהירה כי התקשרה עם מוסד בנקאי, כלכלי ו/או ביטוחי כלשהו, לשם קבלת מימון לבניית הבניינים בשיטה של מימון בניה, ו/או לצורך בטוחות עפ"י חוק מכר

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ה.פ. 512004581

- (דירות) ו/או לצורך עסקת לווה בנקאי, ותבטיח המימון שתקבל על ידי הטלת שעבוד ו/או משכון על הקרקע, וכן על זכויות המוכרת על פי הסכם זה.
- 24.2 כל המגיע למוכרת מאת הרוכש על חשבון מחיר הדירה ישולם באמצעות שוברים לחשבון בנק אשר ייקבע ע"י הבנק המלווה את הפרויקט בלווי בנקאי, או חברת הביטוח בהתאם. בחתימתו על ההסכם הרוכש מאשר לבנק המלווה ו/או לחברת הביטוח את הסכמתו והתחייבותו לפעול כאמור.
- 24.3 ידוע לרוכש כי החשבון האמור מיועד אך ורק למימון בניית הדירה, וכי הבנק נותן פוליסה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, לרוכש הדירה, כנגד כל סכום שמופקד באותו חשבון באמצעות שוברים לתשלום כמפורט בסעיף 24.2 לעיל (למעט מרכיב המע"מ).
- 24.4 הרוכש מתחייב לחתום על כתב התחייבות, המצורף כנספח מס' 5, במעמד חתימת חוזה זה, ולמסור אותו לחברה עבור הבנק.
- 25. כללי**
- 25.1 במידה והרוכש יהא מעוניין לקחת הלוואה מבנק כלשהו לצורך מימון רכישת הדירה (להלן: "בנק למשכנתאות"), תנסה המוכרת, מבלי שהדבר יהווה התחייבות כלשהי מצדו, לסייע לרוכש בכך. למען הסר ספק, מתן הלוואה בסכום כלשהו, אם בכלל, תעשה על פי החלטת הבנק למשכנתאות ותנאיו והסכם הלוואה ייחתם בין הרוכש לבין הבנק למשכנתאות מבלי שהמוכרת תשא באחריות כלשהי לכך. כל ההוצאות הכרוכות בקבלת הלוואה, יחולו על הרוכש לבדו.
- 25.2 ביקש הרוכש ו/או הבנק למשכנתאות להבטיח את הלוואה בדרך של רישום משכנתא, תתן המוכרת את הסכמתה והתחייבותה לרישום משכנתא על הדירה (להלן: "התחייבות לרישום משכנתא") רק לאחר שהרוכש שילם לפחות 10% ממחיר הדירה בכספים המהווים הון עצמי של הרוכש ואשר בגינם לא ניתנה כל התחייבות לרישום משכנתא.
- 25.3 לבקשת הרוכש תחתום המוכרת על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח שיאושר ע"י ב"כ המוכרת, לפיו תתחייב המוכרת לרשום את המשכנתא במעמד רישום זכויות הרוכש בדירה. תוקפה של התחייבות המוכרת לרישום המשכנתא יהא מותנה בכך שהרוכש ו/או הבנק למשכנתאות העבירו את מלוא כספי הלוואה בגינם נתבקשה ההתחייבות לרישום משכנתא לחשבון הפרויקט. ההתחייבות תחול אך ורק לגבי כספים שהופקדו בפועל בחשבון הפרויקט.
- 25.4 היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ו/או הערות אזהרה ואת כל יתר העמלות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור הלוואה ובקבלתה, לרבות עמלת הסבת ערבות, וברישום המשכנתא והערות האזהרה לטובת הבנק שממנו נטל הקונה את הלוואה.
- 25.5 הרוכש קובע את כתובתו לצורך חוזה זה כמצוין במבוא לחוזה. באם לא הודיע אחרת, לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הרוכש בדירה. שינה הרוכש את כתובתו, יודיע על כך לחברה בדואר רשום, והכתובת שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 25.6 כל הודעה שתישלח על ידי החברה בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
- 25.7 היה הרוכש, או מי מיחידו, פסול דין, יהא עליו ו/או על אפוטרופוסיו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור כאמור - תהיה החברה זכאית לבטל את החוזה ובלבד שתתן לרוכש הודעה מוקדמת בת 7 ימים.

- 25.8 איחור ו/או הימנעות בשימוש באיזו מזכויות החברה עפ"י חוזה זה או עפ"י דין לא ייחשבו כוויתור מצידה והיא תהא רשאית להשתמש בזכויותיה, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בכל עת שתמצא לנכון.
- 25.9 כל תשלום, מכל סוג שעל הרוכש לשלם לחברה לפי הסכם זה, יחשב כחלק מהתמורה, לכל דבר ועניין.
- 25.10 הרוכש אינו זכאי לקזז מהתמורה כל סכום אשר החברה חייבת לו לדעתו.
- 25.11 מקום השיפוט במקרה של חילוקי דעות, מחלוקות ותביעות בין הצדדים שעל פי הסכם זה יקבע בהתאם להוראות תקנות 3 ו 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 25.12 תנאי החוזה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. החברה מצידה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות ו/או והתחייבויות, בעל פה או בכתב, שאינן נכללות בחוזה, ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. מובהר בזה כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהרוכשים עילות כגון מצג שווא ו/או הטעיה וכיוצ"ב ו/או כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים בהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 25.13 כל שינוי או תוספת לחוזה לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים לחוזה.
- 25.14 ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי החוזה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי החוזה, במלואן ובמועדן, לפי העניין ובכפוף להוראות הדין.
- 25.15 החברה רשאית להעביר לאחר את זכויותיה ואת התחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן או מקצתן הכל בכפוף להתחייבויותיה כלפי משרד הבינוי והשיכון, וזאת מבלי להזדקק להסכמתם של הרוכשים, ובלבד שהחברה תערוב לקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 25.16 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 הרוכש

 החברה

נספח 1 - תמורה ומועדי תשלומים

1. מועד המסירה

- 1.1. המועד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה הוא ביום 2.2.2023.
- 1.2. במקרה של פיגור במסירת הדירה מעבר למועדים המפורטים בחוזה, יהא הקונה זכאי, בכפוף להוראות החוזה, לפיצוי בהתאם להוראות חוק המכר.
- 1.3. במקרה של הקדמת המסירה כאמור בהסכם יוקדמו מועדי תשלום התמורה בהתאם, כמפורט בחוזה.

2. תשלומים

- 2.1. מחיר הדירה על הצמודותיה יהיה סך של _____ ש"ח. (במילים: _____). מחיר זה כולל מע"מ בשיעור של 17% (להלן: "מחיר הדירה").
- 2.2. כל תשלום אשר ישולם על ידי הרוכש על חשבון התמורה וכל תשלום אחר המגיע ממנו לחברה יועבר לזכות חשבון הפרויקט אך ורק באמצעות שוברי תשלום לחשבון מס' 510215981 בבנק ירושלים בע"מ, מס' סניף 051 (להלן: "חשבון הפרויקט") ע"ש אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ורק עם העברת התשלום לחשבון הפרויקט, ופרעונו של התשלום יראו את התשלום כאילו בוצע. את שוברי התשלום ניתן לשלם בדרך של העברה בנקאית או במזומן בלבד. ידוע לרוכש כי תשלום באמצעות שובר כרוך בתשלום עמלה הנהוגה בבנק שתחול ותשולם על ידי הרוכש.
- 2.3. החברה נותנת בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את התמורה או כל חלק ממנה אך ורק דרך חשבון הפרויקט, והקונה מתחייב לפעול על פי ההוראה הנ"ל, ומצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הבנק לכל דבר וענין, לרבות לענין הבטחת השקעות הקונה על ידי בטוחה על פי חוק המכר. כמו כן עלול הבנק במקרה זה שלא להתחשב בתשלומים בניגוד לאמור לעיל אם יחליט הוא להמשיך ולסיים את הבניה (מבלי להטיל על הבנק התחייבות לעשות כן).
- 2.4. הרוכש רשאי לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו רח' אחד העם בתל אביב, באמצעות מענה טלפון במספר 076-8096541 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankjerusalem.com.
- 2.5. הרוכשים מתחייבים למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו להם את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הרוכשים מתחייבים להעביר הודעה מפורטת בכתב למוכרת ביום ביצוע התשלום ולוודא קבלתה על ידי המוכרת.

3. מועדי תשלומים

- המחיר הכולל ישולם לפי לוח התשלומים הבא:
- 3.1. סך השווה ל 7% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם במעמד חתימת ההסכם. בנוסף לתשלום זה ישולם שכר טרחת עו"ד במועד זה.
 - 3.2. סך השווה ל 13% מהתמורה (שיהווה בסה"כ 20%) מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה, באמצעות פנקס שוברים שיימסר לרוכש עד למועד זה.
 - 3.3. סך השווה ל 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 120 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 3.4. סך השווה ל 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 240 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

- 3.5 סך השווה ל 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 360 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.6 סך השווה ל 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 480 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.7 סך השווה ל 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 600 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.8 סך השווה ל 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 720 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.9 סך השווה ל 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה ישולם תוך 840 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.10 14 יום לפני יום מסירת החזקה בדירה, ישלם הרוכש למוכרת את יתרת התמורה המהווה 10% צרוף הפרשי הצמדה (השלמה ל 100% מהתמורה).

4. חישובי הצמדה

- 4.1 מוסכם בין הצדדים כי התשלומים על חשבון הדירה צמודים ל: **מדד תשומות הבניה**. לפיכך, במועד פרעונו בפועל של כל תשלום ותשלום ישולם בפועל סכום כסף אשר היחס בינו ובין הסכום המקורי הנקוב בנספח התשלומים הוא היחס שבין המדד החדש ובין המדד הבסיסי. כאשר "**המדד הבסיסי**" - משמעו המדד הידוע בעת קבלת היתר בניה מלא וה- "**מדד החדש**" - משמעו המדד הידוע ביום ביצוע בפועל של כל תשלום מהתשלומים הנקובים בנספח התשלומים.
- 4.2 בכל מקרה לא יופחתו תשלומים בגין ירידה במדדים. כל תשלום אשר ישולם בתקופה של ירידה כאמור ישוערך לפי המדד הגבוה האחרון שקדם לתשלום.

5. כללי

- 5.1 שינוי בשיעור המע"מ ישנה את התשלומים בהתאם לחוק המתקן.
- 5.2 התמורה כולה תשולם קודם למועד המסירה, כאמור בהסכם. ניתן להקדים תשלומים ובלבד שיבוצעו בין ה- 16 לחודש ל- 30 באותו חודש.
- 5.3 תנאי התשלום הינם תנאים יסודיים של החוזה גופו. אי-עמידה בהם תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 5.4 הפרשי הצמדה, אם יהיו, הינם חלק מהתמורה ודינם כמוה. כל סכום שחייב הקונה למוכר לפי ההסכם הינו חלק מהתמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש	הרוכש	החברה
--------------	--------------	--------------

נספח 4 - יפוי כח בלתי חוזר
נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/אנו החתום/ים מטה :

1.	מספר ת.ז. / דרכון	
2.	מספר ת.ז. / דרכון	

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו של: אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ו/או עוה"ד רות יוחנן ו/או עוה"ד רועי עובדיה /או עוה"ד שרית ויסטוד ו/או דורית זיידמן ו/או יוסי אלחייק ו/או נירית לחמן ו/או אודליה ניסן ו/או אסף דוד מרגלית ו/או אמיר שרון ו/או שחר רייס ו/או ליטל שביט ו/או זיו גלזר ו/או משה דואק ו/או שמעון הי-שיר, כולם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "מיופי הכוח ו/או באי כוח/ינו") להיות מורשינו ובי"כ החוקיים, להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו לשם ביצוע כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהם:

1. לחתום על שטר/י חכירה לדורות במונח חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") - לרבות על שטר/י חכירת משנה או על שטר/י חכירה בדרגה אחרת או על שטרי העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן: "החכירה") או על שטר/י מכר לפי הענין, של דירה (להלן: "הדירה") שתמצא בבית (להלן: "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף 8 (להלן: "הקרקע") בין שהבית רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע ובין שהדירה הינה יחידת דיור בבית דו-משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא נבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה להן וכשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקות הנאה לענין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבא/י - כח/ינו ימצאו/ו לנכון.
2. למשכן את החכירה או את הבעלות לפי הענין לגבי הדירה במשכנתאות/ בדרגה ראשונה או בדרגה ראשונה פרי-פסו, או בכל דרגה אחרת ולחתום בשמינו על שטר/י משכנתאות/ בתנאים כפי שיקבעו על ידי המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י - כח/ינו, לפדותן או לתקן, וכן להעביר, להחכיר לקבל זכויות בדירה, הכל לפי הענין לגבי הדירה.
3. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולו מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בקשר לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעליה ימצא הבית בו הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י - כח/ינו.

4.

- 4.1. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו/ו) בשמינו ובמקומינו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בני/ים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין; להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף; לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו - להצמידות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת; לרשום שעבודים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלקים ממנה לזכות ו/או חובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשמוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב אל וממקומות החנה או לגישות לבתים ולרחובות; לרשום תקנון במונח חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם; לבקש או להסכים (כשאחר מבקש) תיקון הצו לרישום הבית כבית משותף; בא/י - כח/ינו יהיה/יהיו זכאים להשתמש בסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומדי פעם בפעם - הכל בתנאים שימצאו/ו לנכון.
- 4.2. לבקש - או להסכים - כשאחרים בקשו/ו - רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירת שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין כחוכר דירה או כבעלי דירה לפי הענין לרבות לבקש - או להסכים כשאחרים בקשו/ו, לצמצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש או להסכים כשאחרים בקשו/ו - רישום המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כח/ינו ימצאו/ו לנכון.
- 4.3. ליחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס בתים משותפים ולחתום ולהגיש בשמינו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.
- 4.4. לבקש או למסור ולחתום בשמינו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין - 1963, על תיקונו או לפי כל חוק או דין אחר; ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך בהקשר זה.
- 4.5. לחתום על כל מסמך אשר בא/י - כח/ינו - ימצאו/ו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

5. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם, לרבות חתימה על מסמכים, בקשות, תצהירים, ולרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערת אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשמינו ובמקומינו, ביטול בטוחות שניתנו לינו וכיוצא"ב, והכל עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של צד ג' ו/או מיופה הכוח.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

6. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאים/ באי/ כחי/נו להופיע בשמי/נו במקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכל - במובן חוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בנייה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע - ולרבות הוספת קומות או מבנים) שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש למען תת תקן ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעיסקות הניתנות ביפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות תשכ"ה - 1965 (ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לענין.
7. באי/ - כחי/נו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי/י - כחי/נו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותם/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבאי/י - כחי/נו כנ"ל יחייב אותנו/נו ואת הבאים במקומי/נו ואני/נו נותן/ים הסכמתנו/נו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי/י - כחי/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.
8. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומי/נו או תחתנו/נו זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו/נו או הבאים במקומי/נו או תחתנו/נו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של שכן עובדים בע"מ ו/או של "משכ"ן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או של בנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתאות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה ואני/ו מצהיר/ים בזה כי הנני/ו מוותרים ויתור גמור לעשות בעצמי/נו או על ידי מישהו אחר מלבד המיופה/ים כחי/נו הנ"ל את כל הפעולות, או איזו מהן, הנוכרות ביפוי כח זה וכל אחד מבאי/י - כחי/נו לעיל יהיה זכאים למנוע בעדנו/נו ולהוציא אותנו/נו מכל פעולה כנ"ל.
9. היות ויפוי כוח זה ניתן לטובת צד ג' - אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581 (להלן: "צד ג") שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כוח זה, הרי שהוא בלתי חוזר, ולא תהיה לי/נו רשות לבטלו ו/או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו/נו חו"ח והוא יחייב את יורשינו/נו ו/או אפוטרופסינו/נו ו/או מנהל עזובנו/נו.
10. הריני מסכים בזאת במפורש כי ב"כ הנ"ל מייצגים והיו רשאים לייצג גם את צד ג' הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין צד ג' לבנינו/נו ובכל דבר ועניין הקשור להסכם זה. בנוסף לאמור הרינו/נו נותן/נים את הסכמתנו/נו כי ב"כ הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי נוסף ו/או צד ד', וזאת כאמור בנוסף לצד ג' הנ"ל, ומבלי שיגרע מתוקף יפוי כוח זה ו/או מסמכותם של ב"כ לפעול מכוחו וכן כי ב"כ הנ"ל אינם מייצגים אותנו/נו.
11. ביפוי כוח זה לשון יחיד משמע גם לשון רבים במשתמע ולהפך, ולשון זכר גם נקבה במשתמע ולהפך. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתנת לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
12. היות ויפוי כוח זה נועד לאפשר לב"כ לעשות שימוש בשמי/נו ובמקומי/נו כל פעולה הדרושה לרבות לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח לביצוע האמור ביפוי כוח זה, על כן יש לפרש יפוי כוח זה בדרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבות מכוח ההסכם ו/או מכוח יפוי הכוח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כוח זה.
13. אין במתן יפוי כוח זה כדי לשחרר אותנו/נו מחובותינו/נו לבצע בעצמי/נו את כל הפעולות הנוכרות ביפוי כוח זה.
14. אין ולא תהיה לי/נו כל טענה ו/או תביעה כלפי מיופה הכוח בגין עשיית שימוש ביפוי כוח זה, לרבות בגין קבלת הוראות מצד ג' הנ"ל בעניין אופי הפעלת יפוי הכוח.
15. הקרקע הנוכרת בסעיף 1 ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקת/ות האדמה או לקטעים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיוצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות או לכל צורך של חלקות אדמה או לצורך של חלקי חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים וזהו הגוש או אלה הם הגושים:

מקרקעין הידועים כגוש 34292 חלקה 92 (בחלק) בשכונת נווה שמיר בבית שמש (שכונות ה' ו 1 ו 2);
מגרש מס' 347 במתחם 41981;
מגרשים מס' 385-383 במתחם 41985;
מגרשים מס' 306-305 במתחם 46105;
מגרשים מס' 327-326 במתחם מס' 41976;
מגרשים מס' 346-343 במתחם מס' 41978;
מגרשים מס' 382-380 במתחם מס' 41979;
מגרשים מס' 323-322 במתחם מס' 41980;
לפי תכנית מס' 102-0055277 ו/או כל תיקון לתכנית האמורה, ו/או למספרי המתחם והמגרש והחלקות האמורים.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום: _____

2. _____
חתימה

1. _____
חתימה

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

חשבון הפרוייקט - ח-ן מס' 510215981
פנקס שוברים מס'
שוברים מס'

נספח 5

תאריך: _____

לכבוד

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם) (להלן: "הקונה")
ג.א.נ.

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל

ועל המקרקעין הידועים כמגרשים 343-346 לפי תכנית 102-0055277, חלקה 92 (בחלק) בגוש 34292 בשכונת נווה שמיר ברמת בית שמש (שכונות ה'1-ה'2), תיק רמ"י מס' 10709094 אנו מקימים דירות בפרוייקט להקמת 96 יח"ד (80 על פי תנאי המכרז, 40 למכירה במסגרת "מחיר למשתכן", ו-40 בשוק החופשי) במתחם 41978 על פי מכרז "מחיר למשתכן" מס' 277/2018 (להלן - "הפרוייקט");

ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרוייקט, בבנין _____, קומה _____ שמספרה _____ (להלן - "הדירה");

1.2. והואיל

וקבלנו ו/או נקבל, מאת בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים שונים למימון הקמת הפרוייקט (להלן - "השירותים");

והואיל

ועל פי המוסכם בינינו לבין הבנק הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון מספר 510215981 בבנק ירושלים בע"מ סניף ת"א (מס' סניף 051) (להלן: "החשבון");

והואיל

ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין בפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הבנק) וללא השתתפות אחרים, וכן המחיינו ו/או נמחה זכויות אלו לטובת הבנק בהמחאה על דרך שעבוד.

והואיל

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' 510215981 על שם הקבלן, סניף תל-אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הבנק ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו, אתם תשלמו את הסכומים שגיגעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הבנק בדרישתו הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, אלא כהלוואה לא מובטחת.
4. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
5. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הבנק, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

חשבון הפרוייקט -
ח-ן מס' 510215981

פנקס שוברים מס'

שוברים מס'

תאריך: _____

לכבוד
בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.
2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרוייקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות הקבלן בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין הקבלן לבינינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרוייקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם.
- מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרוייקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין הקבלן.
3. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרוייקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
4. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הבנק או מי מיחיד הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרוייקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרוייקט, בין אם בדרך של השלמת הפרוייקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (להלן - "הכונס").
- אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרוייקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שייגעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.
5. נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרוייקט הוא חשבון מס' 510215981 על שם הקבלן, סניף תל-אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו לקבלן על פי הסכם רכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבין הקבלן ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הבנק. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום לקבלן לפי חוזה המכר.
6. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותיות לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הבנק, יהיו טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין הקבלן) לחוזה המכר.
7. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו ניתן לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.
8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

9. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת הקבלן, מעת לעת, כל אשראי, לרבות את "הבטחות" כמשמען להלן, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת האשראי כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.
10. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין ערבויות ו/או פוליסות ביטוח אשר יוצאו לטובתנו אם יוצאו (לעיל ולהלן - "הבטחות"), יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרוייקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהקבלן, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הנ"ל.
11. ידוע לנו כי הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות), התשל"ה-1974, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.
12. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי תמסרו לקבלן - עבורנו - את הבטוחות שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים.
13. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.
14. ידוע לנו כי יפוי הכח אותה חתמנו לטובת הקבלן ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
15. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחידו הבנק, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הבנק. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי הבנק לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לבנק כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בניה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של הקבלן ו/או כל קבלן משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הבנק כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הבנק ו/או מי מיחידו (בהתאמה) בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הבנק כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הבנק ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם.
- אנו נותנים הסכמתנו, כי הבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לבנק ו/או למי מיחידו לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרוייקט ו/או לפעול בשם הקבלן ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרוייקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל, לא יטילו על הבנק ו/או על מי מיחידו, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.
- אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול הקבלן.
- אין באמור בסעיף 15 זה כדי לפגוע בזכויותינו ע"פ הבטחות.
16. לביטויים השונים באישורנו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.
17. מקום בו נזכר לעיל הביטוי "יחידו הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ.
18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין הקבלן והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.
19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הבנק בכתב אחרת.

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

20. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו או ירושלים.
21. אנו מסכימים ומאשרים בזאת לקבלן למסור לבנק את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם בדירה וכיוצ"ב.
22. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
23. ידוע לנו כי כל אחד מיחידה הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחידה הבנק אין חבות ו/או ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחידה הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן.
24. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין הח"מ.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

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

_____ חתימת וחותמת

_____ תאריך



נספח 6

תאריך: _____

לכבוד
אלי יוחנן מהנדסים בע"מ
רח' רקס 45
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב התחייבות לשעבוד זכותנו לגבי דירת מגורים מס' _____ בנין מס' _____ פרויקט
שכונת נווה שמיר, בית שמש

הואיל ואנו _____ החתומים מטה רכשנו הזכויות ביחידה הנ"ל לפי הסכם
מיום _____ ;
והואיל ו _____ (להלן: המלווה) אישר לנו הלוואה בסך
_____ (במילים _____) בתנאי שבין היתר נמציא
מכתב התחייבות מכם לרישום משכנתא לטובת המלווה הנ"ל בעת רישום זכות החכירה בדירה על
שמנו בלשכת רישום המקרקעין ;
הננו מוסרים לכם בזה הוראה בלתי חוזרת לשעבד את זכותנו הנ"ל לטובת המלווה על פי מכתב
התחייבות לפי נוסח מוסכם ומקובל ביניכם ובין המלווה.
ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי לא נוכל לבצע כל פעולת העברת זכויות או כל פעולה אחרת בקשר
לשינוי זכויות שלנו ביחידה הנ"ל, בלי הסכמת המלווה בכתב או אישורו על ביטול השעבוד.

ולראיה באנו על החתום:

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ה"ה
_____ ו- _____ חתמו בפני מרצונם על כתב זה, לאחר
שהבינו את תוכנו.

עו"ד ,

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

נספח 7 - עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974

תאריך: _____

לכבוד
 אלי יוחנן מהנדסים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974

אנו הח"מ:

שם	ת"ז

להלן: "הקונים"

הואיל ורכשנו את דירה מס' _____ בפרויקט רמת יוחנן בנווה שמיר, בית שמש מאלי יוחנן מהנדסים בע"מ (להלן: החברה), אשר תיבנה במתחם _____ במגרש מס' _____ גוש _____ חלקה _____ (להלן: "להלן: "הסכם המכר").

אשר על כן הריני להצהיר, לאשר ולהסכים כדלקמן:

1. הובא לידיעתנו כי החברה התקשרה בהסכם ליווי עם בנק מלווה כהגדרתו בחוזה המכר.
2. המוכר יידע אותנו בדבר זכותנו על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (בסעיף זה, להלן: "החוק") להבטחת הכספים ששולמו על-ידנו ועל הדרכים שנקבעו בעניין לפי החוק, קרי- באמצעות: ערבות בנקאית; ביטוח אצל מבטח; שעבוד הדירה; רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה; העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה על שמנו- הכול כמפורט בחוק.
3. ידוע לנו כי הבטוחה הניתנת לנו עפ"י הסכם המכר הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי החוק ואיננו רשאים לרשום הערת אזהרה בגין הסכם המכר והכל בהתאם וכמפורט בהסכם המכר.
4. הופנינו לאתר הפרויקט בכתובת: _____ לשם עיון בחוק, בנוסחו במועד מכתבנו זה.
5. מבלי לגרוע מהאמור, להלן הוראות סעיף 2, 2א, 1א2 לחוק לגבי הבטחת כספי הקונה:

" הבטחת כספי הקונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

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

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 8) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

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

(תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

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

(תיקון מס' 1) תשל"ו-1976

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

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

החלפת ערובה (תיקון מס' 1) תשל"ו-1976 (תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

א2. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

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

6. הודע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיוננו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/יישומו/השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו כן גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

הקונה

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הריני/נו מצהיר/ים כי ככל 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, אדווה 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 של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר: _____

בן/בת זוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר: _____

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב _____ ת.ז. _____ וכן מר/גב _____ ת.ז. _____ המוכר לי באופן אישי/ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" דירה מס' _____ בנין מס' _____ מגרש מס' _____ במתחם 41978 בפרויקט רמת יוחנן בנווה שמיר, בבית שמש (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר אלי יוחנן מהנדסים בע"מ.

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/277/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו נהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
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 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקוטיה נרכשה יחידת הדור), המוקדם מביניהם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זו.
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____, מר/גב' _____, ת"ז _____, המוכר/ים לי באופן אישי/ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיוור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" דירה מס' _____ בנין מס' _____ מגרש מס' _____ במתחם 41978 בפרויקט רמת יוחנן בנווה שמיר, בבית שמש (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר אלי יוחנן מהנדסים בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/2018/277 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיוור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור "משפר/י דיוור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

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 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.

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

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

3.

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

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

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____,

_____ מר/גב' _____, ת"ז _____

המוכר/ים לי באופן אישי/ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

נספח 10 העדר יחסים מיוחדים

אני/ו הח"מ:

ת.ז. _____, חלק בממכר: _____
ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות אלי יוחנן מהנדסים בע"מ (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "רמת יוחנן" בנווה שמיר, בית שמש, הממוקם על מגרשים 343-346 לפי תב"ע מס' 102-0055277 בגוש 34575 חלקה 19,20 גוש 34574 חלקה 29, 30 בהתאם למכרז ים/277/2018 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט"). ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של חברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - ג. החברה או מי מבעליה או של קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתומה _____ שם וחתומה _____

אישור:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____, המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ באמצעות תעודת זהות,, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיו/ צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

מדינת ישראל
 משרד המשפטים/אגף רישום והסדר המקרקעין
 לשכת הרישום 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/ספר	מס' / החלקה/הדף	כתובת

2. הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום 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 חמש שנים מקבלת טופס 4 לדירה.
 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 חמש שנים מקבלת טופס 4 לדירה "

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

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

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה התחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

עמוד 1 מתוך 2

4. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)

תיאור הנכס	מגרש מס'	מבנה מס'
יחידה מספר	קומה	כיוונים
החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים)		

5. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין _____ (שם) _____ כתובת _____ טלפון _____

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

*ת.ז./מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני המתחייב/ים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתם/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו/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 _____: מס' תאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) ורישום, התשע"ב-2011. וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך _____ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) _____ חתימה _____

עמוד 2 מתוך 2

נספח 12

ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

1. אני הח"מ _____, ת.ז. _____
ממנה ומיפה בזאת את כוחו של _____, ת.ז. : _____
לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "רמת יוחנן" מחיר למשתכן נווה שמיר, המוקם על ידי חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581, במגרשים 343-346 לפי תב"ע 102-0055277 מתחם 41978 בגוש 34575 חלקה 19, 20 ובגוש 34574 חלקה 29, 30 בנווה שמיר בית שמש בהתאם למכרז ים/2018/277.
2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידיו ה"זוכה", ומיפה הכוח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.
4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול.
5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.
ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/ גב' _____ אשר הזדהה/תה בפני באמצעות תעודת זהות / אשר מוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי כי הדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/מה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

_____ חתימה

_____ תאריך

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ, _____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____
 (להלן: "**מיופה הכוח**") להיות בא/ת כוחי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן: דירה מס': _____ בקומה: _____, חדרים, בבנין מס' _____: וכל הצמוד לה: מחסן מספר _____ חניה מספר _____ בפרויקט "רמת יוחנן", מחיר למשתכן בנווה שמיר בית שמש, הנמצאת במתחם **41978** מגרש מס' _____ הידועה כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "**הדירה**") הנבנית/תיבנה ע"י חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581 (להלן: "**החברה**") מכוח מכרז **יס/2018/277** במסלול מחיר למשתכן, על המקרקעין הידועים כמגרשים **343-346** לפי תב"ע **102-0055277**, גוש **34575** חלקה **19, 20** ו/או גוש **34574** חלקה **29,30** בשכונת נווה שמיר בית שמש, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "**המקרקעין**")

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "**החוזה**") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכוח החוזה ו/או התחייבויותיי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטוחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"י המחיר הכולל של הדירה.
9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשות הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "**הערות**") ו/או עסקה

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

- במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף יפוי כוח זה.
16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
17. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי, יורשי יורשי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום: _____

1. _____
חתימה

2. _____
חתימה

נספח הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד
חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ
(להלן: "החברה")

הנדון: פרויקט רמת יוחנן "מחיר למשתכן – נווה שמיר", מתחם 41978

אנו הח"מ:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מספר _____ בבנין מס' _____ ולה צמודה חניה/יות המסומנת כמספר _____
(להלן: "החניה") בפרויקט שבנדון.

1. הובהר לנו כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חניית נכה, ייתכן כי תוחלף לנו החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה על ידי החברה, אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית")
2. אנו מתחייבים כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות אך לא רק בדין שינוי מיקום החניה ו/או גודלה ובלבד שלא תיגרע ו/או תישלל זכותנו בהצמדת חניה חלופית כאמור לעיל וכתוצאה מכך.

ולראיה הריני לחתום על הסכמתנו המפורטת לעיל:

הרוכש

הרוכש

נספח 15 - העדר היתר בניה להקמת ו/או השלמת יחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט

נספח להסכם מיום לחודש שנת 2020

בין: אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581
 מרחוב רקס 45, ירושלים
 (להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")
מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז. _____
 2. ת.ז. _____
 מרחוב _____,
 (להלן ביחד ולחוד: "הקונה" ו/או "הרוכש")
מצד שני;

הואיל: ובמעמד חתימת נספח זה נחתם הסכם רכישה בין הצדדים לרכישת יחידה בבניין המוקם בפרויקט כהגדרת מונחים אלה בהסכם הרכישה (להלן בהתאמה: "הסכם הרכישה", "היחידה", "הבניין" ו"הפרויקט");

והואיל: והודע לקונה כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם הרכישה אינם מבוססים על היתר בניה קיים ו/או סופי ולפיכך אין כל וודאות כי החברה תוכל לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה בהתאמה מלאה על פי תוכנית ומפרט אלה;

והואיל: ובתאריך חתימת הסכם הרכישה הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בקשה/ות לקבלת היתר בניה להקמת ו/או השלמת היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט וכי בכל מקרה טרם ניתן/נו היתר/י בניה כאמור;

והואיל: והקונה מודע לאפשרות שהיתר הבניה אשר יינתן בסופו של דבר, יכול ויהיה שונה מהתכנון המפורט בתוכניות ובמפרט המכר המצורפים להסכם הרכישה שהינו תכנון ראשוני בלבד, ולפיכך לא תוכל החברה להקים את היחידה ו/או את הבניין ו/או הפרויקט, בהתאמה מלאה לאופן המתוכנן על-ידה;

והואיל: והקונה מודע לכך שעל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ותבחר החברה ו/או היא עליה לסטות מכוונתה המקורית לבנות את היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט כפי שהיא מעוניינת, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם הרכישה, בין היתר וכדוגמא בלבד בכל הנוגע לצורת הבניין, מספר הקומות ויחידות הדיור בבניין, מידות היחידה, תכניות החניה והפיתוח וכיו"ב.

והואיל: וחרף כל האמור לעיל, ובידיעה והבנה מלאה של המצב מוכן הקונה לחתום על הסכם הרכישה, בכפוף להוראות נספח זה;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי - נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה.
2. האמור בנספח זה במלואו, הוסבר לקונה, הובהר לו כל האמור במבוא לעיל, ללא יוצא מן הכלל, וכן ההשלכות אשר עשויות לנבוע מכך.
3. הקונה מוכן ומעוניין לחתום על הסכם הרכישה, בכפוף לאמור בנספח זה.

תנאים לביטול

4. מוסכם בזאת, כי בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהא זכאי הקונה להודיע לחברה, בכתב, אודות רצונו לבטל את הסכם הרכישה, ולהסתלק מכל התחייבויותיו וזכויותיו על-פיו:

אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581

4.1 בידי החברה לא יינתן היתר בניה המאפשר לה להקים את היחידה באופן המתואר בתכניות והמפרט המצורפים להסכם הרכישה, למעט שינויים שאינם מהותיים ביחידה, וזאת עד 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

4.2 היה ועקב היתר הבניה אשר יינתן בידי החברה, ניתן יהיה להקים את היחידה ו/או הבניין באופן השונה מהותית, כפי שיתואר להלן, מן המתואר בתוכניות ובמפרט הרכישה המצורפים להסכם זה, בין אם מדובר בשינויים שיזמה החברה ובין אם מדובר בשינויים אשר נכפו עליה ע"י הרשויות כתנאי לקבלת ההיתר בניה.

הסדר הביטול

5. בכל מקרה כאמור בסעיף 4 לעיל (ומבלי לגרוע מן האמור סעיף 10 להלן), תודיע החברה לקונה על השינוי המהותי והקונה לאחר שניתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות המכר, ההיתר והמפרט העדכניים יהיה רשאי לבטל את הסכם הרכישה תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה (להלן: "תקופת הביטול") ולקבל השבה מלאה של כל התשלומים ששולמו עד כה בערכם הריאלי. בוטל הסכם הרכישה, הצדדים יופטרו מכל התחייבויותיהם וזכויותיהם על פיו, בתום 21 יום מיום קבלת הודעת הביטול כאמור (ובלבד שגם בתוך תקופה זו לא יינתן בידי החברה היתר בניה המאפשר לה להקים את היחידה באופן אשר אינו שונה מהותית מהמתואר בתכניות ובמפרט המצורפים להסכם זה).

6. בוטל ההסכם כאמור, תשיב המוכרת לקונה כל סכום ששילם הקונה בגין רכישת היחידה בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בלבד, ובלבד שבד בבד עם ההשבה, כאמור, יחזיר הקונה לחברה את מקור הסכם הרכישה, מקור כל החשבוניות שקיבל, וכן כל בטוחה שהוא קיבל מהחברה על פי הסכם הרכישה, וכן יחתום על כל מסמך הקשור בביטול העסקה, כפי הנדרש לפי כל דין ו/או כפי שתורה החברה (וכאמור, בין היתר, בהוראת סעיף 17 להלן).

7. מבלי לפגוע בחובת הקונה להחזיר לחברה כל בטוחה כאמור, תהא כל בטוחה כזאת בטלה ומבוטלת מאליה מעת הביטול כאמור, גם אם בפועל לא תוחזר על ידי הקונה לחברה, ולקונה אין ולא תהיה כל טענה בעניין זה.

8. בחתימתו על נספח זה, מורה הקונה לחברה ו/או באי כוחה, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח הבלתי חוזר שמסר לחברה לפי הסכם הרכישה וזאת ככל שהקונה עצמו לא פעל בקשר עם ביטול ההסכם כמפורט בנספח זה תוך 7 ימים מעת שנדרש על-ידי החברה לעשות כן.

9. השבת הכספים מצד החברה תיעשה כנגד השבת מקור הסכם הרכישה, מקור החשבוניות ומקור הבטוחות מצד הקונה (להלן: "השבת הקונה"), במעמד אחד שיחול, במידת האפשר, בתוך 30 יום מיום קבלת הודעת הצד המבטל ע"י משנהו.

10. עם זאת, במידה והקונה נטל הלוואה לצורך מימון הרכישה, תשיב החברה את כל הכספים המגיעים לבנק נותן הלוואה, בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם ביטול, קבלת תדפיס מתאים מהבנק, חתימת הקונה על המסמכים כאמור בסעיף 17 להלן, וביצוע השבת הקונה. רק לאחר קבלת שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מאת הבנק תשיב החברה את יתרת הכספים (באם יוותרו) לידי הקונה.

11. מוסכם על הצדדים במפורש, כי בכל מקרה של ביטול הסכם הרכישה כאמור לעיל, לא תהיה למי מן הצדדים כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא, האחד נגד משנהו, אלא לענין ההשבה ההדדית: של הכספים – על ידי החברה, ושל השבת הקונה – על ידי הקונה, כאמור בנספח זה.

12. כן מוסכם על הצדדים, כי ביצוע ההשבה ההדדית כאמור, יהווה סילוק מלא וגמור של כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה אפשרית מצד כל אחד מן הצדדים כלפי משנהו ו/או מי מטעמם.

13. מובהר ומוסכם, כי במידה ולא יינתן היתר הבניה כאמור בסעיף 4.1 לעיל תוך פרק הזמן האמור, והקונה לא ינצל זכותו להודיע לחברה על ביטול הסכם הרכישה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר לקונה על כך כמפורט בסעיף 5, יוסיף הסכם הרכישה ויחייב את הצדדים.

14. מיד לאחר קבלת היתר הבניה, תשלח המוכרת לקונה הודעה בה תפרט את השינויים והסטיות אשר חלו בגין קבלת ההיתר ואשר שונים מהתוכניות והמפרט אשר הוצגו בפני הקונה במעמד חתימת הסכם הרכישה ויחולו הוראות נספח זה.

תנאים כלליים

15. בכפוף לאמור לעיל, מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה באופן שהשינויים המפורטים בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם הרכישה לא יעלו על השינויים המותרים והקבילים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשס"ח-2008 אזי, יצורפו להסכם הרכישה התוכניות ו/או המפרט המעודכנים - דהיינו אלה המצויים בידי החברה בהתאם להיתר הבנייה שיינתן בפועל, בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו, ואין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לשינויים בתוכניות ו/או במפרט שצורפו להסכם הרכישה, ולכל הנובע מהם. מבלי לפגוע באמור, מתחייב הקונה לחתום, בכל עת, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י החברה.

16. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי במידה ושטח היחידה על פי היתר הבניה ו/או כל שטח אחר הצמוד ליחידה ו/או ישמש את היחידה באופן בלעדי, כמפורט בסעיף 6 למפרט, על פי היתר הבניה, ישונה מעבר לשיעור השינוי ו/או הסטיה המותרים על פי הדין ו/או המפרט ו/או השתנה מיקומה של היחידה ו/או השתנה התכנון הפנימי של היחידה (להלן: "שינויים מהותיים"), ובחר הקונה, לאחר שעיין בתכניות, ההיתר והמפרט המעודכנים כאמור, שלא לבטל את הסכם המכר, כי אז תותאם התמורה שתשולם על ידי הקונה למוכרת, בין להגדלה ובין להקטנה, באופן יחסי לשטח היחידה ו/או כל שטח אחר הצמוד ליחידה ו/או ישמש את היחידה באופן בלעדי, כפי שיהיו על פי היתר הבניה לעומת שטחם על פי המפרט והתכניות. כך, למשל, אם יוקטן שטח היחידה על פי היתר הבניה ב- 3% לעומת שטח היחידה על פי המפרט והתכניות, תקטן התמורה אשר תשולם בגין היחידה ב- 3%. לעומת זאת, אם שטח היחידה על פי היתר הבניה יגדל ב- 3% לעומת שטח היחידה על פי המפרט והתכניות, תגדל התמורה אשר תשולם בגין היחידה ב- 3%. למען הסר הספק, מובהר כי סטיה ו/או שינוי המותרים על פי הדין ו/או המפרט, לא יגרמו לכל שינוי בשיעור התמורה הנקובה בהסכם, על נספחיו.

עוד מוסכם כי זכותו של הקונה לבטל את הסכם הרכישה כאמור בסעיף 4 לעיל, כפופה לכך שהוא ימסור לחברה את הודעת הביטול תוך 30 ימים לכל המאוחר מהמועד בו ייודע לו לראשונה ע"י המוכרת על הנסיבות המקימות לו זכות ביטול כאמור (ומבלי לפגוע בהוראת סעיף 13 לעיל) וכן יבצע את מלוא התחייבויותיו על-פי נספח זה לרבות ביצוע השבת הקונה.

17. בוטל הסכם הרכישה על פי האמור לעיל, ישתפו הצדדים פעולה ביניהם לכל דבר וענין שיהיה דרוש לצורך ביטול הסכם הרכישה, לרבות חתימה על כל מסמך ו/או הצהרה רלוונטיים ככל שיידרשו מכל גורם (לרבות: הבנק המלווה, משרד הבינוי והשיכון, מסמ"ק), ובכלל זה גם על מנת לקבל את אישור שלטונות המס לביטול הסכם הרכישה, ולהחזיר כל מס אשר שולם בגינן.

18. אין באמור בנספח זה כדי להקנות לקונה כל זכות ו/או סעד אשר לא ננקבו במפורש בנספח זה ובמיוחד מובהר כי לא תהיה לקונה זכות לבטל את הסכם הרכישה אלא בהתקיים התנאים האמורים בנספח זה לעיל.

19. לכל המונחים בנספח זה, תינתן אותה משמעות שניתנה להם בהסכם הרכישה, בשינויים המחויבים, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הקונה

_____ הקונה

_____ אלי יוחנן מהנדסים בע"מ