

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2021

בין: **אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ, ח.פ. 513706424**
שכתובתה לצורך הסכם זה:
מרח' אופנהיימר 10, רחובות
טל': 08-9359900; פקס: 08-9358800;
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: **1. שם:** _____ **ת.ז.** _____
2. שם: _____ **ת.ז.** _____
כתובת: _____
טלפון: _____; נייד: _____
דוא"ל: _____
כולם ביחד וכ"א לחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

הואיל והמוכרת זכתה במכרז מספר מר/250/2017 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה בגן יבנה ולכן זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה המהוונות של "המתחם";

והואיל והמוכרת מתעתדת להקים על "המתחם" את ה"פרויקט";

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה דירה בבניין שייבנה במסגרת ה"פרויקט" על-פי האמור בהסכם זה, בתנאים המפורטים בו ובנספחיו כמוגדר להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא הגדרות ונספחים:

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2 כל נספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 הכותרות לסעיפי הסכם זה הינן לשם הנוחיות בלבד ואין להסתמך עליהן לצרכי פרשנות.
- 1.4 כל מקום בו נעשה שימוש בחוזה זה בלשון יחיד דינו לשון רבים, ולהיפך.
- 1.5 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברשור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או מי מטעמו לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלתי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, חומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבניין, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה, הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. מוסכם כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרת חובה לצינם על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין לרבות, בנוגע למצגים ופרסומים שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.
- 1.6 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.

1.7 הסכם זה כפוף למסמכי המכרז. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז (וזאת למעט במקרים בהן ניתן במפורש אישור רשות מקרקעי לישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון כי האמור בהסכם זה יגבר על מסמכי המכרז).

2. הגדרות:

- 2.1 "המתחם" – מתחמי המקרקעין כהגדרתם במכרז הכוללים את: מתחם 1.
- 2.2 "התב"ע" – תמ"ל 1003 ;
- 2.3 "המגרש" או "המקרקעין" או "הקרקע" – גוש 187, חלקה 12 (בחלק) וכגוש 885, חלקות 9-10 (בחלק), מגרשים 346-358 ומגרשים 371-380.
- 2.4 "הבניין" – הבניין שיבנה על המגרש כמפורט בהסכם זה על נספחיו.
- 2.5 "הפרויקט" – "מחיר למשתכן גן יבנה" המוקם על ידי המוכרת על המתחם כמפורט בהסכם זה על נספחיו וכולל את הבניין וסביבתו. הכולל 23 בניינים.
- 2.6 "המכרז" או "מסמכי המכרז" – מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר מר/250/2017 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה בגן יבנה ;
- 2.7 "ההסכם" ו/או "החוזה" – חוזה זה על נספחיו.
- 2.8 "הסכם החכירה" – כהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשרה המוכרת עם רמ"י ומכוחו זכאית המוכרת למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתן.
- 2.9 "היתר בניה" – היתר בניה על פי חוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 לבניין ולדירה.
- 2.10 "הקבלן" – המוכרת ו/או קבלן מבצע לפרויקט אשר נקבע ו/או ייקבע על ידי המוכרת.
- 2.11 "רכוש משותף" – כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שייבנו על ידי המוכרת ואשר יוגדרו על ידה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ובכפוף לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.
- 2.12 "המפרט" או "המפרט הטכני" – מפרט טכני המצורף **בנספח א'** להסכם זה ואשר לא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן" מפרט מחייב" נספח ג' שצורף לחוברת המכרז. "התוכניות" או "תוכניות הדירה" – התוכניות והתשריטים המצורפים **בנספח ב'** להסכם זה.
- 2.13 "הוראות תחזוקה והשימוש" – הוראות אחזקה, תחזוקה ושימוש ביחס למתקנים המותקנים בדירה, כשהן תחומות על ידי המוכר אשר ימסרו לרוכש מסירת החזקה.
- 2.14 "הדירה" – כהגדרתה בסעיף 2 **בנספח ג'** – נספח התשלומים והמועדים.
- 2.15 "הבנק" – בנק הפועלים לישראל בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי חוקי נוסף ו/או אחר עימו תתקשר המוכרת, אשר יעניק למוכרת ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסת ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות").
- 2.16 "בנק הקונה" – בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירה, ולצורך זה בלבד.
- 2.17 "בית משותף" או "בית" – הוא הבניין לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף ו/או כאגף בבית משותף לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 11 להלן.
- 2.18 "המשכנתא" – משכנתא ו/או משכנתאות מדרגה ראשונה הרשומות ו/או שיירשמו על המגרש
- 2.19 "מהנדס הפרויקט" – מהנדס אשר ימונה על ידי המוכרת.
- 2.20 "הועדה המקומית" – הועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה.
- 2.21 "העירייה" או "הרשות המקומית" – מועצה מקומית גן יבנה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה, הכל לפי ההקשר והעניין.
- 2.22 "הצמדה" או "הפרשי הצמדה" – הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי, ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.
- 2.23 "ריבית פיגורים" – בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל.
- 2.24 "מחיר למשתכן" – כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1518, או כל החלטה

- אחרת שתבוא במקומה כפי שייקבע מעת לעת.
- 2.25 "משפר דיור"- כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1518, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה כפי שייקבע מעת לעת.
- 2.26 "המשרד"- משרד הבינוי והשיכון.
- 2.27 "תושב ישראל"- כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה האמורה.
- 2.28 "תקופת הפיגור"- התקופה שבין המועד הנקוב בחוזה לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה ו/או המוכר (ואם לא נקבע לו מועד- מיד עם דרישה לתשלום), לבין מועד תשלומו בפועל.
- 2.29 "התקנון המצוי"- התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.
- 2.30 "התשריטים" ו/או "התוכניות"- כל התשריטים, התכניות והתשריטים המצורפים כנספח ב' וכן המפרט הטכני.

3. נספחים:

- 3.1 נספח א- מפרט טכני.
- 3.2 נספח ב'- תכניות ותשריטים.
- 3.3 נספח ג' - נספח התשלומים והמועדים.
- 3.4 נספח ד' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר.
- 3.5 נספח ה'- נספח ליווי בנקאי.
- 3.6 נספח ו'- תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- 3.7 נספח ז'1- קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה ותצהיר-חסר קרקע ביעד מגורים.
- 3.8 נספח ז'2- קריטריונים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דיור ותצהיר-חסר קרקע ביעד מגורים.
- 3.9 נספח ח'- כתב התחייבות של זכאי רוכש דירת מחיר למשתכן.
- 3.10 נספח ט'- נספח הצמדת חניית נכה.
- 3.11 נספח י'- עדכון הרוכש לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 3.12 נספח יא'- עקרונות למתן שירותי ניהול.
- 3.13 נספח יב'- נספח היתר בניה.
- 3.14 כל נספח אחר אשר ייחתם על ידי שני הצדדים וייאמר בו במפורש כי הינו מהווה נספח להסכם זה.

4. הממכר:

- 4.1 המוכרת מתחייבת בזאת למכור לקונה ולרשום על שם הקונה את זכויות החכירה בדירה והקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.
- זכויות החכירה של הקונה בממכר תרשמנה כשהן נקיות מכל משכנתא ו/או שיעבוד ו/או זכויות של צד ג' כלשהו למעט משכנתא ו/או שיעבוד ו/או הערות לזכות בנק ו/או כל גוף אחר הנוגעות לקונה.
- 4.2 מובהר בזאת כי הדירה כוללת רק את הדירה עצמה, החניה/יות הצמודות לה והמחסן הצמוד לה, ככל שהוצמדו, והחלק היחסי ברכוש המשותף כמפורט בנספחים להסכם. כל יתר הזכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט תהיינה בבעלות ו/או בחכירת המוכרת ו/או בבעלות ו/או חכירת מי מטעמה ו/או בעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות הנוספים ו/או הרשומים של המקרקעין ו/או המתחם, לפי העניין ובהתאם להוראות המכרז.

5. הצהרות המוכרת:

המוכרת מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

- 5.1 כי היא בעלת הזכות להירשם כבעלת זכויות החכירה במגרש וזכויותיה בו נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות אחרת של צד ג' כלשהו.

5.2 כי אין כל מניעה מצידה להתקשר עם הקונה בהסכם זה ולבצע את עיסוק המכר נשוא הסכם זה.

5.3 כי טרם התקבל היתר בנייה לבניית יחידות דיור בכלל המגרשים אך התקבלה החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר הבניה לכלל המגרשים המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6. הצהרות הקונה

6.1 ניתנה לו ההזדמנות לבקר, לבחון ולבדוק בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין וסביבתם ואת התוכניות החלות על המגרש ובכללן את התב"ע, החלטות ועדות שונות לגבי התכנון הקיים ו/או המתגבש ביחס למקרקעין, וכן נתנה לו האפשרות לבדוק את תכניות הדירה, המפרט הטכני, מיקום הבניין והדירה בפרויקט, וכן ניתנה לו ההזדמנות לבדוק ולבחון את המצב הפיסי, המשפטי, התכנוני, הקנייני והסטטוטורי של הדירה, של הבניין, של המקרקעין, של המתחם וכן את כל יתר הנתונים והמסמכים לרבות כל מסמך אחר שהמוכרת התבקשה להעמיד לרשותו. כמו כן, מובהר כי המוכרת מתחייבת להראות לקונה את הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה.

6.2 הודע לקונה שהבניין והפרויקט מצויים במתחם המצוי בסביבה מתפתחת אשר עתידות להתבצע בה עבודות פיתוח משמעותיות בתוך המגרשים בהיקפים גדולים, וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ולא יאוחר מ-6 (שישה) חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לפי המוקדם מבניהם, בכפוף לכך שהשלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה וכן שימוש סביר בדירה. הודע לקונה על כל עבודות הבניה והפיתוח שביזמת הרשות המקומית ו/או המוכרת המתוכננות במתחם ולא יפעל בשום אופן העלול לחבל ו/או לעכב ו/או למנוע קידומן והשלמתן של עבודות הפיתוח והבנייה במתחם, בכפוף לזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. המוכרת מתחייבת כי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל תבוצענה באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לקונה. יובהר, כי בכל הנוגע לעבודות הפיתוח שיתבצעו מחוץ למגרשים, אשר אינן מתבצעות על ידי המוכרת אין הדבר באחריותה של המוכרת.

כמו-כן, הודע לקונה כי עד מועד מסירת החזקה המוכרת שומרת על זכותה המלאה לבצע שימוש ביתרת המתחם כראות עיניה במהלך התקופה שעד לסיום עבודות הבניה במתחם, ובכלל זה, שימוש ביתרת שטחי המתחם לצרכי אחסנה ו/או לכל צורך אחר לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת בכפוף לכל דין ובכפוף להוראות המכר.

6.3 כי המוכרת הודיעה לקונה, כי היא זכאית, לבקש ולהשיג מהרשות המוסמכת הקלה, בהיתר הבניה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1964 ובהתאם למועדים המפורטים בו, בהתאם להוראות הדין והמכר. והכל בתנאי שזכויותיו של הקונה בדירה לא תפגענה כאמור בחוזה זה לרבות מיקום הדירה, כיוונים ושטחיה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

6.4 הודע לקונה שכל קומה בבניין שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל קומה אחרת בבניין וכל דירה שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל דירה אחרת בכלל ומהדירה במיוחד, והודע לו שיתכנו שינויים בחלוקה בתוך הדירות בבניין בין דירה לדירה והודע לו שיתכנו שינויים בקביעת שטחי השימוש המשותפים ו/או בחלוקתם לפי סוגיהם השונים ו/או בהצמודותיהם בכל קומה של הבניין, לרבות בקומה בה מצויה הדירה ו/או בכל חלק אחר של הפרויקט והכל בכפוף להוראות הסכם זה והוראות כל דין.

6.5 במקרה שהדירה מצויה בהליכי בניה או שנסתיימה בנייתה, הודע לקונה כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק את מצב הדירה בעת חתימת חוזה זה.

6.6 הקונה מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת הסכם ועד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. זאת כי אינו עומד בתנאי "חסר דירה"

כהגדרתם בתנאי המכרז ו/או אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כחסר דירה, הרי שהסכם זה יבוטל ולמוכרת יעמדו מלוא הזכויות ע"פ חוזה זה לרבות זכויותיה מכוח סעיף 19 להלן.

6.7 כי ידוע לו ומוסכם כי סטייה קלה ו/או שינויים קלים במידות ו/או בשטחים ו/או בבניית הדירה לעומת **נספח א'**, לא יהוו הפרת התחייבויותיה של המוכרת על-פי הסכם זה, לא יחשבו כאי התאמה. סטייה קלה משמעה סטייה קלה כהגדרתה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008, ובהתאם להיקף המותר על פי חוק המכר.

6.8 הודע לקונה כי המוכרת רשאית לנצל כל זכות מזכויותיה במקרקעין ובמתחם בהתאם להוראת הסכם זה והוראות המכרז. הימנעות המוכרת מלנצל זכות מזכויותיה לא תהווה, לא תזכר ולא תיחשב כהשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תחשב כוויתור מצידה על זכות זו, אלא רק אם ויתרה המוכרת על הזכות במפורש ובכתב. והכל עד למועד מכירת כלל הדירות בפרויקט או מסירת הדירה הראשונה בפרויקט לפי המוקדם מביניהם. להסרת ספק מובהר כי רק זכות שהוענקה לקונה במפורש בחוזה זה במקרקעין ו/או בבניין ו/או במתחם תהיה שייכת לקונה.

6.9 הקונה מאשר ומצהיר בזאת כי חתם על חוזה זה לאחר שהובהר והוברר לו כי הוא היה רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו.

ה ב נ י ה :

6.10 המוכרת מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים **בנספחים א' ו-ב' המצורפים** להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ואשר לא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - מפרט מחייב" נספח 11 שצורף לחוברת המכרז ובכפוף לתנאי התב"ע והיתר הבניה ולשינויים אשר יחולו בהם, ככל שיחולו. ידוע לקונה כי הבנייה של הבניין והדירה בהתאם להוראות הסכם זה תבוצע על ידי הקבלן.

6.11 אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של הדירה לעומת התיאור במפרט ובתכניות שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר וצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהיו הפרה כלשהי של התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.

6.12 למען הסר ספק, בכל מקום שנאמר בהסכם זה הדירה, משמעה גם המחסן ו/או החניה ו/או המרפסת במידה והוצמד אליה וכל שטח אחר אם הוצמד אליה לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף אלא אם נאמר אחרת.

6.13 עד לגמר בנית הבניין ו/או עד למכירת הדירה האחרונה בבניין לפי המאוחר, ובכפוף למסמכי המכרז, רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר, להגדיל או להקטין את מספר היחידות במגרש, להוסיף או להוריד קומות לבניין, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, המתייחסות למגרש עליו נבנה הבניין ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה גופה, מיקומה, שטחה ו/או כיווניה ולא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה. והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

6.14 עד למסירת החזקה של כלל יחידות הדיור במגרש, המוכרת רשאית להעביר דרך המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה בעצמה או באמצעות איזו רשות או גוף אחר, מוסד אחר, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, קווי חשמל, כבלי טלפון, קווי ביוב, קווי ניקוז, כבלים לאנטנות טלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, להתקין בריכות ביוב ו/או ניקוז וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים או בנינים אחרים לידו בפרויקט. כמו כן, המוכרת תהא זכאית (אך לא חייבת), לאפשר הצבת אנטנות מכל סוג (למעט אנטנות סלולאריות), וכן, קולטי שמש, מנועים של מעליות ו/או של מערכות מיזוג אוויר ו/או לאפשר לצד ג' אחר לבצע התקנות כאמור. והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ועפ"י כל דין ובהתאם להוראות המכרז. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לרשויות או גופים העוסקים בנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את

התיקונים ו/או הפעולות אשר תיזרשנה לצרכים הנ"ל. במקרים כאלה, על הקונה לאפשר למוכרת ו/או לגופים ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה כדי להוציא לפועל את התיקונים ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. יובהר כי ככל ויהא צורך בכניסת המוכרת ו/או מי מטעמה לצורך ביצוע תיקונים עפ"י סעיף קטן זה לעיל לדירה לאחר מסירת החזקה בדירה, הדבר ייעשה, בתיאום מראש מול הקונה וככל שכתוצאה מביצוע התיקונים ע"י המוכרת יגרם נזק לדירה תתקן המוכרת כל נזק ותחזיר את מצב הדירה לקדמותם בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע העבודות כאמור.

6.15 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 6.14, הודע לקונה במפורש שבשטחי הרכוש המשותף, ו/או בשטחי הצמודות, יכול ויהיו מתקנים הכוללים קווי ביוב, בורות ביוב ו/או ניקוז, קווי חשמל וטלפון, טלוויזיה בכבלים וכל מתקן אחר אשר נועד לשרת את הדירות ו/או דיירים של בתים אחרים.

6.16 מובהר כי מיקום חדר השנאים /חדר חשמל, ספקיות תקשורת והגז, ככל שישנם, יצוינו במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי מקומו של אחד מהמתקנים כאמור לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה עפ"י דין.

6.17 הקונה מתחייב שלא להפריע לכל פעולה שהמוכרת רשאית לעשותה בהתאם לסעיפים דלעיל, והכל מבלי שיהא בכך כדי להגביל את זכותו של הקונה עפ"י כל דין לרבות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

7. המסירה:

7.1 הדירה תימסר לקונה במועד הנקוב בנספח ג'- נספח התשלומים והמועדים או קודם לכן, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן.

7.2 המוכרת מתחייבת כי, בכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת ולכל גוף או רשות אחרים, ע"פ הוראות חוזה זה, תמסור את החזקה בדירה לקונה לאחר שבנייתה הושלמה וזאת במועד הקבוע בנספח ב' להסכם זה (להלן: "תאריך המסירה") או עד לתאריך אחר מוקדם יותר שייקבע בהתאם לאמור להלן וזאת כנגד החזרת כל בטוחה אחרת אשר קיבל הקונה על פי הסכם זה ומסירת ייפוי כוח נוטריוני למוכרת כאמור בסעיף 16 להלן (ככל שלא נמסר למוכרת עד למועד המסירה) וכן אישור בדבר תשלום מס רכישה. הדירה תימסר כשהיא ראויה למגורים גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ובלבד שהעבודות לא תמנענה שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה למגורים לרבות גישה סבירה לדירה ולהצמדותיה, ולרבות חיבור לרשת החשמל, למים לביוב, והפעלת מעלית תקינה. השלמת עבודות הפיתוח, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, תבוצע בכפוף לאפשרות השלמתם באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

7.3 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, הקונה יהא זכאי לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, עד למסירת הדירה בפועל, כלהלן:

7.3.1 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.

7.3.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצויים דלעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם עם סיום תקופת האיחור המוסכמת ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.4 למען הסר ספק מובהר כי המוכרת תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא ואחר מחודשיים לפני מועד החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה

העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

- 7.5 המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה בתאריך המסירה כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וכשזכות הקונה בדירה חופשייה מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא, למעט המשכנתא שתוחרג מהדירה כאמור בסעיף 14.6 להלן, ולמעט משכנתא שנטל הקונה בגין הדירה, כהגדרתה בנספח ג' להסכם זה, ו/או כל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או שעבוד שמקורן בקונה.
- 7.6 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, כולל ביצוע כל התשלומים שיגיעו לקבלן עפ"י הסכם זה והקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה מהמוכרת ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, למעט מקרה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי להניח חפצים בדירה ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.7 מוסכם בזאת כי אי קבלת החזקה בדירה כאמור בס"ק 7.8 ו/או אי מילוי אחת מההתחייבויות המוטלות על הקונה כתנאי לקבלת החזקה בדירה תחשב הפרה יסודית של הסכם זה והמוכרת תהא זכאית בנוסף לכל סעד אחר שבדין ו/או על פי הסכם זה לבטל את ההסכם וזאת לאחר שנתנה לרוכש התראה מראש בת 14 ימים לתיקון ההפרה כאמור, לקבל פיצוי מתאים מהקונה ולחלט פיצוי זה מהכספים ששולמו ע"י הקונה למוכרת כאמור בסעיף 19 להלן.
- 7.8 לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה למעט מקרה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין, תהיה המוכרת רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות באי קבלת הדירה כאמור הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, ומאז ואילך יהיה הקונה חייב בתשלום ארנונות, דמי ניהול, וכל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו לפי סעיף 15 להלן על כל תתי סעיפיו.
- 7.9 מובהר כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שהוזמן, לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שנגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול בדירה והקונה מצידו יהיה אחראי לכל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שנגרם לדירה ואשר יכול היה להצטמצם לו הקונה היה מקבל את דירתו במועד המסירה. על אף האמור לעיל, מובהר כי המוכרת אחראית על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, ומכאן שהמוכרת אינה פטורה מאחריותה, כשומרת חינוס, בתקופת דחיית המסירה בהתאם לס"ק זה.
- 7.10 למרות כל האמור בהסכם זה איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיפים 7.9, 7.11, ו-7.12 להסכם זה, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה.
- עוד מוסכם בזאת, כי עיכוב במועד המסירה שיחול בשל אי מילוי או עיכוב במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה אשר גרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, יזכה את המוכרת, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה מתאימה למניין הימים שבגינם נגרם העיכוב במסירה.
- 7.11 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

- 7.12 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות, השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.
- 7.13 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 7.12 לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 7.14 בסמוך ולאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם) תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.15 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 7.16 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה, יעלה על 6 חודשים (שישה) ממועד המסירה (להסרת הספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת חודשיים המנויה בסעיף 7.11 לעיל), יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"ח התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 7.17 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
מיים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.
חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטסים" - יחולו על החברה.
 למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור ברישא לסעיף זה.
- 7.18 איחור במסירת הדירה לקונה עקב אחת מהסיבות הנקובות בס"ק 7.11 באופן בלעדי לא יזכה את הקונה בתשלום, שיפוי או פיצויים בעד נזקים כל שהם, לרבות ריבית, בעד סכומי כסף ששילם הקונה למוכרת.
- 7.19 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת תרשומת, אשר

תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

- 7.20 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.21 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.22 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המכר על פי כל דין.
- 7.23 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.24 המוכרת מתחייבת לכלול את סעיפים 7.22, ו-7.23 בפרוטוקול המסירה.
- 7.25 רמת הבדיקה של הקונה את הדירה כשל "קונה סביר" ולא מעבר לכך (אין בכך כדי למנוע מהקונה להביא בודק מטעמו). הייתה אי התאמה - יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה. תיקונים דחופים יבוצעו סמוך לאחר מסירת הדירה, בהתאם לסוג הליקוי, ואילו תיקונים שאינם דחופים יבוצעו במהלך תקופת הבדק, כהגדרתה להלן. חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו ע"י המוכרת.
- 7.26 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכך, כי הדירה נמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בהסכם זה ובפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על המוכרת למלאן לאחר מועד המסירה.
- 7.27 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, החשמל והגז בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזה לאספקת מים עם מחלקת המים של הרשות המקומית, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת הגז. החובה לחתום חוזים כנ"ל חלה על הרוכש. מובהר כי תשלומים בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכרת.
- הודע לקונה, כי לאחר מסירת החזקה על רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף, וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים, ולשלם את התשלומים הדרושים עבור המוניס המשותפים ולהתקשר בחוזה מתאים עם חברת חשמל.
- 7.28 הקונה מתחייב להתייצב במועצה המקומית גן יבנה, במשרדי חברת החשמל לישראל בע"מ, ובמשרדי כל רשות או גוף אחרים או נוספים, והכל לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לעשות כן על ידי המוכרת וכן לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או דו"ח הדרושים ו/או המועילים, לשם רישום שמו כבעל זכויות בדירה בפני כל אחד מהגופים ו/או הרשויות ו/או התאגידים הנ"ל, ולשם ביצוע החיבורים הדרושים למתן שירותי חשמל, טלפון, מים וכיו"ב.
- 7.29 לפני שהמוכרת תמסור לקונה את הדירה באמצעות חתימת פרוטוקול מסירה כנ"ל, אסור יהיה לקונה להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם המוכרת ובהסכמתה, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.
- 7.30 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת והסעדים להם הינה זכאית כדין בגין הפרת ההסכם - יתיר הדבר למוכרת איחור מקביל במילוי התחייבויותיה בהתאמה למניין תקופת העיכוב במסירה בפועל ע"י הקונה, לרבות לעניין בניית הדירה ומסירתה לקונה והדבר לא יהווה הפרת הסכם מצידה.

7.31 תנאי למסירת הדירה במועד המסירה הקבוע, הוא שעד ולא יאוחר ממועד מסירת הדירה – או במועד מאוחר לכך, אם וככל שיקבע על ידי המוכרת, בהודעה בדבר מועד המסירה המועדכן כאמור בהסכם זה, מילא הקונה את כלל התחייבויותיו כלפי החברה לפי חוזה זה וכלהן, בתנאים הכלליים:

7.31.1 שילם את כלל תשלומי הקונה למוכרת.

7.31.2 השיב למוכרת, את כל הבטוחות שנמסרו לו, לפי חוזה זה, וע"פ הוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובלבד כי התקיימו במועד מסירת החזקה התנאים המאפשרים את השבת הבטוחות לידי המוכר בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. יובהר, כי במידה ולא מילאה המוכרת אחר הוראות חוק הבטחת השקעות, הנ"ל לא יהווה תנאי למסירת החזקה.

7.31.3 השיב למוכרת, את יתרת השוברים שנותרו בידי, מתוך פנקס השוברים.

7.31.4 חתם על כל אישור ו/או התחייבות, שהמוכרת נדרשה להחתימו עליו, על ידי הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או – מקום בו הזכויות ביחס למקרקעין רשומות בספרי רשות מקרקעי, כתנאי לקבלת טופס 4 ו/או למסירת החזקה בדירה לקונה.

7.32 לעניין האמור בסעיף 7.31.2 דלעיל, מוסכם בזאת, כי במידה ולאחר מסירת החזקה וחלק מהבטוחות לא נמסרו לקונה, לאור העובדה שבאותה העת – טרם הגיע המועד, עפ"י דין, למסירת הבטוחות לקונה- הודע לקונה, כי עם הנפקת הבטוחות האחרונות תהא המוכרת זכאית לקבלן ולהשאירן בידיה, ובלבד שבמועד זה מילאה המוכרת אחר הוראות חוק הבטחת השקעות וככל שיידרש – יאשר זאת הקונה במעמד ובמועד הסדרת התחייבויות הקונה מכוח סעיף זה. אם וככל שהבטוחות האחרונות יגיעו תחילה לידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מתחייב הקונה להעבירן למוכרת לאלתר ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים מקבלת הבטוחות בידי ובכפוף להוראות חוק המכר. אי העברת הבטוחות האחרונות למוכרת, במועד כאמור, תהווה הפרה של הסכם זה.

7.33 חרף האמור בסעיף 7.31.2 דלעיל, מוסכם בזאת, כי במידה ולא יתקיימו במועד הסדרת התחייבויות הקונה התנאים המאפשרים את השבת הבטוחות לידי המוכר, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, כי אז תועברנה הבטוחות שבידי הקונה, לידי של נאמן, שימונה לצורך מילוי תפקיד זה על ידי המוכרת, שיהיה עורך דין או רואה חשבון (לרבות חברת עורכי דין ו/או רואי חשבון) או חברה שעיקר עיסוקה בנאמנויות (להלן: "הנאמן"), עד ולא יאוחר ממועד הסדרת התחייבויות המוכר, ולגבי הבטוחות האחרונות, תועברנה אלו לנאמן, לפי הוראות סעיף 7.32 לעיל, בהתאמה. הנאמן יחזיק בבטוחות בנאמנות משותפת עבור הקונה, ועבור המוכר, עד להתקיימות התנאים המאפשרים את השבת הבטוחות לידי המוכרת, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, ואז, מסמך הקונה את הנאמן, להעביר את הבטוחות לידי המוכרת ו/או הבנק המלווה (או כל אחד אחר שהעמיד את הבטוחות).

8. מסירת הרכוש המשותף

8.1 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 21 ימים קודם למועד מסירת הרכוש המשותף בבניין, יהא על רוכשי הדירות להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכרת בדרישה לעשות כן, תהיה זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.

8.2 קבעה המוכרת את נציגות הקונים לקבלת הרכוש המשותף או חלק ממנו אזי הנציגות תהיה חייבת לפי הודעת המוכרת לקבלו כנקוב בהודעה ולעניין זה תיחשב גם כנאמן של כל יתר הקונים בבניין. כל פעולה שתיעשה על ידי הנציגות בהקשר זה תחייב את כל רוכשי הבניין והקונה מסכים כי כל פעולה או מחדל של הנציגות בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב אותו. מובהר כי במקרה שבו תסרב ו/או תעכב הנציגות לקבל את הרכוש המשותף, ובלבד שהסירוב ו/או העיכוב אינו נובע מכך שהרכוש המשותף אינו ראוי

למסירה או בשל ליקויים שאינם מאפשרים שימוש סביר, ייחשב הרכוש המשותף כנמסר על ידי המוכרת וזאת מהמועד שבו זומנה הנציגות לקבלת הרכוש המשותף.

8.3 הוראות סעיף 7 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו בשינויים המחוייבים גם על מסירת הרכוש המשותף לרבות מסירתו בשלבים ואולם המוכרת זכאית למסור לנציגות לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת, כי הרכוש המשותף ו/או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

יובהר כי במקרה בו הרכוש המשותף או חלקים ממנו נמסרו לפני חתימת הסכם זה אזי הקונה מאשר כי ידוע לו שמועד המסירה המחייב לגבי כל דבר ועניין בקשר עם מסירת הרכוש המשותף או חלקים ממנו הוא המועד בו נמסרו כאמור, אף אם מועד זה חלף וגם אם מועד זה מוקדם למסירת הדירה כאמור. ידוע לקונה כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף כאמור אין המוכרת אחראית בכל צורה לתחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

8.4 למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 8 על כל סעיפי המשנה שלו אינו פוטר את המוכרת מאחריותה על פי הוראות חוק המכר כאמור בסעיף 10 להלן.

9. שינויים ותוספות:

- 9.1 מוסכם בין הצדדים, כי לא יבוצעו שינויים ו/או תוספות בדירה ביחס לקבוע במפרט.
- 9.2 על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי, כנגד קבלת זיכוי כספי, לוותר על פריט מבין הפריטים הבאים הכלולים במפרט:
- 9.2.1 ארון מטבח;
 - 9.2.2 דלת כניסה למרפסת שרות;
 - 9.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
 - 9.2.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
- 9.3 מוסכם, כי ככל שיוותר הרוכש על התקנת מטבח סטנדרט ע"י המוכרת, מטבח מטעם הרוכש יותקן רק לאחר קבלת טופס 4 וביצוע פרוטוקול מסירת חזקה לרוכש.

10. אחריות לפגמים:

- 10.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו בפרט או בתקן הרשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.2 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנית בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר 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 הודעה הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.
- 10.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

- 10.5 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעה הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.6 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 סופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע התיקונים ובמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.
- 10.7 הקונה יאפשר את ביצוע התיקונים והוא או מי מטעמו יהיה נוכח בדירה בזמן ביצוע התיקונים וכן, לחתום לפי דרישת המוכרת בדבר ביצוע כל תיקון ותיקון. חתימה על אישור ביצוע התיקון אינה מהווה הודעה ו/או אישור כי התיקון בוצע לשביעות רצונו של הרוכש.
- הודע לקונה, כי ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי המוכרת, עלולים לגרום לעגמת נפש, אי נוחות וכיו"ב.
- 10.8 המוכרת לא תהא חייבת בתיקונים בתקופת הבדק או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, בדירה על כל הכלול בה, אשר נגרמו עקב עבודות שינויים שבוצעו שלא באמצעות הקבלן ו/או מי מטעמו, בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הקונה, או עקב אי קיום הוראות התחזוקה (שנמסרו ע"י המוכרת) באופן סביר, למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הקונה או על ידי קוני הדירות האחרות בבית ובלבד שהדבר אינו גורע מאחריות החברה ע"פ חוק המכר.
- 10.9 לשם ביצוע התחייבויות המוכרת לפי ס"ק **Error! Reference source not found.** ו-10.7 דלעיל, מתחייב הקונה כדלקמן:
- 10.9.1 לאפשר קיום ביקור בדק בדירה על ידי נציג המוכרת ו/או הקבלן ו/או למי מקבלני המוכרת כל זמן סביר ולאחר תיאום מראש לבדיקת דרישתו ו/או תלונתו ו/או דרישות או תלונות של קוני דירות אחרות בבניין וכן, מתחייב הקונה להשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו.
- 10.9.2 לאפשר למוכרת ו/או לקבלן ו/או למי מקבלני המוכרת ביצוע התיקונים בדירה או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. אם ייגרמו לדירה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי המוכרת, תתקן המוכרת כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו במידת האפשר בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה או בבניין.
- 10.9.3 מבלי לגרוע מאחריות המוכרת לפי חוק המכר, הודע לרוכש כי אם הקונה לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהקונה לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי המוכרת – לא יהיה באפשרותה של המוכרת לבצע את התיקונים עד להסרת מניעת הרוכש.
- 10.10 במועד קבלת הדירה תמסור המוכרת לקונה- ולגבי הרכוש המשותף - לנציגות הבית בהסכמת הרוכשים, את הוראות תחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידה, כשהן חתומות

על ידי המוכרת הכוללת הוראות בדבר שימוש נכון בפריטים אשר הורכבו בדירה או בניין או ברכוש המשותף, או של כל חלק מהם, או מתקן המותקן בהם. ההוראות יכילו הנחיות כיצד יש לתחזק ולהשתמש בהם. הקונה מתחייב למלא אחר ההוראות וההנחיות כאמור באופן סביר ולהשתמש בדירה בצורה סבירה וזהירה, והמוכרת לא תהיה מחויבת בתיקון ליקויים ככל שאלו נגרמו עקב אי מילוי הוראות והנחיות כאמור ובלבד שהדבר אינו גורע מאחריות החברה ע"פ חוק המכר.

10.11 הוראות סעיף 10 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו גם על פגמים ברכוש המשותף ובכפוף לכך שתקופות הבדק יחולו מיום מסירת הרכוש המשותף בבניין לנציגות. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תינתן על ידי הנציגות.

10.12 הודע לקונה כי תיקון הפגמים או תיקונים – כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה, עלולים לגרום לו לאי נוחות. האמור לעיל אינו גורע מחובת המוכרת ו/או הקבלן להחזיר את מצב הדירה למצבו הקודם עפ"י ההסכם, הקונה יעשה כמיטב יכולתו לשמור על תכולת הדירה בזמן ביצוע התיקונים.

11. הרישום:

11.1 הודע לקונה שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף ולפיכך זכויותיו בדירה אינן ניתנות מבחינה חוקית לרישום בלשכת רישום המקרקעין. וכי הזכויות תירשמו לאחר שתהיה אפשרות חוקית וטכנית לכך.

11.2 הודע לקונה שהליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש תלויים בהסכמות ו/או אישורים ו/או דרישות של רשויות מוסמכות ו/או של צדדים שלישיים רלוונטיים אשר עלולים לגרום לעיכובים שאינם בשליטת המוכרת ואין ביכולתה למנוע את קיומן והמוכרת לא תישא באחריות בגין עיכובים אלו אלא אם נגרמו בנסיבות התלויות במוכרת.

11.3 הודע לקונה כי הוא רוכש את זכויות החכירה בדירה בידיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לשם רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין רק בגמר רישום הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ובגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל.

11.4 המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי. המוכרת תהא רשאית לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד סיום הליכי רישום החלוקה והאיחוד או ממועד מסירת החזקה, לפי המאוחר, לרשום את הפרויקט כולו או חלקו ו/או הבניין שעל המגרש כבית משותף ו/או כבית משותף המורכב ממבנים או אגפים (להלן: "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין ועל פי תקנון ומסמכים לרישום. הודע לקונה שיתכן והבניין בו נמצאת הדירה ירשם כבית משותף נפרד ולחילופין כאגף בבית משותף מורכב. המוכרת תהיה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין. הודע לקונה כי קיימת אפשרות שגם לאחר רישום הבית המשותף, תהיה המוכרת רשאית לתקן, מעת לעת בנסיבות העניין וככל שיידרש ממנה את צו רישום הבית המשותף, לאור האמור לעיל, והקונה מסכים, כי המוכרת תעשה שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 16 להלן, לשם האמור ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש ע"פ הסכם זה.

11.5 המוכרת מתחייבת כי לא יאוחר מאשר עד תום 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד מסירת החזקה לפי המאוחר מביניהם, ובתנאי שהקונה מלא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה והמציא את כל האישורים שהחבות בהמצאתם חלה עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תירשמו זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהיא משוחררת מכל שעבוד או משכנתא, פרט לשעבודים שהוטלו עליה בשל חובות של הקונה ובכפוף להערות וזיקות הנאה ככל שירשמו לפי הסכם זה (להלן: "הרישום").

11.6 המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו יתבצע

הרישום וזאת לאחר תיאום עמו (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה ולהצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

11.7 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או במועד נדחה אשר תואם עמו או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מלא קודם לכן אחר התחייבויותיו, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצידו, תהא המוכרת רשאית לתבוע את הקונה בגין כל הנזקים שייגרמו למוכרת כתוצאה מכך, לרבות עבור העברת הזכויות בכל מועד נדחה כפי שייקבע על ידי המוכרת על פי דרישת עוה"ד המטפלים ברישום הזכויות.

11.8 הקונה מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעורכי הדין שלה, תוך 10 ימים מדרישתם תעודות המעידות כי הקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לרשות המקומית ולוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הדירה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ו/או לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה, לטובת מוסד מממן בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

11.9 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה ולא היה ביכולתה למנוע את קיומן.

11.10 המוכרת תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף, לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו לעיל, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שהוצאו ע"י המוכרת כאמור להלן, ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת כאמור להלן בהסכם זה לפי שקול דעתה הסביר ובהתאם לכל דין. "יחסי" בסעיף זה, פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה ללא הצמדותיה לעומת שטח הרצפה של כל יחידות הבניין בלי הצמדות כאמור, ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין. אם הוקנו לקונה עפ"י ההסכם זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת לפי שיקול דעתה בסביר של המוכרת ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין ועפ"י כל דין.

11.11 מוסכם בזה במפורש כי המוכרת רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים) וכל שיבנה עליהם ככל שישמשו גגות המשמשים מרפסות של דירות, חלקים בלתי בנויים של החלקות, שטחי חניה מקורים או בלתי מקורים, מחסנים, שטחי גינה, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבית וכו', ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות בבניין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לכל דין.

11.12 מוסכם גם כי המוכרת תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר לרשום דירה על שמה שנותרה בבעלותה ו/או על שם אחרים ולהצמיד לה מחסנים ו/או יחידות משנה אחרות ו/או זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולמוכרן בהדרגה ו/או להותירן בשימושה ו/או לנייד את הזכויות אל מחוץ למגרש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין. מובהר כי ככל שתירשם על שם המוכרת דירה ו/או כל רכוש אחר בהתאם לסעיף זה, יהא על המוכרת לשאת בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם למנגנון החישוב החל על יתר דיירי הבית המשותף.

11.13 המוכרת תהא רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המיוחד") כאשר הוראות התקנון המיוחד תיקבענה על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לכל דין ומבלי לגרוע מכך יקבעו בו הוראות בין היתר גם בנושאים כדלקמן אשר יפורטו במפרט:

- 11.13.1 הוראות לגבי הצמדות שימוש ובניה בהן, לרבות הצמדות של זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות במקרקעין. ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה עתידיות שנוצרו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.
- 11.13.2 הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף ו/או של הרכוש הצמוד ליחידות, סדרי קבלת החלטות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות באמצעות חברת ניהול, בכפוף להוראות כל דין.
- 11.13.3 זכויות וחובות בעלי היחידות בכל הקשור ונוגע לשימוש ברכוש המשותף לרבות הגבלות והוראות אחרות בקשר לכך.
- 11.13.4 הוראות הדבר זיקות הנאה.
- 11.13.5 הוראות בדבר אחריות ותחזוקה ושל הגישה לחניון הבניין באמצעות חברת ניהול ואחזקה.
- 11.13.6 כי ככל שהמוכרת תחליט כן על פי שיקול דעתה הסביר, ניהול ואחזקת הבניין והשטחים המשותפים יבוצעו על ידי חברת ניהול אסיה סיירוס הנדסה וביצוע בע"מ, ח.פ. 513484972 בהתאם לעקרונות מתן שירותי ניהול המצ"ב **כנספח יא'** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו והדייר מתחייב לעמוד בהתחייבויותיו כלפי חברת הניהול במלואן. מובהר בזאת, כי תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו לתקופה שלא תעלה על שנתיים. לאחר התקופה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 11.13.7 הוראות בעניין זכויות וחובות המוכרת על פי הסכם זה ותוכניות המתאר החלות על המקרקעין, ועל פי כל דין.
- 11.13.8 כי השימוש ברכוש המשותף על מתקניו יהא לרווחת הדיירים עבור דיירי הבניין בלבד.
- 11.13.9 כי המעלית אשר תותקן בבניין תהא מעלית שבת ויקבעו בעניין זה הוראות בתקנון הבית המשותף על פי שיקול דעת הסביר של המוכרת ועל פי כל דין.
- 11.13.10 הוראות בנוגע לחובה על שמירה, טיפול וטיפול של השטחים המשותפים ו/או שטחי שפ"פ ככל שישנם.
- 11.13.11 הוראות לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין ו/או הצמדתן לאיזה מהדירות בבניין המהוות חלק ממלאי הדירות בשוק החופשי וכן לגבי הזכות של בעלי היחידה לה הוצמדו זכויות הבניה לבצע כל פעולה עם זכויות הבניה כאמור, לרבות בניה נוספת במקרקעין ו/או הוצאת היתרי בניה, בניה נוספת בדירות אלו או בשטחים הצמודים אליהן ו/או ניווד זכויות הבניה למקרקעין אחרים, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ועפ"י כל דין והוראות המכר.
- 11.13.12 הוראות לגבי הצמדה של חלקים ו/או מבנים ברכוש המשותף ובכלל זה הצמדת שטח/מבנה ברכוש משותף לדיירים לתקופה מוגבלת לצורך סוכה.
- מובהר כי המוכרת תהא רשאית לקבוע בתקנון המיוחד הוראות באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצא באלה, והוראות אלה יפורטו במפרט והתשריט המצורפים להסכם זה ומסומנים **כנספח א' ונספח ב'.**
- 11.14 ידוע לקונה כי הסכם זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה וחלק יחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, וכי זכויות הבניה בבניין בין שאלו זכויות בניה אשר טרם

נוצלו ובין אם אלו תוספות של זכויות בניה שתינתנה בעתיד עד למועד מכירת כל הדירות בבניין, שייכות באופן בלעדי למוכרת ו/או לבעלים הרשומים של המקרקעין, אשר יהיו רשאים, בכפוף לכל דין, לנצלן, למכרן או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין. כמו כן תהיה המוכרת רשאית בכל עת שהיא, לרבות אחרי מסירת הדירה וקבלת תעודת גמר לבניין, לאחד את המקרקעין עם מקרקעין ו/או מגרשים אחרים ולפצלם וכן ליצור זיקות הנאה על המקרקעין או לטובתם.

11.15 ידוע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין וזאת לצורך ביצוע תיקונים ו/או לכל צורך אחד שתידרש המוכרת ע"פ דין. כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור ובלבד שהדבר לא ימנע מהרוכש גישה סבירה לדירתו ו/או להצמדותיה ושימוש סביר בנכס.

11.16 ידוע לקונה כי המוכרת עשויה להידרש על ידי הרשויות להקים בפרויקט חדר/טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לצורך אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו- "בזק" לפי העניין והן יהיו בעלות הזכויות בהן ובאחריותן המלאה. הקונה ומאשר בזאת כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות הנאה שיירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו בין היתר זכויותיהן וחויביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים הכל לפי קביעת החברות הנ"ל.

11.17 בכפוף להוראות כל דין, המוכרת זכאית להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף וזאת בהודעה בכתב שתימסר לקונה וממועד זה הוראות התקנון המיוחד יחייבו את הקונה, ואולם כל עוד לא הודיעה המוכרת כאמור יחייב את הקונה התקנון המצוי.

11.18 המוכרת תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף. המוכרת תהא זכאית לעשות את כל האמור לעיל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך. המוכרת תהא רשאית לעשות כאמור גם לצורך שינוי התקנון והצמידויות וחלקה של כל דירה ברכוש המשותף בכל מקרה של תיקון ו/או טעות ו/או הצמדה. ידוע לקונה והוא מסכים כי בחתימתו על יפוי הכוח הנוטריוני **נספח ד'** להסכם זה הינו מסמיך את מיופי הכח לבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים.

11.19 המוכרת תהא זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשות לצרכי צבור והכל כפי שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות ו/או בהתאם לכל דין ו/או מכרז.

11.20 המוכרת זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבניין, חשמל, טלפון, הסקה וכיו"ב. כן תהא המוכרת זכאית ליעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות, מיכלים לאספקת גז מרכזי וביוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת בהתאם לדרישות רשויות ובכפוף לכל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש הדירה על הצמדותיה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

11.21 מבלי לגרוע מהאמור, המוכרת תהיה רשאית, אך לא חייבת, ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות) וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חניות וכל מטרה אחרת לצורך תחזוקת הבניין הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לכל דין והוראות המכרז.

11.22 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 11.15 הובהר לקונה והוא מסכים כי חדר או חדרי שירותים עבור חברת חשמל ו/או "בזק" ו/או מתקנים ושירותים המיועדים לשמש את

דיירי הבניין, יירשמו כיחידות נפרדות או באופן חוקי אחר על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת עפ"י דרישת הרשויות ובכפוף לכל דין.

11.23 למרות כל האמור לעיל וכדי להסיר ספק מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תפעל ברישום הבית המשותף על-פי הנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין, והנחיותיו יגברו במקרה של אי התאמה על כל הוראה והתנאה הכלולה בהסכם זה ותחייב את הצדדים ובלבד שאין סטיה מהוראות הדין ו/או הוראות המכרז והמוכרת תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף ובמסמכי הבית המשותף כל הוראה, שתידרש על ידו.

11.24 מובהר בזאת כי היה ומסיבות שאינן בשליטת המוכרת, ייבצר מהמוכרת לרשום בית משותף או לייחד את הדירה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף על פי החוק, יהא עליה לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתוך שישה חודשים ממועד רישום החלוקה והאיחוד כאמור לעיל, או ממועד מסירת הדירה לקונה, לפי המאוחר.

12. זיקות הנאה:

המוכרת תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המגרש והבניין, לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב למגרש ולבניין או אליהם והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב בהתאם לדרישת רשויות ו/או הוראות המכרז ו/או כל דין.

13. התמורה:

13.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לחשבון הפרויקט את מחיר הדירה כמפורט **בנספח ג'** הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד (להלן: "מחיר הדירה" או "התמורה").

ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק בו מנוהל חשבון הפרויקט בכל עת על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון התקבולים ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות בנק _____ חשבון מס' _____ סניף _____ שכתובתו רח' _____, באמצעות מענה טלפוני במספר _____ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא _____

13.2 מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט **בנספח ג'**.

13.3 למחיר הדירה יתווסף מס ערך מוסף כדין ויחול על הקונה כמפורט **בנספח ג'**.

13.4 במקרה בו יבקש הקונה לשעבד את זכויותיו בדירה להבטחת הלוואה שניתנה ו/או שתינתן שלא עבור רכישת דירה זו (גרירת משכנתא) תחתום המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל על המוכרת ועל הבנק נותן הלוואה אך ורק לאחר ששילם הקונה את סכום הגרירה במלואו למוכרת ובנוסף לכך שילם 10% ממחיר הדירה במימון עצמי.

13.5 כל ההוצאות הקשורות ונוגעות להלוואה ו/או לגרירה ו/או אגרה לרישום הערה/ות בגינה/ן יחולו על הקונה.

13.6 המוכרת מצהירה כי קיבלה, או תקבל קודם לתשלום 40% מסכום התמורה, אישור מרשות המסים לפיו שיעור המקדמה שעל הקונה להעביר לרשות המיסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק המיסוי"), בקשר עם רכישת הדירה, הינו בשיעור אפס אחוז (להלן: "האישור"). לאור זאת, הקונה לא ישלם תשלום כלשהו לרשויות כמקדמה על חשבון המס בהתאם לחוק המיסוי, אלא לשלם את מלוא התשלומים למוכרת כאמור.

13.7 **משכנתא**

במקרה בו יבקש הקונה לקבל הלוואה מבנק או חברת ביטוח המוסמכים ליתן משכנתא על פי דין (להלן: "המוסד המממן") לצורך מימון חלק מן התמורה, כנגד משכון זכויותיו, אזי, תחתום המוכרת על "כתב התחייבות לרישום משכנתא" בגין הדירה כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה (להלן: "כתב התחייבות לרישום משכנתא") בנוסח המקובל על המוכרת ועל הבנק נותק הלוואה והתואם את תנאי הסכם זה ובתנאי מפורש ומתלה לכך שמלוא סכום הלוואה ישולם למוכרת והכל כמפורט ובכפוף להוראות שלהלן:

13.7.1 ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה.

13.7.2 ההלוואה תינתן לקונה על ידי אותו מוסד מממן, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של הלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע, שההלוואה ניתנת על ידי המוסד המממן על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד המממן בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכרת כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג' להסכם זה.

13.7.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד המממן להעביר את כספי הלוואה למוכרת. כמו כן, מצהיר הקונה כי ידוע לו שהעברת התשלומים ומועדי העברתם, הינם באחריותו הבלעדית והקונה יוודא כי סכומים אלה יועברו על פי המועדים הקבועים בנספח ג'.

13.7.4 הקונה מאשר ומסכים לכך כי תנאי מקדמי להסכמת המוכרת לחתימה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, לצורך לקיחת הלוואה ע"י הקונה מאת מוסד מממן כלשהו, הינו חתימה על יפוי הכח והמצאתו למוכרת, תשלום של 10% לפחות ממחיר הדירה למוכרת מההון עצמי של הקונה וכן, כי כל כספי הלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט וכי המוסד המממן ייתן הסכמתו לביטול כתב ההתחייבות לרישום משכנתא ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל בכפוף להשבת הכספים המגיעים לקונה ע"פ הסכם זה לידי המוסד המממן, וכן, ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לייחוד הערות האזהרה בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכרת.

13.7.5 נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת המוסד המממן, שנתן את הלוואה הראשונה, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני.

13.7.6 היה והמוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה, לטובת המוסד המממן, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, השליחויות והאגרות הכרוכות בכך.

13.7.7 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.

13.7.8 הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.

14. מתן בטוחה לכספי הקונה:

14.1 הודע לקונה, כי קיימת לו זכות מכוח חוק המכר הבטחת השקעות סעיף 2(1) או 2(2), להבטחת הכספים ששילם בקשר למחיר הדירה בדמות בטוחה כדלקמן:

14.1.1 המוכר התקשר עם הבנק המלווה, בחוזה מימון לפרויקט בניה, כהגדרת מונח זה בחוק הבטחת השקעות, ביחס לפרויקט (להלן, בתנאים הכלליים: "הלייווי הבנקאי"), במסגרתו מקבל ויקבל המוכר מהבנק המלווה אשראים ו/או ערבויות ו/או שירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, לפי חוק הבטחת השקעות (להלן, בתנאים הכלליים: "ערבויות חוק מכר"), וכן במסגרתו התחייב המוכר

- כלפי הבנק המלווה להקמת הפרויקט.
 (האשראים ו/או הערבויות ו/או השירותים הבנקאיים השונים, לרבות ערבויות חוק המכר, יחד, להלן, בתנאים הכלליים: "האשראי").
- 14.1.2 להבטחת האשראי ואשראים נוספים שקיבל ו/או יקבל המוכר מאת הבנק המלווה, יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא, מדרגה ראשונה, בלא הגבלת סכום, על המקרקעין והפרויקט לטובת הבנק המלווה (להלן, בתנאים הכלליים: "השעבוד של הבנק המלווה").
- 14.1.3 במסגרת הליווי הבנקאי פתח המוכר בבנק המלווה חשבון המיועד – באופן בלעדי ומיוחד – להפקדת כלל התשלומים המגיעים לו מרוכשי הדירות בפרויקט, בקשר עם הפרויקט, כפי פרטיו בתנאים המיוחדים (להלן, בתנאים הכלליים: "חשבון הפרויקט");
- 14.1.4 מובהר בזאת, כי לקונה, כמו לכל גורם אחר, נתונה הזכות לפנות לבנק המלווה – בעל פה או בכתב, ולקבל אישור ו/או פרטים באשר לקיומו של הליווי הבנקאי, פרטי חשבון הפרויקט ואת שם הפרויקט (להלן, בתנאים הכלליים: "נתוני הליווי הבנקאי"). נתוני הליווי הבנקאי יכולים להימסר באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן, בתנאים הכלליים:
- 14.1.4.1 בסניף הבנק המלווה, בו מתנהל חשבון הפרויקט – בכתב;
- 14.1.4.2 באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק המלווה, אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברים.
- 14.1.4.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים, בו יופיעו מס' חשבון הפרויקט ושם הפרויקט.
- 14.1.5 ידוע לקונה, כי עליו לקבל מהמוכר בטוחות, עפ"י חוק הבטחת השקעות סעיף 12(1) או 22(2) (להלן, בתנאים הכלליים: "הבטוחות"), בגין כלל תשלומי הקונה למוכר, בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות בעניין זה ולקיום התחייבויות הקונה על פי חוזה זה.
- 14.1.6 ידוע לקונה, שבשלב זה, הבטוחות תסופקנה לו בדרך של העמדת ערבויות חוק המכר לטובתו, מהבנק המלווה, בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, שתישאנה הפרשי הצמדה למדד, כהגדרתו בתנאים המיוחדים ו/או פוליסות ביטוח (להלן, בתנאים הכלליים: "ערבויות חוק המכר").
- 14.1.7 ערבויות חוק המכר תוצאנה לקונה, ולא יאוחר מתוך 14 ימי עסקים בנקאיים, כהגדרתם בהוראות הבנקאות (שירות ללקוח) (מועד זיכוי וחיוב בשיקים), התשנ"ב-1992, לא כולל ימי שישי בשבוע (להלן, בתנאים הכלליים: "יום עסקים"), ממועד ששולם, באמצעות שובר, וניפרע כל תשלום, מכלל תשלומי הקונה למוכר, ובכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות, ועלויות הוצאת והעמדת ערבויות חוק המכר תחולנה על המוכר.
- 14.1.8 ערבויות חוק המכר תימסרנה לקונה, בסמוך לאחר הוצאתן, בהתאם להוראות המוכר באשר למקום ואופן המסירה, ולרבות בכפוף לכך שהקונה יאשר למוכר בכתב את קבלתן.
- 14.1.9 למוכר תהא נתונה הזכות להחליף את ערבויות חוק המכר שניתנו לקונה ו/או שהוצהר בחוזה זה שתסופקנה לקונה, בכל אחת מהבטוחות כאמור בסעיפים 12(1) ו-22(2), הקבועות בחוק הבטחת השקעות.

14.1.10 בהתאם לדרישת הבנק המלווה, ובתוך 3 ימי עסקים מיום שידרש לכך על ידי המוכר ויתואם עם הקונה, יגיע הקונה למשרדי המוכר ויחתום על נספח הליווי הבנקאי, בנוסח שיהיה מקובל בבנק המלווה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך נוסף ו/או אחר שיידרש על ידי המוכר ו/או הבנק המלווה ולהתייצב לשם כך במקום ובמועד שיידרש לכך, ובלבד שלא יהא במסמך, עליו תידרש חתימת הקונה, כדי לעמוד בסתירה להוראות חוזה זה על נספחיו. (השעבוד של הבנק המלווה יקרא להלן: "שעבודי הפרויקט").

14.1.11 מכתב החרגה בהתאם לסעיף 2ג לחוק הבטחת השקעות, יונפק לקונה בהתאם לקבוע בחוק זה.

14.1.12 ידוע לקונה שהמוכר זכאי, מעת לעת, להפחית ו/או להוסיף על האשראי ו/או להחליף את האשראי, מהבנק המלווה ו/או מכל מוסד פיננסי אחר (להלן, בתנאים הכלליים: "המשעבדים הנוספים"), וליצור בהתאם שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא על המקרקעין והפרויקט לטובת המשעבדים הנוספים, בכל דרגה ובכל סכום, והכל ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה לפי חוזה זה ו/או על פי כל דין, ושתנאי החרגת הדירה על ידי המשעבדים הנוספים תהא בהתאם לתנאי החרגתם על ידי הבנק המלווה, בהתאם למכתבי החרגה. במקרה כאמור, ימסור המוכר הודעה מתאימה לקונה ויחולו לגבי המשעבדים הנוספים ההוראות החלות לפי חוזה זה ביחס לבנק המלווה, בהתאמה. אין באמור בסעיף זה כדי לזכות את הקונה, בכל מקרה, בקבלת בטוחות נוספות או שונות, מאלו שהוא זכאי לקבלן על פי כל דין בכלל ופרק זה בפרט.

14.2 בוטל הסכם זה כדן, והמוכרת השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה, או במידה שהמוכרת הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, או עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכרת את הערבות/יות עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות, הערבות/יות תיחשב/נה מבוטלות ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה והקונה נותן בזאת אישור למוכרת לחוקק את הערת האזהרה שרשמה לטובתו וכן להשיב לידי המוכרת כל בטוחה אחרת שיקבל כאמור. עם ביטול ההסכם כאמור מתחייב הרוכש לחתום על מסמך מאומת על ידי עו"ד המאשר כי הושבו לו הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה, בערכם הריאלי צמודים למדד, ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 19.2 להלן, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים בייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר (**נספח ד'**), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הערבות/יות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.

14.3 עלות הבטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות תחול על המוכרת, אולם במקרה והקונה יעכב או ימנע השבת הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק המכר הבטחת השקעות לרבות, אך לא רק, במקרה שיעכב או ימנע את מסירת החזקה בדירה לידיו שלא מחמת נסיבה כי הדירה אינה ראויה מגורים ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין, כי אז יהיה הקונה אחראי לכל נזקי המוכרת בגין כך, לרבות בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.

14.4 הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה, ככל שתירשם, לדירה עם רישום הבניין כבית משותף ולכל פעולה כאמור בהסכם זה לרבות רישום שעבוד לטובת המדינה ו/או לטובת בנק מלווה וכו' ולכל פעולה כמפורט גם בייפוי הכוח הנוטריוני על פי סעיף 16 להסכם.

14.5 המוכרת, תהא רשאית לשנות ו/או להחליף את הערבות הנ"ל בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות סעיפים 2(1) או 2(2). הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכרת לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכרת, כנגד קבלת הבטוחה החליפית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 14 ימים ממועד דרישה ראשונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך המוכרת לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הערבות את הסכומים שיהא חייב למוסד המממן ו/או לבנק אחר שילוה לו כספים לרכישת הדירה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכרת, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה.

14.6 עם מסירת הדירה מהמוכרת לידי הקונה כאמור בהסכם זה ולאחר קבלת אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 ("טופס 4") ובכפוף להשבה ולביטול הערבות ו/או הבטוחה האחרת שניתנה לקונה, ובתנאי מוקדם כי הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות מלוא תשלום התמורה בגין הדירה שהעתקס הומצא למוכרת, תמציא המוכרת לקונה, מכתב החרגה סופי ובלי מותנה מאת הבנק המלווה (לעיל ולהלן: "**מכתב החרגה**").

15. מיסים ותשלומים אחרים:

15.1 הקונה מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. כמו כן, תיערך על ידי המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כלעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן השומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולרבות אינם מתחייבים לטפל בהליכים כלשהם מול רשויות המס עבור הקונה ואין זאת באחריותם, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך.

15.2 הקונה ישלם למוכרת את האגרות לצורך רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות בקשר עם הלואה שיקבל הקונה.

15.3 הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה. או תוך 3 חודשים ממועד רכישת הדירה לפי המאוחר מביניהם.

15.4 הקונה מתחייב לשלם לעורכי הדין, כהגדרתם בסעיף 20 להסכם זה, במעמד חתימת הסכם זה, לצורך השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת, סכום השווה ל-0.5% ממחיר הדירה (מחיר כולל מע"מ), בתוספת מע"מ כדין, או סך של 5039 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מביניהם.

15.5 הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז וחיבור לרשת החשמל וזאת עד לחיבור למונה הדירתי יחולו על המוכרת.

15.6 אם המוכרת, למרות האמור לעיל, תמסור לקונה את החזקה בדירה לפני שהומצאו לה אישורים על חתימת החוזים כאמור, יהיה הקונה חייב להמציא למוכרת תוך 14 יום מקבלת דרישת המוכרת לכך.

15.7 מחיר הדירה נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבניה או בהקשר לכך - לרבות על גודל הדירה או על הדירה עצמה (להלן: "**תשלומי החובה**") בשווי ובגובה כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה שיועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר לדירה ו/או בקשר למכירת הדירה לקונה **אשר נקבעו מכח הוראת חיקוק שמכוחו מוטל המס החדש כחל על הקונה**, יחולו אלה על הקונה לאחר מועד המסירה והקונה מתחייב לשלם למוכרת את חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין בתשלומי החובה החדשים ו/או הפרשים תוך 14 יום מהיום שעל המוכרת לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכרת לכך ו**בהתאמה**, במקרה שיועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר לדירה ו/או בקשר למכירת הדירה לקונה **אשר נקבעו מכח הוראת**

חיקוק שמכוחו מוטל המס החדש כחל על המוכר יחול על המוכר וישולם על המוכר. למרות האמור לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 7.8 להסכם זה, מס רכוש אם יחול וארנונה כללית עירונית החלים על הדירה עד לתאריך המסירה יחולו וישולמו על ידי המוכרת ומיום זה ואילך על ידי הקונה.

שילמה המוכרת מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה למוכרת את סכום המיסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב ומוצמד למדד שהיה ידוע ביום ביצוע התשלום בפועל ע"י המוכרת. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.8 מחיר הדירה כולל את אותן עבודות הפיתוח המפורטות **בנספח א'** להסכם זה ו/או במפרט ו/או בהיתר הבניה ו/או במכרז ו/או בתב"ע. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו לאחר מועד המסירה על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני דרך יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות ואלה לא יחולו על המוכרת גם במקרה שטרם בוצע רישום זכויות על שם הרוכש בפנקסי המקרקעין ו/או במקרה בו מועד המסירה נדחה. זאת, למעט הוצאות נוספות שיחולו בעקבות פעולה שיזמה המוכרת. למען הסר ספק, מובהר כי ככל שיוטלו מיסים והיטלים גם לאחר מסירת הדירה הקשורים בבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכרת מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכרת בלבד.

15.9 החל מתאריך המסירה, מתחייב הקונה לשאת ולשלם את חלקו היחסי - כפי שייקבע גם בתקנון - בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, חדר דיירים, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבניין, וישלם את חלקו היחסי בהוצאות אלה, לפי דרישת נציגות הבניין (ועד הבית) או חברת הניהול והאחזקה. מובהר כי לגבי דירה שטרם נמכרה רשאית המוכרת לפטור עצמה רק מאותו החלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה תוכל המוכרת להוכיח שלא צרכה. אין המוכרת רשאית לפטור עצמה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

15.10 הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם וכן אם לא קבל את החזקה בנסיבות האמורות בסעיף 7.9 להסכם למעט מקרה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין.

15.11 הקונה מתחייב לשלם למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך כל סכום שיידרש לשלמו ו/או ישולם על ידי המוכרת בפועל בגין המיסים ההוצאות והאגרות הנזכרות בהסכם זה לעיל והחלות על הקונה עפ"י דין וכן את סכום הארנונה העירונית עבור התקופה החל מתאריך המסירה ואילך, ככל שנדרש, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום בדירה. מובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.12 המוכרת תהיה רשאית אך לא חייבת לשלם במקום הקונה כל חוב שהקונה חייב לשלמו על פי הוראות ההסכם, לא שילמו במועד ואי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכרת בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה בעת השבת הסכום על ידי הקונה לעומת מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה ביום ביצוע התשלום על ידי המוכרת, או בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 19 להלן ולפי בחירת המוכרת וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית המוכרת עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי בעל החוב המקורי.

16. ייפוי כוח:

- 16.1 הקונה יחתום בפני נוטריון, בתוך 14 ימים מיום חתימת חוזה זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'**, וימציא למוכרת את ייפוי הכוח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. המוכר יישא באגרות ובעלויות הכרוכות בחתימת ובמתן ייפוי הכוח. ייפוי הכוח ישמש בידי עורכי הדין לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו - לרבות רישום זכויות הקונה בדירה, משכנתא לטובת בנקים, זיקות הנאה וכו'.
- 16.2 כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות המוכרת כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה – והכל אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה.
- 16.3 כן יסמך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הקונה ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפאלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים למגרש ו/או לבניין ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הקונה על פי הסכם זה והכל לצורך קיומו של הסכם זה.
- 16.4 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכרת ו/או עורכי הדין בהתאם להוראות הסכם זה.

17. השימוש בדירה:

- 17.1 בכפוף לאחריות המוכרת לפי חוק המכר, מוסכם ומוצהר בזאת כי הדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בה למטרה זו בלבד ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי לכל עבירה או נזק הנובעים משימוש שלא כדין והמוכרת תהא זכאית לתבוע כל סעד ו/או תרופה בגין כל נזק והוצאה שייגרמו לה בקשר עם שימוש שלא כדין בדירה.
- 17.2 הקונה מתחייב לא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור ולא להחכיר להסב או להעביר בכל אופן שהוא את הדירה שלא למגורים.

18. העברת זכויות על ידי הקונה:

הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו, בטרם חלפו חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה או לאחר שחלפו שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות באמצעות התקשרות בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות לעיל. יחד עם זאת, יהיה רשאי הקונה להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף להסכם זה כנספח "ו". יפר הקונה התחייבות זו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, יחויב הוא בתשלום בסך של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י המוכרת הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכרת, האחראית לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. המוכרת תמציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת משב"ש או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה וכל הכרוך בכך.

בכפוף לאמור לעיל, הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן: "**הנעבר'**"), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, בתנאי שמלאו אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, לאחר שקבל את הסכמתה להסבה. המוכרת לא תסרב ליתן את הסכמתה להסבה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. המוכרת תיתן את הסכמתה להסבה לאחר שהקונה ישלם לה את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ולאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- 18.1 הסכם חתום כדין בין הקונה לבין הנעבר.

- 18.2. אשורים מרשות המיסים (מיסוי מקרקעין) בדבר תשלום או פטור ממסי המקרקעין החלים על העברת הזכויות.
- 18.3. אשור ממס רכוש אם חל ואישורים מהרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.
- 18.4. אישור מאת המוסד המממן המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי המוסד המממן הסכים להעברה וכי תנאיו נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי שחרר את המוכרת מהתחייבות לרישום המשכנתא על הדירה.
- 18.5. הקונה יחתום על תצהיר המעיד כי זכויותיו על פי הסכם זה ו/או זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהי.
- 18.6. הנעבר יחתום על יפוי כוח נוטריוני בדומה ליפוי הכוח הנזכר בסעיף 16 דלעיל.
- 18.7. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות ועל כתב הוראות לעניין הערות האזהרה הרשומות ו/או אשר תירשמנה לטובת מי מהם בנוסח שיקבע על ידי המוכרת.
- 18.8. הקונה ו/או הנעבר ישלמו למוכרת הוצאותיה הכרוכות בטיפול בהכנת המסמכים הדרושים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או לצורך רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות בקשר עם הלוואה שיקבל הנעבר ו/או לצורך רישום העברת הזכויות ע"ש הנעבר בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 18.9. הנעבר חתם על חוזה ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על ידה, המציא את כל המסמכים והבטוחות ושילם את כל התשלומים, הכל כאמור בחוזה הניהול, והתקבל אישור חברת הניהול על כך.
- 18.10. הקונה שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהוא חייב לה והמציא למוכרת כל אישור כנדרש על ידי המוכרת המאשר התשלום הנ"ל.
- 18.11. למען הסר ספק, הרי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת בקשר לרישום הזכויות וכן התחייבויותיו של הנעבר כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה בכל הנוגע לרישום הזכויות. כמו כן, המוכרת אינה רשאית לפטור עצמה מאחריות על פי דין כלפי הנעבר.

19. ביטול, הפרת תרופות:

- 19.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970. מובהר כי אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע פיצויים על פי כל דין.
- 19.2. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה בנספח ג', ממועד חתימת החוזה ועד לתשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על דין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש. בחרה המוכרת בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר המוכרת לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו לאחר החילוט דלעיל, וזאת לכל המאוחר לאחר 45 (ארבעים וחמישה) יום ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה או ממועד הביטול ככל שלא נמסרה לקונה חזקה בדירה. המוכרת תשיב את כספי הרוכש בערכו הריאלי. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות המוכרת לכל סעד המגיע לה כדין ובכפוף לו.
- 19.3. במידה והיתר הבניה לא יתקבל תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה אז מוסכם בין הצדדים, שלקונה תהא הזכות – תוך ולא יאוחר מ- 30 ימים מיום חלוף 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה להודיע, בהודעה בכתב לצד השני, על ביטול חוזה זה (להלן: "הודעת

הביטול) ועל השבת כל הסכומים ששולמו למוכרת על חשבון כלל תשלומי הקונה למוכרת, לפי חוזה זה, עד ליום הודעת הביטול (להלן: **"סכום ההשבה"**). סכום ההשבה ישולם מהמוכרת לקונה תוך 45 ימים מיום הודעת הביטול בערכו הריאלי.

19.4 במקרה בו עם קבלת ההיתר יסתבר שחלו שינויים בתכנון הקיים ביחס לדירה, שיגרמו לסטייה בשטח הדירה, בשיעור העולה על 2% בשטח הדירה והצמדותיה ו/או לסטייה בשיעור העולה על 5% בשטח הגינה ושל מידות האבזורים במפרט ו/או שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה, היא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור. סכום ההשבה ישולם מהמוכרת לקונה תוך 45 ימים מיום הודעת הביטול בערכו הריאלי.

19.5 מוסכם על הצדדים כי ככל שהודעת הביטול, בנסיבות של אי קבלת ההיתר, תימסר אצל המוכרת לאחר שהתקבל היתר הבניה, כי אז לא תהא להודעת הביטול תוקף, לקונה לא תהא זכות לבטל את ההסכם, והמוכרת תעדיכן את הקונה כי במועד קבלת הודעת הביטול מהקונה התקבל ההיתר.

19.6 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מתשלומי התמורה שעליו לשלם למוכרת על פי הסכם זה במלואו ובמועדו, תהא המוכרת רשאית אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 (עשרה) ימים והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את ההסכם כדין ולמכור את הדירה לאחר בהתאם לתנאי המכרז. יובהר, כי אי תשלום אחד או יותר מתשלומי התמורה כאמור בסעיף זה יחשב כהפרה יסודית.

19.7 בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: **"ריבית הפיגורים"**), החל מהיום הראשון לפיגור. יובהר, כי שיעור ריבית הפיגורים יהיה הדדי ויחול על שני הצדדים להסכם. כל ריבית או קנס (ככל שיהא כזה), המשתלמים לפי חוזה זה הינם לפי היתר עיסקא בהתאם לנוסח המחייב בבנק הפועלים לישראל בע"מ.

19.8 בכפוף להוראות הסכם זה, מובהר בזאת כי ככל שמי מהצדדים יבצע הפרה יסודית שאינה תשלום התמורה כאמור בסעיף 19.2 להסכם זה, תינתן לו ארכה בת 14 (ארבעה עשר) ימים לשם תיקון ההפרה, טרם יהא זכאי הצד הנפגע לבטל את החוזה עפ"י הוראות כל דין.

19.9 מובהר בזאת כי ככל שמי מהצדדים יבצע הפרה שאינה יסודית, תינתן לו ארכה בת 30 (שלושים) ימים לשם תיקון ההפרה.

19.10 השבת התמורה לקונה עפ"י הסכם זה בגין ביטול ההסכם כאמור לעיל, תבוצע על ידי המוכרת לקונה, תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם הביטול ככל שהביטול נעשה בהסכמת הצדדים או תוך 45 ימים מיום הביטול כדין ככל שהביטול נעשה באופן חד צדדי ובכפוף להתקיימות כל התנאים שיפורטו להלן:

19.10.1 ככל שחתמה המוכרת על כתב התחייבות ו/או ביצעה הסבת בטוחות לטובת המוסד המממן של הרוכש ו/או המוסד המממן האחר של הרוכש – מתוך התשלום בגין הביטול יועברו תחילה התשלומים שהמוכרת התחייבה בכתב ההתחייבות לשלם למוסד המממן של הרוכש ו/או המוסד המממן של הרוכש האחר, לפי העניין, אלא אם ימציא הקונה למוכרת, תוך 10 ימים מיום מסירת הודעת הביטול, הוראה אחרת בכתב מהמוסד המממן של הרוכש ו/או המוסד המממן האחר של הרוכש, לפי העניין;

19.10.2 הקונה יחתום על חוזה ביטול ותצהירי ביטול לרשות המיסים בישראל – (לעיל ולהלן: **"מיסוי מקרקעין"**), ועל כל מסמך אחר שיידרש על ידי מיסוי מקרקעין, בקשר עם הביטול.

19.10.3 הקונה ישיב למוכרת את כל ערבויות חוק המכר ו/או הבטוחות ו/או מכתבי ההחרגה, שנמסרו לו לפי הוראות חוזה זה, וכן את יתרת השוברים שבידיו, ובמקרה כאמור בסעיף 19.10.1 דלעיל, ידאג גם שיועברו למוכרת מסמכי הסבת הבטוחות המקוריים, מאת המוסד המממן ו/או המוסד המממן האחר, לפי העניין – והנאמן יהיה זכאי להעבירם למוכרת מיד וכנגד התשלום בגין ביטול הקונה.

19.11 לאחר ובכפוף לביצוע כל התנאים המוקדמים האמורים בס"ק 19.10.1-19.10.3 לעיל ובמועד, יושבו הכספים האמורים לקונה כשהם בערכם הריאלי בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת לאחר 45 ימים מביטול החוזה כדין אם החזקה טרם נמסרה לקונה או לחילופין תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה ע"י הקונה ככל וקיבל חזקה בה, והכל בניכוי הפיצוי המוסכם המגיע למוכרת מאת הקונה בהתאם להוראות החוזה.

19.12 מוסכם כי בעת ביטולו של הסכם זה עקב הפרתו על ידי הקונה, יחתום הקונה על תצהירי ביטול מתאימים למיסוי מקרקעין. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה דלעיל ו/או מההרשאות שנתן הקונה בייפוי הכוח הבלתי חוזר, מסמך הקונה את המוכר לחתום בשמו ובמקומו על תצהירי הביטול ולהגישם למיסוי מקרקעין, ככל שיבוטל הסכם זה. כן, מתחייב הקונה להשיב למוכר את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.

19.13 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהגדרת התמורה לעיל ולהלן, מובהר בזאת מפורשות כי במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרתו היסודית או ביטולו שלא כדין ע"י הקונה, יושבו לקונה אך ורק הכספים ששילם בגין תמורת הדירה בערכם הריאלי כאמור בסעיף 19.2 לעיל, ולא יושבו הכספים ששילם הקונה בגין שכר טרחת עו"ד (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין ובכפוף לו).

19.14 כנגד קבלת התשלום בגין ביטול הקונה, יאשר הקונה במסמך בכתב, וחתמתו תאומת בידי עו"ד, כי הושב לו התשלום בגין ביטול הקונה.

20. עורכי דין:

הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי עורכת הדין נוי פינחסי ו/או מי מטעם חברת אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ (בהסכם זה: "עורכי הדין"), מייצגים את המוכרת בהסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר והומלץ לו להיוועץ בעורך דין מטעמו. הודע לקונה, כי עורכי הדין הנ"ל יהיו רשאים לייצג את המוכרת כנגדו בסכסוכים במידה ויתגלעו בין הצדדים.

21. ערבות הדדית:

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (שיקראו להלן: "יחיד הקונה"), ערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הקונה. בכל מקרה שהמוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחיד הקונה.. ביקש מהמוכרת אחד מיחיד הקונה לבטל את ההסכם זה או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על ההסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הקונה.

22. העברת זכויות על ידי המוכרת:

22.1 המוכרת רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהמוכרת תוותר ערבה למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

22.2 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

23. דיווח לממונה:

ידוע לקונה והוא מסכים, כי בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (תיקון מספר 4) תמסור המוכרת בסמוך לחתימת הסכם זה מידע בדבר

הסכם זה לממונה כהגדרתו בחוק הני"ל לרבות פרטי הקונה, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה.

24. כללי:

24.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא ייחשב כויתור מוחלט, המוכרת רשאית להשתמש בזכויותיה, בכלום או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובאותו הסדר שימצא לנכון.

24.2 שום הוראה מהתנאים ומהוראות הסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

24.3 אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, וזאת טרם חתימת ההסכם.

24.4 ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

24.5 הודע לקונה שייתכן והמוכרת תתקין על חשבונה ועל אחריותה, על הקיר החיצוני של הבניין ו/או על גג הבניין ובלבד שהמיקום מותר עפ"י דין שלט שעליו יופיע שם המוכרת ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט יהיו בגודל סביר. המוכרת תדאג לכלל הוצאותיו שיחולו בגין השלט כאמור. מובהר כי בתום שלוש (3) שנים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות למוכרת להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והמוכרת תפעל כאמור, כאשר מוסכם כי כלל העלויות, האגרות וההוצאות בגין השלט יחולו על המוכרת לרבות ההעלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכרת, וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על המוכרת. הודע לקונה כי סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף.

24.6 הודע לקונה שהמוכרת תשתמש בדירות בבניין ובבניינים אחרים במגרש ו/או בפרויקט, למעט הדירה, כ-"דירות לדוגמה" שתשמנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים ו/או כמשרד מכירות ובמקרה כזה, המוכרת תישא בחלקה היחסי בגין דירות אלה בהוצאות ובתחזוקת הרכוש המשותף של הבניין. הקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה". להסרת ספק מובהר כי הרכוש לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ו/או לבניין במהלך הבניה וטרם מסירת הדירה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, אלא בכפוף לאישור מראש ובכתב מהמוכרת לפי שיקול דעתה הסביר.

24.7 על הסכם זה יחולו דיני מדינת ישראל.

24.8 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, תהיה למוכרת זכות קיזוז על כל הכספים שיימצאו אצלו בכל זמן לזכות הקונה, בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי הקונה.

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כדלקמן:

המוכרת : כאמור במבוא.

הקונה : הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה). בהיעדר הודעה אחרת מצד הקונה ייחשבו כתובות אלו בהתאמה ככתובת הקונה לצורך ההסכם אלא אם כן יודיע למוכרת על כתובת אחרת בהודעה בדואר רשום.

כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש

המוכרת

הרוכשים

אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

נספח "ג"
נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת 2021
בגין דירה מס' _____ קומה _____ מבנה מס' _____ מס' חדרים _____
מגרש _____ גוש _____ חלקה _____
(להלן: "ההסכם")

בין: **אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ, ח.פ. 513706424**
שכתובתה לצורך הסכם זה:
מרח' אופנהיימר 10, רחובות
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: **1. שם:** _____ **ת.ז.** _____
2. שם: _____ **ת.ז.** _____
כתובת: _____
טלפון: _____; נייד: _____
דוא"ל: _____
כולם ביחד וכ"א לחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

דירה המסומנת במספר זמני _____ בהסכם זה ובתוכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, הנמצאת בקומה _____ במבנה מספר _____ המכילה _____ חדרים וכן _____ חניה/ חניות המסומנת/ המסומנות בתשריט החניות (חלק מנספח א/2) במספר _____ והחלק היחסי ברכוש המשותף והכל בהתאם למפורט ולמתואר במפרט.

3. מסירת הדירה

הדירה תימסר לקונה עד ליום 01.08.2023 או קודם למועד זה, בכפוף לאמור בסעיף 7 להסכם. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

4. מחיר הדירה

4.1. בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח בלבד) (כולל מע"מ). לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן: "התמורה" או "מחיר הדירה").

4.2. הקונה ישלם את התמורה המפורטת 4.1 לעיל, למוכרת בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור להלן:

4.2.1. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת במועד חתימת הסכם זה.

4.2.2. סכום של _____ ₪, (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 13% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה. מובהר ומוסכם, כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים בפועל, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה. הדבר יחול גם לגבי שאר התשלומים המפורטים להלן.

4.2.3. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 5 (חמישה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה. בכפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד

למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.

4.2.4 סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 10 (עשרה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.5 סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 15 (חמישה עשר) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.6 סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 19 (עשרים) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.7 סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 14% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 23 (עשרים וחמישה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.8 יתרת התמורה, סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה, ישולם עד מועד מסירת הדירה (להלן: **"יתרת התמורה"**).

4.3 התשלומים המנויים בסעיף 4.2 לעיל יבוצעו ביום המיועד לתשלום. תשלום יתרת התמורה, כהגדרתה לעיל, יתבצע 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה.

4.4 ככל שבחלוף מועד התשלום השני או בחלוף המועדים הקבועים לביצוע יתר התשלומים, כמפורט בס"ק 4.2.3-4.2.7 לעיל, טרם נמסר פנקס השוברים לקונה, כי אז לא יחויב הקונה בהפרשי הצמדה שהצטברו במהלך התקופה שתחילתה במועד התשלום השני או כמפורט בסעיפים 4.2.3-4.2.7 ועד ל 7 (שבעה) ימים ממועד מסירת פנקסי השוברים.

4.5 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים החלים על הקונה על פי ההסכם.

4.6 בנוסף לאמור לעיל, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה לעוה"ד של המוכרת סך של _____ ש"ח (כולל מע"מ), בגין השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת. שכ"ט עו"ד יחושב כדלקמן: סך של 5,039 ₪ בתוספת מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך.

4.7 לכל התשלומים והסכומים המפורטים בנספח זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן:

4.7.1 **"המדד"** - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המפורסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

4.7.2 **"מדד הבסיס"** - משמעו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.

4.7.3 **"המדד החדש"** - משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה: תשלום שישולם בין 1-15 לחודש – המדד שיתפרסם ב-15 לאותו חודש. תשלום שישולם בין 16-31 לחודש – המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

4.7.4 **"הפרשי הצמדה"** – משמעותם הסכום המתקבל מהכפלת התשלום הרלוונטי בהפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס, כשהוא מחולק במדד הבסיס. מובהר כי בכל מקרה, לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא יילקח בחשבון מדד חדש שהינו נמוך ממדד הבסיס.

4.8 כל התשלומים המפורטים לעיל כוללים מע"מ בשיעור של 17%. מובהר, כי ככל שיגדל או יפחת שיעור המע"מ, לעומת שיעור המע"מ הנקוב לעיל, לגבי תשלומים שטרם שולמו, תתווקן התמורה ותשלומיה בהתאם לכך.

4.9 תנאי התשלומים והמועדים המפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, ובלבד שניתנה לקונה תקופה בת 10 (עשרה) ימים לשם עמידה בתנאי התשלומים כאמור, והלה לא תיקן את ההפרה בתקופה זו.

4.10. כל התשלומים יבוצעו אך ורק לחשבון הפרויקט. הקונה מתחייב להמציא למוכרת מיד לאחר כל תשלום אישור בדבר ביצוע התשלום.

4.11. מוסכם במפורש, כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכרת מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לאחר שקיבל את אישור המוכרת אזי ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום בפועל.

נספח "ד" ייפוי - כ ח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____
- כולם ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד נוי פינחסי ו/או _____ ו/או מי מטעמה להיות באי-כחינו החוקיים שלי/נו ולשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות בדירת מגורים מס' _____ בקומה _____ במבנה מס' _____ על כל הצמוד אליה (להלן: "הנכס"), בבניין בפרויקט הידוע כפרויקט "מחיר למשתכן גן יבנה" (להלן: "הפרויקט" או "הבניין") הנבנה על מקרקעין בגן יבנה הידועים כגוש 187, חלקה 12 (בחלק) וכגוש 885, חלקות 9-10 (בחלק), מגרשים 346-358 ומגרשים 371-380 (להלן: "המקרקעין"), הכל כמוגדר ומסומן בתשריטים בהסכם הרכישה (להלן: "הסכם הרכישה") שנערך בין החתומים מטה לבין **אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ** (להלן: "המוכרת").
2. לבצע את כל הפעולות והמעשים שיתחייבו, לפי שיקול דעתם של מורשיי הנ"ל על מנת להוציא לפועל את כל התחייבויותי שעפ"י הסכם הרכישה ועפ"י חוזה הניהול, כהגדרתו בהסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין צד ג' בקשר לרכוש הנ"ל ולממש את כל זכויותיהן הקיימות והעתידיות של המוכרת ושל חברת הניהול בהתאם להוראות החוזה וחוזה הניהול.
3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו מכוח זכויותינו על פי הסכם הרכישה, וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשיי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שיהא בתוקף מעת לעת בהתאם להוראות הסכם הרכישה.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחד וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבניין ו/או למקרקעין עליה הוקמו, לרבות רישום המקרקעין כולם או חלקם ע"ש מועצה מקומית גן יבנה ו/או ע"ש המוכרת, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין עיר למיניהן, ולרבות חברת הניהול שתעסוק בניהול החלקים המשותפים בפרויקט או בבניין ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, מוכרת, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל והכל לצורך קיומו של הסכם הרכישה.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה, או החלים על הנכסים או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתבוצע על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

למשכן את הנכס בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתא על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או את זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזים ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם.

9. לחתום בשמנו ובקומנו על תקנון לבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם.

10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבניין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בניין או מחוצה לו.

11. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:

11.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבניין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.

11.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין מועצה מקומית גן יבנה לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.

11.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת מועצה מקומית גן יבנה או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בניין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

11.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבדים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, מועצה מקומית גן יבנה, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.

11.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבניין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור.

11.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחווה הניהול בבניין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

- 11.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בניין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת שהמוכרת רשאית ליזום ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה.
- 11.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 11.10 לבקש ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתורשמה לטובתי ו/או בשמי על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי עפ"י הסכם הרכישה והוראותיו.
- 11.11 לבקש, לבצע ולהסכים בשמי ובמקומי לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.
12. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, רשויות המס, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם ביורר של כל התחייבויותיו וזכויותיו ברכוש הנ"ל, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה לרבות לחתום בשמי על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל לצורך קיומו של הסכם הרכישה.
13. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מורשי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה.
14. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם יפוי כח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד ו/או ברשלנות.
15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו.
16. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.
17. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשי ו/או את מנהל עזבוני, מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

אישור עו"ד

הריני לאשר בזאת את חתימת מרשי דלעיל.

חתימה וחתימת עו"ד

תאריך

הרוכשים

אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

נספח ה'

ליווי בנקאי

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1. הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – "מחיר למשתכן גן יבנה" המוקם על ידי המוכרת על המתחם כמפורט בהסכם זה על נספחיו וכולל את הבניין וסביבתו.
- 1.2 "המקרקעין" – הידועים כגוש 187, חלקה 12 (בחלק) וכגוש 885, חלקות 9-10 (בחלק), מגרשים 346-358 ומגרשים 371-380 לפי תוכנית מפורטת **תמ"ל 1003** (להלן: "התב"ע") והמצויים בשטחה המוניציפאלי של מועצה מקומית גן יבנה.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק הפועלים בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' _____ בסניף _____ של הבנק ע"ש המוכר.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2. מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3. ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.

- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי הרוכשי יחידות בפרוייקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרוייקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרוייקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4. השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרוייקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרוייקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרוייקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5. ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה _____ (מטבע החוץ הרלבנטי)¹.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או

5.3 שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה .

6. הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע בכך את קבלת מימון רכישת הדירה ע"י הרוכש. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7. ויתור על סודיות

הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק הפועלים ;

7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק הפועלים ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק הפועלים, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :

- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק הפועלים, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק הפועלים, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8. כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות והואיל זכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה :

הרוכש

המוכר

הרוכשים

אסיה סירוס פיתוח וייזום בע"מ

נספח ו'

תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אנו הח"מ,

_____, ת.ז. _____.

_____, ת.ז. _____.

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ (להלן: "החברה"), כדלקמן: זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה בגן יבנה (להלן: "הדירה").

ידוע לנו שתנאי למימוש זכיינתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים. לפיכך, הננו מצהירים כדלקמן:

- א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים ו/או נושאי משרה של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה; לעניין זה, "נושא משרה" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה;
- 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;
- ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו ואין אנו שולטים בחברה;
- ד. אנו או קרוב משפחה שלנו לא שולטים או מחזיקים, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות אצל המוכרת, במישרין או בעקיפין;
- ה. אין אנו והחברה שולטים ביחד בצד שלישי ואין אנו נשלטים יחד ע"י צד שלישי במישרין או בעקיפין; אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים קרובי משפחה של מי מבעלי החברה. "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אלה.

הננו מצהירים 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: _____

חתימה

חתימה

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

הרוכשים

אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

נספח ז'1

תצהיר-חסר קרקע ביעד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) 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, תלש"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/ חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בדינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

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

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

נספח ז'2

תצהיר-משפרי דיור

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

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

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או 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.
 - הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה.
- שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____
בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

נספח ח'

כתב התחייבות של זכאי רוכש דירת מחיר למשתכן

כתב התחייבות

אני/אנו הח"מ מטה: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט ב-גן בנה להלן: "דירת מחיר למשתכן" עם המוכר אסיה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/250/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/עלינו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן: **1.**

א. 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 בדבר זכות הבעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב.

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 (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.

כמו כן אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום השנים 5/7 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 הלוואה על ידנו לבנק.

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

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

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

הרוכשים

אסיה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ

נספח ט' - הצמדת חניית נכה
להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת 2021

בין:

אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

ח.פ. 51-370642-4

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

1. _____, ת.ז. _____

לבין:

2. _____, ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן: "הקונה")

מצד שני

וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר - דירה למשתכן ביחס לרכישת דירה מס' (זמני) _____

הואיל

המצויה בבניין מס' (זמני) _____ בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה");

והואיל

והודע לקונה שהמוכרת מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

והואיל

והודע לקונה שמקום חניה שהוקצה לדירה הינה חניה המסומנת בתוכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו-"נכה");

והואיל

והודע לקונה כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לקונה בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי

במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה כדין (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיינה זכאית המוכרת לבטל את את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידה לקונה

הזכאי ולהקצות לקונה חנייה אחרת בפרויקט (להלן: "חניה אחרת"), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ועפ"י כל דין וכמפורט בנספח זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לקונה והוא מסכים ללא סייג כי החניה המוקצת הוקצו לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרויקט לקונה זכאי, תהיינה המוכרת זכאית לבטל לקונה את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידה לקונה הזכאי עפ"י דין ולהקצות לקונה חניה אחרת, בכל מיקום ואופן, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי יכול שהחניה האחרת שתוקצה כאמור לקונה תהייה לא צמודה לחניה השניה.
2. יובהר כי כל הוראות החוזה יחולו ביחס לחניה/ות האחרת/ות, ללא שינוי.
3. הודע לקונה כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכרת בגין החלפת החניות המוקצות או החניה הנגישה בלבד, בחניה/ות אחרת/ות.
4. הודע לקונה כי במקרה של ביטול הקצאת החניה הנגישה, כאמור לעיל, הקונה לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניה הנגישה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עימן.
5. המוכרת תשלחנה הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניה הנגישה לבדה ותציין מיקומה ומספרה של החניה האחרת שתוצמדנה לדירה. באם יידרש לכך על ידי המוכרת, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת לחוזה, ביחס לחניה/ות האחרת/ות שתוקצנה לדירה, מיד עם דרישתן הראשונה של המוכרות.
6. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה – יגברו הוראות נספח זה.

הרוכש

המוכרת

הרוכשים

אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

נספח י'

עדכון הרוכש לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

לכבוד,

אסיה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ

אופנהיימר 10

רחובות

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

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על האף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון

המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת 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, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח),

התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת

הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת

הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא

נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. על פי סעיף 2א לחוק, מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) לחוק, יהיה רשאי להחליף את

הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5) לחוק, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה;

3. עוד ידוע לי כי המוכר רשאי להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א -

1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי ככל שתעשה כן, עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר חשבון הנקוב בהסכם באמצעות שוברים שיונפקו לי ע"י התאגיד הבנקאי.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום

נספח "יא"
עקרונות למתן שירותי ניהול

נספח זה, מצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם מכר שנחתם בין **אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ ח.פ. 4-370642-51** (להלן: "**המוכרת**") לבין _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (כולם ביחד וכ"א לחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "**הרוכש**") ביום _____ (להלן: "**הסכם המכר**").

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

1. הגדרות:

בנספח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

1.1 "**הרכוש המשותף**" - כל חלקי הבניין והפרויקט שנועדו לשימוש משותף של רוכשי דירות/יחידות בבניין ו/או בפרויקט והוגדרו ככאלה עפ"י הוראות כל דין ולא הוצמדו ולא מיועדים להיות מוצמדים ספציפית לדירות/יחידות ולרבות חצרות, גינות, קירות חיצוניים, חדר דיירים, גגות, חניות, חדרי מדרגות, מעליות, חשמל בחדר מדרגות, לובי, אינסטלציית מים עד לשעון המים הביתי, ביוב מנקודת הריכוז הראשונה של כל היחידות בבניין והלאה, מתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כל רוכשי הבניין ו/או הפרויקט במשותף, אף אם הם או חלקם מצויים בתחומי דירה/יחידה מסוימת או שטחים הצמודים לה.

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

2. הודע לרוכש, כי הרכוש המשותף, וכן נושאים נוספים ככל שידרשו עפ"י כל תוכנית בניין עיר החלה על המקרקעין ו/או הרשויות המוסמכות, ינוהלו על ידי חברת הניהול, כהגדרתה בהסכם המכר (להלן: "**חברת הניהול**"). מובהר בזאת כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות להחליט האם ייחתם הסכם ניהול על פי שיקול דעתה הסביר.

3. חברת הניהול תיתן שירותים לרוכשי דירות/יחידות בפרויקט לשם מתן "השירותים" ב"רכוש המשותף" ו/או על פי המפורט בסעיף 2 לעיל.

4. הרוכש מתחייב לחתום על הסכם ניהול ברוח העקרונות המפורטים בנספח זה, ובלבד שהסכם הניהול ייעשה בתיאום עם נציגות הבית המשותף, מיד לפי דרישת המוכרת ככל שתחליט כן ובהתאם לשיקול דעתה הסביר, כמפורט בהסכם המכר (להלן: "**הסכם הניהול**") ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם הניהול.

5. בחתימת הרוכש על נספח זה, מוסר הרוכש את הניהול והביצוע של השירותים, כהגדרתם בסעיף 1.2 לעיל וכפי שיפורטו בהסכם הניהול, לחברת הניהול, והוא מתחייב להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים.

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

7. הרוכש מתחייב לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול ובהתאם להוראות ולכללים שייקבעו מעת לעת ע"י חברת הניהול ובלבד שלא יהיו בכללים אלו כדי להטיל על הרוכש התחייבויות מעבר למה שהוטל עליו עפ"י הסכם המכר ונספח זה ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם המכר.

8. התחייבויות וזכויות חברת הניהול:

8.1. הרוכש מעניק לחברת הניהול באופן בלעדי וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים מטעמה, באופן בלעדי את הניהול והביצוע של השירותים ברוכש המשותף במשך התקופה על פי המפורט בסעיף 11 להלן.

8.2. ניהול וביצוע השירותים יעשה על-ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על ידי אחרים מטעמה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול. הרוכש מסמיך את חברת הניהול להתקשר עם אחרים לצורך ביצוע השירותים שחובת ביצועם חלה על חברת הניהול על-פי הסכם הניהול.

8.3. חברת הניהול תהיה זכאית לקבוע מעת לעת את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופקו לבניין ולפרויקט, את זמן ואופן אספקתם בהתאם לנדרש בפרויקט ובלבד שלא תפחת רמת השירות שניתנת ע"י חברת הניהול.

8.4. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הסביר, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים ולשנותם מעת לעת במידת הצורך ובלבד שלא יהיו בנהלים אלו כדי להטיל על הרוכש התחייבויות מעבר למה שהוטל עליו עפ"י הסכם המכר ונספח זה ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם המכר.

9. הרוכש מצהיר מתחייב כדלקמן:

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

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

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

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

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

9.4. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לבניין בכל עת בנסיבות העניין וככל האפשר בתאום מראש עם נציגות הבניין, ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים,

להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה, לפי שיקול דעתה הסביר חברת הניהול, לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם הניהול, וליתן בידיה את כל המפתחות הנדרשים לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים. הודע לרוכש, כי בגין פעולות שתבצע חברת הניהול כאמור, ייתכנו הפרעות ו/או אי נוחות זמנית. בכל מקרה של פעולה כנ"ל תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה לרוכש תהיה מינימאלית ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר המצב לקדמותו.

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

10. ההוצאות ודמי הניהול

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

10.2. הבסיס לחישוב חלקו של הרוכש בהוצאות יקבע ע"י חברת הניהול לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות הדין.

10.2.1. על-פי היחס שבין שטח רצפת הדירה לבין שטח הכולל של רצפות כל הדירות בבניין ו/או בפרויקט.

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

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

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

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

10.7. להקלת גביית דמי הניהול, הרוכש ימסור לחברת הניהול, לא יאוחר מאשר שבעה (7) ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה ובכפוף לחתימת הסכם ניהול ע"י הצדדים, שנים-עשר (12) שיקים לפקודת חברת הניהול בסכומים כפי שתורה חברת הניהול, עבור תשלום דמי הניהול לתקופה של שנה מראש (12 חודשים מראש). מסירת שיקים כאמור על ידי הרוכש תבוצע מידי שנה עבור תקופה של שנה מראש, וזאת לפחות שבעה (7) ימים לפני תום כל שנה.

- 10.8. הרוכש ישלם לחברת הניהול באמצעותו או באמצעות אחר את חלקו בדמי הניהול בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו ובין אם מסר את השימוש בה לאחר ובין אם אין הוא מחזיק בה בפועל אלא אם העביר את זכויותיו.
- 10.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל חברת הניהול תהא רשאית לגבות/להפחית תשלומים חודשיים אשר יתבססו על אומדן כלל ההוצאות הצפויות באותה תקופה, ויבטאו את חלקו המשוער של הרוכש בדמי הניהול.
- 10.10. חברת הניהול תהיה זכאית לנהוג בכספים שיימצאו בידיה, לרבות הפקדתם ו/או השקעתם, כפי שתמצא לראוי ולנכון על-פי שיקול דעתה הסביר לצורך ביצוע הוראות הסכם הניהול בלבד עפ"י עקרונותיו כאמור בנספח זה.
- 10.11. מידי שנה תיערך על-ידי חברת הניהול הערכה של ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול ובמידת הצורך יועלה/יופחת התשלום החודשי המשולם לחברת הניהול בגין דמי הניהול. הודעה על כך תינתן לרוכש בבניין מבעוד מועד.
- 10.12. תוך תשעה (9) חודשים מתום כל שנת מס, תערוך חברת הניהול דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים (להלן: "החשבון השנתי"). הראה החשבון השנתי הפרש לחובת הרוכש ולזכות חברת הניהול, יחויב הרוכש בתשלום ההפרש. הראה החשבון השנתי הפרש לזכות הרוכש, יזוכה הפרש זה מהתשלום או מהתשלומים הקרובים שעל הרוכש לשלם לחברת הניהול, אולם חברת הניהול תהיה זכאית לקזז מסכום ההפרש חובות שחב לה הרוכש עד אותו מועד, ככל שחב.

11. תקופת הסכם הניהול

- 11.1. תוקפו של הסכם הניהול, ככל שייחתם בהתאם לדרישת המוכרת, יהיה למשך שנתיים ממועד קבלת טופס 4 או תעודת גמר, המאוחר מבניהם (להלן: "תקופת הניהול הראשונה").
- 11.2. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).
- 11.3. חברת הניהול תהיה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לפני תום תקופת הניהול על-פי הסכם הניהול על ידי מתן הודעה בכתב על כך לנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפחות תשעים (90) יום מראש.
- 11.4. הסתיים הסכם הניהול בהתאם להוראות סעיף זה, תגיש חברת הניהול לרוכש דו"ח סילוק תשלומים הכולל את חובו של הרוכש לחברת הניהול (ככל שקיים חוב). הרוכש יפרע את החוב הנ"ל (ככל שקיים חוב) לחברת הניהול בתוך שבעה (7) ימים ממועד מסירת הדו"ח האמור.

12. קרן לחידוש ציוד

- 12.1. כדי להבטיח את האפשרות לחדש ולהחליף ציוד ומתקנים הכלולים ברכוש המשותף או לתקנם תיקונים יסודיים, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לכלול בחישוב הסכום

הנגבה מהרוכש, סכום בשיעור של עד 3% (שלושה אחוזים) מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י אומדן התקציב השנתי (להלן: "קרן החידוש").

12.2. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים, ומערכות, כפי שידרשו מפעם לפעם, על פי מיטב שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול ותוך התייעצות עם מומחים מקצועיים.

12.3. התשלומים לקרן החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של כל הדיירים בבניין ו/או בפרויקט, יוחזקו על ידי חברת הניהול בחשבון בנק נפרד ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי.

12.4. ככל שיתברר כי הסכומים שהצטברו בקרן החידוש אינם מספיקים לשם ביצוע התוספות, החידושים, התיקונים וכיו"ב הנדרשים, ישלם כל רוכש, תוך ארבעה-עשר (14) יום מקבלת דרישת חברת הניהול, את חלקו היחסי בסכום החסר לשם ביצועם. מובהר בזאת כי הרוכש לא יהיה זכאי (גם לאחר מכירת הדירה) לקבל החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש.

12.5. גביית הסכומים עבור קרן החידוש לא תזכה את חברת הניהול בקבלת דמי ניהול בגין סכומים אלה, אלא לאחר שסכומים אלה אכן שימשו בידי חברת הניהול לחידוש ו/או לתיקון הציוד והמתקנים.

12.6. עם סיומו של הסכם הניהול וככל שחברת הניהול לא תמשיך להעניק שירותי ניהול לבניין ו/או לפרויקט תעביר חברת הניהול את קרן החידוש לחברת הניהול החדשה, ו/או לנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפי העניין.

12.7. ככל שעל פי הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים האמורים.

13. נציגות הבית המשותף

13.1. חברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה עם נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות") בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול.

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

13.3. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לבצוע השירותים על פי הסכם הניהול, יחייבו את הרוכש, כאילו הוסכמו על ידו, ובלבד

שאם החלטה, פעולה או סיכום כאמור פוגעים בזכויות הרוכש על פי הסכם המכר ו/או נספח זה ו/או על פי תקנון הבית המשותף, יהיה לה תוקף לגבי הרוכש רק אם הסכים לה.

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

14. העברת זכויות

14.1. הרוכש מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "**מקבל הזכויות**") למשך תקופת זמן כלשהי, לפני חתימת החוזה בינו לבין מקבל הזכויות, יעשה כל שביכולתו שמקבל הזכויות יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.

14.2. הרוכש מתחייב כי אם ימכור ו/או יעביר את כל זכויותיו בקשר לדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "**הנעבר**"), יעשה כמיטב יכולתו שהנעבר יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול ויקבל את אישור חברת הניהול להעברת הזכויות ככל שהדברים מתייחסים לחובות כלפי חברת הניהול.

14.3. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם הניהול לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, כל זאת בתנאי שאותה חברת ניהול או גוף משפטי יקבלו על עצמם בכתב את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם הניהול כלפי הרוכש וכי זכויות הרוכש על פי נספח זה לא תפגענה.

15. הפרה ותרופות

15.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בהסכם זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן.

15.2. איחר הרוכש בתשלום כלשהו אותו על הרוכש לשלם לחברת הניהול ולא תיקן את ההפרה תוך 14 יום לאחר שקיבל את דרישת חברת הניהול לעשות כן, יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית קבוע בהסכם המכר, אשר יתווספו לסכום שבפיגור עד למועד תשלומו בפועל.

15.3. מבלי לגרוע מזכויות חברת הניהול על-פי כל דין, מובהר ומוסכם בזה כי חברת הניהול תדרוש מהרוכש את כל ההוצאות ו/או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם הניהול על-ידי הרוכש ו/או שידרשו כדי לנקוט בצעדים נגדו לאכיפת התחייבויותיו כלפי חברת הניהול ופיצוייה בגין נזקיה.

15.4. סירובו או אי נכונותו של הרוכש לקבל שרות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את הניהול וביצוע השירותים, כולם או חלקם, לא ישחררו את הרוכש מחובת השתתפותו בדמי הניהול בהתאם לתנאי הסכם הניהול.

16. שונות

- 16.1. הרוכש ו/או הנציגות יהיו רשאים לקבל הסבר בנוגע להוצאות וכן לעיין באופן סביר, בתיאום מראש ועד פעמיים בשנה בספרי הנהלת החשבונות שמנהלת חברת הניהול בקשר לשירותים. הנהלים בקשר לאופן ולמועדים בהם ניתן לקבל הסברים ולעיין בספרי הנהלת החשבונות ייקבעו ע"י חברת הניהול. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה יחשבו ויהיו נאמנים על הרוכש וישמשו בכל עת כראיה לכאורה לאמינות תוכנם, לרבות בכל הנוגע לתשלומים שניתנו על ידי הרוכש לחברת הניהול.
- 16.2. כתובת חברת הניהול לצרכי הסכם הניהול יהיו כמפורט בכותרת ההסכם. כתובת הרוכש לצרכי הסכם הניהול תהא אצל מי מחברי הנציגות המכהנים במועד הרלוונטי.
- 16.3. בכל מקום בו קיימת התייחסות בנספח זה "דירה" "הסכם מכר", "הכוונה" "מושכר", "הסכם שכירות" במשמע, הכל בהתאם להקשר הדברים.
- 16.4. חברת הניהול מצהירה שאין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בינה לבין הרוכש ו/או בינה לבין הנציגות.
- 16.5. כל שיהוי ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד חברת הניהול, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור על זכות כל שהיא מזכויותיה על פי הסכם הניהול, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בגין כל הפרה מתמשכת או נוספת מצד הרוכש.
- 16.6. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לרשותו של הצד השני תוך 72 שעות מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

המוכרת

הרוכשים

אסיה סירוס פיתוח וייזום בע"מ

נספח יב' – נספח היתר הבנייה

שנתם ביום _____, בחודש _____, שנת _____

בין: אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ, ח.פ. 513706424

שכתובתה לצורך הסכם זה:

מרח' אופנהיימר 10, רחובות

טל': 08-9359900; פקס: 08-9358800;

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מרח' _____

טל: _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכ"א לחוד בערבות הדדית

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל

ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה המסומנת במס' _____ בבניין _____ שייבנה על מגרש מס' _____ אשר יבנה על המקרקעין הידועים כגוש רשום 187 חלקה 12 (בחלק) וכגוש רשום 887 חלקות 9-10 (בחלק) לפי תכנית מפורטת תמ"ל/1003 (להלן: "הקרקע"), עפ"י הסכם חכירה מהוון שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") בתיק 52978128א' (להלן: "חוזה הפיתוח") מס' מכרז מר 250/2017;

והואיל

והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבנייה");

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם **נספח "ב"**, הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים, מתכנון המוכר את הפרויקט (מובהר שתכנון זה יעשה בכפוף להוראות המכרז) הנובע מדרישת הרשויות בלבד ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. יהיה רשאי המוכר לתקן את המפרט (שבכל מקרה לא יפחת מהפרט המחייב) התוכניות ולהחליפן במפרט ובתוכניות עדכניות בהתאם, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה ולהוראות המכרז והדין (להלן: "המסמכים המעודכנים"), והשינוי יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם

זה, בכפוף להוראות נספח זה ובכפוף לכך שתכניות והמפרט יוצגו לקונה קודם לכן והוא יבחר להמשיך את קיומו ההסכם כפי שנחתם מלכתחילה. המוכר ימציא לקונה את המסמכים המעודכנים, והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין.

5. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהתקבל היתר בנייה כשהוא כולל שינויים העולים על הסטייה המותרת לפי חוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008 והקונה בחר שלא לבטל את החוזה, יותאם מחיר הדירה לשינויים בפועל. המחיר יותאם בכל שינוי בהתאם להיתר הבנייה, גם אם השינוי אינו עולה על הסטייה המותרת לפי חוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.

ככל שיהא שינוי אף שאינו מהותי, יהא המוכר מחויב להתאמת מחיר למצב בפועל ולהחתים את הרוכש על המסמכים העדכניים כקבוע לעיל ולהלן.

מובהר כי, ככל שיהא שינוי מהותי, כהגדרתו בסעיף 13 להלן, סעיף 4 אינו יחייב את הרוכש כלל ועיקר ותקום לו עילת ביטול חוזה, כאמור להלן.

6. בכפוף להוראות המכרז המוכר רשאי להגיש בקשה להיתר בניה ו/או בקשות לתיקון היתר בניה, לרבות על דרך של הקלות. מובהר כי המוכר אינו רשאי לבקש שינוי תב"ע, למעט בדרך של הקלה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

7. הודע לקונה, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 9 ו-10 להלן.

8. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי מהותי בתוכניות ובמפרט הדירה, הקונה יהיה רשאי תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר לקונה על השינוי והציג בפניו את התכנית והמפרט המעודכנים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 8 ו-9 להלן.

9. לעניין זה "שינוי מהותי" פירושו:

ככל שעל פי היתר הבנייה שיינתן הדירה תהא בשטח הגדול מ-2% משטחה (כפי שצוין במפרט המהווה נספח להסכם זה) ועל פי תוכנית המכר ו/או במיקום שונה מהמיקום הנקבע בתוכנית המכר ובמפרט ו/או שינוי בכיווניה ו/או בקומתה ו/או במקרה בו תעלה הסטייה בין מידות האביזרים במפרט לבין מידות האביזרים בפועל מעל 5% והכל בהתאם להוראות החוק (ו/או צו הקובע את השינוי).

ניתן היתר הבניה תוך שינוי בתכניות המכר ולא בוטל ההסכם כאמור בנספח זה, על ידי הרוכש, יוותר הסכם הרכישה על כנו, והרוכש יחתום במועד שיתואם עימו בתוך עד 14 (ארבעה עשר) ימים מדרישת המוכרת על תכניות מכר ומפרט חדשים, בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם באשר ליתר הוראות ההסכם-לא יחול שינוי בשאר הוראות ההסכם.

10. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בערכו הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום הביטול ובניכוי כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ולאחר שחתם הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת

האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה), ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין.

11. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב

ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן :

14.1. ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל ;

14.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה ;

14.3. המוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו על פי ההסכם ;

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

12. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת

סכום מס רכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול, ועל המוכר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

המוכרת