

[נתניה] – מחיר למשתכן  
בניין: \_\_\_\_\_  
דירה: \_\_\_\_\_ (מספר זמני)  
כיוונים: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
קומה: \_\_\_\_\_  
חניה: \_\_\_\_\_ (מספר זמני)  
מחסן: \_\_\_\_\_ (מספר זמני)

## חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:



יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 51922023  
מרח' יוחנן הסנדלר 4 כפר סבא  
(שתקרא להלן לשם הקיצור - "החברה" ו/או "המוכר")

### מצד אחד

לבין:

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. - \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_, ת.ז. - \_\_\_\_\_
- מרח': \_\_\_\_\_  
טלפון סולארי: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
(ביחד ולחוד שייקראו להלן לשם הקיצור "הקונה" ו/או "הרוכש")

### מצד שני

והואיל: **הואיל:** החברה הנה המחזיקה ובעלת מלוא הזכויות על פי חוזה חכירה מהוון (מס' 52964466א) מאת רשות מקרקעי ישראל של המקרקעין והמגרש, כהגדרתם להלן;

והואיל: **והואיל:** החברה מקימה על המקרקעין הנ"ל את הפרויקט כהגדרתו להלן בהתאם לתנאי וכללי תכנית "מחיר למשתכן" כפי שהוגדרה ונקבעה על ידי משרד השיכון, ובהתאם לכללי והוראות המכרז כהגדרתו להלן, אשר פורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל;

והואיל: **והואיל:** החברה מאשר ומצהיר כי הנו מחזיק באישור זכאות ממשרד השיכון לצורך רכישת דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" וכי ידועות לו כל ההגבלות החלות עליו כפי שהוגדרו על ידי משרד השיכון במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן";

והואיל: **והואיל:** החברה בונה ו/או תבנה את הבניין על המקרקעין על פי היתר בניה כדין;

והואיל: **והואיל:** וברצון הקונה לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונה את זכויות החכירה המהוונות בדירה, כהגדרתה להלן, המוקמת ו/או תוקם ע"י החברה בפרויקט והכל על פי תנאי חוזה;

והואיל: **והואיל:** והקונה מצהיר כי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

## אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים:

### 1. מבוא, נספחים ופרשנות

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

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

- 1.1.1 - **נספח א'** - מפרט הדירה
- 1.1.2 - **נספח ב'** - תכניות לפי חוק המכר דירות.
- 1.1.3 - **נספח ג'** - תשלומים ומועדים.
- 1.1.4 - **נספח ד'** - יפוי כח נוטריוני.
- 1.1.5 - **נספח ה'1** - נספחי ליווי בנקאי.
- 1.1.6 - **נספח ה'2** - כתב הוראות לנאמן.
- 1.1.7 - **נספח ו'** - נוסח פרוטוקול מסירה (דוגמא).
- 1.1.8 - **נספח ז'** - תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- 1.1.9 - **נספח ח'1** - כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.
- 1.1.10 - **נספח ח'2** - כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.
- 1.1.11 - **נספח ח'3** - תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים.
- 1.1.1 - **נספח ט'** - בוטל.
- 1.1.2 - **נספח י'** - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן".
- 1.1.3 - **נספח יא'** - ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן".
- 1.1.4 - **נספח יב'** - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'.
- 1.1.5 - **נספח יג'** - נספח הצמדת חנית נכה.
- 1.1.6 - **נספח יד'** - חובת יידוע בכתב בהתאם לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
- 1.1.7 - כל מסמך אחר שיצורף לחוזה זה.

1.2 בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות מהוראותיו של החוזה ו/או הוראות שבמסמך אחר של החוזה, בינן לבין עצמן, תגברנה ההוראות שבמסמך ממסמכי החוזה (נספחים) על הוראות החוזה.

1.3 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.

1.4 בחוזה זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות הכתובת בצידם

1.4.1 - **"המגרש" ו/או "המקרקעין"**  
 המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלק מחלקה \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת נת/7/750 ו/או כל תוכנית נוספת ו/או אחרת שתחול עליו, המצויים בעיר נתניה ו/או כל מגרש ו/או רישום ו/או חלקה ו/או גוש שיבוא במקומם, אשר עליהם יוקם הפרויקט ו/או יבנו הבניינים והדירה. המקרקעין כפופים לתוכניות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ובכפוף לפרצלציה, רה פרצלציה, איחוד וכל פעולות תכנון ו/או רישום אחרות שיבוצעו על פי בקשת החברה ו/או בהתאם לדרישות רמ"י ו/או הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

1.4.2 - **"הפרויקט"**  
 פרויקט המכונה \_\_\_\_\_ והמוקם ע"י החברה על המגרש, בן כ- \_\_\_\_\_ יח"ד ב- \_\_\_\_\_ בניינים, הכולל בין השאר שטחי חניה, שטחי שירות, מחסנים מעברים שטחים משותפים, שטחי תפעול טכניים, והכל בהתאם ובכפוף להיתרי הבניה כפי שיהיו בכל עת, כמפורט להלן -  
 בניין מס' \_\_\_\_\_, הכולל \_\_\_\_\_ קומות מעל קומת

מרתף, מסד וקרקע ובו \_\_ יח"ד.  
 בניין מס' \_\_, הכולל \_\_ קומות מעל קומת  
 מרתף, מסד וקרקע ובו \_\_ יח"ד.

1.4.3 "הבניין"  
 - אחד הבניינים המוקמים ע"י החברה על המגרשים, בו נמצאת הדירה, אשר ייבנה על המגרש, כחלק מן הפרויקט, כמתואר במפרט הטכני ובתוכניות, המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, אשר מתוכנן להכיל \_\_ דירות ובכפוף להיתר הבנייה ועל פי כל דין.

מובהר כי חלק מן המערכות ו/או התשתיות ו/או היסודות ו/או החניון ו/או החניון התת קרקעי ו/או השטחים ו/או חלק ו/או מכלול המתקנים הטכניים - חדרי משאבות, חדרי חשמל, מערכות מים, צנרות, ביוב וכל כיו"ב יכול ויהיו משותפים לכל הבניינים ו/או לבניינים נוספים ו/או לחלק מהם ו/או ישרתו בניין את משנהו.

1.4.4 "הדירה"  
 - זכויות החכירה המהוונות בדירה נשוא הסכם זה בת \_\_ חדרים, בקומה \_\_ של בניין פונה לכיוונים \_\_\_\_\_ אליה צמודה חנייה/יות מס' \_\_\_\_\_ ו- מס' \_\_\_\_\_ (זמני) ומחסן מס' \_\_\_\_\_ (זמני), כולל חלק יחסי ברכוש המשותף, הכל על-פי התיאור המופיע בנספח המפרט הטכני ובתוכניות **נספחים א' ו- ב'.**

1.4.5 "המכרז"  
 - מרכז מספר מר/357/2016 אשר פורסם ביום 29.12.2016 ואשר תוצאותיו והחלטת ועדה המכרזים הסופית התקבלה ביום 15.04.2018.

1.4.6 "המפרט"  
 - המפרט, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב והתכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן המצורפים לחוזה זה **כנספחים א' ו- ב'.**

1.4.7 "הבית המשותף"  
 - הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.

1.4.7 "הרכוש המשותף"  
 - כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראת חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדיור בפרויקט.

1.4.9 "חוק המכר"  
 - חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.

1.4.10 "חוק המקרקעין"  
 - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

1.4.11 "הבנק המלווה"  
 - בנק \_\_\_\_\_ בע"מ ו/או בנק אחר באם תינתן על כך הודעה ע"י החברה.

1.4.12 "חשבון הפרויקט"  
 - החשבון המפורט בסעיף \_\_ או כל חשבון אחר אשר יהיה בבנק על שם החברה ובקשר עם הפרויקט והחברה תודיע עליו לקונה

- בכתב.
- 1.4.13. "שוברי תשלום" - שוברים לתשלום התמורה אשר יונפקו בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) שימסרו לקונה על ידי החברה.
- 1.4.14. "חוק המכר (הבטחת השקעות)" חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974.
- 1.4.15. "עורכי הדין" עוה"ד אבירם גולדשטיין מרחוב לינקולן 20, בית רובינשטיין, קומה 16, תל אביב יפו ו/או כל עו"ד אחר עליו תודיע החברה בכתב.

## 2. המכר

- 2.1. הקונה מתחייב לרכוש מהחברה את כל זכויות החברה בדירה והחברה מתחייבת למכור את הדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה ולרשום את זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי החברה, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה **כנספח ג'** (להלן "התמורה") ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.
- 2.2. ניתנה לקונה האפשרות לבדוק, לבחון ולבקר את המגרש וסביבתו, וכן נמסרו לידי תכניות הדירה והבניין והמפרט הטכני, כפי שהן מופיעות ב**נספחים א' ו- ב'**, וכן ניתנה לו האפשרות למצוא את הכל מתאים מכל הבחינות למטרותיו החברה מסרה והיא מתחייבת למסור את כל התשובות המסמכים והנתונים אותם ביקש מהחברה, כדי להבין את תנאי חוזה זה ואת מלוא החובות והחייבים המוטלים עליו על פי חוזה זה.
- 2.3. החברה מתחייבת כי הדירה תבנה לפי המפרט ההיתר והתכניות, וכן בהתאם להוראות חוזה זה ובהתאם לדין.
- 2.4. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי נכון למועד החתימה על הסכם זה הוא עומד בכל התנאים ו/או הכללים בקשר לרכישת הדירה כדירה ב"מחיר למשתכן" ובמעמד חתימת הסכם זה וכתנאי להתקשרות החברה בהסכם זה, יחתום הקונה על כתב ההתחייבות לקיום התנאים האמורים כמפורט ב**נספח ה'**.
- 2.5. הקונה מאשר כי ידוע לו כי הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת אישור אכלוס (טופס 4) לדירה ו/או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד.
- הקונה מאשר ומצהיר כי הודע לו כי ככל וימכור את זכויותיו לצד שלישי טרם חלוף המועד האמור לעיל יהא צפוי לחיוב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל בהתאם למפורט ב**נספח ח'** המצורף להסכם זה.
- להבטחת עמידת הקונה בתנאים האמורי הודע לקונה כי החברה התחייבה לרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה לטובת רשות מקרקעי ישראל, וכן יחתום הקונה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת רמ"י לרישום הערת אזהרה כאמור וכל הכרוך בכך בכפוף לאמור בסעיף 11.1 לעניין ייפוי הכוח כאמור.
- 2.6. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ו/או לא עמד בתנאים הקבועים ב**נספח ח'**, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עימו והוא יבוטל על ידי המוכר לאלתר והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 2.7. כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובד/ים של החברה וגם/או שליח מטעמו

בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי החברה הודעה על כך בכתב. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי החוזה זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב וייחתם על ידי החברה.

2.8 הובהר לקונה כי במסגרת ההליכים שקדמו לחתימת החוזה בין הצדדים ובכלל זה בהליכי השיווק והפרסום ( בכתב , בתמונות , בהדמיות וכו') יתכן ונפלו טעויות ו/או אי דיוקים, בתום לב, במצגים ו/או בפרוספקטים ו/או בתוכניות, אשר אינם ולא יחייבו את החברה. לפיכך הובהר לקונה כי רק התוכניות והמפרט עליהם יחתום הקונה במעמד החתימה על חוזה זה הם אלו אשר יקבעו בין הצדדים והם אלו שיחייבו את החברה וכי רק תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי בכפוף לאמור בהסכם זה החברה לא תשלול מן הקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם החברה ערב חתימת הסכם זה וכן יובהר בזאת אין באמור לעיל כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם או בנספחיו פרטים מספקים בדבר הדירה שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין.

2.9 הובא לידיעת הקונה כי החברה שיעבדה את כל זכויותיה במקרקעין בשעבוד קודם וראשון בדרגה לטובת הבנק המלווה לצורך קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) לקונה ולרוכשי יתר הדירות בפרויקט וכי השעבוד האמור יגבר בין היתר על זכויות הקונה בדירה וזאת עד להשלמת כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה.

### 3. הבניה

3.1 מוסכם בזאת כי בכל שלב, עד לגמר בניית הבניין המתוכנן להיבנות על כל המקרקעין הכלולים במסגרת התב"ע רשאית החברה לפי שיקול דעתה הסביר, להכניס שינויים בתכנון הבניין והפרויקט, לרבות שינויים הכרוכים בהקלות, לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, לרבות להפריש חלקים מהמגרש בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לכל מטרה ובלבד שלא יוכנס שינוי כני"ל בתכנון ובבניית הדירה עצמה לרבות שינוי בגודלה, במיקומה, תכנונה הפנימי וכיו"ב (להלן: "**שינויים מהותיים**") של הדירה על הצמודותיה. אין באמור כדי לחייב את החברה לבנות את יתרת הפרויקט, למעט הבניין בו נמצאת דירת הקונה.

3.2 הובהר לקונה כי הבניין והדירה ייבנו על ידי החברה ו/או על ידי קבלנים מורשים כדין שהחברה תבחר על פי שיקול דעתה הסביר, אך אין בכך לגרוע מאחריות החברה ומהתחייבויותיה עפ"י חוזה זה.

3.3 הובהר לקונה כי החברה ו/או מי מטעמה רשאית לנקוט בכל פעולה תכנונית ו/או אחרת, להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך הקשור להיתר הבניה לבניית הבניין והדירה וכן לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין בכל דרך שתמצא לנכון לרבות הקלות ו/או בקשות מכל מין וסוג שהוא, הקונה מתחייב כי לא יתנגד לפעולות החברה ובלבד ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות שהוקנו במפורש לקונה בחוזה זה, לקבלת הדירה ורישומה על שמו וכן שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון.

מובהר, כי נתוני הפרויקט כפי שתוארו במסגרת הסכם זה (לרבות: מספר חניות ומחסנים בבניין, מיקום החניות וסוגן, מספר היחידות בפרויקט, לרבות מיקומן או גודלן וכו') עשויים להשתנות בין היתר בשל שינוי בהוראות הדין, הוראות הרשויות הרלוונטיות ו/או היתר הבניה ובלבד שלא יחול שינוי מהותי כהגדרתו לעיל ביחס לדירה על הצמודותיה.

3.4 הובהר לקונה כי החברה תהיה זכאית להעביר דרך הדירה ו/או המגרש ו/או הבניין ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב וכן להציב מתקנים כני"ל

וזאת בהתאם להיתר הבניה ובמסגרת עבודות התכנון ו/או הבניה של הדירה ובלבד שלא תימנע מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה וכן שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה בהסכם זה. הקונה מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהחברה רשאית לעשותה כאמור לעיל. מובהר כי אין בהתחייבות זו כדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.5 מובהר בזאת כי ככל והחברה תבנה חדר טרנספורמציה בבניין בהתאם לדרישות חברת החשמל, ככל שיחול צורך לשנות מיקום חדר הטרנספורמציה לעומת המצוין במפרט מתחייבת החברה להודיע על כך לקונה בכתב ומראש. תהיה החברה רשאית לרשום זיקת הנאה וכל רישום אחר בקשר עם חדר זה בהתאם לדרישות חברת החשמל, וכן הוראות בתקנון הבניין המתייחסות לחדר הטרנספורמציה. הובהר לקונה והוא מסכים לכך שחברת החשמל לא תשתתף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף.

3.6 ככל ובהתאם להוראות המפרט זכאי הקונה לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה הוא יעשה כן ויודיע לחברה על בחירתו עד למועד שהקונה התבקש לעשות כן על ידי החברה אשר בכל מקרה לא יפחת מן המועד הקבוע בסעיף 3ה' לחוק המכר, היה ולא יודיע הקונה לחברה את בחירתו בתוך המועדים שיקבעו על ידי החברה ו/או המועד הקבוע בחוק, תהא החברה רשאית מבלי לגרוע מכל סעד אחר, לבחור חומרים ו/או אביזרים ו/או כלים כאמור במקומו של הקונה ועבורו ובלבד שניתנה לקונה הודעה על כך 7 ימים קודם לכן.

3.7 עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס לדירה ולשטח אתר הבניה, אלא אך ורק לשם ביקור ובדיקה של הדירה וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם החברה ו/או הקבלן המבצע ובליווי מי מטעמם. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ובליווי מי מטעם הקבלן ו/או החברה תוך תיאום וליווי ע"י נציג של החברה ו/או הקבלן ובשום מקרה לא באופן עצמאי.

מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור לעיל, יחשב הקונה מסיג גבול ובנוסף לכל סעד אחר הנתון לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לא תחול על החברה ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות כל שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם אם יגרם, ובכלל זאת לרבות נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.

#### 4. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

4.1 **לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בנספח ג' להסכם זה**, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה (לרבות תשלום מלוא התמורה) כלפי החברה, תמסור החברה את הדירה לחזקתו של הקונה, כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין וזאת גם בטרם גמר עבודות הפיתוח ולפני תפעול מלא של כל התשתיות המצויות בבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ, וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, או זכות צד שלישי והכל בכפוף למפורט במכתב ההחרגה שניתן לקונה ולמעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה, וכן תהייה הדירה מחוברת חיבור של קבע לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לרבות ניקוי ראשוני מפסולת בניה.

תנאי לביצוע המסירה כי הקונה יחתום קודם למסירה על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה לאספקת גז ככל שהחברה תורה לעשות כן. כמו כן, יחתום הקונה על כל חוזה שרות אחר שלדעת החברה יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה. הקונה מתחייב לחתום על כל חוזה כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בחיבור והספקת השירותים לדירה. למען הסר ספק יובהר כי החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום ישולם על ידה ובלבד שתציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה

עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- התשלום בגין חיבור הדירה לחשמל יחול על המוכר. יובהר כי התשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת חשמל.

4.2 עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך עד 10 (עשרה) חודשים נוספים לאחר מסירת הדירה לקונה ואילו עבודות הגינון והשתילה, אם ובמידה שנכללו במפרט, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מכן, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות שלחברה אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח הללו. הקונה לא יבוא בטענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה בעניין זה.

4.3 בעת העמדת הדירה לרשות הקונה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי החברה.

4.4 הדירה תימסר לקונה כשהיא נקיה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שעבוד ועיקול, למעט השעבוד לבנק אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק, בהתאם להוראות סעיף 7.5 להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה.

4.5 למרות האמור בחוזה, דחיית השלמת הדירה ומסירתה לקונה, מכל סיבה שהיא, שלא תעלה על 60 יום לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי חוזה זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.

מוסכם ומובהר כי הקונה לא יהיה זכאי בשום אופן לקזז ו/או לנכות את סכום הפיצוי המוסכם ו/או כל סכום אחר ממחיר הדירה ו/או מכל סכום אחר שהוא חייב לחברה על פי חוזה זה.

4.6 על אף האמור לעיל, לא העמידה החברה את הדירה לרשותו של הקונה לאחר שחלפו 60 יום ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה. יהא זכאי הקונה לפיצויים ללא הוכחת נזק בסכום המפורט להלן בעבור כל חודש או חלק ממנו וזאת מהמועד בו נקבע מועד המסירה של הדירה ועד להעמדת הדירה בפועל לרשותו של הקונה:

4.6.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה הקבוע בהסכם זה וסיומה בתום 8 חודשים מאותו מועד.

4.6.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה הקבוע בהסכם.

4.6.3 בוטל.

4.6.4 הפיצויים האמורים בסעיף 4.6. שלעיל, ישולמו על ידי החברה בתום כל חודש בעד אותו חודש וזאת עד למועד בו תעמיד החברה את הדירה לרשותו של הקונה ובעבור 60 הימים הראשונים מיד בתום 60 ימים אלה.

4.6.5 בוטל.

4.7 בוטל.

4.8 בוטל.

4.9 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או ארון קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופות הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל. ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בנספח ג', החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה המנויה בסעיף 4.5 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

4.10 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או שיעמדו לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין - יתיר הדבר לחברה דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה, כלפי הקונה.

4.11 לא תעמוד החברה בלוח הזמנים לאחר תום כל מועדי ההארכה המוקנים לה עפ"י ס"ק 4.5, 4.6, 4.9 ו-10.3. תשלם החברה לקונה בגין כל חודש של פיגור נוסף פיצויים מוסכמים מראש בשיעור המפורט בסעיף 5א' לחוק המכר דירות, או חלק יחסי ממנו לחלק מחודש בהתאמה. למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה לא תבוא תקופת 60 הימים הראשונים במניין תקופת האיחור.

4.12 החברה תהא רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור מותנית בהסכמת הקונה.

הוקדם מועד המסירה כאמור, יהא הקונה חייב לשלם עד למועד זה את כל התמורה אשר טרם שולמה עבור הדירה וכן את כל התשלומים הנלווים, שהתחייב בהם כלפי החברה עפ"י הסכם זה ונספח התשלומים, שמועד תשלומם חל עד למועד מסירת החזקה בדירה וזאת כתנאי מוקדם לקבלת החזקה. כן מתחייב הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד שיתואם עימו על ידי החברה כאמור ובהתאם לאמור בסעיף 4.13 להלן ובלבד שניתנה הודעת החברה בכתב על הקדמת מועד המסירה כאמור.

4.13 סמוך למועד השלמת בניית הדירה, החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בו תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם עם הקונה, שלא יהיה מאוחר מעשרים



ואחד (21) ימים ממשלוח ההודעה (להלן- "מועד המסירה"). ככל והקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור דלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה בהתאם לאמור בהסכם זה ובנספח ג' ישלם לחברה את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל מיסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

4.14 הקונה מתחייב להיות נוכח בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לידי ולרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שהיא תימסר לידי על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה.

4.15 לפני ובסמוך למועד המסירה יבדוק הקונה את הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו לפני בתיאום עם החברה. החברה והקונה יערכו במועד זה תרשומת אשר תיחתם על ידם (להלן- "פרטיכל המסירה") בו תצוין כל פגם ליקוי או אי- התאמה אשר התגלו על יד הצדדים. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

אם אכן הייתה אי- התאמה תתקן החברה כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי. במועד המסירה יערכו הצדדים פרטיכל מסירה שני בנוסח המצורף **נספח ו'** להסכם זה (להלן: "הפרטיכל השני").

מובהר בזה כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, תהא החברה רשאית לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי התאמה יתוקנו, אך אין עליה כל חובה שהיא לגרום להחלפת כל מוצר ו/או אביזר ו/או פריט אשר בו נתגלה הליקוי, למעט מקרים בהם התיקון אינו סביר ו/או בלתי אפשרי בנסיבות העניין ודורש החלפה על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ומבלי שתיפגענה זכויותיו של הקונה על פי כל דין קוגנטי .

4.16 קבלת מפתחות על ידי הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לאמור בפרטיכל ומבלי לגרוע מאחריות החברה לפי כל דין קוגנטי.

4.17 בוטל.

4.18 מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה בפועל יהיה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש אשר הוכח כי נגרמו לכל אדם ו/או לרכוש, לחברה ומי מעובדיה ו/או מטעמה ו/או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם, כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מוזמניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה.

4.19 לא הופיע הקונה במועד המסירה כאמור בסעיף 4.13 ו/או סירב לחתום על הפרטיכל הראשון ו/או הפרטיכל השני יציין זאת נציג החברה בפרטיכל המסירה הראשון ו/או השני, והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה, לרבות על פי סעיף 8 להלן. כמו כן, החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שהוכח כי ניגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, מלבד אחריותו של החברה כשומר חינוס בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק הנזכרת בסעיף 5.1 להלן.

4.20 החברה תמסור את הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו לנציגות של קוני דירות בבניין או לחברת השירותים או לשלושת הרוכשים הראשונים בבניין, להם נמסרה

החזקה בדירה, הכל כפי שהחברה תקבע לפי שיקול דעתה הסביר (להלן – "מקבל הרכוש המשותף").

קבעה החברה את הקונה כחלק ממקבלי הרכוש המשותף, אזי היא הקונה חייב לפי הודעת החברה לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

קבעה החברה קונה/ים אחר/ים של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכושו המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הקונה.

הוראות סעיף 4 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם החברה זכאית למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמהנדס ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

4.21 הודע לקונה והוא נותן את הסכמתו כי למרות האמור לעיל החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי דירות בבניין. תנאי לקבלת הדירה הינו חתימה על חוזה ניהול ואחזקה שתמציא החברה. הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול תהיה לתקופה של שנה. בתום שנה ממועד מסירת הדירה האחרונה בבניין תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול. למען הסר ספק אין באמור ע"מ לחייב את החברה למנות חברת ניהול לבניין והיא תעשה כן לפי שיקול דעתה הסביר.

## 5. אחריות לתיקונים

5.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ובלבד והחובה לתקנה חל על המוכר על פי הוראות חוק המכר דירות וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.

5.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה.

5.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הדין ובתנאי שהקונה ו/או כל מי מטעמו אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילת במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

5.4 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף

תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע עבודות התיקון.

5.5 הליקויים יתוקנו סמוך בתוך ו/או לאחר תקופת הבדק במועדים שיקבעו על ידי החברה, פרט לפגמים שתיקונם אינו סובל דיחוי ושאינם מאפשרים שימוש סביר בדירה שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה. מובהר כי התיקון כפוף לכך שהקונה ו/או כל מי מטעמו אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

5.6 בוטל.

5.7 החברה תהיה זכאית להמציא לקונה או להסב לטובתו התחייבויות לתיקונים בתקופת הבדק ו/או תעודות אחריות ככל שהיא קיבלה מקבלנים ו/או מספקים ו/או מיצרנים ו/או מנותני שירותים לגבי מלאכה כלשהי שביצעו בבניין או בדירה, או לגבי מתקן או מוצר כלשהו שסופק על ידם. המציא החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הועדה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו לחברה. רק במקרה והקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה, או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע התיקונים. אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי הדין.

5.8 למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שהוכח כי נגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם החברה ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל הובהר לקונה כי ככל שהוכח כי הנזקים כאמור לעיל נגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה כמפורט להלן אזי הוא יהיה האחראי כלפי החברה ו/או כל יתר בעלי הזכויות ברכוש המשותף ו/או בעלים של דירות סמוכות ו/או גובלות בגין שינוי ו/או עבודה ו/או נזק שנגרם כתוצאה מעבודות אותן יבצע הקונה או מי מטעמו שלא באמצעות החברה ובניגוד להוראות הסכם זה לרבות נזקי רטיבות, למען הסר ספק מובהר כי ככל והקונה יבצע עבודות כלשהן בדירה שלא באמצעות החברה כאמור בהוראות הסכם זה, לא תחול על החברה כל אחריות לתיקון ליקויים והוראות הדין לעניין תקופת הבדק והאחריות לא יחולו על החברה.

בסעיף זה **"מעשה או מחדל"** - לרבות שימוש לא זהיר או רשלני או שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי החברה ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק. בכל מקרה בו ביצע הקונה בעצמו או באמצעות מי מטעמו, שלא באמצעות החברה, עבודות ו/או תיקונים ו/או תוספות בדירה, בבניין או ברכוש המשותף יהווה הדבר ראיה לכאורה לכך שכל אי התאמה או ליקוי, אם יתגלו, מקורם במעשה או מחדל של הקונה.

5.9 הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או לשליחיה, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמה, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין כמפורט בהסכם זה, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות ובתיאום מראש. החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים, וכן תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. החברה לא תקבל טענות אשר יישמעו כנגדה בגין הליקויים ככל שהיו, אם לא נתן הקונה לחברה הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקנם.

5.10 בוטל.

5.11 היו הליקויים כאלה אשר לפי שיקול דעתה המקצועי של החברה אינם ניתנים לתיקון באופן סביר, לא תהיה החברה חייבת לבצע את התיקון ובמקרה כזה, לאחר שהחברה הודיעה על כך בכתב לקונה, יהיה הקונה זכאי לתקן את הליקוי על ידי איש מקצוע מטעמו והחברה תשיב לקונה את דמי התיקון או לתבוע פיצוי מהחברה בגין הנזקים

הישירים שיגרמו לו, אם יגרמו, כתוצאה מהליקויים דלעיל.

## 6. הרישום

6.1 בכפוף למילוי התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייבת החברה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם ביותר האפשרי, כאשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת הקשורות עם החברה, פרט לשעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה או כל הליך נגדו (להלן - "הרישום").

6.1.1 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות.

6.1.2 הודע לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה בחלקות וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה וסיום הבנייה.

6.1.3 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה ושלא יכולה הייתה למנוע את קיומן, לרבות בשל כך שהקונה לא נענה להזמנת החברה או באי כוחו, בהתאם לסעיף 6.2 להלן ולא מילא במועד את כל המוטל עליו בקשר לביצוע הרישום.

6.2 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת החברה או באי כוחה, ובתיאום מראש עימו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי החברה או באי כוחה, מטעמו של הקונה, לצורך ביצוע הרישום כאמור.

6.3 לא הופיע הקונה במועד בו תואם עימו במשרדי החברה לשם החתימה על מסמכי הרישום, יידחה הרישום עד לאחר המועד בו הופיע הקונה במשרדי החברה כאמור לעיל.

6.4 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו כי פרט לדירה ולחלקים המשותפים של הבית המשותף שלא ניתן להוציאם על פי דין מגדר הרכוש המשותף, שייכים כל יתר חלקי הבית המשותף (לרבות זכויות הבניה) לחברה והיא רשאית להוציאם מהרכוש המשותף ובהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין רשאית היא להצמידם לדירות השונות של הבית המשותף ו/או להתיר הנחת מערכות מיזוג אוויר של הדירות בבניין ו/או כל מערכת אחרת על גג הבית המשותף - הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה והכל בלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה. החברה מתחייבת כי תבנה את דירתו של הקונה בהתאם למפרט הטכני והתוכניות (נספחים א' ו- ב') וכן החברה תהיה זכאית לקבוע על פי שיקול דעתה הסביר איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. במיוחד הודע לקונה כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים, ומרפסות השמש הכל בכפוף להוראות הדין.

כן הודע לקונה כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביוב, התיעול וכיו"ב, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם לדרישות יועציה המקצועיים של החברה ו/או דרישות הרשויות המוסמכות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לרבות השימוש בהם וכן כדי לגרום מזכותו של הקונה לכל תרופה הנתונה לו על פי כל דין קוגנטי.

6.5 החברה תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתה הסביר בין היתר להבטחת

זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). החברה תהיה זכאית אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה.

6.6 אם הוקנו לקונה על פי חוזה זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלה, לרבות חניה ו/או מחסן, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקה הנאה או בדרך אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, גם בהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

6.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה זה מתחייב הקונה שכל עוד לא נרשמה זכותו בדירה בלשכת רישום המקרקעין לא יבצע בדירה כל שינוי ו/או תוספת המחייבים קבלת היתר בניה מהרשויות המוסמכות או מחייבים תיקון תשריט הבית המשותף ללא קבלת היתר בניה כדיון, אם יעשה כן תהייה החברה רשאית לתבוע ממנו את כל ההוצאות, האגרות והתשלומים החיובים והקנסות הקשורים בכך.

6.8 החברה תהיה רשאית לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 8 להלן (להלן – "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 6.4 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתיים רגילים. הובהר לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את החברה באותה עת וכי יכלול, בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

6.8.1 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירה או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיו"ב וכן כל זכויות הבניה השייכות למקרקעין, במידה וישנן או יהיו כאלה - יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אויר ו/או כל מערכת אחרת על גג הבית המשותף.

6.8.2 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי הצמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקה השוטפת של אותן צמידויות בהתאם לחלקם היחסי ומבלי לגרוע מהתחייבות החברה בהתאם לחוק המכר.

6.8.3 בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, הכל בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

לצורכי סעיף זה "חלק יחסי ברכוש המשותף משמע" - שטח רצפת הדירה כולל הצמדות של מרפסת ומחסן, ביחס לשטח כלל הדירות המרפסות והמחסנים המוצמדים לדירות בבניין, כפי שיקבע בהיתר הבניה.

6.8.4 הקונה ו/או בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא יורשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח או בציפוי החיצוני, בקונסטרוקציה, בגג הדירה ו/או

הבניין, בכל פתחי הדירה ו/או הבניין, בחצר הבניין, בשטחים הנוספים, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, שינויים בחשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של רוב בעלי הדירות בבית המשותף וכן את הרישיונות הדרושים לצורך כך, ככל שדרושים, על פי כל דין.

לצורכי סעיף זה המושג "שינויים חיצוניים" בהסכם זה: כל שינוי מכל סוג שהוא הפוגע באחידות המראה החיצוני של הבניין לרבות, מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, פרגולות, סגירת מרפסת, שינוי במעקות, פגיעה בכל חיפוי חיצוני, כל שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, התקנת סורגים, התקנת מתקני כביסה פרט למתקנים שבדירה (אם קיימים), אנטנות מכל סוג, צלחות לקליטת לוויינים שלא במקום שיועד לשם כך, צינורות לחוטי חשמל או כל דבר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש ו/או פגיעה אחרת בגג, שינוי בחצרות, שלטים, באופן קבוע וכיוצא באלה שינויים ו/או תוספות העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית ו/או לחריגה מהיתר הבניה.

6.8.5 יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד.

6.8.6 יכללו הוראות לפיהן כל מי שירכוש מהקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח הרכישה גופה, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הקונה הנ"ל צד לחוזה זה.

6.8.7 יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטרנספורמציה, הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

## 7. הבטחת כספי הקונה

7.1 הובהר לקונה כי לפי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) החל מהמועד בו ישלם הקונה לחברה סכומים העולים על 7% משווי התמורה בגין הדירה, תבטיח החברה את הכספים שישלם לה הקונה באמצעות הוצאת ערבות חוק מכר בנקאית צמודה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) או כל בטוחה אחרת העומדת בתנאי חוק המכר (הבטחת השקעות).

7.2 החברה התקשרה ו/או תתקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הבניין עם גורם מממן ו/או בנק מסחרי (לעיל ולהלן - "הבנק"). לצורך זה תמחה על דרך שיעבוד לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה וכן תמשכן את כל זכויותיה במקרקעין בשיעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק ותיתן לטובתו התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "השיעבוד").

החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה לקונה או על ידי מילוי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) כאמור לעיל באחד מאופני הבטחה הקבועים בחוק שלעיל, לפי שיקול דעתה הסביר ובחירתה של החברה. האמור דלעיל כפוף לכך שהקונה ישלם את תשלומי התמורה לחשבון הסגור, כהגדרתו דלהלן, בלבד.

החברה תהיה זכאית להחליף את הבטוחה שנמסרה לקונה כאמור לעיל לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד והבטוחה החדשה עומדת בדרישות חוק המכר (הבטחת השקעות) ותשלח על כך הודעה לקונה.

ככל ומחמת היות הדירה רשומה במרשם המנוהל על ידי רמ"י לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה על הדירה לאחר מועד המסירה, תהיה החברה רשאית לבטל את הבטוחה ובלבד והתקיימו כל התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת

השקעות).

7.3 עד למועד בו תתקשר החברה עם הבנק בהסכם ליווי ישלם הקונה את התשלום הראשון (בסך של עד 7%) מתוך כספי התמורה בהתאם להסכם זה לחשבון נאמנות שיפתח על ידי ב"כ החברה אשר יפעל ויעשה בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן המצורף **בנספח ה'2** להסכם זה.

לאחר שהחברה תמסור לידי הקונה את השוברים כמשמעותם להלן, ישולמו כספי התמורה לח-ן המנוהל **בבנק** \_\_\_\_\_ בע"מ ח-ן מס' \_\_\_\_\_ **סניף** \_\_\_\_\_ (להלן: "**החשבון הסגור**"), בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה ע"י החברה במעמד חתימת חוזה זה, לקונה ידוע כי יש להחזיר לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך הוא מתחייב להחזיר לחברה כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול החוזה, מיד עם ביטולו, את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, לצורך השבתם לבנק על ידי החברה.

הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו ע"י החברה אכן תואמים את הרשום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:

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

החברה תישא בתשלום עמלת הערבות כאמור (למעט עלות מכתב החרגה סופי ועלות בגין הסבת ערבויות לבנק המממן של הקונה, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון הרכישה של הדירה נושא חוזה זה).

הודע לקונה כי חוק המכר (הבטחת השקעות), מקנה לקונה הגנות נוספות בהתאם למפורט בחוק.

7.4 הקונה מאשר כי הודע לו שלמטרת מימון בניית הבניין ע"י הבנק, משכנה החברה את כל זכויותיה במקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק.

החברה תמחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיה כלפי הקונה ונותנת בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו.

כל סכום המגיע לחברה מאת הקונה בקשר למכירת הדירה על פי חוזה זה, בהתאם למועדים ולתנאים המפורטים בנספח התשלומים, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי התשלום ויחול כל האמור ב**נספח ה'1** המהווה חלק בלתי נפרד ממנו, להסיר ספק יובהר כי האמור ב**נספח ה'1** גובר על האמור בהסכם זה ובכל מקרה של סתירה בין ההסכם לנספח יגבר האמור בנספח.

**מובהר כי כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי התשלום לא תחשב כחלק מתשלומי הקונה ע"ח רכישת הדירה. עוד מובהר כי רק בגין תשלומים אשר שולמו לחשבון הסגור באמצעות שוברי התשלום תונפק ערבות בנקאית (בגובה התשלום ששולם, למעט רכיב המע"מ) בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).**

הוראות אלה של החברה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק והן יכנסו לתוקף לאחר שהחברה תמציא לידי הקונה את שוברי התשלום.

**בחתירתו על חוזה זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.**

7.5 בד בבד עם מסירת החזקה במועד המסירה, ובכפוף להשלמת הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או נחתם חוזה חכירה בין רמ"י והקונה, ימסור הקונה לחברה את כל הביטחונות ו/או ערבויות חוק המכר (הבטחת

השקעות) שקיבל בגין תשלום התמורה. לא נרשמה הערת אזהרה ו/או לא נחתם חוזה חכירה יימסרו הערבויות לב"כ החברה ויוחזקו בנאמנות על ידו עד לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או עד לחתימת חוזה חכירה.

רק כנגד השבת ערבויות חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה כאמור בסעיף זה לעיל לחברה, תדאג החברה להמציא לקונה מכתב החרגה מהבנק המאשר כי השעבוד הרשום לטובת הבנק, לא יחול על הדירה וזאת בכפוף לקיום מצטבר של התנאים שלהלן:

7.5.1 הקונה שילם את מלוא התמורה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הסגור ומילא את כל התחייבויותיו על פי החוזה;

7.5.2 כל ערבויות חוק המכר (הבטחת השקעות) שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הערבויות על ידי הקונה, תהיינה הערבויות הבנקאיות שנתנה החברה לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הערבויות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

7.6 קונה הדירה מאשר ומצהיר כי לבנק או לכל צד שלישי מטעמו ו/או לכל מי שהבנק יעביר את זכויותיו ו/או את החובות הנוגעים לפרויקט בין אם הבנק יבחר כך ובין אם לא, תעמוד לבנק הזכות לפי שיקול דעתו של הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים את הקמת הפרויקט וזאת למקרה בו החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט, במקרה כאמור על פי דרישות הבנק שיועברו לקונה בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ו/או יגיעו ממנו לחברה על פי הסכם זה ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים הבנק את הפרויקט עד למועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בהסכם או תוך תקופה שנתורה עד למועד המסירה על פי הסכם זה וזאת החל מהמועד בו מונה כונס נכסים אלא אם קבע בית המשפט אחרת.

## 8. שירותים ואחזקה

8.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. על אף האמור בהסכם זה החברה לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שייעשו בהם תיקונים שלא על ידי מי שהחברה תפנה אליו את הקונה.

8.2 לאחר מסירת החזקה בדירה לידי, הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, אחזקה חודשית, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל וישנה), מערכת חימום/ קירור מרכזית (ככל וישנה), בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין.

8.3 לגבי דירות בפרויקט ובבניין, אשר טרם נמכרו ע"י החברה, לא תהיה החברה חייבת בתשלום ההוצאות שיגרמו בגין צריכה בפועל הנדרש על ידי ספק שירות כלשהו של הבית המשותף, אותן יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. אין החברה רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

8.4 בוטל.



8.5 מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, מובהר כי במעמד חתימת הסכם הניהול עם חברת הניהול, וזאת ככל שהחברה תחליט על התקשרות עם חברת ניהול, מתחייב הרוכש לשלם לחברת הניהול את התשלום הראשוני החל עליו לפי הסכם הניהול עבור הוצאות תפעוליות ראשוניות של הבניין, ככל ויידרשו.

## 9. תשלומים ומיסים

9.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד מסירת הדירה לרשות הקונה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים.

9.2 הודע לקונה כי התמורה נקבעה על ידי החברה בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים ו/או היטלים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים ו/או היטלים קיימים - ככל שהם מתייחסים לדירה, לרוכש דירה או לרוכש זכות במקרקעין.

9.3 הודע לקונה כי התמורה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט ו/או בהיתר הבניה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועד.

למען הסר כל ספק מובהר ע"י החברה ומוסכם ע"י הקונה, כי הוצאות ועלויות בגין כל היטלים ו/או אגרות ו/או בגין עבודות פיתוח אחרות ו/או נוספות, במידה ותידרשנה לפי דרישת הרשויות המוסמכות לאחר קבלת היתר הבניה, לא נכללו בגדר התמורה ויחולו על הקונה כפי חלקו היחסי בפרויקט. הקונה מתחייב לשלם לחברה הוצאות כנ"ל תוך 21 יום מדרישת החברה ולסכומים אלה יתווספו מע"מ כדין ובלבד שסכומים אלו מוטלים על רוכשי דירות ו/או מחזיקים מכוח חיקוק.

9.4 החברה מצהירה כי יהא ברשותה טופס 50 לפרויקט ובכל מקרה היא מתחייבת לקבל אישור מס שבח משלטונות מיסוי מקרקעין, המופנה לרשם המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה. הציגה החברה לקונה טופס 50, הקונה מתחייב לשלם באמצעות חשבון הפרויקט את כל כספי התמורה מבלי להפחית מהתמורה כל סכום כ"מקדמה" לרשויות המס.

מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין.

9.5 הקונה ישלם לחברה את הוצאות הרישום ושכ"ט עו"ד בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014 כהשתתפותו בהוצאות החברה בקשר עם רישום הזכויות על שמו של הקונה בגין הכנת התוכניות, התשריטים ושכ"ט עו"ד הכרוכות ברישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "התשלומים הנוספים") והכל במועד וכמפורט בנספח ג' – נספח התשלומים. במועד ובמעמד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום זכויותיו וברישום המשכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שיתן לו הלוואה (ככל והקונה נטל הלוואת משכנתא לצרכי מימון התמורה).

9.6 התמורה וכן התשלומים הנוספים, עבור הדירה כהגדרתם לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים והמועדים. באחריות הקונה לברר מול הנהלת חשבונות של החברה, את כל נתוני התשלום, כאמור בסעי' זה, בטרם ביצעו של כל תשלום.

9.7 הודע לקונה כי התמורה, כוללת מע"מ בשיעור של 17% היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ,

יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ על ידי הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו על ידו.

## 10. שינויים ותוספות

10.1 הובהר לקונה כי לא תינתן לו האפשרות ו/או הזכות והחברה לא תאשר ביצוע שינויים כלשהם בדירה טרם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, וכי בהתאם להנחיות פרויקט "מחיר למשתכן" אין באפשרות החברה לבצע שינויים כלשהם בדירה מעבר לאמור בהסכם זה וזאת בין בתשלום ו/או ללא תשלום למעט בחירת פריטים כאמור במפרט ובהתאם להוראות המכרז.

10.2 סירוב החברה והעדר האפשרות לביצוע שינויים כלשהם בדירה כאמור לעיל, לא יהווה הפרה של החוזה ולא יקנה לקונה כל עילה לדרישה ו/או לתביעה כנגד החברה וכן לא תקנה לו את הזכות להזמין את ביצוע השינויים באמצעות צד שלישי ו/או לבצעם בעצמו טרם מסירת החזקה בדירה לידי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה והמכרז.

10.3 מוסכם כי החברה לא תהא אחראית באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין או נזק שיגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותה של החברה כשומר חינם בהתאם לחוק השומרים. כמו כן החברה אינה אחראית לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שהוכח כי ביצוע העבודה לא נעשה על ידי החברה.

10.4 הואיל והקונה מודע לחשיבות חזות החיצונית האחידה של הבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ורישומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין לא יעשה שינויים על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ולרבות שינויים הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או זירותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים, וכן לא יתקין שלטים באופן קבוע או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך היתר בניה כדין ככל שידרש וכן את הסכמת את הסכמת נציגות הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.

## 11. יפוי כח

11.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות החברה שעל פי החוזה מתחייב הקונה לחתום בפני נוטריון על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח 4'** ולמסור לחברה ולעוה"ד את מקור יפוי הכח ואת העתקו עד ולא יאוחר מ- 7 ימים מיום חתימת הסכם זה ויובהר כי החברה תישא בעלויות ייפוי הכוח הנוטריוני כאמור בהתאם לתעריף הקבוע בתקנות הנוטריונים (שכר נוטריונים), תשל"ט - 1978.

11.2 ייפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשמה כאמור בסעיף 7.5 ו/או במקרה של ביטול החוזה, חתימה על הסכם חכירה עם רמ"י, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.

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

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

11.5 השימוש בייפוי הכח ייעשה אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות הקונה בדירה, רישום משכנתא וכד'.

## 12. העברת זכויות

12.1 הובהר לקונה כי בהתאם להוראות והנחיות משרד השיכון והבינוי הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי כלשהו החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת אישור אכלוס (טופס 4) לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה, לפי המוקדם לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד.

**הקונה מאשר ומצהיר כי הודע לו כי ככל וימכור את זכויותיו לצד שלישי טרם חלוף המועד האמור לעיל הוא יהא צפוי לחיוב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי.**

12.2 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 12.1 דלעיל, עד למועד מסירת החזקה בדירה לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד (למעט לטובת בנק לצורך נטילת המשכנתא הנזכרת בחוזה זה) את זכויותיו לאחר.

12.3 בכפוף לאמור בס"ק 12.1 דלעיל, לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו בה לאחר (להלן: **"מקבל הזכות"**) בלא אישור החברה, אשר לא תמנע את מתן האישור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

אישור החברה יינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים לחברה ובלבד שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים:

12.3.1 הקונה שילם את מלוא התמורה, שילם את כל המסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע לחברה בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתה המפורשת והמוקדמת בכתב של החברה להעברה. החברה לא תמנע את מתן הסכמתה אלא מסיבות סבירות.

12.3.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפוי כח כאמור בסעיף 11 לעיל ומסרו לחברה, ו/או למי מטעמו.

12.3.3 הקונה ומקבל הזכות יישאו בהוצאות החברה בגין העברת הזכויות בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

12.3.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, ערבות בנקאית ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק, נותן הערבות. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו עפ"י החוזה, ולא תקנה למקבל הזכות ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.

12.3.5 הקונה ומקבל הזכות ימציאו את כל האישורים ויחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי החברה, בנוהל העברת זכויות שתמסור החברה לקונה ולמקבל הזכות, לשם שמירת זכויות החברה ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

12.3.6 הקונה ומקבל הזכות העבירו לידי החברה את הסכם המכר שנחתם בניהם להעברת הזכויות.

12.3.7 הקונה ומקבל הזכות המציאו לחברה אישור בכתב מהמוסד הפיננסי של הקונה המעיד בין היתר כי ההלוואה, אם הייתה כזו סולקה וכי המוסד הפיננסי משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות מהקונה למקבל הזכות.

12.4 לאחר רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין יהא הקונה זכאי להעביר את זכויותיו בדירה למקבל הזכות, ללא הסכמת החברה ואישורה, בתנאים כפי שימצא לנכון, ובכפוף לתקנון הבית המשותף.

12.5 העביר הקונה את זכויותיו לאחר, יתבטלו כל התחייבויות החברה על פי חוזה זה כלפיו ומקבל הזכות ירכוש את הזכויות בדירה במצבה כפי שיהיה במועד הרכישה וזאת ללא כל זכות כלפי החברה פרט לחובתה על פי חוק המכר (דירות) וחובתה להשלים את רישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

### 13. הפרות ותרופות

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

13.2 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה ביותר מ-10 ימים מן המועד בו נתנה החברה לקונה התראה בכתב בדבר איחורו כאמור, ייחשב כהפרה יסודית של החוזה וכפי שיפורט להלן. פיגר הקונה בפירעון קרן התמורה, או חלק ממנה, ביותר מ-10 ימים ממועד תשלומם על פי לוח התשלומים, יועמדו לפירעון מיידי אותם סכומים מהתמורה שטרם שילם הקונה לחברה ואשר הגיע מועד פירעונם, ועל הקונה יהיה לשלם לחברה ללא דיחוי ועל אף כל הוראה אחרת שבחוזה יחולו, בין היתר, הוראות סעיף 13.3 להלן- כל זאת לאחר שניתנה לקונה התראה מראש ובכתב והוא לא תיקן את ההפרה במסגרת המועדים הנקובים בהתראה בכתב מהחברה ובלא לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת לחברה נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראת כל דין.

מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי ההצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן), תשלח החברה לקונה הודעה ובה יידרש הקונה להסדיר את תשלום הפרשי ההצמדה תוך המועד הנקוב בהודעה ואשר בכל מקרה, לא יפחת מ-10 ימים ממועד מתן ההודעה. היה והקונה לא יעשה כן, יהא עליו לשלם לחברה בנוסף להפרשי ההצמדה גם את ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.4 להלן.

כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת.

13.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה על פי החוזה במלואו, ובמועדו, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 יום והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, להתייחס להפרה כאל הפרה יסודית ובגינה לבטל את החוזה ולמנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה - תהיה החברה זכאית לדרוש את פיגוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה לחברה, מיד עם קבלת דרישת החברה. החברה תהיה זכאית ורשאית לעשות בדירה כל שימוש שייראה לה, בכפוף לאמור בתנאי המכר, ויחולו הוראות אלה:

13.3.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.

13.3.2 החברה תשיב לקונה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול

בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים המפורטים להלן מהווים פיצוי מוסכם שהוערך על ידי הצדדים כנזק המסתבר העלול להגרם לחברה במקרה של הפרתו היסודית של ההסכם על ידי הקונה:

13.3.2.1 כל ההוצאות שהוצאו על ידי החברה לצורך מתן הביטחונות והבטוחות לקונה על פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכש דירה).

13.3.2.2 פיצוי מוסכם בשיעור של 2% (שני אחוזים) מסכום התמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם זה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, וזאת כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לטובת החברה על פי כל דין ובכפוף לו. החברה תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

13.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה הנ"ל ואם נרשמה לטובת המלווה הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולה.

13.3.4 החברה תשיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה, תוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה) או לאחר ביטול החוזה כדין, לפי המאוחר. לאחר ביטול החוזה כדין לא יוכל הקונה לטעון לזכות כלשהי בדירה וזאת תוך שמירה על כל טענה אחרת העומדת לו על פי כל דין.

13.4 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים כהגדרתה ב**נספח ג'**. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

13.5 החברה תהיה רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שאי ביצוע תשלום זה ימנע ו/או יעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. הקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.4 לעיל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר להם וזאת החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ומבלי לגרוע מטענות הגנה של הקונה כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימות.

#### 14. כללי

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

14.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה. כל הודעה שתשלח החברה לקונה באמצעות דוא"ל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 24 שעות מזמן שנשלחה ע"י החברה.

14.3 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד של החברה, עו"ד אבירם גולדשטיין ו/או כל עו"ד אחר שהחברה תודיע על כך (לעיל ולהלן - "עוה"ד") מייצגים את החברה בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות ב**נספח ג'** - תשלומים ומועדים, בכדי ליצור שליחות בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח (בלבד) בגין חוזה זה לשלטונות המס בהתאם ובכפוף לאמור בסעי' 9.4 לעיל ובהתאם להצהרותיהם לצורך הדיווח, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף.

הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את החברה, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

14.4 הובהר לקונה כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחיד הקונה") על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחיד הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על אותו מסמך.

14.5 כל אחד מיחיד הקונה ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הקונה ו/או בכל מקרה שהחברה תהא רשאית לבטל את החוזה לגבי אחד מיחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

14.6 היה והקונה יממן חלק מרכישת הממכר, ע"י קבלת הלוואה במשכנתא, החברה תחתום על המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ששולמה לחברה, קודם לחתימתו על מסמכים אלה, 10% מהתמורה (ולפחות תשלום של 100,000 ש"ח הון עצמי), בכפוף לכך כי נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות, בכפוף לתיקונים מקובלים שהחברה תהיה רשאית לערוך בהם, ובין השאר הקביעה לפיה כל סכום הלוואה שיושב לגורם המממן בשל ביטול חוזה זה, יישא הפרשי ריבית והצמדה לפי הדין בלבד, וכי התחייבותה של החברה בכתב ההתחייבות, תמוצה בעצם רישום המשכנתא ולא תטיל על החברה התחייבויות אחרות כלשהן, ובלבד שמלוא כספי המשכנתא ישולמו לחשבון הסגור בבנק המלווה מטעם החברה, כאמור לעיל. מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה עפ"י חוזה זה.

החברה לא תהיה חייבת לקבל על עצמה התחייבויות נוספות מעבר לאמור לעיל ובכלל זאת התחייבויות הסותרות את התחייבויותיה על פי הסכם זה או כלפי צד ג' לרבות ובמיוחד הבנק המלווה והיא תהיה רשאית לבצע תיקונים בכתב ההתחייבות על מנת התאימו לאמור לעיל ואף לסרב לחתום על כתב התחייבות במידה המוסד הפיננסי יתנגד לעריכת השינויים כאמור.

כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת הלוואה מצד הקונה לרבות עמלת הבנק המלווה בגין הסבת ערבויות וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הגורם המממן ע"י הקונה לחתימת החברה, תחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהחברה תפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כלפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים, לרבות, כפי שיתקנו או ישונו על ידי החברה בתיאום עם הגורם המממן.

החברה תחתום על מסמכי גרירת משכנתא לבקשת הקונה ובלבד שהקונה שילם לחברה טרם ביצוע הגרירה- מתוך התמורה עבור הדירה - ושלא במשכנתא, סכום ששיעורו מלוא הסכום הנגרר בתוספת 10% נוספים ובמקרה שגרירת המשכנתא היא בנוסף להלוואה חדשה במשכנתא, בתוספת 10% נוספים מהתמורה לפחות.

14.7 אם יפר הקונה התחייבותיו על פי חוזה זה עקב כך תבחר החברה לבטל את החוזה כסעד יחיד או בנוסף לכל סעד אחר, תהא החברה רשאית לשלם למוסד הפיננסי כל סכום אותו ידרוש המוסד הפיננסי, על מנת לשחרר את החברה מהתחייבויותיה לרישום המשכנתא לטובתו ו/או על מנת לקבל את אישור המוסד הפיננסי כי אין לו כל דרישות כלפי החברה, תשלום למוסד הפיננסי כאמור יבוצע מתוך הכספים ששילם הקונה לחברה על פי חוזה זה ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בעניין זה.

14.8 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה ו/או הקונה לא ייחשב כוויתור מצידם והם רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצאו לנכון.

14.9 הובא לידיעת הקונה כי המוכר יחזיק בפרויקט ו/או בבניין דירה אחת כ"דירה לדוגמא" ו/או "משרד מכירות", אשר ישמשו לפגישות עם קונים פוטנציאליים. הקונה מתחייב בזאת, לא להתנגד ולא להפריע, בכל צורה שהיא, להפעלתם של "הדירה לדוגמא" ו/או של "משרד המכירות" ובלבד שהפעילות סביב הדירה לדוגמא ו/או המשרד מכירות כאמור לעיל תתקיים בשעות סבירות ובכפוף להוראות הדין.

14.10 מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחל על החברה חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

14.11 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 לקיום מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עלפי כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

14.12 ביצוע התחייבויות החברה לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי החוזה, במלואן ובמעודן.

14.13 ימי שביתה ו/או השבתה ארציים המונעים ממי מהצדדים למלא התחייבות מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה לא יבואו בעניין המועדים המנויים חוזה זה.

#### **ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה

**נספח א'**

**מפרט הדירה**



נספח ב'

תוכניות מכר

## נספח ג'

### נספח תשלומים ומועדים

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

**בין:** **יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 51922023**  
מרח' יוחנן הסנדלר 4 כפר סבא  
(שתקרא להלן לשם הקיצור - "החברה")

**מצד אחד;**

**לבין:** **1.** \_\_\_\_\_, **ת.ז. -** \_\_\_\_\_  
**2.** \_\_\_\_\_, **ת.ז. -** \_\_\_\_\_  
מרח': \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_  
(ביחד ולחוד שייקראו להלן לשם הקיצור "הקונה")

**מצד שני;**

### מוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
  - 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
  - 1.2 לכל ביטוי או מונח בנספח תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
  - 1.3 בכל מקרה בין סתירה בין הוראות הנספח להוראות ההסכם יגברו ההוראות המופיעות בנספח.

2. **הדירה**
  - 2.1 דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים וחדרי שירות הנבנית על חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בניין \_\_\_\_\_ והמסומנת בתוכניות נספח ב' להסכם זה במספר זמני \_\_\_\_\_ הנמצאת בקומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_.
  - 2.2 הדירה בהסכם זה כוללת את החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה וכן את השטחים הבאים:
    - 2.2.1 חניה/יות מס' \_\_\_\_\_ ו- מס' \_\_\_\_\_ (מס' זמני) כמסומן בתוכניות נספח ב' להסכם.
    - 2.2.2 מחסן מס' \_\_\_\_\_ (מס' זמני) כמסומן בתוכניות נספח ב' להסכם.
  - 2.3 השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, הדירה והשטחים שיוצמדו אליה יקראו יחד לצורכי הסכם זה "הדירה".

3. **מסירת הדירה**
  - 3.1 בכפוף לאמור בהסכם המכר וקיום מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם המכר ונספחיו, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו עד לתאריך: 06.03.2023

4. **מחיר הדירה**
  - 4.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה את המחיר הכולל של הדירה בסך של \_\_\_\_\_ שקלים חדשים (\_\_\_\_\_) כולל מע"מ כדין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (להלן: "התמורה") במועדים ובתשלומים כמפורט בנספח זה.

- 4.2 התמורה מורכבת ממחיר בסיסי עבור רכישת הדירה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן: "המחיר הבסיסי") בתוספת מע"מ בשיעור של 17% על המחיר הבסיסי בסך של \_\_\_\_\_ (להלן: "המחיר הכולל של הדירה").

- 4.3 כמו כן ישלם הקונה השתתפות בהוצאות רישום והוצאות משפטיות בהתאם לאמור

בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה 2014, וזאת בסך של \_\_\_\_\_ נה בצירוף מע"מ בסך של \_\_\_\_\_ נה, סה"כ \_\_\_\_\_ נה אשר ישולמו לידי עוה"ד של החברה במועד החתימה על הסכם זה.

## 5. תשלומים

5.1. את תמורת המחיר הכולל של הדירה ישלם הקונה לחברה בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן:

5.1.1. סך של 7% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, במועד חתימת הסכם זה.

5.1.2. סך של 13% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

5.1.3. סך של 70% נוספים מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ישולמו ב- 7 תשלומים שווים כדלקמן:

5.1.3.1. 10% מהתמורה, ישולמו תוך 3 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום \_\_\_\_\_ ובכפוף לקבלת היתר בניה.

5.1.3.2. 10% מהתמורה, ישולמו תוך 6 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום \_\_\_\_\_.

5.1.3.3. 10% מהתמורה, ישולמו תוך 9 \_\_\_\_\_.

5.1.3.4. חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום \_\_\_\_\_.

5.1.3.5. 10% מהתמורה, ישולמו תוך 13 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום \_\_\_\_\_.

5.1.3.6. 10% מהתמורה, ישולמו תוך 16 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום \_\_\_\_\_.

5.1.3.7. 10% מהתמורה, ישולמו תוך 19 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום \_\_\_\_\_.

5.1.3.8. 10% מהתמורה, ישולמו תוך 22 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום \_\_\_\_\_.

5.1.4. יתרת התמורה בשיעור של 10% מסכום התמורה וכן כל חוב נוסף כאמור בהסכם זה, ישולם 30 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם זה (להלן: "התשלום האחרון") בכפוף לקבלת טופס 4 ו/או תעודת אכלוס.

5.2. להסרת ספק, ביצוע התשלומים כפוף להוראות סעיף 7 לחוזה וכל המועדים הנקובים לעיל כפופים להוראות סעיף 6 להלן.

5.3. התשלומים האמורים בסעיף 5.1 לעיל, מותנים במסירת פנקס שוברים לרוכש וישולמו אך ורק לחשבון הפרויקט.

5.4. על אף האמור בסעיף 5.3. שלעיל, ככל ולא יימסר פנקס שוברים במועד החתימה התשלום הראשון האמור בסעיף 5.1.1. שלעיל, יופקד בידיו הנאמנות של עו"ד אבירם גולדשטיין או עו"ד אחר שימונה מטעם החברה (להלן: "הנאמן") לאחר התשלום הראשון תשלום התמורה כנגד פנקס שוברים בלבד.

5.5. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב כי פנקס השוברים ממתין לאיסוף על ידי הקונה (להלן: "הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים").

5.6. בתוך 5 ימים מיום מתן הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים יאסוף הקונה את פנקס השוברים ממשרדי החברה ויאשר בכתב את קבלתו, למעט השובר הראשון אשר הנאמן יעשה בו שימוש בהתאם להוראות נספח ה'2 – "הוראות לנאמן להחזקת

התשלום הראשון" וההסכם.

- 5.7. פנקס השוברים ייחשב כנמסר לקונה החל מחלוף 5 ימים ממועד הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים (להלן: "מועד מסירת פנקס השוברים").
- 5.8. כל המועדים לביצוע התשלומים, למעט התשלום הראשון אשר מועד תשלומם חל לפני מועד מסירת השוברים, יידחו עד למועד מסירת פנקס השוברים. תשלומים שנדחו כאמור, יישלמו תוך 7 ימים ממועד מסירת פנקס השוברים ולצדדים לא תהיה כל טענה בגין דחיית מועד התשלומים כאמור. תשלומים נדחים כאמור לעיל, לא יישאו הפרשי הצמדה למדד החל מהמועד הקבוע לעיל לתשלומם ועד למועד הנדחה לתשלום הקבוע בסעיף קטן זה.
- 5.9. בוטל.
- 5.10. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מס רכישה, והוצאות משפטיות אשר ישולם במעמד חתימת הסכם זה כאמור בס"ק 4.3 דלעיל, תשלום עבור מונים דירתיים של חשמל, מים וגז והפיקדונות בגינם בכפוף לאמור בהוראות ההסכם. כל התשלומים האלו ישולמו ע"י הקונה במועד תשלומם עפ"י דין ו/או לפי דרישת החברה, לפי העניין ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה ויובהר, למען הסר ספק, כי החברה תבצע את הדיווח למיסוי מקרקעין בגין עסקה זו גם עבור הרוכש וזאת בהתאם להצהרות הקונה ומבלי שהחברה או מי מטעמה יחשבו כמייצג הקונה בגין דיווח העסקה.
- 5.11. הקונה מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם המכר ו/או הדין במלואו ובמועדו, החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום.
- 5.12. היה והחברה תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר, לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.
- 5.13. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי, עפ"י שיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ומחיר הדירה ישתנה בהתאם. החברה מתחייבת לשלוח לרוכש חשבונית מס' תוך 7 ימים מיום ביצוע התשלום בפועל.
- 5.14. הקונה מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר, אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיו"ב.
- 5.15. הקונה יפקיד את כל תשלומי התמורה בגין הדירה ב"חשבון הפרויקט", באמצעות שוברי התשלום ועל פי האמור בהסכם המכר. הקונה מאשר, כי נמסר לו על ידי החברה כי תשלום באמצעות שוברי התשלום, מבוצע בסניף בנק, באמצעות העברה בנקאית או באמצעות המחאה בנקאית.
- 5.16. **העברת כספים בכל דרך אחרת (כלומר שלא באמצעות הפקדתם בחשבון הפרויקט באמצעות השוברים) לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הקונה בלבד תוטל האחריות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.**
- 5.17. כל סכום אשר לא שולם במועד על חשבון מחיר התמורה יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה בס"ק 7.1 דלהלן) ממועד הפירעון הנקוב ועד למועד התשלום בפועל
- 5.18. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה איזה מן התשלומים הקבועים בנספח זה, לפני המועד הקבוע לתשלומים ו/או במועד כלשהו בין היום הראשון ליום החמישה עשר (כולל) בכל חודש קלנדרי.

5.19. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הנו גמר תשלום עפ"י חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספחיו, לרבות הפרשי ריבית והצמדה.

## 6. הפרשי ריבית והצמדה :

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

6.2. "יום הפירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם עפ"י ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

6.3. "המדד הבסיסי" מדד תשומות הבניה הידוע המועד החתימה על הסכם זה שהינו המדד לחודש \_\_\_\_\_ שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_ (המדד הידוע במועד ההרשמה).

6.4. "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם עפ"י ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו התשלום.

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

6.6. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור והמדד הגבוה האחרון יהיה המדד הקובע.

6.7. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי הסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה – לא יאוחר מהמועד לביצוע התשלום האחרון ובכל מקרה, לפני וכתנאי מסירת החזקה בדירה לקונה.

6.8. היה ותשלום כלשהו ישולם ע"י הקונה בימים ה 1 עד ה 15 לחודש קלנדרי, יישא התשלום הפרשי הצמדה בהתאם למדד החדש שיפורסם בחודש הקלנדרי בו בוצע התשלום או למדד שהיה ידוע ביום התשלום בפועל, הגבוה מבין שניהם.

## 7. ריבית פיגורים :

7.1. נוסף לכל סעד אחר שיש לחברה, על פי הוראות ההסכם ולפי הוראות כל דין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה לפי ההסכם ונספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה בשיעור המקסימלי שהחברה רשאית לכלול בהסכם וזאת עד למועד בו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית הפיגורים") ויובהר כי על ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה ולהיפך.

7.2. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

7.3. הקונה מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

7.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

#### 8. הקדמת תשלומים :

הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, בכפוף להסכמת החברה מראש ובכתב. מובהר בזאת כי בכל מקרה הקונה לא יהא רשאי להקדים תשלום כלשהו שהינו פחות מסך של 100,000 ש"ח. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהיא ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

#### 9. כללי :

9.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל לרבות בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלום, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא על הקונה לשלם לחברה על פי האמור בהסכם ולהיפך.

9.2. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם תשולם מלוא התמורה ויושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם עפ"י הסכם המכר ונספחיו.

9.3. הודע לקונה, כי התמורה בגין הדירה נגזרת, בין היתר, מתשלומי חובה כפי שהם ידועים בזמן חתימת הסכם המכר. אם לאחר חתימת הסכם יוטלו או יוגדלו בהתאם ובכפוף לחיקוק כדין, מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה אחרים על רוכשי דירת ו/או בקשר עם רכישת הדירה, יהיה על הקונה לשלם את המיסים החדשים הנ"ל, בתוך המועד הקבוע בדרישת התשלום או תוך 5 ימים מיום שיקבל על כך דרישה מהחברה ובלבד, שככל שהוטלו לפני "מועד מסירת החזקה" ישולמו לא יאוחר מאשר ב"מועד מסירת החזקה". למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל לא יחול על מס המוטל על ההכנסה ו/או מס חברות ו/או מס שבח ו/או מס רכוש ו/או כל התוספות למס כאמור ו/או כל מס חדש אחר המוטל על החברה עפ"י חוק בהיותה מוכרת של הדירה, אשר יחול על החברה אף לאחר מועד המסירה.

9.4. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

9.5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום :

\_\_\_\_\_  
 הקונה

\_\_\_\_\_  
 החברה



**נספח ד'**

**ייפוי כח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר נוטריוני**

אני/אנו הח"מ

ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה בזה ומייפה את כוחם של עו"ד **אבירם גולדשטיין** ו/או **יעקבי יוניברסל ייזום והשקעת בע"מ** (להלן החברה") ו/או את מר **חיים יעקבי**, ת.ז. **059736868**, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו הנכון והחוקי והמורשה לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן, ו/או כל חלק מהם בקשר לדירה \_\_\_\_\_ (מס' זמני) בקומה \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה ו/או הבניין" בהתאמה) אשר יבנו על מגרש \_\_\_\_\_, לפי תוכנית מפורטת מספר: \_\_\_\_\_ המהווה חלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ ו/או כל מגרש ו/או רישום ו/או חלקה ו/או גוש שיבוא במקומם ו/או כפי שיהיה רישומם בכל עת (להלן: "המקרקעין") ו/או בקשר למקרקעין ו/או בקשר לפרויקט שיבנה על המקרקעין הנ"ל, ולעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה, מעשה או דבר לפי שיקול דעתם הסביר, לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה וכן.

1. לרכוש, לקבל ולרשום בשמנו ו/או עבורנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולה אחרת בהם ו/או בזכויות שיש ו/או אשר יהיו לי בגינם, כולן או מקצתם, הכל כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.

2. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, הסכם, חוזה חכירה שטר מכר, שטר חכירה, שטר העברת זכות חכירה, בקשה להעברת זכות חכירה משי"ח, שטר משכנתא, הודעת משכון זכויות חוזיות, או איזה מסמך לרשום ו/או להעביר ברשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי כל רשות את הדירה על שמנו ו/או לפקודתנו ו/או לרשום בית משותף ו/או להעביר ולרשום על שמנו איזה חלק במקרקעין לרבות חלקים בבניין, ברכוש המשותף מחסן, חניה חצר וגג הצמודים לו (אם צמודים) אותם רכשנו מאת החברה. זכויותינו בדירה ו/או במקרקעין יקראו להלן ולעיל ביחד "הנכס" ו/או הדירה".

3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל חוה עם אדם, חברה, אגודה ו/או כל צד שלישי שיידרש בקשר עם הנכס לרבות בקשר עם רכישתו ו/או חכירתו הנכס ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בנכס ו/או לצורך רישום הזכויות בנכס על שמנו ו/או לפקודתנו.

4. למשכן ו/או לשעבד בשמינו ובמקומינו את המקרקעין ו/או את הנכס לרבות זכות חכירה הראשית ו/או את זכות חכירת המשנה ו/או את זכות החכירה האחרת ו/או את זכות מכל סוג שהוא שתהיה לילינו בנכסים ו/או בפרויקט ו/או בחשבון הפרויקט בסכום ו/או בסכומים, במשכנתא ו/או משכון ו/או שעבוד בכל דרגה/ות שהיא/שהן, ולגרום לכך שהם ישמשו כבטחון/נות יחידים, יסודיים, עיקריים, מקבילים, ו/או נוסף/ים לכל משכנתא/ות ו/או שעבוד ו/או משכון אחרת/ות המוטלות או שתוטלנה על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבון הפרויקט על כל זכות שהיא בהם בין שהמשכנתא/ות ו/או המשכוננים ו/או השעבודים תירשם/ירשמו באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תירשם/מנה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור לטובת הבנק ו/או החברה ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעת/תם המוחלט, לתקן משכנתאות ו/או משכוננים ו/או שעובדים ולפדותן ובתנאים שימצאו לנכון לפי שיקול דעת/תם המוחלט, לרשום משכון על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ברשם המשכונות או שעבודים ברשם החברות ו/או בכל מקום אחר ולהאריך את תקופת הרישום תקופות נוספות לפי שיקול דעת/תם המוחלט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בין היתר לוותר בשמנו על זכויות ו/או כל הגנות המוקנות לנו במקרקעין ו/או בנוגע להם ו/או בכל חלק מהם ו/או בנכסים מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל-ב 1972 ו/או על פי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ-ז 1967, ו/או על פי הוראות כל דין אחר שתבואנה במקום איזה מהחוקים הנ"ל ו/או כתוספת ו/או כחיזוק להם.

5. לעשות כל פעולה בשמנו ובמקומנו לרבות לחתום על כך מסמך ולהופיע בפני כל רשות והכל ככל שדרוש לשם מתן תוקף ו/או רישום השעבודים המשכוננים והמשכנתאות ו/או הביטחונות השונים וזכויות הבנק ו/או החברה האמורים בהסכם כהגדרתו לעיל. בנוסף, לפעול בנכסים ו/או בחשבון הפרויקט וכן לעשות כל פעולה כאמור לשם מימוש השעבודים המשכוננים והמשכנתאות והביטחונות המצוינים בייפוי כח זה ו/או כל פעולה לשם רישום הראוי ו/או מתן תוקף מלא להם, ו/או להאריך תקופת רישום של משכונות אשר נרשמו אצל רשם המשכונות ו/או שיעבודים שנרשמו אצל רשם החברות ו/או אצל רשם האגודות השיתופיות.

6. לחתום, לאשר, להסכים בשמנו ובמקומנו לכל פעולות של חלוקה איחוד, פיצול הפרדה שיידרשו ו/או שיאשרו ע"י הרשויות המוסכמות בקשר עם המקרקעין ו/או במקרקעין הסמוכים להם, ו/או להעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה בהתאם לתוכניות שיאשרו ע"י הרשויות המוסכמות, להעניק כל זיקות הנאה מכל מין וסוג בכל עת לרבות רישום הבית כבית משותף ו/או מההליכים הנדרשים לשם כך והן לאחר מכן.

7. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או הסכם חלוקה ו/או על מתן הסכמה ו/או אישור ו/או על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הצהרה שיידרשו לשם כך, לרבות התשריט הנלווה להם המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם.



8. להגיש בשמנו ובמקומנו בקשה להנפקת חוזה חכירה ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף לבדו ו/או עם בניינים שכנים ו/או בקשה לרישום הדירה כיחידה בבית המשותף ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו רישום בתים משותפים לרבות כל מסמכים, אישורים, בקשות, הצהרות אחרים שיידרשו, לקבל בשמי ובמקומי הודעות ו/או כל מידע, להופיע להשתתף ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף ו/או לצורך כל קבלת החלטות הנוגעות לבית המשותף ו/או לרישומו.
9. לרשום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של הסכם המכר לפיו רכשנו מהחברה את הדירה הנכס והכל אם וכאשר פעולה זו תתאפשר.
10. לחתום על כל כתב הסכמה וכל הצהרה ו/או מסמך מכל סוג שהוא, ללא יוצא הכלל שיהיה דרוש כדי לקבוע לאשר או להסכים שהערת האזהרה הנ"ל תירשם בעתיד ותיוחד למקרקעין ו/או לדירה ו/או כפי שידרש לצורך רישום זכויות לטובת צדדים שלישיים במקרקעין ובכלל זה לחתום ולהגיש בשמי ובמקומי בכל עת, כל בקשה/ות ייחוד הערות ו/או הערות אזהרה שנרשמו ו/או שקיימות לטובתי (אם נרשמו).
11. לבטל באמצעות באי כוחנו כל הערת אזהרה שנרשמה, אם נרשמה כאמור לעיל, למחוק ו/או לחזור ולרשמה ו/או לייחד אותה לדירה כשיירשם הבניין כבית משותף אם ירשם ובכלל זה לחתום ולהגיש בשמנו ובמקומנו בכל עת כל בקשה/ות למחיקה של הערות ו/או אזהרה שנרשמו ו/או שקיימות לטובתנו(אם נרשמו).
12. להסכים לרישום הבית המשותף ו/או לייחוד הדירה על שמנו ו/או לתקנון הבית המשותף כפי שינוסח ו/או כפי שיתוקן בכל עת והכל לפי שיקול דעתם המוחלט של עורכי הדין מיופי הכוח.
13. להסכים לכל בקשה לרישום ו/או ביטול או לתיקון צו רישום הבית משותף (להלן: "הצו") לרבות כל שינוי בצו הקשור בדירה לרבות לבקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי וכן להסכים לרישום התקנון ו/או לשינוי התקנון.
14. להסכים בשמנו ובמקומנו בתור הזכאי להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס לכל בקשה להוצאת היתר בניה, לשינוי היתר בניה ו/או לביצוע בניה נוספת ו/או לכל בקשה להקלות ע ו/או לתוספות בניה ככל שהחברה תמצא לנכון ו/או לבקש ו/או הגוש ו/או על קרקעות בגושים גובלים, להסכים לכל בקשה, שתוגש כאמור להקלה ו/או שימוש חורג כשמשמעותן בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ולקבל בשמי/נו ובמקומי/נו הודעות על פי דין בקשר לכך.
15. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו החברה אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי הסכם המכר.
16. אם יבוטל הסכם המכר נחתם ביננו לבין החברה (להלן: "הסכם המכר") כדין, יהיו באי כוחנו רשאים להודיע לכל הרשויות והגורמים לעניין, אודות ביטול ההסכם, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשלטונות מס שבח מקרקעין, שלטונות מס הכנסה, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון לשכת רישום המקרקעין, רשות מקומית וכיו"ב ולבקש בשמנו ובמקומנו אישורים מתאימים מכל הרשויות הנ"ל בדבר ביטול הסכם המכר.
17. להסכים לביטולה ו/או למחיקתה של הערת האזהרה הנ"ל, אם יבוטל כדין הסכם המכר.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות, המסמכים לשלם בשמנו ובמקומנו, ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למינהם החלים עלינו ו/או על הנכס, שידרשו לצורך השגת כל אישור, תעודה מסמך שידרשו כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות נזכרות בייפוי הכח וההרשאה.
19. להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם מקרקעין ובפני כל גוף אחר לרבות המפקח על המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או הרשם המוסמך עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 ו/או מחלקת המדידות ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או האפוטרופוס הכללי, ו/או הממונה על המחוז, ו/או ועדות בניין ערים, ו/או נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר ו/או במשרד ההוצאה לפועל, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על תעודות, בקשות, הצהרות, תצהירים, הודעות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות ויתורים, תכניות מפות, הערות אזהרה, לרבות הערות אזהרה לטובת רוכשים של דירות הנבנות על הנכסים, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי ביטול חכירה, שטרי חכירה חדשים, שטרי תיקון חכירה (ובכלל זה תיקון השטח), שטרי משכנתא, שטרי תיקון משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי מסמך או שטר הדרושים לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה.
20. לנקוט לפי ראות עיניו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים לשם ביצוע כל ו/או כל חלק מהפעולות המפורטות ביפוי כח זה.
21. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה, כולו או מקצתו לאחר או אחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עינינו/הם של מורשינו הנ"ל.
22. כל מה שיעשה/שו מרשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב/בו אותי/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והריני/נו מסכימים מראש לכל מעשיו/הם של מרשינו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/נו הנ"ל. ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שייגרם לי/לנו למען חסר ספק, אין ביפוי כ"ח זה כדי להטיל על מיופי הכח התחייבות כלשהיא לפעול על פיו ובכלל.
23. בכל מקרה של ספק יפורש כל מונח ותניה המופיעים ביפוי כח זה כמיועד להרחיב את סמכויות המיופיה/ים ולא לצמצמן.

24. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל וביפוי כח והרשאה זה קשורות הזכויות של החברה ו/או בנק ו/או רוכשי זכויות בפרויקט ומקבלי הלוואות מן הבנק ו/או מבנקים אחרים בקשר לפרויקט, והוא יחייב אותי, את יורשי את מנהלי עזבוני ואת כל מי שיבוא בשמי ו/או במקומי על פי כל דין, לרבות נאמן, כונס נכסים וכיו"ב חליפים על פי דין.
25. הסמכויות של באי כוחנו על פי יפוי"כ זה הנן מצטברות וחלופיות.
26. הננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי הכח רשאים לייצג אף את החברה ו/או הבנק ו/או כל צד ג' לשם ביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה לבין כולן ובין מקצתן.
27. אנו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה, אלא באמצעות מיופה כוחנו או מי מהם או על פי הסכמה בכתב של מיופה כוחנו או מי מהם.
28. לשון יחיד משמעה גם רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה, לפי המקרה.

### ולראיה באנו על החתום:

היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד ונוטריון, מרח' \_\_\_\_\_ מאשר כי ה"ה  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר זהותם  
הוכחה לי "י תעודת הזהות, הופיעו בפני ביום \_\_\_\_\_ וחתמו על יפוי כח זה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימת נוטריון

\_\_\_\_\_ תאריך

**נספח ה'1**

**נספח ליווי בנקאי**  
**נספח לחוזה רכישה מיום**

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_ בנתניה (להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, מ.ח. 511922023 (להלן: "המוכר") מבנק \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ו"להלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים לטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.
2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט. כן ידוע לרוכש כי 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.
3. **בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:**
  - א. **חשבון הפרויקט, בהגדרתו דלהלן, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.**
  - ב. **המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום בלבד. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מוכר לטובת הרוכש בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).**
  - ג. **ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום"). 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 מוכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.**
  - ד. **לצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר ו/או יימסרו לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.**
  - ה. **חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.**
  - ו. **פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם - חשבון מס' \_\_\_\_\_ המתנהל בסניף \_\_\_\_\_ ( ) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").**
  - ז. **הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי, יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר, וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.**
  - ח. **הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.**
4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן וזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי תשלום. הבנק זכאי להחליף את הערבות שתןן לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, וייתן הודעה על כך לרוכש.
5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975. במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבל מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט - לא ייחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחגרת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.
7. כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ופנקס 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.
8. בכפוף לפנייה בכתב שהמוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב חרחה מותנה (להלן: "מכתב החרחה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.
9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
10. מוכר מצהיר כי על פי ההסכם בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בנייה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה שכזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף כלפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.
11. הקונה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה, על פי דרשות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים המגיעים ואשר יגיעו ממנו למוכר על פי הסכם המכר ולבצע את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם המכר, כלפי הבנק ו/או כל מי מטעם הבנק ו/או מי שהבנק יורה לו על כך. בחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה כפי שנקבע בהסכם המכר, או תוך תקופה של

- שניים עשר חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
12. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
13. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או הזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקיה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
14. 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 לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
15. במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרש 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.
16. 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.
17. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.
18. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.
19. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחגרה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר. רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי פעל לפיהן.
20. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
21. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
22. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
- כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישורין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.
23. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע ביגים השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה ו/או מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, או פרויקט שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
24. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.
25. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.
26. התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
27. הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק את תוכנו של נספח זה ויראו נספח זה כמופנה הן למוכר והן לבנק.
28. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתא) – המופנה לבנק ולמוכר:
- בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, יוכל המוכר למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתא) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזהית למסירתם. כמו כן, הקונה מאשר כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק והבנק יעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתא.

אישור הקונה:

- מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכר לבנק על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתא לרכישת הדירה. בנוסף לפרטים שמסרתי למוכר ניתן לפנות אלי גם בטלפון: \_\_\_\_\_.
- לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכר לבנק, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתא לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_:

הקונה

המוכר

הקונה

יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ  
 511922023 ח.פ.

## נספח ה'2

### כתב הוראות לנאמן להחזקת התשלום הראשון

לכבוד  
עו"ד אבירם גולדשטיין  
(להלן: "הנאמן")

#### הנדון: כתב הוראות בלתי חוזר לנאמן

**הואיל:** וביום חתימת כתב הוראות זה עד ידינו, התקשרנו עם יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 511922023 (להלן: "החברה") מן הצד האחד וה"ה ת.ז. \_\_\_\_\_ מן הצד השני (להלן: "הקונה"), בחוזה מכר (להלן: "החוזה") אשר מסמך זה מהווה נספח ה'2' שלו וחלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם דירה מס' \_\_\_\_\_ (מספר זמני) בקומה \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) בפרויקט שבונה החברה במקרקעין \_\_\_\_\_ בעיר נתניה והידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הפרויקט") והכל כמפורט בחוזה;

**והואיל:** ובהתאם להוראות החוזה הסכמנו כי יופקד אצלך ובידיך הנאמנות התשלום הראשון כאמור בחוזה (להלן: "הפיקדון"), וזאת עד למועד ביצוע התשלום הראשון לחברה באמצעות פנקס השוברים שיתקבל מהבנק המלווה;

**והואיל:** והצדדים הסכימו להקנות לך סמכויות בקשר עם הטיפול בכספי הפיקדון כאמור לעיל ולהלן בכתב הוראות זה (להלן: "כתב הוראות");

#### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. אנו הח"מ נותנים בזאת את הסכמתנו כי אתה תשמש כנאמן עבורנו, עד למועד ביצוע התשלום הראשון באמצעות פנקס השוברים שיתקבל מהבנק המלווה וכי תפעל בהתאם להוראות המפורטות בכתב הוראות זה ומורים לך בזאת בהוראה בלתי חוזרת לפעול כנאמן כאמור.
2. אנו מורים לך בזאת להפקיד את כספי הפיקדון בחשבון נאמנות מיוחד לפרויקט. כספי הפיקדון יופקדו בפיקדון שבועי או יומי סולידי שקלי נושא פירות, כמוקבל בבנק שבו יפתח חשבון זה.
3. בוטל
4. אתה תשמור את כספי הפיקדון לרבות הפירות (בניכוי עמלות בנק) בחשבון הבנק ולא תעבירו למי מאתנו או לצד שלישי כלשהו אלא בהתאם לאחת מהחלופות הבאות:
  - 4.1. במידה ותקבל הודעה מאת החברה כי החברה חתמה על הסכם ליווי וכי התקבל פנקס שוברים מהבנק המלווה, תעביר את הפיקדון על כל פירותיו ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה והוראות חוק המכר (דירות) כנגד שובר התשלום הראשון מפנקס השוברים מהבנק המלווה.
  - 4.2. לצורך העברת הפיקדון, תהיה רשאי למלא את כל הפרטים הנדרשים ע"ג שובר התשלום הראשון מפנקס השוברים, ואף לחתום בשמנו ע"ג שובר זה (ככל שנדרש).
  - 4.3. עם קבלת הודעה בכתב מאת החברה כי החוזה בוטל כדין, תעביר את הפיקדון בערכו הנומינלי ישירות לקונה ו/או לחברה בהתאם להוראות בכתב שתקבל מהחברה.
  - 4.4. כל עוד לא התקיים איזה מהתנאים לעיל לא תהיה רשאי להעביר את הפיקדון ו/או לעשות בכספי הפיקדון שימוש כלשהו.
5. פירות הפיקדון יהיו של החברה, אם וככל ויהיו ועמלות ניהול החשבון יהיו עמלות אלו על חשבון הקונה.
6. ככל ותחול עליה בשיעור המע"מ במהלך התקופה בה יופקדו כספי הפיקדון, תחול עליה זו על הקונה והוא ישלם את ההפרש בגין עליית המע"מ ישירות לחשבון הפרויקט במועד ביצוע התשלום השני.
7. לאור גובה הפיקדון כאמור בסעיף 2 לעיל, ידוע לקונה כי לא קיימת לך כנאמן או לחברה כל חובה כלפיו בדין המציא ערבויות או בטוחות ולפיכך מצהיר הקונה בזה כי הנאמן לא יישא בכל אחריות מכל כל מעשה ו/או מחדל בקשר עם פעולותיו כנאמן ובלבד ופעולות הנאמן לא נעשו בזדון.
8. בוטל.
9. הוראות כתב נאמנות זה הנן בלתי חוזרות.

#### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ  
511922023 ח.פ.

תאריך: \_\_\_\_\_

**נספח ו'**

**נוסח פרטיכל מסירה (דוגמא)**

קומה \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_

אני/אנו הח"מ (שם דייר) \_\_\_\_\_ מאשר/ים בזה כדלקמן:

בדקתי את הדירה על המרכיבים והאביזרים ואת התאמתם להסכם, למפרט מכר, ומלבד ההשלמות והתיקונים הדרושים המפורטים ברשימה שלהלן, לא גילית בדירה איזה דבר המהווה גסם/ליקוי או אי התאמה בכפוף לאמור להלן בנספח זה.

| נושא | מיקום | תיאור | הערות חברה | אישור הדייר |
|------|-------|-------|------------|-------------|
|      |       |       |            |             |
|      |       |       |            |             |
|      |       |       |            |             |
|      |       |       |            |             |

- (1) אין בעריכת פרוטוקול המסירה האמור כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא יהיו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- (2) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול אחריות החברה על פי הדין.
- (3) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

**נספח ז'**

**תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים**

אני/אנו הח"מ :

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_: חלק בממכר: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_: חלק בממכר: \_\_\_\_\_

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 519222023 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "\_\_\_\_\_ בנתניה", המוקם על מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת נת/750/7 בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בהתאם למכרז מר/357/2016 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לחכוון את פעילותינו כהגדרת מונחים אלו בחוק.

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

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

4. האמור דלעיל הוא שמנו, תוכן תצהיר זה אמת.

ולראיה באנו על החתום, היום: \_\_\_\_\_

שם וחתימה

שם וחתימה

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו - מר/גב' \_\_\_\_\_ המוכרים לי באופן אישי/אשר זהו על ידי \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכוונת הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עוה"ד + חותמת

הקונה

יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ  
ח.פ. 511922023

תאריך \_\_\_\_\_  
**נספח ח'1**

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

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה הנמכרת על ידי החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/357/2016 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.  
כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע בייעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).  
ב. אני /אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם.  
כמו כן, אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.  
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה מובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.  
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.  
ב. ידוע לי /לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעין ישראל.

\_\_\_\_\_ שם

\_\_\_\_\_ שם

### **אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרים לי באופן אישי/ 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 הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד

\_\_\_\_\_ הקונה

יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ  
ח.פ. 511922023



**נספח ח'2**

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

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה הנמכרת על ידי החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/357/2016 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

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

ב. אני /אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם.

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

2.

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

3.

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

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

שם \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_

**אישור**

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

עו"ד \_\_\_\_\_

**נספח ח'3**

**תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים**

הריני/ו מצהיר/ים, כאין אין לי/לנו 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, תשל"ב - 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

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

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

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

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

**אישור:**

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

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

**נספח ט' - בוטל**

נספח י'

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"

**נספח יא'**

**ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"**

1. אני הח"מ :

\_\_\_\_\_, ת.ז.:

ממנה ומייפה בזאת את כוחו של \_\_\_\_\_ ת.ז. לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט \_\_\_\_\_ בנתניה – מחיר למשתכן, המוקם ע"י חברת יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 51922023 במגרשים 28 ו-32 לפי תכנית מפורטת נת/750/7 בגושים \_\_\_\_\_ חלקה/ות \_\_\_\_\_ בשכונת "קרית השרון" בנתניה בהתאם למכרז מר/357/2016.

2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידיו ה"זוכה", ומיופה הכח הנ"ל הינו יחיד "הזוכה" השני.

3. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

4. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

5. כוחו של ייפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום, היום: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שזיהיתי אותה/ה באמצעות תעודת זהות / המוכרת לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

\_\_\_\_\_  
חתימת עוה"ד + חותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

**נספח יב'**

**ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזה לרכישת דירה על ידי צד ג'**

אני/ו הח"מ, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מונה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: **"מיופה הכוח"**) להיות בא/ת כוח/ינו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומינו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': \_\_\_\_\_ בקומה: \_\_\_\_\_, חדרים, בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט: " \_\_\_\_\_ " על המקרקעין הידועים כמגרשים 28 ו- 32 לפי תב"ע נת/7/750, גוש 9089 חלקה 21 ו-גוש 9090 חלקה 7 וכל הצמוד לה: מחסן מס' \_\_\_\_\_, חניה/יות מס' \_\_\_\_\_ (להלן: **"הדירה"**).

הניבנית/תיבנה ע"י יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 511922023 מכח מכרז מר/357/2016 במסלול מחיר למשתכן, על המקרקעין הידועים כמגרשים 28 ו- 32 לפי תב"ע נת/7/750, גוש 9089 חלקה 21 ו-גוש 9090 חלקה 7 ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהני"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד פרצלציה, רפרצליה וכיו"ב (להלן: **"המקרקעין"**).

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: **"החוזה"**) וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הני"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הני"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות גוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי מכוח החוזה ו/או התחייבויותי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"י המחיר הכולל של הדירה.
9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הני"ל. לרשות הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: **"הערות"**) ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הני"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות/הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הני"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור

- לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
  14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיזופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
  15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיזופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף יפוי כוח זה.
  16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
  17. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
  18. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

### ולראיה באתי/נו על החתום:

---

**נספח יג'**

**הצמדת חניית נכה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
**יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ**  
(להלן: "החברה")

הנדון: **פרויקט "מחיר למשתכן - נתניה"**

אני/אנו הח"מ :

\_\_\_\_\_, ת.ז.: \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז.: \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_, במגרש מס' \_\_\_\_\_ (ע"ג גוש \_\_\_\_\_ וחלקה \_\_\_\_\_), לרבות חניה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "החניה"), בפרויקט שבנדון, מסכימים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חניה נכה, אנו נחליף את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה, אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית").

2. אנו מתחייבים כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות אך לא רק בגין שינוי מיקום החניה ו/או גודל החניה ובלבד שלא תישלל מאיתנו קבלת חניה חלופית כאמור.

ולראיה באנו על החתום, היום: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
שם וחתימה

\_\_\_\_\_  
שם וחתימה



**נספח יד'**

**הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות)**

תאריך: .....

לכבוד :

.....ת.ז.  
 .....ת.ז.

("הרוכשים")

**הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק מכר (זירות) (הבטחת השקעות של רוכשי זירות) התשל"ה - 1974 ("החוק")**

הנדון : חוזה מכר מיום..... דירה מס'.....(זמני) בניין מס'.....  
 בהתאם להוראות ס' 1א2 לחוק, הננו מתכבדים להביא לידיעתכם כי הנכם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו ע"ח מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך, וזו לשונו :

- 2". לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר :
- (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 צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה 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.
- א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3."

**אישור הרוכשים :**

הננו מאשרים בזאת כי הודע לנו בכתב כאמור לעיל על זכותנו על פי החוק להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו בחוק בנושא זה.

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_