

[לוד] – מחיר מופחת
מגרש: בניין: _____
דירה: (מספר זמני) _____
כיוונים: /...../...../.....
קומה: _____
חניה: (מספר זמני) _____



חוזה מכר – דירה במחיר מופחת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 51922023
מרח' סוקולוב 46, הוד בשרון
(שתקרא להלן לשם הקיצור- "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד

לבין:

1. _____, ת.ז. - _____ (החלק – 50%)
 2. _____, ת.ז. - _____ (החלק – 50%)
- מרח': _____
טלפון סלולארי: _____
דוא"ל: _____
(ביחד ולחוד שייקראו להלן לשם הקיצור "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני

והחברה הנה המחזיקה ובעלת מלוא הזכויות על פי חוזה חכירה מהווין (מס' 800007447) מאת רשות מקרקעי ישראל של המקרקעין והמגרש, כהגדרתם להלן;

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

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

והחברה בונה ו/או תבנה את הבניין על המקרקעין על פי היתר בניה כדין;

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

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 **בוטל**
- 1.1.7 **בוטל**
- 1.1.8 - **נספח ז'** - תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- 1.1.9 - **נספח ח'1** - כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת.
- 1.1.10 - **נספח ח'2** - כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת.
- 1.1.11 - **נספח ח'3** - תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים.
- 1.1.12 - **נספח ט'** - כתב התחייבות - מערכת פניאומטית לפנינוי אשפה.
- 1.1.13 - **נספח י'** - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר מופחת".
- 1.1.14 - **נספח יא'** - ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר מופחת".
- 1.1.15 - **נספח יב'** - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'.
- 1.1.16 - **נספח יג'** - נספח הצמדת חנית נכה.
- 1.1.17 - **נספח יד'** - חובת יידוע בכתב בהתאם לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
- 1.1.18 - **נספח טו'** - עמלת ערבות חוק המכר הבטחת השקעות
- 1.1.19 - **נספח טז'** - נספח העדר היתר בניה
- 1.1.20 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 בצידיס
- 1.4.1 **"המגרש" ו/או "המקרקעין"** - המקרקעין הידועים כגוש 3999 חלק מחלקות 35, 36, 47 וגוש 4000 חלקה מחלקה 35, מגרשים 213, 304 לפי תכנית מפורטת תמל/1087 ו/או כל תוכנית נוספת ו/או אחרת שתחול עליהם, המצויים בעיר לוד 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 "יעקבי ניר צבי, הרובע הבינלאומי, לוד" והמוקם ע"י החברה על המגרשים, בן כ- 232 יח"ד ב- 7 בניינים, מסחר ומבני ציבור, הכולל בין השאר, שני מרתפי חניה, שטחי חניה, שטחי שירות, מחסנים מעברים שטחים משותפים, שטחי תפעול טכניים, והכל בהתאם ובכפוף

להיתרי הבניה כפי שיהיו בכל עת, כמפורט להלן-

מגרש 304:

בניין מס' 1, הכולל 12 קומות מעל שתי קומות מרתף, וקומת קרקע ובו 47 יח"ד ושטחים המיועדים למבני ציבור.

בניין מס' 2, הכולל 12 קומות מעל שתי קומות מרתף, וקומת קרקע ובו 56 יח"ד ושטחי מסחר.

בניין מס' 3, הכולל 12 קומות מעל שתי קומות מרתף, וקומת קרקע ובו 47 יח"ד ושטחי מסחר.

מגרש 213:

בניין מס' 4, הכולל 7 קומות מעל שתי קומות מרתף, וקומת קרקע ובו 19 יח"ד.

בניין מס' 5, הכולל 7 קומות מעל שתי קומות מרתף, וקומת קרקע ובו 20 יח"ד.

בניין מס' 6, הכולל 7 קומות מעל שתי קומות מרתף, וקומת קרקע ובו 21 יח"ד.

בניין מס' 7, הכולל 7 קומות מעל שתי קומות מרתף, וקומת קרקע ובו 22 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), 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/322/2020 לבניית 232 יח"ד, מסחר ומבני ציבור וכל הכרוך בכך במתחם 68184.

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 במגרשים 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 "עורך הדין של החברה" - עוה"ד יניב בן דוד מרחוב סוקולוב 46, הוד השרון, בניין כיכר המושבה, קומה 12 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 המגרשים וסביבתם, וכן נמסרו לידיו תכניות הדירה והבניין והמפרט הטכני, כפי שהן מופיעות בנספחים 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. מובהר כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה מתייחסות אך ורק לדירה ולחניה/יות שתוצמד/נה, ככל שתוצמד/נה.
- 2.4 להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות החברה כאמור בהסכם הינה כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו שעד לאותו מועד, במועדן ובמלואן.
- 2.5 הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי נכון למועד החתימה על הסכם זה הוא עומד בכל התנאים ו/או הכללים בקשר לרכישת הדירה כדירה ב"מחיר מופחת" ובמעמד חתימת הסכם זה וכתנאי להתקשרות החברה בהסכם זה, יחתום הקונה על כתב ההתחייבות לקיום התנאים האמורים כמפורט בנספח ח'.

2.6 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 (תעודת גמר) 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 ₪ למשרד הבינוי והשיכון בהתאם למפורט בנספח 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 לרישום הערת אזהרה לטובת רמ"י כאמור וכל הכרוך בכך בכפוף לאמור בסעיף 11.1 לעניין יפוי הכוח כאמור.

2.7 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 בנספח 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.

2.8 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי/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.

2.9 בוטל.

2.10 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.

2.11 מוסכם בזאת שסטיות בבניית הבניין ו/או הדירה מהמפרט הטכני ו/או התוכניות בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר (דירות), התש"ג - 1973, לא ייחשבו כהפרה של התחייבויות המוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי הדין, ו/או כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינוי להסכם זה ולא יזכו את הקונה בשום סעד ו/או פיצוי ו/או זכות תביעה כלשהיא והכל בכפוף להוראות הדין.

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 הכרוכים בהקלות, לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

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 בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות, 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, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכותו של הקונה בדירה לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה.

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 כנ"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 יתכן והחברה תבנה חדר טרנספורמציה בבניין בהתאם לדרישות חברת החשמל. 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 תעודת גמר 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. חשמל- התשלום בגין חיבור הדירה לחשמל יחול על המוכר. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר. יובהר כי התשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הקונה.

4.2 עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך עד 6 (שישה) חודשים נוספים לאחר קבלת טופס 4 לבניין, 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 30 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 30 יום ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה. יהא זכאי הקונה לפיצויים ללא הוכחת נזק בסכום המפורט להלן בעבור כל חודש או חלק ממנו וזאת מהמועד בתום חודש 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 בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה וסיומה בתום 4 חודשים מאותו מועד.

4.6.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה הקבוע בהסכם וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה.

4.6.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה הקבוע בהסכם ואילך.

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.

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 אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם לקבוע 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, – ככל והחברה הוכיחה כי עיכוב מצד הקונה גרם לעיכוב במסירה בפועל, יתיר הדבר לחברה לעכב את מסירת הדירה לקונה.

4.11 לא תעמוד החברה בלוח הזמנים לאחר תום כל מועדי ההארכה המוקנים לה עפ"י ס"ק 4.5, 4.6 ו- 4.9 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.

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 הודעה 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.

במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה במועד המסירה, כפי שהוזמן ו/או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו, תהא החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה לכל דבר ועניין וממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חל מועד תשלומם על הקונה.

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 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך על ידי החברה והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם (להלן - "פרוטוקול המסירה"), בו תצוין כל פגם ליקוי או אי-התאמה אשר התגלו על יד הצדדים במועד המסירה. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

מובהר בזה כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, תהא החברה רשאית לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה 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 בפרוטוקול 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 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. והוראות השימוש והתחזוקה שנמסרו לקונה.

4.19 לא הופיע הקונה במועד המסירה כאמור בסעיף 4.13 ו/או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה יציין זאת נציג החברה בפרוטוקול המסירה, 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 נגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא

שמר עליה, מלבד אחריותו של החברה כשומר חינם 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 יהא 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 ברכוש 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 למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

4.21 הודע לקונה כי למרות האמור לעיל החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר ובהסכמת הנציגות למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי דירות בבניין. הרוכש מתחייב לחתום על חוזה הניהול והאחזקה 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 מחויבת 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 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 הרכוש 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 ושאין 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 הודעה בדבר אי ההתאמה 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 ההתאמות 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, לא תחול על החברה אחריות הליקויים אלא בכפוף להוראות הדין.

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 ההתאמה 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 במתקנים 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 שיהיו, 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 והכל בכפוף להוראות כל דין.

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 כחידה 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 הצמדותיה. 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 הצמדותיה לרבות השימוש בהם וכן כדי לגרוע 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 כדון, אם יעשה כן תהייה החברה רשאית לתבוע ממנו את כל ההוצאות, האגרות וההתשלומים 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 בבתי 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 חיפויים, 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 בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שמוכר מכר את כל הדירות בבניין 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 הנהגה, 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 אויר 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 למעט שטחי מסחר בקומת הקרקע של בניין מס' 3 ושטחים למבני ציבור בקומת הקרקע של בנין מס' 1.
- 6.8.6 הובהר לקונה והוא מסכים לכך שעיריית לוד לא תידרש להשתתף בעלויות ניהול ואחזקת התשתיות המהוות חלק מהרכוש המשותף ואשר מבני הציבור אינם עושים בהם שימוש כגון מעליות, גינות, חדר המדרגות וכיו"ב ותשלם סכום שנתי קבוע בסך של 4 ₪ לכל מ"ר עיקרי משטח מבני הציבור. סכום זה יוצמד למדד המחירים לצרכן וזאת החל מקבלת טופס 4.
- 6.8.7 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.
- 6.8.8 יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטראנספורמציה, הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיונתנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.
- 6.8.9 ידוע לקונה כי מאחר ובהתאם לתוכניות הבנייה של הפרויקט, החניון של הבניינים במגרשים 213 ו-304, יהיה חניון משותף וישרת את כל הבניינים במגרשים הנ"ל. ידוע לקונה כי הדבר יחייב את רישום הבניינים בשני המגרשים כבית משותף הכולל מספר אגפים. החברה תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה מתאימות ו/או לרשום את שני המגרשים יחד כבית משותף מורכב הבנוי ממספר אגפים והקונה נותן לכך הסכמתו מראש. החברה תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות הכוללות בין היתר את תחזוקת החלקים המשותפים בחניון המשותף.
- 6.8.10 בפרויקט תוקם מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה ביתית. מלוא הזכויות על המערכת הפניאומטית, על חלקיה ורכיביה, תהיינה שייכות, בכל עת, במלואן לעיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או לבעלי זכויות אחרים בהתאם להסדרים בין עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ לבין אותם צדדים שלישיים, על כל המשתמע והנובע מכך, ולקונה לא תהיינה זכויות כלשהן ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בעניין זה. החברה תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות, אשר תבטחנה את המשך ההתקשרות לצורך תפעול ותחזוקת המערכת הפניאומטית ובכלל זאת שמירת זכות המעבר והשימוש לצמיתות. הקונה מתחייב לתפעל את המערכת בהתאם להוראות המפורטות בנספח ט' המצ"ב להסכם זה וכן בהתאם להוראות ההפעלה שימסרו על ידי החברה ו/או כפי שיוגדרו מעת לעת על ידי הזכייך שיתפעל את המערכת, על ידי יצרן המערכת ועל ידי הממונה מטעם העירייה.

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 בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק ותיתן לטובתו התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "השעבוד").

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 ההבטחה 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 **כנספח 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).

א. הקונה מצהיר כי המוכר הבהיר לו לפני החתימה על ההסכם, כי לנוכח הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק") בפרויקט זה, סכום הערבות הנקוב בערבות הבנקאית שתונפק ע"י הבנק המלווה (להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: "רכיב המע"מ").

בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לקונה ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה.

ידוע לקונה, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכר, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכר באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף התמורה.

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.

בחתמתו 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 שנותרה 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, דוודים 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, בחניון, 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 המועד הקבוע לכך על פי הדין 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 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 המשכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שיתן לו הלוואה (ככל והקונה נטל הלוואת משכנתא לצרכי מימון התמורה) למעט הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא. מובהר, כי החברה תשא כל יתר ההוצאות והאגרות שיידרשו לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום מקרקעין.

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 מופחת" 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 חנם 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 דירותיו 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 כדן ככל שיידרש 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 נוטריאון על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח ד'** ולמסור לחברה ולעוה"ד את מקור יפוי הכח ואת העתקיו עד ולא יאוחר מ- 7 ימים מיום חתימת הסכם זה. ויובהר כי החברה תישא בעלויות יפוי הכוח הנוטריוני כאמור בהתאם לתעריף הקבוע בתקנות הנוטריונים (שכר נוטריונים), תשל"ט – 1978.

11.2 יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש 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 לבצע 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 למיפוי 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 (תעודת גמר) לדירה 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 הוא יהא צפוי לחיוב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח 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 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 המיסים 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 בכפוף לאמור בסעיף 12.1 לעיל, 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 פינוי 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 המכרז, 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 כנוק 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 הביטוחונות 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 ההלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה 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 שיפגור הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים כהגדרתה **בנספח ג'**. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

13.5 החברה תהיה רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומו 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 זכאית 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 יניב בן דוד 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 **בנספח 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, ולפחות תשלום של 100,000 ש"ח הון עצמי, בהתאם להוראות בנק ישראל ובכפוף 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 להתאימו לאמור לעיל ואף לסרב לחתום על כתב התחייבות במידה המוסד הפיננסי יתנגד לעריכת השינויים כאמור.

כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה 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 שיתוקנו 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 התחייבויותיו 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 לציין 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 "דירה במחיר מופחת". 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 על פי 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 בענין המועדים המנויים חוזה זה.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

החברה

אשד בקרה בע"מ
11. 09. 2024
נ ב ד ק

נספח א'

מפרט הדירה

אשד בקרה בע"מ
11. 09. 2024
נ ב ד ק

נספח ב'

תוכניות מכר

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

בין: יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 51922023
מרח' סוקולוב 46, הוד השרון
(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**
- בכפוף לאמור בהסכם המכר וקיום מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם המכר ונספחיו, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו עד לתאריך: **20/01/2028**.

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 משפטיות בהתאם לאמור בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה 2014, וזאת בסך של _____ ש"ח בצירוף מע"מ בסך של _____ ש"ח, סה"כ _____ ש"ח.

אשר ישולמו לידי 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, במועד חתימת הסכם זה.

5.1.2. סך של 13% מסכום התמורה, בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, קרי עד ליום _____ בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

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. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 4 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____ ובכפוף לקבלת היתר בניה.

5.1.3.2. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 7 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.3. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 10 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.4. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 13 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.5. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 16 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.6. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 19 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.7. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 22 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.8. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 25 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.9. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 28 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2. דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.10. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 31 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 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם זה (להלן: "התשלום האחרון") בכפוף לקבלת תעודת גמר 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 יניב בן דוד 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 הבנייה הידוע במועד החתימה על הסכם זה שהינו המדד לחודש _____ שהתפרסם ביום _____.

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. **מחצית מכל תשלום מהתשלומים דלעיל, למעט התשלום ראשון והשני ע"ח הדירה בשיעור של 20% ממחיר הדירה, ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד** וכן כל תשלום אחר 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. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת על ידי מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה והצדדים יפעלו לפיה.**

6.7. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור והמדד הקובע יהיה מדד הבסיס.

6.8. כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד החדש בעת התשלום בפועל, על פי הדין.

6.9. 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.

6.10. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כאמור וזאת מבלי

שלחברה תהא כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.

6.11. בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.

6.12. בוטל

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 ההצמדה, 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 לפגר 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 ו/או הפחתת מדד ביחס למועד המדד הצמוד לכל תשלום.

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 וישולמו 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 כדון, 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, שכל 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

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 **יניב בן דוד** 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 בנינם, 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 מש"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 חכירת הנכס ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בנכס /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 לי/לנו בנכסים ו/או בפרויקט ו/או בחשבון הפרויקט בסכום ו/או בסכומים, במשכנתא ו/או משכון ו/או שעבוד בכל דרגה/ות שהיא/הן, ולגרום לכך שהם ישמשו כבטחון/נות יחידים, יסודיים, עיקריים, מקבילים, ו/או נוסף/ים לכל משכנתאות ו/או שעבוד ו/או משכון אחרות/ות המוטלות או שתוטלנה על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבון הפרויקט על כל זכות שהיא בהם בין שהמשכנתאות ו/או המשכונים ו/או השעבודים תירשמו 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/ות המוחלט, לתקן משכנתאות ו/או משכונים ו/או שעובדים ולפדותן ובתנאים שימצאו לנכון לפי שיקול דעת/ות המוחלט, לרשום משכון על הנכס/ים ו/או הפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ברשם המשכונות או שעובדים ברשם החברות ו/או בכל מקום אחר ולהאריך את תקופת הרישום תקופות נוספות לפי שיקול דעת/ות 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 כתיספת 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 המשכונים 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 המשכונים והמשכנתאות והביטחונות המצוינים בייפוי כח זה ו/או כל פעולה לשם רישום הראוי ו/או מתן תוקף מלא להם, ו/או להאריך תקופות רישום של משכונות אשר נרשמו אצל רשם המשכונות ו/או שיעבדו שרשמו 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 המוסמכות, 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 לרישומי.
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 המשותף (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 בשמינו ובמקומינו 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 בשמינו ובמקומינו 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 בשמינו ובמקומינו 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 כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של מורשינו הנ"ל.
22. כל מה שיעשה/שו מרשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינינו מסכימים מראש לכל מעשיו/הם של מרשינו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם 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 המופעים ביפוי כח זה כמיועד להרחיב את סמכויות המיופיה/ים ולא לצמצמן.
24. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנינו 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 חליפיים על

- פי דין.
25. הסמכויות של באי כוחנו על פי יפוי"כ זה הן מצטברות וחלופיות.
 26. הננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי הכת 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

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "יעקבי ניר צבי - הרובע הבינלאומי לוד"
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין
יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ מספר חברה 3-51192202 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה
בפרויקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם");

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

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

1. הוראות כתב זה תחשבה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור
ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי
העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או
ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על
פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או
רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל
עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת
השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל
עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי
הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו
על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק
ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי
המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים
למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא
הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות
השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת
והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו
_____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום
בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי
המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש
מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם
הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום
כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה
בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט
ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז
שירות חולון (מס' סניף 159) שכתובתו הרוקמים 26 חולון מגדל C קומה 10, באמצעות מענה טלפוני
במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו
בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים
תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה
באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לעניין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא יידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר זירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר זירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר זירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר זירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

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

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

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

13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר

עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

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

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

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

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

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

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

18. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

הקונה

יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות
בע"מ

כתב הוראות לנאמן להחזקת התשלום הראשון

לכבוד
עו"ד יניב בן דוד
(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. _____ ת.ז. _____
ו- _____ 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 לוד 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 ההוראות");

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, כמקובל 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 בדיון המציא ערבויות או בטוחות ולפיכך מצהיר הקונה בזה כי הנאמן לא יישא בכל אחריות מכלל כל מעשה ו/או מחדל בקשר עם פעולותיו כנאמן ובלבד ופעולות הנאמן לא נעשו בזדון.
8. הוראות כתב נאמנות זה הנן בלתי חוזרות.

ולראיה באנו על החתום:

החברה

הקונה

תאריך: _____

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 " _____ בלוד", המוקם על מגרש _____ לפי תכנית מפורטת תמל/1087 בגוש _____ חלקה _____ בהתאם למכרז מר/322/2020 במסלול מחיר מופחת (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מופחת 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' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתנו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עוה"ד + חותמת

תאריך _____

הקונה

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

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו : _____, ת.ז. : _____
אני/אנו : _____, ת.ז. : _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט _____ ב- _____ (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם חברת יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה הנמכרת על ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מר/322/2020 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיוור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

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

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה מובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת

שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

_____ שם

_____ שם

אישור

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

_____ עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו : _____, ת.ז. : _____
_____ , ת.ז. : _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט _____ ב- _____ (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם חברת יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה הנמכרת על ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מר/322/2020 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי" דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

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

אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה המחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מביניהם. בנוסף, אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפני הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה מובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעי בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי / לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר

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 הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי:

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב 1972.
- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידני":

- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיתם דרך קבע ונמצאים בחזקתם.

"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 דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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' _____ ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפניי.

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

נספח מערכת פניאומטית לפינוי אשפה

מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה-מפרט לרוכשי/שוכרי דירות/ יחידות במרכז מסחרי
ברובע "הבינלאומי" בלוד בה ממוקם בניין מגורים/בית פרטי/ מרכז מסחרי הכולל את הדירה/היחידה שבבעלותכם/בחזקתכם, הוקמה מערכת פנאומטית לאיסוף אשפה (להלן: **"המערכת"**) וזאת כדי לשפר את איכות החיים שבשכונה. המערכת מיועדת לאיסוף אשפה ביתית מסוגים שונים ומונעת את הצורך בכניסת משאיות אשפה למתחם בו מופעלת המערכת.
כל מי שיתגורר/ישכור/ יחזיק בבניינים/בבתים הפרטים/במרכז המסחרי שיוקמו במתחם בלוד (להלן: **"הדיירים"** / **"השוכרים"** / **"המחזיקים"**) יתבקש לאסוף את סוגי האשפה השונים (כפי שיוגדרו מעת לעת על ידי הזכייין שיתפעל את המערכת, על ידי יצרן המערכת ועל ידי הממונה מטעם העירייה), ולזרז אותם בדלת הפיר הקומתי בהתאם להנחיות שימסרו לו בכתב על ידי הזכייין ו/או הממונה וכן בהתאם להנחיות בשלט שיוצב ליד דלתות הפיר.
האשפה תפונה משוטי האשפה שבבניינים/הבתים הפרטיים/ המרכז המסחרי של הדיירים/השוכרים/המחזיקים בהם אל מתקן איסוף אשפה מרכזי שיוקם מחוץ למתחם וזאת באמצעות מערכת צינורות ייעודית.
על מנת להבטיח את פעילותיה התקינה של המערכת, יש להקפיד על קיום הוראות השונות הנוגעות לתפעולה ולפיכך:

1. הדיירים/השוכרים/המחזיקים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

- 1.1 להכיר וללמוד את ההוראות וההנחיות (להלן **"ההנחיות"**) הנוגעות למערכת ולתפעולה כפי שיהיו מעת לעת.
- 1.2 לפעול בהתאם להנחיות ולמלאן ככתבן וכלשונו.
- 1.3 להורות לאורחים מכל סוג שהוא המבקרים אותם בדירותיהם/בתיהם (להלן: **"המבקרים"**) לפעול בהתאם להנחיות.
- 1.4 להיות אחראים לקיום ההנחיות על ידי המבקרים.
- 1.5 להיות אחראים על כל נזק שיגרם למערכת על ידי המבקרים כתוצאה משימוש שלא בהתאם להנחיות.
- 1.6 להיות אחראי להעביר את הנחיות אלו לשוכרי בתים ולדיירים חדשים.
- 1.7 לשמור על שלמות הציוד הנלווה למערכת ולא לפגוע באופן כלשהו בתקינותו.
- 1.8 לאפשר לזכייין לבצע את פעולות התחזוקה השוטפות של המערכת כפי שיונחה על ידי הממונה מטעם העירייה, ובין היתר, לאפשר לו גישה לכל מקום בבניין בו מותקנת המערכת הפנאומטית כגון חדר המגופים במרתף, קצה השוט בחדר טכני בגג הבניין, חדר אשפה קומתי, וכו'. בכל שעה ויום ככל הנדרש.
- 1.9 לבצע את הוראות התחזוקה הנדרשות מהם כפי שיופיעו בהנחיות.
- 1.10 לדווח לזכייין ולממונה מטעם העירייה על כל נזק שנגרם למערכת ו/או על בעיות בתפקוד המערכת.
- 1.11 ידוע להם כי הוצאות המים, ביוב וחשמל לחדרי האשפה הינן על חשבון בית המגורים.
- 1.12 יובהר כי הזכייין אחראי לרכיבי המערכת הפנאומטית בלבד. לא לתשתיות אחרות ולא למבנה בשום צורה שהיא.
- 1.13 הדיירים יחויבו לשלם בעד טיפול בסתימות במערכת בתחום הבניין שיגרמו כתוצאה משימוש שלא בהתאם להנחיות.
- 1.14 באחריות הדיירים לדאוג לניקיון והדברת מזיקים בחדרי המגופים.
- 1.15 בפרויקטים אשר הזכייין לא התקין את התשתית הוורטיקלית (שוטי אשפה) אין הזכייין אחראי עליה בשום צורה ואופן.

אני הח"מ _____, ת.ז. _____
שכתובתי _____ מאשר/ת כי קראתי והבנתי את האמור בנספח זה וכי
קיבלתי מענה לכל שאלותיי ככל שהיו כאלה.

אני מתחייב/ת לפעול בהתאם לאמור בנספח זה ולקיים את כל הוראותיו במלואן.

תאריך: _____ חתימה: _____

אשד בקרה בע"מ
11. 09. 2024
נ ב ד ק

נספח י'

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "דירה במחיר מופחת"

ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנית "דירה במחיר מופחת"

1. אני הח"מ :

_____, ת.ז.:

ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ ת.ז. לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט _____ בלוד – דירה במחיר מופחת, המוקם ע"י חברת יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 51922023 במגרשים 213 ו-304 לפי תכנית מפורטת תמל/1087 בגוש/ים _____ חלקה/ות _____ בשכונת "הרובע הבינלאומי" בלוד בהתאם למכרז מר/322/2020.

2. הנני לאשר כי אני אחד מיחיד 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 מרצונה/ה על מסמך זה.

חתימת עוה"ד + חותמת

תאריך

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

אני/ו הח"מ, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____, ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוחינו 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 213 ו-304 לפי תכנית תמל/1087, גוש _____ חלקה _____ ו-גוש _____ חלקה _____ וכל הצמוד לה: מחסן מס' _____, חניה/יות מס' _____ (להלן: "הדירה").

הניבנית/תיבנה ע"י יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 511922023 מכרז מר/322/2020 במסלול דירה במחיר מופחת, על המקרקעין הידועים כמגרשים 213 ו-304 לפי תכנית תמל/1087, גוש _____ חלקה _____ ו-גוש _____ חלקה _____ ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד פרצלציה, 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 הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי מכוח החוזה ו/או התחייבויותי מכוח 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 הביטוחות 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 שמונו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשות הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה 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 אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות/הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או

- החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
 14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
 15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף יפוי כוח זה.
 16. ביפוי 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 פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

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

הנדון: פרויקט "דירה במחיר מופחת - לוד"

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

הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות)

תאריך:

לכבוד:

.....ת.ז.
.....ת.ז.

("הרוכשים")

הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) 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

נספח טו' להסכם המכר

עמלת ערבות חוק המכר הבטחת השקעות

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____ בין יעקבי יוניברסל
ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 511922023 (להלן: "החברה") לבין _____, ת.ז. _____,
ו- _____, ת.ז. _____ (להלן יחדיו: "הקונה").

ברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 7 בהסכם שבכותרת.

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

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות
בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
 2. תשלום כאמור שישולם כהוצאות בשביל הקונה, ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק
את הערבות לטובת הקונה.
 3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל
בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
3.1. עמלה שנתית בשיעור של 0.7% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין
העמדת הערבות לקונה לא יעלו על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
 5. במסמך החיוב שיומץ על ידי הבנק לחברה יצוין שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות
וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור
תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

ולראיה באנו על החתום:

היום _____ בחודש _____ שנת _____

נספח טז' להסכם המכר

נספח העדר היתר בניה

<u>מצד אחד;</u>	בין המוכר, כהגדרתו במבוא להסכם.	בין
<u>מצד שני;</u>	הקונה, כהגדרתו במבוא להסכם.	לבין
	והודע לרוכש כי נכון ליום חתימת ההסכם, טרם התקבל היתר בניה, לבניית הבניין והדירה כהגדרתם בהסכם המכר (להלן: "היתר הבניה");	והואיל
	והחברה עתידה להתחיל בעבודות הבניה רק לאחר שיתקבל היתר בניה;	והואיל
	וייתכנו שינויים בהיתר הבניה הנובעים מדרישות עיריית לוד ו/או הועדה לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גורם שלטוני מוסמך אחר ו/או בהתאם לצרכי החברה ויועציה;	והואיל
	והצדדים חפצים להסדיר את היחסים ביניהם על רקע האמור לעיל, במסגרת נספח זה להסכם, שיהווה חלק בלתי נפרד הימנו;	והואיל
	ומוסכם בין הצדדים, שהמונחים בנספח זה יתפרשו כמובנם בהסכם אלא אם נקבע אחרת מפורשות;	והואיל
	ומוסכם בין הצדדים, שבכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, יגברו הוראות נספח זה;	והואיל

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, משקף את הצהרות הצדדים והסכמותיהם ומחייבם.
2. מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התקופה להיתר") לא יתקבל בידי המוכרת היתר לבניית הדירה (להלן: "היתר הבניה") וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "הודעת הביטול"). מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת.
3. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישנתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, היא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שנתנה לקונה הזכות לעיין בתוכניות העדכניות מבלי שיהא זכאי לפיצוי ו/או שיפוי מהחברה. במקרה כזה, הקונה יחתום על הסכם לביטול חוזה, תצהיר לרשות מיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדן בגין ביטול החוזה כאמור ואף ככל שהומצא לידו פנקס שוברים-להחזירו, ככל וניתנו ערבויות להשיב את מלוא הערבויות. המצויות בידיו וכן את אישור משרד הבינוי והשיכון לביטול ההסכם.
4. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכנוני ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבוא במקום התכנוני והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות העדכניות.
5. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס

רכישה ו / או מס שבח / הכנסה, על פי דרישת ב"כ החברה, הבנק המלווה ומשרד הבינוי והשיכון.

6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה הרכישה להוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה:

החברה

הקונה: