

מתחם/ מגרש \_\_\_\_\_  
יחידה מס' \_\_\_\_\_  
בניין \_\_\_\_\_



## הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן<sup>1</sup>

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022

בין : דליה אליאספור חברה קבלנית לבנין 1972 בע"מ

ח.פ. 510626757

ע"י המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה

מרחוב המרפא 8 ירושלים

טלפון: 02-5712512

(להלן - המוכרת)

לבין:

(להלן - הקונה)

**הואיל** והמוכרת מצהירה כי ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אישרה להקצות לה את המקרקעין הידועים כגוש שומה: 30453, חלקות: 25 (בשלמות), 27 (בשלמות), 29 (בשלמות) מגרשים: 101, 102, 103 (להלן: "המקרקעין"); לפי תכנית מפורטת מס' 12736 (התוכנית הנ"ל על נספחיה תקרא להלן: "התב"ע") תיק רמ"י 10659174 אוזאת בהתאם למכרז ים 288/2016 (להלן: "המכרז") והמוכרת זכאית לבנות בנייני מגורים על המקרקעין.

**והואיל:** במגרש 101: 2 בניינים - בניין 1 - 18 יח"ד בניין 2 - 18 יח"ד; במגרש 102 - 2 בניינים - בניין 1 - 13 יח"ד בניין 2 - 13 יח"ד (סה"כ 94 יחידות דיור במגרשים 101, 102, 103 + חזית מסחרית במגרש 103) במגרש מס' 101 ייבנו בניינים 1, 2, במגרש 102 ייבנו בניינים 3, 4, במגרש 103 ייבנו בניינים 5, 6 לבניינים הנ"ל חזית מסחרית (להלן: "הפרוייקט");

**והואיל** וביום 4/9/17 נחתם הסכם חכירה והסכם בנייה במסגרת "פרוייקט למשתכן" בין המוכרת לבין רמ"י לגבי המקרקעין המקנה לה את הזכות להירשם כחוכרת לדורות 98 שנה של הזכויות המהוונות בפרוייקט והכל בתנאים כפי שמופיעים בחוזה החכירה.

**והואיל** וביום 26.6.2022 התקבל היתרי בניה לבניית הפרוייקט והמוכרת מתחייבת לבנות את הפרוייקט בהתאם להיתרי הבנייה שהתקבלו.

**והואיל** ובדעת המוכרת לבנות את הפרוייקט ובין היתר את הבניין ואת הדירה כהגדרתה בנספח ג' המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "הדירה"), באמצעות הקבלן המבצע נוה הרודיון בע"מ ח.פ. 510937311 (להלן: "הקבלן המבצע").

**והואיל** ונחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכרת לבין בנק מזרחי טפחות, לרבות הסכם ליווי פיננסי (להלן יקרא "הבנק המלווה") בקשר עם מתן שירותים בנקאיים והנפקת ביטוח ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974 ושירותים בנקאיים אחרים לפרוייקט הנבנה על המקרקעין והמוכרת שעבדה בשעבוד מדרגה ראשונה את מלוא זכויותיה במקרקעין ובפרוייקט, לרבות

<sup>1</sup> חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

זכויותיה מכח הסכם זה, לטובת הבנק המלווה, בגין מתן שירותים הבנקאיים והנפקת הבטוחות הנ"ל ומלבד שעבוד זה זכויותיה בנכס חופשיות מכל שעבוד, חוב ו/או עיקול צד ג' כלשהו.

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש את זכויות החכירה בדירה ולקבל את החזקה בה לידי כשהיא בנויה וגמורה הכל בהתאם לתנאי הסכם זה להלן.

**והואיל** ושמו של הפרוייקט הינו "Live View" ומספר החשבון של הפרוייקט ע"ש המוכר בבנק המלווה, שאליו ורק אליו תופקד מלוא תמורת הדירה הינו בנק מזרחי טפחות סניף 403 ח"ן 189416 אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר מסופק למוכר במעמד חתימת הסכם זה.

**והואיל:** ובפרוייקט קיימים שטחי מסחר המצויים בחלקה מספר 29 מגרש 103 .

### לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. **מבוא, נספחים ונותרות**
  - 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים (כמפורט להלן) מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, כל מקום בהסכם או בנספחיו שנוזכר ההסכם, גם נספחיו במשמע.  
הנספחים הם:  
נספח "א" - תשריט הדירה ו/או החניה ו/או כל הצמדה מיוחדת אחרת עפ"י ההסכם;  
נספח "ב" - מפרט טכני;  
נספח "ג" - נספח התשלומים ומועדים והגדרת הדירה;  
נספח "ד" - יפוי כוח נוטריוני;  
נספח "ה" - הצהרה והתחייבות בדבר הבנק המלווה;  
נספח "ו" – כתב התחייבות חסר דירה עפ"י הוראות המכרז ורמ"י+ תצהיר חסר דירה ומשפר דיר;   
נספח "ז" – תוספת לחוזה בדבר המצאת בטוחות לפי חוק המכר (דירות) והבטחת השקעות של רוכשי דירות תשלח – 1974.
  - 1.2 תנאי ההסכם משקפים את כל המוסכם בין הצדדים. המוכרת והקונה לא יהיו קשורים בכל התחייבות, הבטחה או מצג שאינם נכללים במפורש בהסכם על נספחיו. כל שינוי להסכם יחייב רק אם יעשה בכתב וייחתם ע"י הצדדים. כל מסמך, הבטחה, התחייבות, הצהרה, מצג שנעשו ע"י המוכרת ו/או הקונה ו/או מי מטעמם לפני חתימת ההסכם בטלים ומבוטלים. עם זאת יובהר, כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה זכות מזכויותיו עפ"י כל דין לרבות זכות תביעה בגין הטעיה ו/או מצג שווא הנובעים מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכרת עובר לחתימה על הסכם זה ו/או בנוגע למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שעל החברה חובה לציין עפ"י דין.
  - 1.3 בוטל.
  - 1.4 כותרות הסעיפים הן לצורכי נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.

2. הרוכש מצהיר מאשר ומתחייב, כדלקמן:

- 2.1 כי ראה ובדק או כי הייתה לו אפשרות לראות ולבדוק בפועל את תכניות הדירה, לרבות שטחה, כיווניה, את המפרט הטכני, המקרקעין, הפרוייקט והסביבה בה יבנו הבנין והדירה והבניין, וכן את הנתונים העובדתיים, התיכנוניים והמשפטיים בקשר עם הדירה ו/או סביבתה כפי שהם נכון ליום חתימת הסכם זה, לרבות בדיקת התב"ע והתוכניות החלות על המקרקעין וסביבתן, מסמכי המכרז, הוראות הסכם זה על נספחיו וכן כל גורם אשר עשוי להשפיע על הדירה. הקונה מצא את האמור מתאים לצרכיו ולמטרותיו ובחתימתו על הסכם זה, כל זאת בכפוף לאמיתות ולקיום הצהרותיה של המוכרת. המוכרת מצהירה, כי הציגה בפני הקונה את הדירה ו/או תוכניותיה.
- 2.2 כי הובא לידיעתו כי בפרוייקט במגרש 103 ישנה חזית מסחרית, וכי ניתן לעשות בחזית המסחרית כל שימוש חוקי המותר ע"פ דין, לרבות כל שימוש המותר על פי התוכנית התקפה (תב"ע 12736).
- 2.3 כי הינו מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון, ובין היתר הנו מתחייב, מצהיר ומאשר כי:
- 2.3.1 הנו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירה.
- 2.3.2 כי הנו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, והנספחים להסכם, אשר יועברו ע"י המוכרת לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.
- 2.3.3 כי בהתאם להוראות המכרז למעט קבלת זיכוי כאמור בסעיף 7.2 להלן לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או תוספות למפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה כמפורט בהסכם זה להלן.
- 2.3.4 ביטול הסכם - ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת הזכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 2.3.5 כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, וכי במידה ויפר התחייבות זאת יהיה צפוי לקנס.

### 3. המכר והתמורה

- 3.1 הרוכש מתחייב בזאת לרכוש מן המוכרת והמוכרת מתחייבת בזאת למכור לרוכש את הדירה והכל בהתאם ובכפוף להוראות ו/או נוהלי רמ"י ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.2 בתמורה לקיום התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם למוכרת עבור הדירה את מלוא סכום התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם זה והכל בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח ג' (לעיל ולהלן: "התמורה").
- 3.3 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הרוכש לשלם את מלוא התמורה על פי לוח התשלומים שבנספח ג', מתחייב הרוכש לשלם למוכרת את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר 5 ימים לפני במועד המסירה, בכפוף לאמור בנספח התמורה.
- 3.4 מוסכם בזה כי ביצוע תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מוקדמת מהמוכרת מראש ובכתב. התמורה עבור הדירה

והתשלומים המפורטים בנספח ג' כוללים מע"מ, בשיעור הידוע בעת חתימת ההסכם. אם יחול שינוי בשיעור המע"מ יתרת התמורה אשר טרם שולמה תשולם בהתאם לשיעור המע"מ הידוע באותה עת.

3.5 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים. במקרה של אי פירעון תשלום כלשהו במועדו ובפיגור העולה על 10 ימים מיום קבלת הודעה על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכש ויקנה למוכרת את כל הסעדים על פי הסכם זה ו/או דין לרבות הזכות לבטל את ההסכם 7 ימים לאחר קבלת ההתראה, וההפרה לא תוקנה ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם המכר.

#### 4. בניית הדירה

4.1 המוכרת ו/או הקבלן המבצע מתחייבת לבנות את הדירה במיומנות, מחומרים טובים ובהתאם להיתר הבניה, לתקן הישראלי (מקום שקיים), למפרט, לתשריט ולתוכניות הרצופים בזה כנספח ב' (להלן "המפרט"), כפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט בהתאם להוראות הדין. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבניין ו/או הדירה בין המפרט לבין התוכניות המצורפות אליו, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט. סטיות בבניית הבניין ו/או הדירה לעומת המפרט המותרות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ו/או הקבלן המבצע. למען הסר ספק, הנכס כולו ולא רק הדירה (היינו, הרכוש המשותף) יתאים למפרט הטכני המצורף להסכם זה. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.

4.2 הודע לקונה ע"י המוכרת שהתכניות הקיימות אינן ממצות את זכויות הבנייה ע"ג המגרש וכי בכוונת המוכרת להגיש תכנית שינויים למימוש יתרת זכויות הבנייה ו/או לקבלת זכויות בניה נוספות לרבות שטחי שרות ומחסנים, ובלבד שיישמר אופי הפרויקט כפרויקט למגורים.

מודגש בזה כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שאושרו ו/או שיאושרו להבנות על המקרקעין, שייכות למוכרת ואינן שייכות לקונה. יובהר, כי הוראת סעיף זה אינה חלה לגבי זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שהמוכרת תמכור, היינו תתקשר בחוזה מכר עם צדדי ג', את כל הדירות בבניין. היה ותבקש המוכרת להעביר זכויות אלו או מקצתן ו/או למכרן ו/או לניידן ו/או להצמידן, אזי רשאית היא לעשות כן בכפוף להוראות כל דין. יובהר, כי בידי המוכרת לא יותרו זכויות בניה בסיום הפרוייקט.

הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניינים, הבניין והדירה ו/או במהלך בניית המבנים האחרים שייבנו בפרוייקט. המוכרת ו/או הקבלן המבצע תהיה רשאית לבנות את הנ"ל בבת אחת או בשלבים, לשנות את תוכניותיהם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם, לבנות את הבניינים ואת יתר המבנים המתוכננים בפרוייקט בכל מספר קומות ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, וכן לשנות מיקום בליטות ושקעים לצורך מעבר מערכות מים, ביוב, מתזים, חשמל, גז ואוורור מאולץ, וכן עמודים וקורות, הכל ככל שידרש עקב אילוצי תכנון וביצוע, וכפי שתמצא לנכון. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

4.3 המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או לבניינים ו/או למבנים סמוכים (להלן "התחנה"). התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל. כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לחזקה ולתיקונים בקשר לתחנה לזכויות להנחת כבלים וכל זכות אחרת שתידרש על ידה. היה ויחול שינוי במיקום התחנה לעומת למצג שהוצג בפני הקונה במועד הרכישה, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה ע"פ דין.

4.4 המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, צובר גז עבור חברת הגז לצורך אספקת גז לבנין ו/או לבניינים ו/או למבנים

סמוכים (להלן "הצובר"). הצובר יהיה שייך לחברת הגז. כן יוקנו לחברת הגז זכויות מעבר לצובר ולתיקונים בקשר לצובר לזכויות להנחת כבלים וכל זכות אחרת שתידרש על ידה. היה ויחול שינוי במיקום הצובר לעומת למצג שהוצג בפני הקונה במועד הרכישה, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה ע"פ דין.

4.5 הודע לקונה כי המוכרת מסרה את ביצוע בניית הבניין לקבלן המשנה (להלן "הקבלן") אשר יבנה הבניין ואת הדירה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באחריות המוכרת כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין הישראלי לרבות חוק המכר.

4.6 האמור בסעיף זה (סעיף 3) כפוף לכך כי כל שינוי בתוכניות הבניה ו/או ההיתר לא יפגע באורח בלתי סביר בשימוש הקונה בדירה ו/או בזכויות הקונה בדירה, וכי אין באמור בסעיף כדי להגביל זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

4.7 האמור בסעיף 4 על כלל סעיפיו הקטנים הינו בכפוף לכך שלאחר מכירת מלוא הדירות הנמכרות במסגרת "מחיר למשתכן" בפרויקט וסיום רישום הפרויקט כולו כל השטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת לרבות זכויות בלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות) ו/או סיום הפרויקט, לפי המאוחר, יהוו רכוש משותף של כלל הדיירים או יוצמדו לאחת הדירות בהתאם להחלטת המוכרת. למען הסר ספק, הני"ל איננו כולל את הזכויות המשותפות והעתידיות השייכות לדירות הנמכרות במסגרת השוק חופשי והמסחר אשר לגביהן הזכויות תוצמדנה לדירות המוכרת ו/או למי מטעמה.

## 5. השלמת בניית הדירה ומסירת החזקה מועד המסירה

5.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום מלוא תמורה, מתחייבת המוכרת להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בה לידי הרוכש ביום 30.05.2025 ובכפוף לנספח ג' כשהיא מושלמת, לאחר מתן טופס 4, כשהיא ניתנת לאכלוס, ופנויה מאדם וחפץ, כשהמבנה מחובר לרשתות המים, הביוב, והחשמל ו/או לגנטור והדירה חופשית משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם במוכרת, בכפוף להוראות הסכם זה בדבר שעבודים לטובת הבנק המלווה ו/או חברת הביטוח ו/או הגורם המלווה.

הובא לידיעת הקונה, שעליו להתקשר בחוזה עם הרשות המקומית, תאגיד המים, חברת החשמל וחברת הגז. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה(ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה ועל חשבונו באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "סטטים" - יחולו על החברה. ככל והקונה לא מילא את חובתו להתקשרות עם החברות כאמור לעיל בסעיף זה, לא יוכל לסרב לקבל את החזקה בממכר.

5.2 "השלמת הדירה" בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה. מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח הצמוד סביב הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה. עבודות אלה תסתיימנה בתוך 12 חודשים ממועד המסירה כהגדרתו לעיל, כל זאת בכפוף לכך שעבודות הפיתוח לא תמנע שימוש סביר וגישה בטוחה לדירה

והצמודותיה ומהן. עבודות אלה יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

I.1 חניה- כל אחד מהרוכשים זכאי לחניה בהתאם למפורט בנספח ג' להסכם זה.

I.2 ככל והוצמד לרוכש מקום חניה במכפיל חניה או במתקן חניה או במתקן רובוטי, וזאת על פי המפורט להלן:

1. הרוכשים יישאו בעלויות אחזקת המתקנים, ביטוח וכל הנדרש להפעלת המתקנים- ותיקבענה הוראות מתאימות בענין זה בתקנון הבית המשותף בהתאם לחברה איתה תתקשר המוכרת ובהתאם לנהוג ולמקובל.

5.3 עלויות אחזקת המתקנים וביטוחם יושנו על כלל הרוכשים וכלל בעלי הדירות יישאו בהוצאות ההחזקה של מכפילי החניות באופן שווה.

### איחור במסירה

5.4 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, שלא יעלה על חודש ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

5.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, 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 התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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.

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

5.7 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף 5.5 התעורר במהלך החודשיים אחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

5.8 במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה ע"פ סעיף 5.5 על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת חודש המנויה בסעיף 5.9 להלן), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

5.9 לא העמידה המוכרת את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד

שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), תשלם המוכרת לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

5.10 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

5.11 הוראות סעיפים קטנים (5.8) ו-(5.9) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

5.12 דחיית מועד המסירה בנסיבות האמורות בסעיף 5.5 לא תזכה את הקונה בכל סעד כלפי המוכרת ו/או הקבלן המבצע, למעט האפשרות לבטל את ההסכם ולהשיב את כספו בערכו הריאלי, היינו עם ריבית והצמדה. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין.

#### מסירת חזקה

5.13 המוכרת ו/או הקבלן המבצע יתאמו את מועד מסירת החזקה עם הקונה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים של הסכם זה, והן במקרה של דחייה במועד המסירה.

הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה שיתואם עימו ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

5.14 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, וזו תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

5.15 המוכרת רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים, ללא הסכמת הקונה, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. למען הסר ספק, המוכרת רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, בהסכמה מפורשת של הקונה, בטרם נמסרה החזקה בדירה.

#### פרוטוקול מסירה:

5.16 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

- 5.17 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 5.18 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שהיה ניתן לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 5.19 אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר ע"פ כל דין.
- 5.20 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 5.21 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 5.18, 5.19, 5.20 בפרוטוקול המסירה.
- 5.22 אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בנושא הליקויים ו/או הפגמים ו/או אי התאמות כאמור יכריע בהם בית המשפט.
- 5.23 המוכרת ו/או הקבלן המבצע תתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך פרק זמן סביר ממועד המסירה בכפוף לאמור בסעיף 5.27 להלן. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לקונה תחשב הדירה כראוייה למגורים והקונה יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה ליקויים, או יוותרו עבודות השלמה לבצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר ובטוח של הקונה בדירה ובהצמדותיה.
- 5.24 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על המוכרת ו/או הקבלן המבצע למלאן אחר מועד המסירה.
- 5.25 לא הופיע הקונה במועד המסירה שתואם עימו והקונה גם לא נענה להודעה הנוספת שניתנה לו לקבלת הדירה או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תראה הדירה כאילו נמסרה לידי הקונה וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו. מסירת הדירה בדרך זו תיקרא - מסירה חלופית. המוכרת תערוך פרוטוקול ופרוטוקול זה יהווה כפרוטוקול המסירה.
- 5.26 נמסרה הדירה במסירה חלופית, לא יהיה הקונה זכאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס בה חזקה לפני שיקבל מהמוכרת ו/או הקבלן המבצע את מפתחות הדירה.
- 5.27 נמסרה הדירה במסירה חלופית תהא אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע, כלפי הקונה בקשר עם שמירת הדירה או אי שמירתה לאחר מועד המסירה, מוגבלת לאחריות שומר חנם עפ"י דין (חוק השומרים, התשכ"ז-1967). יחד עם זאת ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל תהא המוכרת ו/או הקבלן המבצע רשאית (אך לא חייבת) להוציא הוצאות לשמירת הדירה עד למסירת מפתחות הדירה לידי הקונה, ועל הקונה להחזיר למוכרת הוצאות אלה עם דרישתה הראשונה. החזר ההוצאות ע"י הקונה יהיה כנגד קבלת אסמכתאות בכתב בלבד במקרה זה, אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע תהא כשל שומר בשכר.
- 5.28 כל החובות החלות על הקונה ממועד המסירה ואילך, לרבות תשלומים עפ"י סעיף 10 להלן, יחולו על הקונה החל ממועד המסירה החלופית.
- 5.29 עד למועד המסירה (כולל) המוכרת ו/או הקבלן המבצע ימסרו לקונה הוראות ו/או הנחיות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או של הבניין ו/או של הרכוש המשותף כהגדרתו להלן, ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בני"ל או בכל חלק מהם, הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא



אחר כל החובות מוטלות על פיהן. מוסכם בזה כי כל פגם שיתגלה בני"ל ויוכח שנבע בשל אי מלוי ההוראות שלעיל, יהיה באחריות הקונה והוא לא יהיה רשאי לדרוש את תיקונו או לבוא בדרישה אחרת כלשהי בקשר לכך הכל בכפוף להוראות כל דין.

5.30 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל המוכרת תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף שבבנין תעשה לשלושת הרוכשים הראשונים שקיבלו את הדירות לחזקתם, (להלן: "הנציגות הזמנית"), והקונה מסכים, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי הרוכש שיבחר על-ידי המוכרת כאמור לעיל יקבל לרשותו את הרכוש המשותף שבבנין, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 5.23 - 5.30 לעיל, בשינויים המחויבים. האמור בסעיף זה לעיל יחול בהתאמה גם לגבי רכוש משותף של כל הבניינים, ככל שיהיה כזה.

## 6. תיקוני בדק ואחריות

6.1 אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לגבי הבניה לרבות לגבי תיקון פגמים ליקויים הנובעים מעבודות הבניה, בכפוף לאמור בהסכם זה, תהא בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר").

6.2 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת ע"פ חוק המכר, וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

6.3 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת בכתב ובדואר רשום על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סביר בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

6.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת תקנה ע"פ הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה לעיל ע"פ הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

6.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצע התיקון.

6.6 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש. כל והקונה לא מאפשר למוכרת לתקן את הליקויים ו/או אי ההתאמות שיידרשו כאמור לעיל, הקונה יישא בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך.

6.7 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת לעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש משותף תתקן המוכרת כל נזק כני"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

- 6.8 המוכרת תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כליל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן 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 למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי ההתאמות ע"פ כל דין.
- 6.9 אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה, האם קיים פגם בדירה או באבזור מאבזורה, והנובע מעבודה גרועה או בשימוש בחומרים ליקויים או בתקנים ליקויים, יכריע בכך בית משפט כאמור בסעיף 5.22 לעיל.
- 6.10 אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לפגמים כאמור לעיל מותנית וכפופה לקיום כל החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ואין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין.
- 6.11 מוסכם בזה, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לפגמים כאמור לעיל לגבי הרכוש המשותף של הבניין, תחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין לרוכשים.
- 6.12 התגלו פגמים כאמור הניתנים לתיקון, יהיה הקונה רשאי לדרוש את ביצוע תיקונים התגלו פגמים כאמור הניתנים לתיקון, יהיה הקונה לדרוש את ביצוע תיקונים מהמוכרת ובלבד שפנה סמוך לאחר גילוי הפגמים וככל שזו לא תיקנה את הפגם כאמור יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל פיצויים בגין פגמים כאמור.
- 6.13 בוטל.
- 6.14 הקונה מתחייב בתקופות הבדק והאחריות, כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר, בעצמו ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים שבבניין ו/או לגרום לכך שנציגות הבית תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר - בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות המשותפים, למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאמור.
- 6.15 התיקונים יבוצעו בכל הדירות ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות בצוע התיקון מבחינת עונות השנה והוראות כל דין.
- 6.16 בוצעו שנויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה לאחר מועד המסירה, או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה כאמור לעיל (להלן - "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה המוכרת ו/או הקבלן המבצע אחראית לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה ככל שיוכח כי נובעים משינויים ותוספות אלה.
- 6.17 בוטל.
- 6.18 למען הסר ספק, שינויים שיעשו ע"י הקונה לאחר מועד המסירה וקבלת החזקה בדירה, יהיו באחריות הקונה, הן באספקת חומרי הבנייה, והן יבוצעו בנוכחות הקונה בלבד. כל תלוני/טענה/תביעה בהקשר לטיב החומר שסופק ע"י הקונה יהיה באחריותו.

**7. שינויים ותוספות:**

- 7.1 הרוכש מצהיר מאשר ומתחייב כי לא יוכל לבצע אצל המוכרת שינויים ו/או תוספות ו/או שדרוגים על הקבוע במפרט המצ"ב כנספח ב' עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי עפ"י הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט ועל כן כל שינוי, ככל שיעשה, יעשה ע"י הרוכש או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הרוכש לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.
- 7.2 מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט ויתור על הרכיבים המפורטים להלן, ובגינם קבלת זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט כנספח ב'. להלן פירוט הרכיבים הניתנים לויתור:
- 7.1.1 ארון מטבח - יובהר כי הדייר רשאי לוותר על כלל מרכיבי המטבח, ארון מטבח, משטח עבודה והקרמיקה והכיור (כלומר ויתור על כל המרכיבים, "קומפלט").
- 7.1.2 ארון אמבטיה אם נכלל במפרט;
- 7.1.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 7.1.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
- 7.3 עד למועד רישום זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין מתחייב הקונה שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחר כל שינוי או תוספת בקירות חיצוניים או כל חלק אחר מהרכוש המשותף ללא קבלת היתר בניה כד"ן, ככל ונדרש. הסכמת המוכרת ו/או הקבלן המבצע ו/או יתר בעלי הזכויות כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות הקונה רשאי לבצע שינויים בדירה חיצוניים ופנימיים בכפוף לקבל היתר בניה כד"ן, ככל ונדרש. מובהר כי הקונה יישא בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו למוכרת ו/או למי למטעמה ו/או ליתר הרוכשים כתוצאה מהשינוי שביצע לרבות עיכוב בהליך רישום הבית המשותף. שינוי תוכניות הבית המשותף והזקקות להליך נוסף מול העירייה בהתאמת ההיתר ו/או רישום הערות לפי תקנה 29 וכיו"ב.

**8. הרישום**

- 8.1 הבניין יירשם בפנקס הבתים המשותפים, שבלשכת רישום מקרקעין, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, ורק לאחר שיתאפשר הדבר מבחינה חוקית ויושלמו הפעולות שידרשו לכך בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, ו/או חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ו/או כל חוקים אחרים הד"ים בענייני רישום ו/או תכנון המקרקעין ובכל מקרה לא יאוחר מ - 12 חודשים מעת מסירת החזקה בבניין.
- 8.2 כמו כן מתחייבת המוכרת לרשום בלשכת רישום המקרקעין את כל חלקה בפרויקט כבית משותף אחד, או כמספר בתים משותפים נפרדים - לפי בחירתה, או עפ"י הוראות הרשויות לרבות דרישות המפקח על הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בתוך פרק זמן סביר מוקדם ככל הניתן, מיום שיוסרו כל המכשולים ע"י כל הרשויות הנוגעות בדבר.
- 8.3 המוכרת מתחייבת לרשום את זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת לא יאוחר מתום 6 (שישה) חודשים ממועד רישום המבנה כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה לפי המאוחר.
- 8.4 מוסכם בזאת כי כל עיכוב בביצוע הפעולות האמורות בסעיפים 8.1 ו - 8.2 לעיל, שאינו נובע במישרין ממעשה ו/או מחדל אשר בשליטת המוכרת לא יובא במניין התקופה הקצובה לביצוען. המוכרת תפעל בנמרצות ובשקיפה מקובלים לשם השלמת הליכי הרישום במועדים הנקובים בהסכם. המוכרת מתחייבת, כי ככל שהדבר יהיה בידיה ובהיעדר מניעה שאינה בשליטתה, אזי תרשום את בניין בפנקס הבתים המשותפים לא

יאוחר מתום שנה ממועד הרישום פנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 8.2 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

הקונה מצהיר כי ידוע לו כי פעולה בניגוד לאמור בסעיף 7.3, לעיל עלולה לגרום לעיכוב ביצוע הפעולות האמורות בסעיפים 8.1 ו- 8.2 כולן או חלקן.

8.5 זכויות הקונה בדירה ירשמו לזכותו בפנקסי המקרקעין לאחר רישום בית משותף, כאשר הדירה מהונת ומשוחררת מכל שעבוד או עיקול, פרט לשעבודים שיוטלו עליה בשל חובות הקונה ופרט לזיקות הנאה שהמוכרת רשאית לרשמן לגבי הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו כמפורט בסעיפים 8.5 ו- 8.6 להלן.

8.6 הקונה מסכים לכך שהמוכרת תרשום במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, לזכות הקרקע ו/או לחובת הקרקע, וכן הערות אזהרה על הקרקע ו/או על הבית המשותף (למעט הדירה) ו/או על הרכוש המשותף - ככל שיידרש הדבר ולפי שיקול דעתה הבלעדי וזאת להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל, לנוסעים ברכב וכן זכויות חניה, ולהבטחת השימוש של כל מתקן, מערכת ומבנה שנועדו לשימוש דירות אחרות, לפי שיקול דעת המוכרת, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש והנאה סבירים בדירה, וכן בגישה סבירה ובטוחה לדירה ובכל זכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

8.7 המוכרת רשאית לייחד לפי שיקול דעתה שטחים מהקרקע לשבילים, שטחי חניה, מערכות תאורה, גינות, מערכת הסקה או מיזוג אוויר, מקלטים, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז, שילוט ותקשורת והכל בהתאם לתוכניות. הקונה מסכים כי תרשמה זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה להבטחת זכויות השימוש במתקנים האמורים ללא צורך בהסכמה נוספת מצידו ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש והנאה סבירים בדירה וכן בגישה לדירה.

8.8 המוכרת רשאית להוציא לפי שיקול דעתה ממסגרת הרכוש המשותף, חלקים בלתי בנויים של הקרקע, שטחי חניה, שבילים, שטחי גינה, חניות, גגות, מחסנים, מעברים, בואות וכל מתקן או מערכת אחרים ולרשום כדירה נפרדת, או כיחידות נפרדות בבית משותף או להצמידם לדירה או ליחידות בבית משותף - הכל כפי שהמוכרת תימצא לנכון, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה להנאה ושימוש בדירה, וכן בגישתו לדירה, והדבר יצויין במפרט המצורף להסכם.

8.9 האמור בסעיפים 8.5, 8.6 ו- 8.7 דלעיל כפוף להוראות ההסכם, לדרישות רשויות התכנון והבניה ולהוראות כל חוק.

8.10 המוכרת רשאית לרשום תקנון מצוי או מיוחד לבית המשותף ולכלול בו הוראות שיבטיחו להנחת דעתה את קיום הוראות הסכם זה וכן הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ובדבר הוצאות אחזקתו וניהולו, ובלבד ששיעור ההשתתפות של הקונה ברכוש המשותף יהיה עפ"י חלקו היחסי בכלל שטח הרצפה של הבית המשותף, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש בדירה, וכן בגישה לדירה.

8.11 מודגש בזה במפורש כי פרט לזכות הקונה בדירה כמתואר בהסכם זה, בתוכניות הדירה, בתשריט ובמפרט הטכני ובחלקים ברכוש המשותף הצמוד לה, ופרט לזכויות הקונה בחלקים שמכח החוק אין להוציאם ממסגרת הרכוש המשותף, לא יוקנו לקונה כל זכויות שהן בקרקע ו/או במבנה אלא אם המוכרת תרצה בכך – והכל בכפוף להוראות כל דין.

8.12 גם לאחר מסירת הדירה לקונה ועד לביצוע פעולות רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, רשאית המוכרת, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הקונה להגיש בקשות לשינוי רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות ולשינוי החלק של הדירה ברכוש המשותף, כתוצאה מהכללת בנין, או בנינים נוספים במסגרת הבית המשותף וכן לחלק את הקרקע ו/או לאחדה ו/או לחלקה מחדש ו/או להפריש ממנה חלקים לצורכי ציבור, והכל בכפוף למתן הודעה על כך לקונה ובלבד שהבניין הנוכחי יהווה חלק מהרישום

ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

8.13 תוך 30 ימים מיום דרישתה הראשונה של המוכרת, מתחייב הקונה להמציא למוכרת תעודות המעידות כי הקונה שילם במלואם את כל התשלומים המגיעים לרשויות המס ולרשות המקומית החלים על הקונה בגין הדירה, והמאשרות כי אין כל מניעה לרשום את הזכות בדירה על שם הקונה, ככל שהדבר כרוך בחיוביו של הקונה במיסים ו/או בתשלומים כאמור.

אם לצורך ביצוע חלוקה ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש של הקרקע תיזקק המוכרת לתעודות מסים מהרשות המקומית ו/או ממשרד האוצר, המעידות כי הקונה שילם את כל התשלומים המגיעים לרשויות הנ"ל בגין הדירה - מתחייב הקונה להמציא למוכרת תוך 45 ימים מיום דרישתם.

חובות ו/או היטלים לרבות מס רכוש בגין הדירה או הבנין או הקרקע הקודמים למועד מסירת החזקה לקונה יסולקו ע"י המוכרת - לפי העניין.

8.14 על הקונה להופיע במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד עוה"ד של המוכרת, לשם רישום זכויות ברשות מקרקעי ישראל במועד שיתואם בינו ובין המוכרת ואף לחתום על כל המסמכים שיידרשו לביצוע הרישומים הנ"ל.

8.15 המוכרת תישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום זכויות הקונה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין.

## 9. אחזקה

9.1 אחזקתו של הרכוש המשותף וניהולו יעשו עפ"י ובהתאם להסדר הקבוע בפרק ו' סימן ג' לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

9.2 הקונה מתחייב לשאת החל ממועד המסירה או ממועד המסירה החלופית - בחלק היחסי של הוצאות אחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף במבנה.

חלק יחסי לעניין זה, משמעו היחס שבין שטח רצפת דירתו של הקונה לבין כלל שטח הרצפה של יתר הדירות במבנה (ללא הצמדות). הקונה ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף או כמתחייב עפ"י חוק או נוהל.

### אחזקת ורישום שטחי המסחר -

9.3 היות ולא ניתן לרשום את שטחי המסחר לבדם כאגף נפרד יירשם המסחר יחד עם יתר הבניינים שיבנו על החלקה כבית משותף (להלן - "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"). ככל וניתן יהיה לרשום את הבית משותף כאגף נפרד, יהיה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, תהיה החברה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין.

הקונה מודע לכך שהליכי רישום הבית המשותף ידחו עד לאחר השלמת כל הבניה על החלקה.

9.4 בכפוף להוראות המפקחת על הבתים המשותפים, החברה תגרום כי שטחי המסחר ירשמו כיחידה/ות נפרדת/ות בבית המשותף. לשטחי המסחר יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף (להלן - "הרכוש המשותף"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו ע"י החברה לפי שקול דעתה, ממסגרת הרכוש המשותף, ויוצמדו ליחידה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף ואשר יסומנו בתוכניות הבית המשותף ויוצמדו למסחר בלבד. המוכרת תגרום ככל הניתן, לחתימת חוזי חכירה נפרדים בין הקונה לרמ"י שיחתמו באחריות המוכרת ביחס לכל אחת מיחידות המסחר בנפרד על ההצמדות הקשורות בה.

- 9.5 "יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של שטחי החנויות שבשטחי המסחר (לא כולל הצמדות כגון רחבות חניות ומחסנים) לשטח הרצפה של יתר היחידות בבית המשותף ובכפוף לכל שינוי ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין ובהתאם להוראות הדין.
- 9.6 בוטל.
- 9.7 כפוף לאמור בהסכם זה, מוסכם בזה כי החברה תהיה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם, או גגות המשמשים מרפסות ו/או כניסות, חלקים בלתי בנויים של החלקה, חלקים מהחניון התת קרקעי שטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, מחסנים ושטחי אחסון, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבית וכו', להצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות בבית המשותף.
- 9.8 כפוף לאמור בהסכם זה, החברה תהיה רשאית לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ולכלול בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן הצמידויות הנזכרות בסעיף 8.8 לעיל, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הניהול, התיקון, האחזקה והשרות של הרכוש המשותף וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שהיא תקבע ישמשו כנציגות הראשונה של הבית המשותף.
- 9.9 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא תוכל לניידן/ להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.
- 9.10 בוטל.
- 9.11 בנוסף תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של חברת החשמל כאמור בסעיף 4.3 לעיל, לרבות זכויות מעבר בחלקה והוראות לפיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות אחזקת הבית המשותף בגין הבעלות והשימוש בחדרי הטרינספורמציה.
- 9.12 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין וינוסחו בתאום עם הקונה באופן שיעגן את האמור בהסכם זה.
- 9.13 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת שטחי המסחר לקונה ועד לרישום, כהגדרתו להלן, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף, וחלק שטחי המסחר ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת בנינים נוספים במסגרת הבית המשותף, בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הקונה בשטחי המסחר.
- 9.14 החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על החלקה ו/או על הבית המשותף, שתדרשנה עפ"י שיקול דעתה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בפרויקט או של בעלי דירות בבניינים או של הבניינים האחרים או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה ובלבד שאינם מתייחסים לשטחי המסחר.
- 9.15 החברה תהיה זכאית, עד לרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת הקרקע ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד שהפרשה כאמור נדרשה כתנאי למתן היתר הבניה ו/או טופס 4 והכל בהתאם להיתר הבניה, לתב"ע ולתוכניות ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ובלבד ושלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה על-פי הסכם זה.

9.16 ידוע לקונה כי למרות שהכניסה לשטחי המסחר הינה מחוץ לבניינים, בשטח קומת החניה שמתחת לשטחי המסחר ממוקמים מחסנים וחניות השייכים לרוכשי היחידות בשטחי המגורים.

מוסכם כי הכניסות והיציאות מהחניות וכן שטחי המעברים יהיו רכוש משותף ו/או תרשם לגביהם זיקת הנאה לצורך מתן אפשרות שימוש ומעבר להולכי רגל וכלי רכב אל המחסנים והחניות של יתר בעלי הזכויות בפרויקט ו/או אל שטחי הציבור בפרויקט.

מוסכם כי הגישה אל המחסנים ו/או החניות ו/או אל שטחי הציבור תהא חופשית בכל עת והרוכש יהא מנוע מלהציב כל מחסום ו/או שער ו/או כל הגבלה אחרת שיש בה כדי למנוע מבעלי הזכויות בפרויקט גישה חופשית ו/או שימוש במחסנים ו/או שטחי השירות הציבוריים.

למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי למנוע מהקונה לנקוט באמצעי בטחון סבירים לשמירת שטחי המסחר והכל בכפוף לאמור לעיל.

**על אף כל האמור לעיל יחולו ההוראות הבאות, בכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים:**

א. אגף המסחר יופרד מאגף המגורים בעת רישום הבית המשותף וכל אגף יתנהל בנפרד. חברת הניהול של המגורים ו/או ועד הבית לא תנהל את המסחר אלא המסחר ינוהל בנפרד כולל כל הצמידויות למסחר.

ב. לא תהיה מגבלת שימוש כלשהי על שטחי המסחר בבית המשותף, למעט כאמור בהסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.

ג. יובהר כי המערכות המשותפות הבאות בלבד יהיו משותפות למסחר ולמגורים הן: חניון, מעלית, מערכת ביוב ומים, חשמל, הגג העליון המשותף המיועד להנחת דודי שמש

כפוף לאמור בהסכם זה, מסכים הקונה מראש לתקנון האמור - ולכל תיקון בו, ובלבד שזכויות הקונה עפ"י הסכם זה לא תיפגענה, שלא ישנה מהאמור בחוזה זה לגבי זכויות הקונה, לרבות השימוש האפשרי במסחר ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, וככל שהחברה תחליט, לפי שיקול דעתה ומבלי שמוטלת עליה חובה לעשות כן, ובכפוף לכך שהמפקח/ת על רישום המקרקעין יאשר את נוסח התקנון את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן, כולם או חלקם. אולם להסרת ספק, לא יתווספו בתקנון שום מגבלות על השימוש במסחר שלא נכללו מפורשות בחוזה זה ולא יוטלו על המסחר הוצאות ותשלומים שלא נכללו בחוזה זה:

א. הוראות האוסרות לנהל ביחידה עסקים אסורים עפ"י דין כלומר בהתאם לתב"ע הקיימת, היתר הבניה למסחר והוראות חוזה זה בלבד.

ב. הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שיועדו לכך ובהתאם לדין. יובהר כי קונה רשאי להציב לשילוט בחזיות החנויות כפוף להוראות חוק העזר וזכותו זו תעוגן בתקנון הבית המשותף.

ג. הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לפנות למפקח לפי חוק המקרקעין לצורך מימוש זכויות החברה עפ"י החוזה.

ד. הוראות הקובעות חלוקת אחוזי בניה נוספים, אם יאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, ליחידה מסויימת או לאגף מסויים ומאפשרות לבעלי דירות מסויימות או לבעלי הדירות באגף מסויים לבקש היתרי בניה בדירותיהם לניצול אחוזי הבניה שיאושרו כאמור, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות, ולשנות בהתאם את צו רישום הבית המשותף ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות

האחרות/ ואו בעלי השטח המסחרי. אולם מובהר כי האמור יחול אף על השטח המסחרי דהיינו מלוא הזכויות ביעוד מסחרי שייכות לקונה בלבד.

ה. בוטל.

ו. הוראות הנוגעות לענין חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או חברת התקשורת הרלבנטית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתן פטור לבעלי חדר הטרנספורמציה ו/או חדר התקשורת מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, הוראות מיוחדות לענין זיקות הנאה למעבר ולהנחת כבלים, הוראות מיוחדות לענין הימנעות מיצירת מפגעים ו/או סכנה לפגיעה בחדר הטרנספורמציה ו/או בחדר התקשורת ו/או במערכות המותקנות בהם.

ז. בהתאם לקבוע בהסכם זה, הוראות לענין השימושים המותרים ו/או האסורים ואופן הפעלת המסחר וצמידויותיו. אולם להסרת ספק, לא תתווסף שום מגבלה לשימושי המסחר במסחר שלא נכללה מפורשות בחוזה זה ו/או שאינה מותרת על פי דין.

ח. הרכוש המשותף המצוי בתחומו של כל אגף ו/או המשרת בלעדית בניין ו/או אגף כלשהו, ישויך לבניין ו/או לאגף הנוגע בדבר על כל המשתמע מכך, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – החובה של בעלי הזכויות בבניין ו/או באגף האמור לתחזק ולנהל את הרכוש המשותף האמור לבדם, ללא השתתפות בהוצאות מצד בעלי היחידות בבניינים ו/או האגפים האחרים.

ט. חלקו היחסי של בעל הזכויות במסחר בעלות תחזוקתו של הרכוש המשותף המתייחס למסחר וכאמור לעיל (מערכות משותפות למסחר וליתר חלקי הבית המשותף אם וככל וקיימות מערכות כאלה) יהיה לפי החלק היחסי כפי שייקבע בעת רישום הבית המשותף ויהיה בהתאם להוראות חוק המקרקעין למעט האזור השייך למסחר בלבד שאז המסחר יישא באחזקתו המלאה.

יב. בוטל.

יג. בוטל.

יד. על אף כל האמור בהסכם זה לעיל, יחולו ההוראות הבאות. לאחר מסירת החזקה, בעלי הזכויות במסחר רשאים לקבוע שילוט לשטחי המסחר באגף המסחר בלבד ובצמודותיו וכן להתקין מערכות, מיזוג, קירור, מינדוף וכל מערכת אחרת הנדרשת לשרת את המסחר או כל חלק ממנו, מתקנים ותשתיות למערכות ומתקנים אלה לשימוש המסחר ולא תידרש הסכמת מי מיתר בעלי הזכויות בפרויקט ובבית המשותף לשם תכנונם ו/או שינויים כאמור והכל בכפוף לכך שכל שינוי כאמור יבוצע בהתאם להוראות כל דין. עוד מוסכם, כי ככל שאיזה מהשינויים יחייב קבלת היתר שינויים או היתר בניה, יבוצע השינוי רק לאחר ובכפוף לקבלת היתר שינויים או היתר בניה ולאחר רישום הבית המשותף, על ידי המוכרת ו/או בעלי הזכויות במסחר ועל אחריותם וחשבונם הבלעדי לאחר מסירת החזקה.

טו. כל מעטפת המסחר, היינו קירות חיצוניים ויטרינות, חזיתות המסחר הינם חלק מהמסחר ושייכים לבעלי המסחר בלבד וירשמו על שמם במסגרת רישום הבית המשותף.

9.17 בעלי המסחר כמו כל יתר בעלי הדירות מתחייבים לנקוט בכל האמצעים הדרושים על פי דין על מנת להמנע מיצירת מטרדים שלא כדין, לכלוך, זיהום אוויר ו/או אחרים כהגדרתם בחוק במהלך השימוש בדירות, בין שהשימוש נעשה על ידם ובין שנעשה על



ידי מי מטעמם. החברה תהא רשאית להכניס הוראות מתאימות לצורך כך בתקנון הבית המשותף אולם לא תחול מגבלה המונעת שימוש כדין בשטחי המסחר.

#### 10. מיסים ותשלומים

10.1 כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה וכן החלק היחסי מהמסים והארנונות, האגרות וההיטלים שיחולו על המקרקעין ו/או כל הבניין (כל הנ"ל ייקראו להלן - "המסים") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרת, ואילו המסים שיחולו לגבי התקופה ממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. המוכרת תשלם תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה ולרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

10.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהתמורה הקבועה בנספח התשלומים המצ"ב נקבעה בהתחשב במיסים, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 10.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטל עפ"י דין ויחול על רוכשי דירות ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, ובלבד שמדובר במס פרסונלי המוטל על רוכשי דירות. יובהר כי המוכרת תשא בכל התשלומים בגין היתר הבניה שניתן פרויקט.

10.3 הקונה יישא במס רכישה על העסקה נשוא ההסכם וישלמו במועד עפ"י החוק.

המוכרת תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה ו/או מס מכירה בגין העסקה.

10.4 ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפתוח המפורטות בנספח ב' להסכם זה וכן את עבודות הפתוח הכלולות בהיתר הבנייה שהוצא ו/או שיוצא לבניית הבניין.

כל תשלום בקשר לעבודות פתוח נוספות ו/או שפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, החל מיום המסירה, שאינן כלולות בהיתר הבניה או בנספח ב' יחולו על הקונה לפי חלקו היחסי. נכון למועד החתימה על הסכם זה, לא ידוע לחברה על כל דרישה לעבודה נוספת ע"י גורם כלשהו.

10.5 כל ההוצאות בגין לקיחת ו/או רישום הלוואה ע"י הקונה לשם מימון רכישת הדירה יחולו על הקונה.

10.6 הקונה מתחייב לחתום על חוזים לאספקת מים, חשמל וגז לדירה במועד שהמוכרת תדרוש זאת ממנו. הקונה מתחייב להפקיד את הפיקדונות שיידרשו ע"י הגופים הנ"ל, ואף לשלם את התשלומים שידרשו גופים אלה כתנאי לחתימת חוזה האספקה וחיבור מוני המים, החשמל והגז לדירה, ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מועד המסירה.

10.7 תשלום התמורה בה חייב הקונה עד למועד המסירה ומילוי שאר התחייבויותיו עפ"י הסכם זה הנם תנאים מוקדמים למסירת הדירה לידיו.

10.8 המוכרת רשאית להפנות את רוכש לחברת גז שהיא תתקשר עמה בהקשר לפרויקט זה, והרוכש מתחייב לחתום עמה על הסכם התקשרות במועד שהמוכרת תדרוש זאת ממנו, אין באמור כדי להחיל אחריות כלשהי על המוכרת בקשר לעניין חיבור הגז.

הרוכש מתחייב בזאת למלא אחר ההוראות לעיל וכי ככל שלא ימלא אחריהן תהא המוכרת זכאית לתבוע ממנו על כל המשתמע כתוצאה מכך.

11. יפוי כח
- 11.1 הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון, בתוך 15 ימים מיום חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד' ולהמציא למוכרת את מקור יפוי הכח ואת העתקיו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. מובהר כי המוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בהוצאת יפוי הכח הנוטריוני.
- 11.2 יפוי הכח ישמש בידי ב"כ המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, ייחוד הערות אזהרה, ועל פי שיקול דעתם של מיופי הכוח, רישום הדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכו'.
- 11.3 המצאת יפוי הכח מהווה תנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה ע"י הקונה.
- 11.4 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.
- 11.5. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

12. העברת זכויות
- 12.1 הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם (להלן: "תקופת איסור מכירת הדירה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום תקופת איסור מכירת הדירה, אשר נכרת לפני תום תקופת איסור מכירת הדירה האמורה.
- הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.
- 12.2 ככל שהקונה יפר התחייבותו וימכור את הדירה לפני תום תקופת האיסור על מכירת הדירה, הוא יחוייב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.
- 12.3 לשם עמידת הבטחת הקונה באמור לעיל, יחתום הקונה על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף כנספח ו"ו" להסכם זה. וכן, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה המשכנת לטובת משרד הבינוי והשיכון.
- 12.4 לאחר תום תקופת איסור מכירת הדירה ועד לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחרים את זכויותיו לפי הסכם זה, בתנאי שיקבל בכתב ומראש את הסכמת המוכרת לכך.

- 12.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 12.1-12.4 דלעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרוכש, הרוכש יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

- 12.6 המוכרת מצידה תיתן את הסכמתה להעברת זכויות כאמור, בכפוף לקיום כל התנאים כדלקמן:
- 12.6.1 המצאת הסכם חתום כדין בין הקונה לנעבר בדבר העברת הזכויות לנעבר.
- 12.6.2 המצאת אישורים בדבר תשלום כל המסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים עפ"י חוק ולפי הסכם זה על הקונה ו/או הנעבר ואשר יחולו בגין ההעברה או שינבעו כתוצאה ממנה, לרבות אישור על תשלום כל החובות המגיעים לועד הבית.
- 12.6.3 הצגת אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה אותה נטל הקונה, אם היתה כזו, סולקה במלואה או נגררה ע"י הקונה, ואישור הבנק בדבר הסכמתו להעברה.
- 12.6.4 הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני בנוסח זהה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 11 לעיל.
- 12.6.5 כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות האמורות בהסכם זה על שם הנעבר בנוסח מקובל שיקבע ע"י

- המוכר.  
12.6.6 תשלום לפקודת המוכרת בעבור הוצאות הטיפול בהעברה במידה ישולם עפ"י הוראות החוק, במידה ולא נקבע תשלום זה כאמור שאז ישולם כל תשלום עפ"י דין.  
12.6.7 תשלום עמלה בגין רישום התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנעבר ככל שתידרש או כל סכום שיקבע לעניין זה עפ"י דין ישולם לפקודת ב"כ המוכרת.  
12.6.8 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.  
12.7 המוכרת מצהירה כי תשתמש כחברה משכנת כל עוד הפרוייקט לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין.  
12.8 במקרה של העברת זכויות, נושא הערבויות הבנקאיות יוסדר בכפוף להסכמה מוקדמת של הבנק מוציא הערבות.

### 13. הבטחת כספי הקונה –

- 13.1 הובא לידיעת הקונה כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") תבטיח המוכרת את הכספים שישלם לה הקונה על פי נספח ג' להסכם, ע"י הוצאת ערבות חוק מכר, וכי קרא בעיון את הוראות הבטוחה והא מסכים לתכנה ומתחייב לפעול על פיה.  
13.2 הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר לבנק שיוציא את הבטוחה (להלן - הבנק) את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונה על פי הבטוחה.  
13.3 הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לגוף הפיננסי בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי בטוחה את הסכומים שיהיה חייב לגוף הפיננסי, או לגורם פיננסי אחר שילווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה.  
13.4 הקונה מסכים בזה כי המוכרת תהיה רשאית, לפי שקול דעתה, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר (הבטחת השקעות), כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם ובלבד שהבטוחה החלופית לא תפגע ולא תגרע מזכויותיו של הקונה, והוא יעודכן בגין החלפת הבטוחה כאמור.  
13.5 א. הבטוחה תועבר לידי הנאמנות של ב"כ המוכרת במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה והמוכרת תהא רשאית לבטלה בהתאם להוראות החוק.  
ב. למען הסר ספק הפקדת הבטוחה בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת מהווה תנאי למסירת הדירה לידי הקונה.  
ג. הקונה יישא בכל הוצאה או נזק שיגרמו למוכרת בגין איחור בהפקדת הערבות בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת.  
13.6 מובהר, כי ניתן והבטוחה תפקע עוד בטרם רישום זכותו של הקונה במרשם המקרקעין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים המנויים בחוק המכר (דירות).

### 14. הפרת תרופות

- 14.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970.  
14.2 מוסכם כי סעיפים 2,3,4,7,10 ונספח התשלומים במלואו הינם בבחינת סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם, והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית, וזאת אם וככל שההפרה לא תוקנה תוך 14 יום ממועד קרות ההפרה.  
14.3 לא שילם הקונה תשלום כלשהו מהתשלומים שעליו לשלם עפ"י הסכם זה במלואו, וזאת לא יאוחר מ-14 ימים לאחר מועד התשלום הנקוב בהסכם זה על נספחיו או לא מילא

אחר התחייבות מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, ולא עשה כן גם לאחר חלוף 10 ימים מיום שנתקבל לידי מכתב התראה מהמוכרת יחשב הסכם זה כמופר הפרה יסודית ע"י הקונה.

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

14.5 במקרה של ביטול ההסכם תהיה המוכרת רשאית, למכור את הדירה לאחר בכפוף להוראות מכרז מחר למשתכן. בחרה המוכרת בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר המוכרת לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו בערכם הריאלי, לאחר החילוט כאמור לעיל תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם או מיום פינוי הדירה ככל ונמסרה.

המוכרת תשיב לקונה את כספו בערכו הריאלי.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המוכרת לתבוע מהקונה את תשלום מלוא הנזקים שיגרמו לה בשל הפרת החוזה ו/או ביטולו.

14.4 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת בנוסף ריבית פיגורים בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה

## 15. ליווי הפרויקט:

15.1 הקבלן מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק מזרחי טפחות, לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בניה (CONSTRUCTION LOAN) בהתאם לשיטת השוברים כדלהלן:

א. תשלומים שמשלם הקונה עבור דירתו לרבות מע"מ מופקדים בחשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית הפרויקט הכל בכפוף לכך שהתשלומים יבוצעו אך ורק לחשבון מס' 189416 המתנהל בסניף 403 בבנק מזרחי טפחות, הבנק המלווה, וזאת אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום המסופק לקונה במעמד חתימת הסכם זה.

ב. הבנק משחרר לקבלן את הכספים מחשבון זה על פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.

ג. הבנק מנפיק ערבות בנקאית לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), לטובת רוכש הדירה כנגד כל סכום למעט כספי המע"מ המופקד בחשבון שלעיל אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום, והמוכר מתחייב למסרה לקונה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום באמצעות השוברים.

ד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות המוכרת לפי סעיף 13.4 לעיל.

15.2 א. הקונה מאשר כי ידוע לו שהדרך היחידה והבלעדית לביצוע תשלומים לחברה בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר תהיה באמצעות שוברי התשלום אשר יקבל ע"י המוכרת במעמד חתימת הסכם המכר.

ב. הקונה מתחייב שלא ישלם סכום כלשהו לקבלן בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר אלא באמצעות שוברי התשלום.

ג. הקונה רשאי לאמת את שם הפרוייקט ומס' חשבון הליווי (החשבון המיוחד) באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:  
בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט (\_\_\_), באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים המצויים בשובר.

ד. הקונה ימלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

15.3 לאור האמור בסעיף 15.1 לעיל, מתחייב הקונה לחתום במעמד חתימת הסכם זה על נספח הבנק, המבהיר את מעמדו של הבנק המלווה, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, המצורף כנספח, וזאת לאחר שקרא והבין משמעויותיו והסכים לאמור בו.

#### 16. משכנתאות והלוואות לבקשת הקונה:

16.1 אם יזדקק הקונה להלוואה לצורך מימון רכישת הדירה, יהא עליו לברר בבנק את כל התנאים והביטחונות שיהיה עליו לתת לבנק לצורך קבלת ההלוואה וכן את תנאי פרעון ההלוואה.

16.2 הקונה יישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום משכון וזכויותיו עפ"י ההסכם לטובת הבנק.

16.3 לאחר שהקונה ישלם למוכרת לפחות 10% מהתמורה ממקורותיו העצמאיים, מתחייבת המוכרת להמציא לקונה על חשבונה כתב התחייבות כמקובל בבנק לפיו לא ירשמו זכויות הקונה בדירה אלא בכפוף למשכון וזכויות הקונה לטובת הבנק והכל בכפוף לכך שהקונה יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר כספי ההלוואה לזכות חשבון הליווי של המוכרת כאמור בסעיף 15.3 לעיל.

#### 17. כללי

17.1 לא השתמשו מי מהצדדים בזכות מזכויותיהם על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצד מי מהם על הזכות האמורה.

17.2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

17.3 במקרה שהמונח הקונה מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד.

17.4 המוכרת תהיה רשאית לשעבד את המקרקעין לטובת הבנק המלווה את הפרוייקט בכל עת, בקשר עם הסדרת הבטוחה הנזכרת בסעיף 13 לעיל, באופן ובתנאים שיוסכמו עם הבנק או לפי העניין עם חברת ביטוח, לרבות רישום שעבוד לטובתם על המקרקעין בזכויות קודמות על פני כל זכות אחרת. שעבוד זה יוחרג מהדירה כנגד קבלת הערבויות לידי הנאמנות של ב"כ המוכרת ועם מסירת החזקה בדירה לקונה. יודגש, כי עד למועד קבלת החזקה השעבוד שנרשם/ירשם לבנק המלווה יהיה שעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום והוא יקדם לכל זכות של הקונה.

17.5 בעצם חתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבוד כאמור לעיל.

17.6 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד ליעד יפית אזולאי ו/או עו"ד אורי לומברוזו ו/או עו"ד לימור ברדריאן ו/או מי ממשד עו"ד י. לומברוזו ושות' מייצגים את המוכרת בעסקה זו, ומונו על-ידי המוכרת לטפל בביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין, והם אינם

מייצגים את הקונה.  
הקונה מסכים לכך שכל אחד מעוה"ד של המוכרת ו/או מי שימונה על ידו, יטפל בהליכים הקשורים בביצוע הרישומים נשוא סעיף 8 של הסכם זה.  
מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה כי ב"כ המוכרת אינו מייצג אותו לעניין מס הרכישה וכי האחריות בעניין זה מוטלת על הקונה, ועל הקונה בלבד. למען הסר ספק המוכרת תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה לרשויות המס במועד הקבוע לכך בדיון באמצעות עורכי דינה, והקונה פוטר את עורכי הדיון מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים ע"י יחיד הקונה ומאומתים כדיון ע"י עורכי הדיון או עורך דין אחר (ככל שהקונה יבחר לעשות כן) וימסרו לעורכי הדיון או למוכרת, הינם באחריותו הבלעדית של הקונה לרבות בעניין נכונותם.

17.7 במקרה שהקונה הוא תושב חוץ, מתחייב הקונה למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו הסכם זה לרבות הצהרה בדבר זכאות לעלות לפי חוק השבות.

17.8 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי המוכרת לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה בכדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכרת לצייןם ע"פ דין. כמו כן מובהר בזאת, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה ע"פ דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

17.9 הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר פרעון הסכום הנקוב בסעיף 2(א) לנספח התשלומים.

## 18. כתובות

18.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט להלן:

המוכרת: ת.ד. 45173 הר חוצבים המרפא 8 ירושלים.

הקונה:

18.2 בכל מקרה של שינוי כתובות מתחייבים הצדדים להודיע האחד למשנהו על הכתובת החדשה, אולם כל עוד לא יעשו כן, תיחשב הכתובת דלעיל ככתובת המחייבת לכל עניין ודבר.

18.3 כל הודעה שישלח צד בהסכם זה למשנהו בדואר רשום על פי כתובתו דלעיל, תיחשב כהודעה שנתקבלה כדיון אצל הנמען לאחר עבור 5 ימים מיום המסירה לבית הדואר למשלוח. כתובות הצדדים יהיו גם כתובת להמצאת כתבי בי-דין לכל דבר ועניין.

18.4 מוסכם על הצדדים כי בכל מקרה כתובותיהם ע"י הסכם זה יהיו בישראל וישמשו גם ככתובות להמצאת כתבי בית דין.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ המוכרת



**הצהרת הקונה :**

אני/ה הח"מ \_\_\_\_\_, מצהיר/ים ומאשר/ים בזאת שהעובדות שבסעיף 17.5 לעיל הובאו לידיעתנו והובהרו/לינו וכי ידוע לי/נו כי עוה"ד ליעד יפית אזולאי ו/או עו"ד אורי לומברוזו ו/או עו"ד לימור ברדריאן ו/או מי ממשרד עו"ד י. לומברוזו ושות' מייצגים אך ורק את המוכרת וכי איננו מיוצגים על ידה בעסקה זו בין במישרין ובין בעקיפין. כן הרינו/ מצהיר/ים כי קודם לחתימתנו על הסכם זה הובהרה לי/נו זכותנו להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י עו"ד מטעמינו.

---

**חתימת הקונה**

בס"ד  
נספח ג'  
נספח תשלומים

\_\_\_\_\_ ת.ז.  
\_\_\_\_\_ ת.ז.

שניהם ביחד וכל אחד לחוד (יקראו להלן: "הרוכש")

1. תיאור הדירה

מס' הדירה: \_\_\_\_\_

מס' חדרים כולל ממ"ד: \_\_\_\_\_

קומה: \_\_\_\_\_

הצמדות:

חניה מס' \_\_\_\_\_

מחסן מס' \_\_\_\_\_

וכן חלק יחסי ברכוש המשותף הכל כמפורט בנספחים א' ו- ב' להסכם זה (להלן- הפרויקט והדירה בהתאמה).

2. מסירת הדירה

הדירה תימסר לחזקתו של הרוכש, כמפורט בסעיף 4 לחוזה ובכפוף לאמור בו לא יאוחר מיום 30.05.2025.

3. התמורה

3.1. בתמורה לכל התחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הרוכש לשלם למוכרת סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח) כולל מע"מ. להלן:

"התמורה". בנוסף לסכום האמור ישלם הרוכש סכום של – 5,114 ש"ח או חצי אחוז מסכום התמורה בתוספת מע"מ כחוק, לפי הנמוך, בגין שכ"ט עו"ד יובהר כי סכום זה אינו מהווה חלק מהתמורה וישולם ישירות לבי"כ המוכרת.

3.2. הרוכש מתחייב לשלם את התמורה הנקובה לעיל במועדים ובסכומים המפורטים להלן:

3.2.1. סך השווה ל-7% ישולם במועד חתימת הסכם לחשבון הליווי באמצעות שובר התשלומים. ככל ועד למועד תשלום זה לא יהיה בידי המוכר פנקס שוברים ישולם התשלום לחשבון נאמנות. כמו כן, תשלום זה לא יוצמד למדד כלשהו. בנוסף לתשלום זה, ישולם שכר טרחת עו"ד במועד זה.

3.2.2. סך השווה ל-13% מהתמורה ישולם 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, תשלום זה לא יוצמד למדד כלשהו.

3.2.3. יובהר כי החל מהתשלום השלישי ואילך תחול הצמדה בשיעור של עד 50% מכל תשלום ותשלום בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום ובהתאם לתיקון חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9) התשפ"ב-2022.



- 3.2.4. סך השווה ל- 14% מהתמורה ישולם 4 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
- 3.2.5. סך השווה ל- 14% ישולם 8 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
- 3.2.6. סך השווה ל- 14% ישולם 12 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
- 3.2.7. סך השווה ל- 14% ישולם 16 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
- 3.2.8. סך השווה ל- 14% ישולם 20 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
- 3.2.9. היתרה בסך 10% תשולם בתוך 7 ימים ממועד ההודעה על קבלת טופס 4.
- 3.3. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשוניים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- 3.4. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 3.5. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה.
- 3.6. כל תשלום אשר ישולם על ידי הרוכש על חשבון תמורת הדירה על הצמדותיה ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים אשר יקבל הרוכש מהמוכרת.
- 3.7. הרוכש מתחייב שלא ישלם סכום כלשהו על חשבון התמורה למוכרת בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר אלא באמצעות שוברי התשלום.
- 3.8. מחיר הדירה כאמור לעיל, הינו סופי ולא ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא, למעט שינויים בשיעורי המסים כאמור בהסכם, היטלים ואגרות הכל כאמור ובכפוף להסכם ולמעט התשלומים החלים על הרוכש על פי סעיף 10 להסכם על כלל סעיפיו הקטנים, וכל תשלום אחר שחובה על הרוכש לשלמו עפ"י הסכם המכר.
- 3.9. המדד המחייב להסכם זה הנו המדד אשר ידוע בעת חתימת הסכם זה (להלן – מדד הבסיס), וישולם ביחד עם הפרשי ההצמדה במועדים כאמור לעיל.
- מובהר בזאת כי הפרשי ההצמדה בגין כל תשלום הינם חלק בלתי נפרד מקרן אותו תשלום לכל דבר ועניין.
- בהתאם לאמור בסעיף 3.3 לעיל, ייוספו הפרשי הצמדה, בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע בעת התשלום.
- מוסכם כי לצורכי הסכם זה, מדד שלילי יחשב כמדד בשיעור אפס.
4. הרוכש לא יהא רשאי להקדים תשלומים ע"ח התמורה.
5. מובהר בזאת כי במקרה בו הרוכש יקדים את התשלום ללא הסכמת המוכרת, ישלם הרוכש הצמדה כאילו שילם במועד התשלום שנקבע כמפורט מעלה.
6. רוכש מתחייב בזאת לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא.
7. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרוכש יעביר למוכרת בדוא"ל שכתובתו office@elispor.co.il את העתק השובר המשולם לחשבון הנ"ל על מנת לאפשר למוכרת לוודא שהרוכש קיבל ערבות בנקאית מתאימה ועל מנת להוציא חשבונית מס.
8. על הרוכש להשלים עד מועד מסירת החזקה את כל התשלומים הנוספים וההיטלים שלא נקבע להם בחוזה תאריך תשלום, ובכלל זה תשלומים או היטלים שאינם ידועים בעת קביעת המחיר בחוזה ושחלים על הרוכש לפי תנאי החוזה.
9. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. מס ערך מוסף יחול וישולם ע"י הרוכש בשיעורים החוקיים כפי שיהיה מעת לעת (עליה או ירידה), בכל מועד תשלום בפועל של התשלומים המפורטים בהסכם (למען הסר ספק השינוי יחול ביחס לתשלומים שיבוצעו לאחר מועד השינוי במע"מ ולא על תשלומים שכבר שולמו).



10. הרוכש מתחייב לשאת במע"מ כדין בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו', גם אם תהיה הפחתה בשיעור המע"מ.
11. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת ו/או לצד ג' אחר על פי האמור בהסכם ובהתאם להוראות הדין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום;**

---

דליה אליאספור חברה  
קבלנית  
לבנין (1972) בע"מ

---

הרוכש

בס"ד

**פרויקט "Live View"**

**ייפוי כח בלתי חוזר**

אני/ו החתום/מים מטה

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחם של כ"א ה"ה דליה אליספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ ח.פ. 510626757 ו/או רחל אליספור ת.ז. 059733642 ו/או עו"ד לינדא יפית אזולאי /או עו"ד אורי לומברוזו ו/או עו"ד לימור ברדריאן ו/או מי משרד עו"ד י. לומברוזו ושות' ו/או משכן ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או מזרחי טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או מירב בנק משכנתאות וחשכונות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ ו/או בנק אוניקו למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק בינלאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהוראות בע"מ ו/או בנק לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אוצר החייל בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ, להופיע ולפעול בשמו ובמקומו בכל הקשור לנכס הידוע, מגרש: 101,102,103 לפי תכנית מפורטת מס' 12736 לפי תיק המנהל 10659174 א גוש 30453 חלקות 25,27,29 מורדות מלחה ירושלים(להלן - "הנכס") באופן כדלקמן:

1. לחתום על שטר/י מכר ו/או חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - חוק המקרקעין), לרבות שטר/י חכירת משנה או שטר/י חכירה בדרגה אחרת או על שטרי העברת חכירה בתור חוכר או חוכר משנה לדרגותיו (להלן - החכירה) או על שטר/י מכר בתור קונה לפי הענין, של הנכס כשהוא פנוי או של הנכס כשעליו מבנה או הנכס כשעליו ייבנה מבנה בעתיד, בין שהמבנה רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שיירשם בעתיד כבית משותף, ובין שהמבנה הינו בית בודד בנוי או יחידה למטרה אחרת או תא לכל מטרה שהיא, וזאת כשהנכס חופשי ממשכנתאות ו/או שעבודים למעט זיקות הנאה לענין חוק המקרקעין, והכל בתנאים שכל אחד מבאי/י כחינו ימצאו לנכון.
2. למשכן את הבעלות או החכירה או את זכויותינו בנכס במשכנתאות ו/או במשכונות בדרגה ראשונה או בדרגה ראשונה פרי-פסו או בכל דרגה אחרת, ולחתום בשמינו על שטר/י משכנתאות ו/או משכונות בתנאים כפי שיקבעו על ידי המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י כחינו, וכן לפדותן או לתקן.
3. לבטל את הערת האזהרה ו/או הערות האזהרה ו/או המשכון או המשכונות הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין ההסכם.

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מלווה, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, פשרות וכל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנוקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב', לרבות בקשות לביטול משכון.

4. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לביצוע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש, הפרשה לצרכי ציבור וגם/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) ו/או פקי הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 בקשר לקרקעות הכלולות בקרקע שעליה יימצא הנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י כחינו.

5. (א) לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו/ו - בשמינו ובמקומינו לרישום המבנה בו מצוי הנכס כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהמבנה לבדו יהיה בית משותף או כשהמבנה ביחד עם ביתים ו/או בניינים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין; להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף בו מצוי הנכס ולהצמידם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף.

(ב) לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו/ו - להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישום ההצמדות בפנקס הבתים המשותפים; לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת; לרשום שעבודים ו/או זיקות הנאה על הנכס, לרבות על חלקים ממנו, לזכות הנכס ו/או לחובתו, לרבות זיקות הנאה לשימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות.

(ג) לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מידי פעם בפעם; לבקש או להסכים (כשאחרים מבקשים) תיקון הצו לרישום הבית כבית משותף.

באי/י כחינו יהיה/ו זכאים להשתמש בסמכות מסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומידי פעם בפעם - הכל בתנאים שימצאו לנכון.

(ד) לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו/ו - לרישום הערות אזהרה לפי חוק המקרקעין בפנקסי המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה או דירות במבנה בו מצוי הנכס, וכן לבקש, או להסכים כשאחרים בקשו/ו, צימצום או ביטול או שינוי ברישום של הערות אזהרה, לרבות בקשה או הסכמה, כשאחרים בקשו/ו, לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה בנכס או של פעולה אחרת כלשהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כלשהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - והכל כפי שכל אחד מבאי/י כחינו ימצאו לנכון.

(ה) לייחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ולחתום ולהגיש בשמינו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.

(ו) לייחד הערת אזהרה על חלקת משנה מתאימה, על הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון.

(ז) לבקש או למסור ולחתום בשמינו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין - 1963 על תיקוניו ו/או לפי כל חוק אחר ו/או כל דין אחר, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך בהקשר זה.

(ח) לחתום על כל מסמך אשר באי/י כחינו/נו ימצאו/נו לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מידי פעם בפעם.

(ט) לחתום על חוזה חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל ועל בקשה למתן התחייבות לרישום משכנתא בקשר עם רישום זכויותינו במנהל מקרקעי ישראל.

6. לבצע כל מעשה, פעולה או עסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יחייבו את באי/י כחינו/נו להופיע בשמינו ובמקומינו בפני מינהל מקרקעי ישראל, רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכל במובן חוק המקרקעין), המפקח על מטבע חוץ וכן בפני כל מוסד או גוף, תאגיד, או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו/נו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בניה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע שעליה יוקם הנכס, לרבות הוספת קומות או מבנים), שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות ביפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 (ללא הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

7. באי/י כחינו/נו יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם, להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידנו/ם ולמנות אחרים תחתיו/ם, ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי/י כחינו/נו לפי יפוי כח זה או של כל מי שיתמנה על ידנו/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר/ים אותנו/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל, וכל מה שיעשה כל אחד מבאי/י כחינו/נו כנ"ל יחייב אותנו/ם ואת הבאי/ים במקומינו ואנינו/ם נותן/ים הסכמתנו/ם מראש לכל מעשה/ים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה/ים שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי/י כחינו/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

8. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומינו/נו או תחתינו/נו זכאי לבטל, לשנות או לתקנו והוא מחייב אותנו/נו ו/או את הבאים במקומינו/נו או תחתינו/נו לרבות יורשינו/נו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה/ים שיוקמו על הקרקע ו/או בנק למשכנתאות ו/או כל אדם או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות ל/לנו כספים תמורת רישום משכנתאות ו/או משכונות לגבי הדירה.

אני/ו מצהיר/ים בזה כי הנני/ו מוותר/ים ויתור גמור לעשות בעצמינו/נו או על ידי מישהו אחר מלבד מיופה/י כחינו/נו את כל הפעולות, או איזו מהן, הנזכרות ביפוי כח זה וכל אחד מבאי/י כחינו/נו לעיל יהיה/ו זכאי/ים למנוע בעדינו/נו מלבצע כל פעולה כזו.

9. הקרקע הנזכרת במבוא ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקת/ות האדמה או לקטעים ממנה/מהן או לכל חלקת/חלקות אדמה אחרת/אחרות לרבות חלק ממנה/מהן שתיוצר/נה עקב רישום ו/או תיקון רישום ו/או פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות ו/או איחוד של חלקות אדמה ו/או לאיחוד של חלקי/חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים.

#### ולראיה באתי/נו על החתום

חתימה:



**נספח ו' – תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים**

אני/ו הח"מ:

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

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי:

**דליה אליספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ**

(להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר למשתכן, "Live View", הממוקם בירושלים על מגרשים 101,102,103, גוש 30453 חלקות 25,27,29 לפי תכנית 12736, בהתאם למכרז ים 288/2016 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים לגבינו התנאים כדלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

- א. אנו או קרובה משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או שך מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחם 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" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישת הדירה. ולראיה באנו על החתום, היום: \_\_\_\_\_

שם וחתימה \_\_\_\_\_ שם וחתימה \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד ליעד יפית אזולאי, בכתובת המרפא 8 ירושלים, מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר זוהו באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתמו/מו עליה בפני עו"ד.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת עו"ד

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/ חכירה/ חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/ חוזה לבעלות/ לחכירה/ לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת ( כגון : ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימת המצהיר/ים: \_\_\_\_\_

אישור:

אני הח"מ, ליעד יפית אזולאי, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/ גב' \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/ תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

חותמת וחתימה עו"ד

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

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

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "Live View" בירושלים (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת דליה אליספור חברה קבלנית לבניה בע"מ (להלן: "המוכרת").

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים 288/2016 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש ע"פ המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או לחילופין 7 שנים מהזכייה בהגדרת מחיר למשתכן. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 ו/או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 ו/או 7 השנים הנ"ל.

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/ינו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

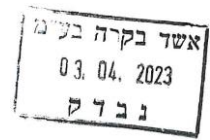
\_\_\_\_\_ שם  
\_\_\_\_\_ שם

**אישור**

הרינו לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד ליעד יפית אזולאי, בכתובת המרפא 8 ירושלים מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_, גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עלי בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד





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

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

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "Live View" בירושלים (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכרת דליה אליספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ (להלן: "**המוכרת**").

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים 288/2016 בו זכתה המוכרת (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש ע"פ המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ד. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או לחילופין 7 שנים מהזכייה בהגרלת מחיר למשתכן. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 ו/או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 ו/או 7 השנים הנ"ל.

2.

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

3.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/ינו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_ שם  
\_\_\_\_\_ שם

**אישור**

הרינו לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד ליעד יפית אזולאי, בכתובת המרפא 8 ירושלים מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_, גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עלי בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד



ייפוי כוח לבן/בת זוג לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"

נספח י'

אני/אנו, הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה ומייפה את כוחו של בן/בת זוגי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לבחור בשמי ובעבורי דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", או לוותר על הזכות לרכוש דירה בפרויקט, ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בקשר לכך, בפרויקט שמוקם ע"י **דליה אליאספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ** (להלן: "החברה"), בהתאם לתנאי מכרז יש/16/2017 ובחווזה בנייה עם משרד הבינוי והשיכון מיום 14.6.2018 ובחווזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מיום 22.5.2018 (להלן: "החוזים"), במסגרתם התחייבה החברה לבנות פרויקט ובו 44 יח"ד במעל אדומים במגרשים: 37, 139, 111 לפי תוכניות: 420/1/3/50, 420/1/3/51, 420/1/4/37 בהתאמה.

בחירתו של מיופה הכו הנ"ל תחייב אותי/ אותנו ותהיה סופית.

תאריך: \_\_\_\_\_

**ולראיה באנו על החתום**

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חתימה

**אימות החתימה ע"י עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר אישרו את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי הכוח לבחירת דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" וחתמו עליי בפניי.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת



ייפוי כוח נוטריוני לצד ג'

לבחירת דירה ו/או חתימת חוזה בתכנית "מחיר למשתכן"

אני/אנו, הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה/ממנים ומייפה/מייפים את כוחו של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לבחור בשמי/בשמנו ובעבורי/ בעבורנו דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", או לוותר על הזכות לרכוש דירה בפרויקט, ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בקשר לכך, **לרבות חוזה מכר על נספחים**, בפרויקט שמוקם ע"י **דליה אליספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ** (להלן: "החברה"), בהתאם לתנאי מכרז ים 288/2016 ובחוזה בנייה עם משרד הבינוי והשיכון מיום 4/9/17 ובחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מיום 18/9/17 (להלן: "החוזים"), במסגרתם התחייבה החברה לבנות פרויקט ובו 94 יח"ד בירושלים במגרשים: 101,102,103 גוש 30453 חלקות 25,27,29 בהתאמה.

בחירתו של מיופה הכו הנ"ל תחייב אותי/ אותנו ותהיה סופית.

תאריך: \_\_\_\_\_

**ולראיה באנו על החתום**

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

חתימה

**אימות החתימה ע"י נוטריון**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, נוטריון, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר אישרו את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי הכוח לבחירת דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" וחתמו עליי בפניי.

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת

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

נספח יג'

לכבוד

(להלן: "הקונה")

א.ג.נ.,

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

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה, מובאות בזאת לידיעת הקונה הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם לפי החוק, כדלקמן:

1. סעיף 2 לחוק, שכותרתו "הבטחת כספי הקונה" – קובע את ההבטחה ודרכי ביצועה:

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

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

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

(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."

מובהר בזאת כי המוכרת תבטיח את כספי הקונה כמפורט בסעיף \_\_\_ להסכם המכר.

2. **סעיף 2א** לחוק – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכות המוכת להחלפת ערובה ואת תנאיה: "מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3."

3. **סעיף 2ב** לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה זירה על מקרקעי ישראל" – קובע כי על הערובה לפי החוק להיות בתוקף בתנאים כדלקמן:  
"א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:  
(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;  
(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה."

4. **סעיף 3** – לחוק שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח (שתי החלופות הראשונות בסעיף 2 לחוק) כדלקמן:  
"על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2)."

5. **סעיף 3א** לחוק – שכותרתו "תשלום הוצאות על ידי המוכר" – קובע לעניין עלות הערובה:  
"א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

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

6. **סעיף 1א3** לחוק – שכותרתו "הפרשי הצמדה" – קובע לעניין הכספים בערובה:  
"כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת הצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2."

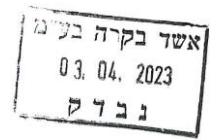


7. ידוע לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק, סכום הערבות הבנקאית שתונפק לקונה אינו כולל את סכום המע"מ, אשר נכלל בתשלום אותו שילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה.
8. ידוע לקונה כי המצאת נוסח החוק אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/ יישומו/ השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

**ולראיה באנו על החתום**

---

הקונים



נספח חניית נכה

לכבוד

דליה אליספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ

הנדון : רכישת דירה בפרויקט "Live View" מחיר למשתכן חניית נכה

מגרשים 101,102,103 גוש 30453 חלקות 25,27,29 לפי תכנית מפורטת מס' 12736 על שינוייה במורדות מלחה בירושלים.

אני / אנו / החתום/ים מטה :

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_ טל: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_

שנינו ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "הקונה")

בהמשך לחתימתנו על חוזה לרכישת דירה מס' זמני \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה") בפרויקט שבנדון, וכחלק בלתי נפרד מהחתימה על הסכם הרכישה, הננו מאשרים בזה, כדלקמן:

1. ידוע לנו שלדירה מתוכננת הצמדת חנייה, אשר בהתאם לתכניות היתר הבנייה מוגדרת כחניית נכה (להלן: "חניית הנכה").
2. ידוע לנו שבמועד חתימתנו על הסכם רכישת הדירה, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לכם אם מי מרוכשי הדירות בפרויקט יהיה זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו עפ"י חוק.
3. הודע לנו כי במידה ותידרשו להצמיד את חניית הנכה לדירה אחרת בפרויקט, שתירכש ע"י רוכש אחר בעל תעודת נכה כדן, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירה, ובמקומה תוצמד לדירה חנייה אחרת שמיקומה יהיה במתחם החניה בפרויקט ועפ"י שיקול דעתכם הסביר.

\_\_\_\_\_  
חתימת הקונה

\_\_\_\_\_  
חתימת הקונה