

חוזה מכר – דירת מחיר מופחת

שנערך ונחתם ביום ____ בחודש _____ בשנת 2024

בין
קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ
ח.פ. 512828492
מרח' ניסנבאום 37, בת ים
(להלן: "החברה")



מצד אחד

לבין

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

דוא"ל: _____

טלפון: _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הקונה גם בממכר)

מצד שני

הואיל: והחברה הינה בעלת הזכויות (לפי הסכם חכירה מהווך) במקרקעין כהגדרתם להלן;
והואיל: והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש את הבניין, כהגדרתו להלן;
והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהחברה את זכויותיה ב- דירה: _____, קומה: _____, בנין _____ פרויקט "UP VIEW" בלוד, מגרשים 115 ו-116 לפי תכנית תמל/1064 ותמל/1064/א;
והואיל: והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות לתכנית דירה במחיר מופחת של "חסר דירה" או "משפר דוור" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

פרשנות

1. מבוא:
- 1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפירושו.
- 1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 נספחים לחוזה זה:
- 1.3.1 נספח "א" - מפרט מכר ותוכניות מכר;
- 1.3.2 נספח "ב" - נספח תנאי תשלום;
- 1.3.3 נספח "ג" - נספח הבנק [יצורף לקראת חתימת הסכם ליווי];
- 1.3.4 נספח "ג' 1" - תוספת לחוזה בדבר ליווי בנקאי;
- 1.3.5 נספח "ד" - ייפוי כוח בלתי חוזר;
- 1.3.6 נספח "ה" - בוטל;
- 1.3.7 נספח "ו" - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו אינם בגדר קרוב של החברה;
- 1.3.8 נספח "ז" - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים;
- 1.3.9 נספח "ח" - נספח שינוי מחיר בהתאם להיתר בניה;
- 1.3.10 נספח "ח' 1" - נספח היעדר היתר בניה;
- 1.3.11 נספח "ט" - נספח הגנת הפרטיות;
- 1.3.12 נספח "י" - כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכר;

- 1.3.13 **נספח "יא"** – נספח אשפה ;
- 1.3.14 **נספח "יב"** - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "דירה במחיר מופחת";
- 1.3.15 **נספח "יג"** - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג' ;
- 1.3.16 **נספח "יד"** - טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת ותוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין ;
- 1.3.17 **נספח "טו"** - נספח הצמדת חניית נכה ;
- 1.3.18 **נספח "טז"** - עדכון לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.

2. בחוזה זה :

- "המכרז"**
מכרז מס' מר/300/2020 במסלול "מחיר מופחת", של רשות מקרקעי ישראל, "נופי בן שמן" בלוד.
- "החלקה"**
גוש : 7350 חלקות 25 ו-26.
- "המגרש"**
מגרשים 115 ו-116 על פי תוכניות תמל/1064 ותמל/1064/א הכלולים בחלקה ובסביבתה, בגבולות כמתואר ב**נספח "א"**.
- "המקרקעין"**
המגרש וסביבתו.
- "הפרויקט"**
הבניין ובנייני מגורים נוספים, מבני ציבור, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין.
- "הבנק"**
____ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
- "התב"ע"**
תוכנית או תוכניות החלות על המקרקעין וסביבתם על כל שינוי בהן מעת לעת.
- "הבניין"**
הבית המפורט ב**נספח "א"**.
- "הממכר"**
הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט (להלן: "הדירה") לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה והוצמדו, הכול כמפורט ב**נספחים "א" ו-"ב"**.
- "המפרט"**
המפרט המצורף לחוזה זה **כנספח "א"** לרבות התוכניות המצורפות לו, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב מכוח המכרז.
- "רכוש משותף"**
כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפיו או כלליו אשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכול בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
- "הבית המשותף"**
המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניין אשר ירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.
- "הלשכה"**
לשכת רישום הסדר ומקרקעין.
- "הקבלן"**
קבלן הבניה הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבניית הבניין בעל רישיון וסיווג כדין.
- "רמ"י"**
רשות מקרקעי ישראל.
- "מגבלת המכירה"**
הקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד שלישי (לרבות התחייבות להעברת זכויות עתידיה) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם.

התקשרות הצדדים

.3

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונות בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מתחייב בזאת, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה מכר זה.
- 3.3 הקונה מתחייב כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת במחיר מופחת. כמו כן מצהיר הקונה, כי לא רכש דירה אחרת במסגרת תכנית מחיר מופחת.
- 3.4 מובהר בזאת כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב ממשהב"ש, בכל שלב עד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפיה, במעמד חתימת הסכם המכר הקונה לא היה "חסר דירה" כאמור, (בין אם הקונה לא היה זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דירה" ביום חתימת חוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות), מסכים הקונה שהחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין בטיול כאמור, וכי הקנס בסך 450,000 ₪ (במילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) על ידי המדינה, יושת על הקונה בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בהתאם לסעיף 24 להלן.
- 3.5 הקונה מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח ו' לחוזה זה.
- 3.6 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח ז' לחוזה זה.
- 3.7 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 לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
4. ניתנה לקונה האפשרות לבקר במקרקעין, במגרש, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכן ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, ולמצוא את הנ"ל מתאים למבוקשו. הקונה מודע למצבם של המקרקעין במועד חתימת חוזה זה. ואין לו כל טענה נכון ליום חתימת הסכם זה בנוגע למצבם של המקרקעין כאמור. הודע לקונה כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של התחייבויות הקונה הרלוונטיות, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/יבנה והממכר יימסר לו והזכויות בו תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

בניה

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הממכר בהתאם לתב"ע, להיתרי הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ועפ"י ההיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 לא תחשבנה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הממכר במועד ובדרך הקבועה בסעיף קטן 24.3 להלן וזאת בלבד.
- מובהר בזאת, כי במקרה בו קיימת סתירה ו/או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה להוראות המפרט ולתוכניות המכר, תגברנה תוכניות המכר. למען הסר ספק, במקרה בו קיימת סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות החוזה והמפרט, תגברנה הוראות המפרט. האמור בסעיף זה יחול למעט במקרה בו יקבע מפורשות אחרת בגוף החוזה.

מסירת הממכר

מסירת הממכר: 7.

7.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם, לאחר שהתקבל טופס 4 לדירה, ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.4 להלן), כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ ונקי מכל זכות לטובת צד שלישי כלשהו, למעט המשכנתא אשר תירשם לטובת הרוכש ולבקשתו וזאת במועד שיודע לקונה ע"י החברה בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 14 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע בנספח "ב" לחוזה זה ובכל מקרה בתיאום מראש (להלן: **"תאריך המסירה"**) בכפוף לאמור בנספח "ב".

החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני תאריך המסירה שהוקדם. הקדמת תאריך המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

מובהר כי בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ושיעבודים ו/או משכנתאות שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.10 לחוזה זה, תימסר החזקה בממכר לקונה כשהוא נקי מכל משכנתא ו/או זכות צד ג' אחרת.

איחור במסירה: 7.2

7.2.1 איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

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

7.2.3 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה 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 החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.2.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה 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, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הממכר.

- 7.2.5 במקרה שדחיית מועד המסירה (שאינה בגין מעשה או מחדל של הקונה ו/או בנסיבות כאמור בסעיף 7.2.2 לעיל) לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 7.2.1 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.
- 7.2.6 לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: **"מועד המסירה החוזי"**), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:
- 7.2.6.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבודה התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 7.2.6.2 סכום השווה לדמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבודה התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 7.2.6.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 7.2.7 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.2.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 7.2.8 הוראות סעיפים קטנים 7.2.6.37.2.6 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.
- 7.3 בהקשר זה, מובהר כי תינתן לקונה הודעה מוקדם ככל הניתן, לבצע את הבחירות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט (להלן: **"הבחירות"**) ועל הקונה יהיה לבצע את כל הבחירות עד ולא יאוחר מ-30 ימים ממתן הודעת החברה. ככל והקונה לא ביצע זאת במהלך התקופה כאמור, החברה תשלח לקונה הודעה נוספת בדבר השלמת ביצוע הבחירות, במסגרתה יתבקש הקונה לבצע את הבחירות תוך לא יאוחר מ-15 ימים ממועד שליחת הודעה הנוספת הנ"ל. ככל שהקונה לא השלים את ביצוע הבחירות מול החברה, תהיה החברה (ו/או באמצעות מי מטעמה) רשאית לבצע את הבחירות עבור ובמקום הקונה, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכר, ובלבד שמסרה החברה לקונה התראה על כך בהודעתה השנייה.
- 7.4 הממכר יחשב כראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח ו/או עבודות הקשורות להקמת מבני ציבור (ואשר מבוצעות על ידי החברה ולא קיימת מניעה להשלמתן אשר קשורה ברשויות השונות), במגרש ו/או במקרקעין, ובלבד שהעבודות אלה יושלמו בתוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר, ולא ימנעו שימוש סביר בממכר למטרת מגורים לרבות גישה סבירה ובטוחה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת החשמל, המים, הביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. החברה תהא רשאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדית) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה ומסירתה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בניית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים ובלבד שפעלה החברה בהתאם להוראות כל דין ו/או בהתאם להוראות המכר/מר/300/2020 ו/או בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון.
- קבלת הממכר: 7.5

- 7.5.1 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.37.4 לעיל ובלבד שהממכר יהא ראוי למגורים ולא יהיו בו ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.
- 7.5.2 סמוך למועד השלמת הממכר תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 7.5.3 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "**המועד הנדחה**").
- 7.5.4 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 7.5.5 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.5.6 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.5.7 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 7.5.8 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.5.9 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.5.5, 7.5.6 ו- 7.5.7 בפרוטוקול המסירה.
- 7.5.10 החברה תדאג לתקן את המצוין בפרוטוקול המסירה ואשר יוסכם על ידי הצדדים כליקוי/פגם בתוך זמן סביר בהתאם להוראות החוק.
- 7.5.11 קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה תהווה ראייה כי הממכר נמסר לקונה (מבלי לגרוע מזכויות הקונה בהתאם להוראות חוק המכר).
- 7.5.12 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה ולאחר שניתנו לו ההודעות כאמור זה לעיל ולאחר מועד המסירה הנדחה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה בקונה ו/או שקיימת אי התאמה מהותית בין הדירה לבין המפרט והתוכנית הסופית שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בממכר במועד המסירה הנדחה ויחולו עליו כל התשלומים הנובעים מהחזקה בממכר החל מאותו מועד, ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בממכר, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הממכר וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה.
- 7.5.13 בכפוף לאמור בסעיף 7.5.10 לעיל, במקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, וגם לא במועד המסירה הנדחה הקונה יחויב בכל החובות המוטלים עליו בעניין הוצאות החזקת הממכר, הבניין והרכוש המשותף וזאת ממועד המסירה ובכפוף לכל דין.
- 7.5.14 עד ולא יאוחר ממעמד המסירה תינתנה לקונה הוראות תחזוקה, בכתב עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה בנסיבות העניין כשהן חתומות על ידה, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים

בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל הוראות התחזוקה כדלעיל ולפעול בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בממכר ו/או שיגרמו לסביבתו ואשר ניתן היה למנעם ע"י מילוי ההנחיות סבירות ו/או אזהרות סבירות כדלעיל, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או החלפתם ו/או לדרוש פיצוי כלשהו בגינם והכל מבלי לגרוע מהוראותיו של חוק המכר.

7.5.14 כל האמור בסעיף קטן 7.5 זה יחול בכפוף לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

8. מסירת הרכוש המשותף:

8.1 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין לא נעשה כן עד למועד האמור תהיה זכאית החברה למנות נציגות של רוכשי חלקים בבנין באופן שייבחרו על ידה ובלבד שיהיו לפחות שלושה נציגים (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"),

8.2 בהתאם לאמור בסעיף 8.1, הנציגות ו/או מקבלי הרכוש המשותף חייבים לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור תפעל הנציגות ו/או מקבלי הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבנין וכל פעולה שתעשה על ידם תעשה אף בשמו של הקונה ותחייבו והכל בכפוף לכל דין. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבנין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.3 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למקבלי הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

8.4 חלקים ברכוש המשותף לבנין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה בסמוך למסירת הדירה הראשונה בבנין ו/או יימסרו על ידי החברה בהדרגה, לרבות לפני מועד מסירת הממכר לקונה במצב המתואר במפרט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הממכר. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, אלא בכפוף להוראות הדין.

8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו היא הממכר, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה מקבלי הרכוש המשותף בבנין או בבניינים אחרים במגרש אשר ייקבעו כגורם מקבלי רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבנין הראשון שיאוכלס. מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.

8.6 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף החל ממועד מסירתו עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובתנאי סעיף 10 להלן.

רישום

9.1 החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הממכר במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף להוראות המכרז ובהתאם להוראות כל דין לרבות חוק המכר דירות.

- 9.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בפנקסי המקרקעין בעלות או חכירה מהוונת על הממכר, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "**חוזה החכירה**"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין ובכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 9.3 ככל והזכות בממכר הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה בתוך 14 ימים על פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף כנספח "ד", ככל שהרוכש לא יענה לדרישת החברה דלעיל.
- 9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.
- 9.5 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשום הקונה, לפי המאוחר. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה, לפי המאוחר.
- במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 21 ימים מקבלת הדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, החברה תהיה רשאית לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה והכל מבלי לגרוע מזכויות החברה בהתאם להוראות כל דין.
- 9.7 בחישוב תקופות הרישום האמורות כאמור בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב סיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.
- 9.8 החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשם ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה.
- 9.9 **למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות במחיר מופחת, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו.**
- 9.10 **הקונה מצהיר ומאשר כי הובהר לו שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בממכר הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה. כאמור וכמפורט בסעיף 23 לחוזה זה.**

אחריות לפגמים

- 10.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה 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 (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.3 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

10.4 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצבה ממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.5 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר במקביל העתק מפנייתו לחברה. 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 לחברה בדרישה לביצוע התיקונים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.6 ביצוע תיקונים:

10.6.1 החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה במהלך תקופת הבדק בתוך זמן סביר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת, והכל תוך זמן סביר.

10.6.2 באם אי ההתאמה תחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את אי ההתאמה בהקדם האפשרי, בתיאום מראש ובהתאם לאופי אי ההתאמה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות חוק המכר.

10.6.3 החברה מתחייבת להשיב המצב לקדמותו בסיום התיקון.

10.7 הוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.6 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

10.7.1 תקופת הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף למקבלי הרכוש המשותף בפרויקט.

10.7.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הממכרים בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי ממכרים בבניין ביחד או על ידי מקבלי רכוש המשותף או על ידי נציגותם החוקית.

המחיר

- .11
- 11.1 בתמורה לממכר וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב ב**נספח "ב"** כמחיר הכולל (לעיל ולהלן): "**מחיר הממכר**" וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב ב**נספח "ב"**.
- 11.2 מובהר כי מחיר הממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו ב**נספח "ב"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.
- 11.3 מחיר הממכר יעודכן כמפורט ב**נספח "ח"** לחוזה זה בעניין "שינוי במחיר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל".
- 11.4 **בנוסף למחיר הממכר, ישלם הקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 6,287 ₪ (ובמילים: ששת אלפים מאתיים שמונים ושבעה ש"ח) שהם 5,374 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים שלוש מאות שבעים וארבעה ש"ח) בתוספת מע"מ כדין. או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר – לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הממכר, בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין" (כהגדרתם להלן), בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 029 להלן.**
- 11.5 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הקונה

- .12
- 12.1 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":
- 12.2 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הממכר, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה של ערבות בנקאית לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה**"). יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדיון, ועלותם תחול על החברה.
- 12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות
- 12.3 ככל ובמועד מסירת הממכר לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שייבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: "**הנאמן**"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:
- 12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.
- 12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידיו הנאמנות.
- 12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, אך ורק לאחר קיום התנאים המצטברים להלן: לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הממכר או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בממכר, וקבלת מכתב החרגה סופי (שלושת התנאים במצטבר).
- 12.4 בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.
- 12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות, לרבות סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת הערבויות, תחול על החברה ואולם במקרה כי הקונה עיכב ו/או יעכב ו/או מנע ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ביטול הבטוחה לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.
- 12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, למעט הערת אזהרה מפורטת אשר תיוחד לממכר, והכל בתנאי שנמסרה לקונה בטוחה – מסוג ערבות או פוליסת ביטוח - על

פי חוק הבטחת השקעות. לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה על פי כל דין לרבות חוק הבטחת השקעות ולייחד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד עם גמר רישום הפרצלציה, ולממכר בלבד עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט כבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.

12.7 הודע לקונה כי יפוי הכח הנזכר בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.

12.8

12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק המצורף **כנספח "ג"**, בשינויים המחויבים.

12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הממכר (להלן: "**הגורם המממן**"), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים כפי שיוסכמו בין החברה והגורם המממן, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם לפחות 100,000 ₪ מהתמורה במימון עצמי, בהתאם להוראות בנק ישראל, כפי שיחולו בעת התשלום. עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.

12.8.3 העברת זכויות בממכר ע"י הקונה, בכפוף להגדרת "מגבלת המכירה" במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק וזאת עד לרישום זכויות הקונה בממכר, ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.

12.8.4 למען הסר ספק, מובהר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של הפרויקט (נספח ג) ככל ומצורפת בזאת לחוזה זה הינה לשם הדוגמא בלבד והיא תחייב את החברה בשינויים המחויבים רק אם וככל שיחתם הסכם ליווי עם הבנק. עד אשר יחתם על ידי החברה והבנק הסכם ליווי, יחולו הוראות הנספח בדבר בטוחות המצורף לחוזה זה **כנספח "ג'1"**, וכל האמור בחוזה זה ונספחיו יחול בהתאמה הנדרשת.

13. תשלומים ומיסים

13.1 התשלומים הבאים (להלן: "**התשלומים החלים על הקונה**") יחולו על הקונה וישולמו על ידו תוך 14 יום מיום דרישת המוכר או מהיום הנדרש עפ"י דין:

13.1.1 **תשלום עבור מונים דירתיים למים וגז (במידה שיהיה בכפוף להוראות המפרט) ובכלל זה, תשלום עבור התקנת מונה דירתי וחיבור רשת הגז (ואביזרים כמקובל בחברת הגז ככל והקונה יבחר להתחבר לרשת הגז) לממכר והתקנתם לדירה בלבד. התקנות מונים אלה תעשנה לפי הזמנת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. מובהר כי נכון למועד חתימת חוזה זה, עלות מונה חשמל דירתי לא חל על החברה אלא במסגרת תשלום חודשי של הקונה ישירות לחברת החשמל. ככל ויחול שינוי לעניין זה, החברה תהא רשאית לגבות מהקונה את עלות מונה החשמל הדירתי. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אולם לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור בכפוף לאסמכתאות, עד לא יאוחר ממועד המסירה בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה ועד למועד השבת הכספים ע"י הקונה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין לרבות תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל יחול על החברה.**

13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמש כאמור יוטל על רוכש דירה ו/או הקונה על פי הדין בלבד.

13.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל:

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי שירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או בקשר אליו ועל פי כל דין. מובהר כי נכון ליום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ אגרות והיטלים עירוניים וכו'.

חלק יחסי מהמיסים כאמור לעיל אשר יחולו על הרכוש המשותף לרבות חלקים בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הממכר לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל הצמדות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט, לפי העניין.

הקונה מתחייב לבצע החלפה של המחזיקים בממכר בכל הרשויות הרלוונטיות בתוך 14 ימים ממועד מסירת החזקה בממכר. ידוע לקונה כי ככל ולא תבוצע ההחלפה כאמור לעיל, החברה תהא רשאית לבצע את ההחלפה במקומו, ולחייבו בכל תשלום אשר נדרשה לשאת בגין ביצוע ההחלפה בתוספת ריבית והצמדה, בהתאם להוראות הסכם זה.

13.2 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממכר לשטח כלל יחידות הדיור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (בהתאם להוראות הדין) אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בפועל בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.5.12 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

13.3 **החברה באמצעות באי כוחה תדווח לרשות המיסים גם עבור הקונה בגין עסקה זו וזאת בהתאם למידע אותו ימסור הקונה באמצעות הצהרה חתומה ע"י עו"ד מטעמו, והכל בהתאם למפורט בנספח "יד" וכן על הקונה לשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ולתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.**

13.4 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה לאחר חתימת חוזה זה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור בתוך 14 ימים מדרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.5 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל השבחה שיווצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הממכר ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הממכר.

13.6 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הממכר.

14. הוצאות פיתוח:

14.1 מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הממכר לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הממכר, ולא יידרש בגינת תשלום נוסף.

- 14.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לממכר, שתתקבל לאחר מועד חתימת חוזה זה או היתר הבניה, לפי המאוחר מבניהם, שאיננה חלה על החברה מכוח הוראות המכרז ו/או הדין, כגון הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "**עבודות פיתוח נוספות**") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, וזאת אף אם עילתם טרם מועד המסירה.
- 14.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובהר:
- 14.3.1 כל הוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות להקמת הממכר יחולו על החברה בלבד.
- 14.3.2 דרישת התשלום לא תהיה עקב יוזמה של החברה.

ריבית פיגורים

- 15 מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום השביעי (7) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**"). יובהר, כי ככל ותשולם ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם עמלות ו/או הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים.
- על אף האמור לעיל, וביחס לתשלום הפרשי הצמדה שחב בהם הקונה על פי הסכם זה, מוסכם כי לצורך חיוב הקונה בריבית פיגורים, איחור בתשלום הפרשי הצמדה יהווה הפרה רק במקרה בו איחר הקונה בתשלום הפרשי הצמדה איחור העולה על 14 ימים (שאז יחויב הקונה בריבית פיגורים על הפרשי הצמדה החל מהיום השביעי לאיחור כאמור לעיל).
- האמור יחול בהתאמות ובשינויים המחויבים גם על תשלומים אותם החברה נדרשת לשלם לקונה, ככל ויהיו כאלה.**

ייפוי-כח

- 16
- 16.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשני העתקים, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן כ**נספח "ד"** וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.
- 16.2 בבצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שיפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.
- 16.3 מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויותיו של הקונה בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

שינויים

- 17
- 17.1 לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדן, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת ו/או המוכרת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בניה

כדין בגין השינויים ובין לאו, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.

17.2 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט כמפורט במפרט המכר, רכיבים אלו יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הממכר.

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע לזיכויים, בנוסח המקובל בחברה, עד ולא יאוחר המועד הנקוב בסעיף 3(ה) לחוק המכר דירות ו/או עד לחתימת הסכם זה לפי המאוחר, והחברה תאשר את קבלתו בכתב.

17.3 הוראות סעיף 17 זה הינן יסודיות בחוזה זה.

הזכויות בבניין ובסביבתו

18. הוראות חוזה זה וכן הוראות כל חוזים אחרים שנחתמו או שיחתמו עם קונים אחרים מהחברה, הוראות כל חוזים אחרים שהחברה קשורה או שתהיה קשורה בהם, כל התחייבויות שהקונה או אחרים קבלו על עצמם וכל תכנית בנין ערים אינם יוצרים תכנית בנין (Building Scheme), אינם מגבילים את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאלה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה והכל בכפוף להוראות הדין הקוגנטי והמכרז.

18.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה במסגרת מחיר מופחת על כל קונה אחר במקרקעין.

18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה במסגרת מחיר מופחת.

18.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות והתנאות המתייחסות למקרקעין בין אם הוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם יוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו, והכל בכפוף להוראות כל דין.

18.4 להסרת ספק מובהר בזאת כי החברה אינה מחויבת כלפי הקונה בכל צורה שהיא לאכוף כלפי דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים כל הוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימם.

מובהר כי סעיפים 18.1, 18.2, 18.3 ו-18.4 יחולו בכפוף להוראות המכרז.

19.

19.1 הוראות נוספות:

19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בממכר, בבניין וברכוש המשותף. ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו, והכל מבלי לגרוע מחובות החברה בהתאם להוראות החוזה, המכרז ועפ"י כל דין.

19.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתינתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר לפי שיקול דעתה הסביר. ובלבד שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרויקט.

19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה ובלבד שהממכר (יחידת הדיור עצמה על הצמדותיה) ייבנה בהתאם להוראות חוזה זה החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על החלקה/המגרש לפי

התבי"ע. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות סעיף 6 לעיל. הודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה לתחום חניה סמוכה ולקונה אין ולא תהיה כל טענה בקשר לכך. ובלבד שהחניה תהייה תואמת להיתר הבניה ולמפרט.

19.1.4 ידוע לקונה כי החברה רשאית להעביר דרך קירות הממכר, עד למועד מסירת החזקה, ו/או הרכוש המשותף כל תשתית שהיא ובכלל האמור תשתית המשרתת שטחים נוספים בפרויקט ו/או את מבני הציבור, לרבות כאלו המצויים בבניינים ו/או מבנים סמוכים.

19.1.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תכנון התבי"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות בין מגרשים שונים בפרויקט ו/או למגרשים אחרים בבעלותה שאינם חלק מהפרויקט, ועל פי כל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

19.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי בסביבות המגרש שאינו חל עליה בהתאם להוראות המכרז ו/או כל דין.

19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 19.1 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 6 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתאם לתבי"ע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הממכר על שם הקונה להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן והכל בכפוף למגבלות החלות על פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז:

19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה יחידת הממכר) ולהקנות בהם כל זכות בכל דרך שתראה לנכון ואשר תואמת להוראות הדין, אף בחלקים הגובלים בבניין ובממכר.

19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בנין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת בנינים, הגדלת שטחים וכו', וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות הגדלתו/הקטנתו, סוג היחידות, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד שאין מדובר בזכויות המוקנות למגרש שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

19.3.3 רשאית החברה לבנות את הבניין ו/או בניינים אחרים במקרקעין ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין לפי רישיון בניה קיים ובין לפי כל רישיון בניה או תיקון לרישיון בניה שיהיה בעתיד, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה.

19.3.4 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש.

19.3.5 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו בשטח הפרויקט, חדר/י טרנספורמציה (חדר שנאים) ו/או חדר גנרטור ו/או מתקנים אחרים לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ו/או מתקני גז ככל והדבר נחוץ לשם מתן השירותים הרלוונטיים, בכפוף להוראות כל דין וכקבוע במפרט ובתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, לעומת המצוין במפרט תימסר על כך הודעה בכתב לקונה, אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין). ידוע לקונה כי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת חשמל ו"בזק" לפי הענין וכי הן בעלות הזכויות בהם ואחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. לחברה הזכות להקנות לחברת חשמל בישראל בע"מ ו/או לבזק ו/או לחברת הגז, לפי העניין, זכויות בחדרים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדרים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך תקבע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף.

- 19.3.6 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות, על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים כפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.
- 19.3.7 להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך בקשות להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- 19.3.8 בוטל.
- 19.3.9 להשתמש בדירה ו/או ביחידות דיור בבניין כמשרד מכירות ו/או כדירה לדוגמא, ומרגע קבלת טופס 4 לפרויקט, בשעות עבודה סבירות. החברה תחדול להפעיל את הדירה לדוגמא עם השלמת מכירתן ומסירתן כלל היחידות במקרקעין (לרבות הדירה לדוגמא).
- 19.4 ידוע לקונה כי הפרויקט כולל מבני ציבור וכי החברה רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להקים ולהפעיל את המערכות אשר ישמשו את מבני הציבור במקביל ו/או בסמוך ו/או כחלק ממערכות הבניין והממכר לרבות רישום זיקת הנאה ו/או זכות מעבר עבור מבני הציבור כאמור, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה. וכי לא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה בנוגע להקמה והפעלת המערכות כאמור לעיל.
- 19.5 בטרם מסירת החזקה, הקונה לא יתערב ולא יהיה רשאי להתנגד לתכנון של המקרקעין ו/או הבניין ו/או שימושם, ייעודם והחזקתם, ובלבד שהממכר יבנה בהתאם למפרט.
- הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף 19 זה ובלבד שלקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפניו ועדת התכנון, ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות התנגדות זו.
- 19.6 האמור בסעיפים 18-19 לעיל, ובסעיפים 20-21 להלן, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרם החברה לפגיעה מהותית באופיו של הבניין כבנין למגורים בזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה ובשימוש הסביר בממכר ומבלי לגרוע מהוראות המכר, ובכפוף לכך שאין באמור בחוזה זה לרבות בסעיפים המנויים לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י חוזה זה ו/או דין לרבות זכות הגישה לערכאות משפטיות והגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

הרכוש המשותף

.20

- 20.1 הודע לקונה כי בכפוף להוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם עד לרישום הממכר על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעת החברה הסביר, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכושה של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון בהתאם לכל דין.
- 20.2 לחברה הזכות המלאה להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות כל חלקי הבית המשותף וזכויות הבניה בגינם, קיימות ו/או עתידיות, ליחידה או ליחידות בבית המשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דירות הנמכרות במסגרת מחיר מופחת, הכל לפי הוראות תוכניות ומפרט המכר ועל פי כל דין, ומבלי לפגוע בזכויותיו של הקונה לפי חוזה זה (להלן: "החלק המוצמד").
- 20.3 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה, ולכל מי שיבוא בנעליה לנצל את החלק המוצמד, לעשות בו כל מעשה אשר היא זכאית לעשותו על פי הוראות חוזה זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות לפתוח פתחים בחלקי הגג האמורים ולחברם לדירות אליהם הם מוצמדים (למעט החלקים ברכוש המשותף אשר לא ניתנים להצמדה ומחוייבים בהתאם להוראות הדין להיוותר כחלק מהרכוש המשותף), והכל בכפוף לכל דין.
- 20.4 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה לשנות את ההצמדה מעת לעת בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהיחידה/ות להן היה מוצמד

והצמדנו ליחידה/ות אחר/ות, בהסכמת בעלי יחידות אלה והכל בכפוף לכל דין ולהוראות המכרז.

20.5 הודע לקונה בזה כי אחת המעליות שיותקנו ע"י החברה בבניין, תהא בעלת המאפיינים והתכונות המאפשרות להפעילה "כמעלית שבת", דהיינו, בעלת היכולת הטכנית לעצור בכל קומה למועדים וזמנים שונים לפי תכנון וכיוונון מראש (להלן: "מעלית השבת"), ההחלטה בדבר הפעלת מעלית השבת תתקבל בהתאם להוראות הדין. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת בכל הקשור והכרוך בהפעלת מעלית השבת בבניין.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.4 לעיל, העירייה תישא בחלק היחסי בדמי הניהול והתחזוקה על פי מנגנון מיוחד שנקבע במסמכי המכרז כהגדרתו בהסכם זה. ובכל מקרה, העירייה לא תחויב בתשלום כלשהו עבור תשתיות בהן לא נעשה שימוש כלשהו עבור מבני הציבור. ידוע לרוכש כי העירייה תהא האחראית לתחזוקתם וניהולם של מבני הציבור כהגדרתם בהסכם זה.

תקנון הבית המשותף

.21

21.1 הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") לא חל על הבית המשותף, ולא יחול על הממכר ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "התקנון המיוחד") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין הקוגנטי לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, כמפורט במפרט המכר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:

21.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.

21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.

21.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ובזק, לרבות כמפורט בחוזה זה.

21.1.4 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

21.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה רשאית למנות חברת ניהול (מתחזק) על פי שיקול דעתה וזאת למשך השנה הראשונה ממועד האכלוס. הסכם כאמור יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים.

21.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות ביחס למבני הציבור (ולרבות קביעת יחס ההשתתפות של הרשות הרלוונטית המחזיקה במבני הציבור, אם בכלל), וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף (ככל שהדבר נובע מדרישת גורם חיצוני ואינו נתון לשק"ד החברה).

21.1.7 הוראות המחייבות את הקונה ואת יתרת רוכשי הדירות בבניין לשילוט אחיד על גבי דלת הדירה ו/או בכל מקום אחר בבניין.

21.1.8 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט לרבות כאמור בסעיף 19.4.

21.1.9 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 19.3.5 לעיל.

כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין במיוחד, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.

21.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.

- 21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הממכר ע"ש הקונה ומבלי לגרוע מזכויות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "הפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמודות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושםם בנפרד) ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. ובלבד שזכויות הקונה בממכר ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה.
- 21.5 הקונה מתחייב לא להתנגד, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו-21.4 לעיל ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות פעולות הקונה כאמור, והכל בלבד שפעולות החברה כאמור הינם לצורך רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ע"ש הקונה וכן בלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בהתאם להוראות חוזה זה.
- אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין.
- 21.6 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן ו/או הפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

השימוש בממכר

- 22
- 22.1 מוצהר בזה שהממכר נמכר לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שהוכח שיגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הממכר שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה.
- 22.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בממכר ולא להרשות שימוש בממכר ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר שלא למגורים.
- 22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר באופן קבוע ו/או בלתי סביר.
- 22.4 הקונה מתחייב כי בשימוש בממכר לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין באופן בלתי סביר.

העברת זכויות .23

- 23.1 העברת זכויות לאחר תום מגבלת המכירה:

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לעיל, לאחר תום מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר/ים (להלן: "הנעבר") ויהיה זכאי להקנות כל זכויות שהן בממכר או בקשר אליו, ובתנאי שניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש וכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב לתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ולרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן:

- 23.1.1 הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר.
- 23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים בצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה.
- 23.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.
- 23.1.4 הנעבר יחתום על ייפוי הכח כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס השבח, מס הרכישה מס המכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימציאו אישור על תשלום או אישור על פטור מתשלום.
- 23.1.6 הקונה ביטל על חשבונו הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא אישור ביצוע על כך מהרשות המוסמכת, וכן החזיר הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה או העבירה לנעבר הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.
- 23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 23.1.8 במידה שהקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הממכר - המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 23.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 23.2 לאחר רישום הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.
- 23.4 **הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסתיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידי) אשר נכרת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הממכר, למטרת מגורים בלבד. יובהר, כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד הגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הקונה.**
- להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב כנספח "י" לחוזה זה (לעיל ולהלן: "כתב התחייבות").
- 23.5 ידוע לקונה כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הממכר טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ש"ח (ובמילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) למשהב"ש.
- 23.6 ידוע לקונה שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב ההתחייבות לרמ"י ו/או משהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב ההתחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש ככל ונדרש ע"פ דין ו/או מכרז ועל מנת לקיים את חוזה זה.

23.7 הודע לקונה כי תירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב ההתחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה כאמור.

הפרה וביטול

.24

24.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.

24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על חשבון מחיר הממכר, כספים ששולמו לחברה כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו בנספח "ב" יושבו לקונה כאשר הינם צמודים למדד כאמור מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל בערכם הריאלי. מובהר כי הסכום האמור ישולם בד בבד עם מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12. מובהר כי טרם ביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא ידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש ביפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שבו השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה; ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים בערכם הריאלי לקונה עם ולאחר עמידת הרוכש בכל תנאי הביטול לרבות חתימה על המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף זה לעיל.

24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מההתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה זכאי לתבוע פיצויים וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לרבות ביטול החוזה או בצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית ו/או בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לדין.

הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 15 לחוזה זה.

במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-10 יום לתיקונה מיום קבלת הדרישה מאת החברה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

24.4 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

ישלם הקונה לחברה 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 לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לתבוע מהקונה את נזיקה בגין כל ראשי נזק נוספים כתוצאה מביטול החוזה.

זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלוא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.1.

כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, על הקונה החובה לפנות את הדירה אם קבל את החזקה בה קודם לכן.

בכפוף לקבלת הסכמת הבנק החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות הממכר.

שונות

25. מובהר בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה 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 והוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

26. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח "ב"** לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי חוזה ע"י הצד האחר או כנותנת דחיה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב, על דרך של תוספת להסכם זה, וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

27. בצוע כל אחת מהתחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומן נדרש עד לאותו מועד והחברה זכאית, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה, לעכב בצוע התחייבות כלשהי רלוונטית מהתחייבויותיה עד לאחר שהקונה קיים את התחייבויותיו כאמור והכל בכפוף להוראות חוזה זה והדין הקוגנטי.

28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין.

29. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגתה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

29.1 מסירת הממכר והרכוש המשותף.

29.2 זיכויים כאמור במפרט הממכר המצורף לחוזה זה.

29.3 אחריות לפגמים.

מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיידרש (ובתיאום מראש) ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.

על אף האמור בס"ק 11.4, הודע לקונה כי עוה"ד וקסלר, ברגמן ושות' (לעיל ולהלן: "ב"כ החברה") מייצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

30. קבילות ספרים:

30.1 ספרי החשבונות של החברה ויהוו ראיה לכאורה לאמור בהם.

30.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.

- 30.3 והכל מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להביא ראיות מנגד.
31. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.
- 32.
- 32.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- 32.2 בוטל.
- עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין כאמור, לכתובת האמורה.
- 32.3 מוסכם כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל במחוז תל אביב – יפו, על פי הדין הישראלי.
33. לעניין פרטיות ומאגרי מידע, הודע לקונה כי החברה תאסוף, תשמור, תעשה שימוש, תעבד ותעביר את המידע כהגדרתו להלן בהתאם להוראות **נספח ט'** להסכם זה.
- לצורך סעיף 33 זה **נספח ט'** להסכם זה, משמעות המונח "מידע" הוא כל מידע המתקבל אצל החברה בקשר עם הקונה וכל מי מטעמו באמצעותו ניתן לזהות את הקונה וכל מי מטעמו ומידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 (להלן: "**החוק**").
34. החברה תחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וכן תתלה שילוט בגודל סביר על חשבונה לצורך שיווק הפרויקט הנושא את שם החברה ו/או לוגו החברה, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש סביר של הקונה בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד שנתיים מיום המסירה של הבניין בו מצויה הדירה, לאחר תקופה זו הדיירים רשאים להורות לחברה להסיר את השלט והחברה תפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות בגין השילוט, האגרות ועלויות הסרת השילוט יחולו על החברה. השימוש בהנ"ל לא יהווה מטרה (כהגדרתו בפקודת הנזיקין) וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות.
35. חתימת החברה בעמ' הראשון והאחרון של חוזה זה, ועל **נספח "א"** (המבוא למפרט) וכן על **נספח "ב"** (נספח תנאי התשלום) באמצעות חותמת החברה ו/או על גבי שמה המודפס, ובאמצעות חתימת מורשי החתימה של החברה, יחייבו את החברה ויחשבו כחתימת החברה על מלוא העמודים של חוזה זה וכלל נספחיו.

הודעות

36. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ו/או בהודעת דוא"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הקונה

החברה

נספח א' – מבוא למפרט "UP VIEW"

בין:

קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 512828492

לבין:

_____ חלק בממכר: _____

_____ חלק בממכר: _____

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
ת.ז. _____
חתימה: _____
05.08.24
תאריך: _____
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון וכלפי
אין בבדיקה זו נושם אישור כסטייה מהחוק או כללי דירה המכירה
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

הממכר: דירה: _____, קומה: _____, חדרים, בנין "UP VIEW", מגרשים 115 ו-116 על פי
תכניות תמ"ל/1064 ותמל/1064 א.
גוש: 7350 חלקות 25 ו-26.

מבוא למפרט

בסעיפי המפרט המפורטים להלן, השטחים הינם כדלקמן:

פרק א. פרטי זיהוי:

1. סעיף 5-שטח הדירה הוא: _____ מ"ר;
2. סעיף 6-פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
סעיף 6.1
שטח מרפסת דיור 1 בדירה הינו כ- _____ מ"ר מתוכו _____ מ"ר מקורה
שטח מרפסת דיור 2 בדירה הינו כ- _____ מ"ר מתוכו _____ מ"ר מקורה
סעיף 6.2
חניה מקורה בשטח _____ מ"ר שמספרה _____
חניה מקורה עוקבת מקורה בשטח _____ מ"ר שמספרה _____
סעיף 6.3
מחסן בשטח _____ מ"ר שמספרו _____
סעיף 6.4
לא נמצא מרתף.
סעיף 6.5
לא נמצא גג מוצמד לדירה.
סעיף 6.6
לא נמצאה גינה מוצמדת לדירה.
3. מובהר כי על השטחים המפורטים במבוא זה יחולו ההערות לחישוב שטחים המופיעות בגוף המפרט.

_____ החברה

_____ הקונה

נספח ב – תנאי תשלום

1. סעיף 2:

דירה: _____, קומה: _____, בנין: "UP VIEW", מגרשים 115 ו-116 על פי תכנית תמל/1064

אשר בקרה בע"מ
נבדק -
מחוסן מספר
חתימה: 05.08.24
תאריך: _____
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור חתומה/המחיר/מספר
אין בבדיקה זו נשום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואם התברר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

חתימה מקורית מספר _____
חתימה מקורית עוקבת מספר _____

2. סעיף 7.1:

תאריך המסירה הינו 20.09.2028

3. בוטל.

4. סעיף 11.1:

4.1. "המחיר הכולל" (כמוגדר בתיקון מס' 11 לחוק הגנת הצרכן) של הממכר: ש"ח _____

ש"ח בלבד _____

"המחיר הכולל" הנקוב לעיל מורכב מהמחיר הבסיסי עבור הממכר עצמו, בסך של _____ ש"ח (להלן: "המחיר הבסיסי"), מע"מ בשיעור 17.00% על המחיר הבסיסי בסך _____ ש"ח.

מובהר כי המע"מ ישולם ע"י הקונה בהתאם לשיעור החוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך ככל שישונה כאמור, יתוקנו המחיר הכולל ותשלומיו כמתחייב מכך. למען הסדר הטוב יודגש כי למחיר הכולל יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 11.2 להלן. התשלומים ע"י המחיר הכולל (הנקובים להלן כוללים מע"מ, לצרכי נוחות בלבד) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:

תשלום	מועד	מסה"כ התשלום אחוז/סכום	אחוז מצטבר
1	מועד בחירת דירה	2,000 ש"ח (כולל)	2,000 ש"ח (כולל מע"מ)
2	במעמד חתימת החוזה	7%	7%
3	לאחר 45 יום מחתימת החוזה	13%	20%
4	02/03/2025	10%	30%
5	01/09/2025	10%	40%
6	01/03/2026	10%	50%
7	01/09/2026	10%	60%
8	01/03/2027	10%	70%
9	01/09/2027	10%	80%
10	01/03/2028	10%	90%
11	7 ימים לפני מועד המסירה**	10%	100%

החברה תהייה רשאית לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד החתימה על ההסכם, בכפוף לאישור משב"ש ובכפוף לקבלת טופס 4.

נדחה מועד המסירה, יהיה רשאי הקונה לדחות את התשלום האחרון הנקוב שבטבלה לעיל בלבד, עד ל-7 ימים קודם למועד המסירה ומלבד זאת לא יהיה רשאי הקונה לדחות כל תשלום נוסף. האמור לא יחול במקרה שמועד המסירה נדחה בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה.

4.2. הקונה אינו רשאי לאחר בבצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנזכרים בפסקה 4.1 לעיל אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

4.3. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם: 4.3.1. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד ע"פ דין.

הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הממכר על שמו.

4.3.2. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת ו/או התקנת מונים לחיבור הדירה: מוני חשמל, מים, וגז ככל שיבחר בכך. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ו/או חלקם קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלום ע"י החברה. לקונה יעמדו טענות הגנה כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארוך המרכזי בבניין יחול על החברה.

4.3.3. **השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 6,522 ₪ (ובמילים: ששת אלפים חמש מאות עשרים ושניים שקלים חדשים)**, שהם 5,575 ש"ח (ובמילים חמשת אלפים חמש מאות שבעים וחמישה שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, ששולמו על ידי הקונה בנוסף לתמורה, או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר – לפי הנמוך, **בהמחאה אישית** שנמסרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה - **"וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין"**, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

4.4. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י הוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.

4.5. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (4.1 לעיל) וזאת בכפוף לכך שתשלום כאמור ישולם לחברה אך ורק בין ה-16 ל-28 לחודש קלנדרי יעלה על סך של 100,000 ₪ וכן שהקונה יעביר לחברה הודעה מתאימה בכתב על הקדמת התשלום כאמור לפחות 3 ימים מראש. להסרת ספק מובהר כי תשלום שיוקדם כאמור יחדל לשאת הפרשי הצמדה ממועד התשלום בפועל, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

4.6. תשלום בגין אגרות ללשכת רישום המקרקעין, בין היתר לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הקונה. מובהר בזאת כי תשלום אגרות אלו הינן חלק מהמחיר הכולל. מובהר, כי המוכרת אחראית לביצוע רישום הערה על התחייבות לרישום משכנתא.

5. סעיף 11.2:

התשלומים הראשוניים על חשבון התמורה בסך של עד 20% מהמחיר הכולל לא יהיו צמודים למדד.

מחצית מכל תשלום מיתר התשלומים המפורטים בפסקאות משנה של סעיף 4.1 לעיל תהא צמודה למדד וזאת בהתאם להוראות הבאות:

אם יתברר מתוך המדד שהתפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, (להלן: **"המדד החדש"**) כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון הידוע במועד חתימת הסכם המכר (להלן: **"מדד הבסיס"**) אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. פחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה **"המדד"** - המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: **"הלשכה לסטטיסטיקה"**) אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה.

מובהר כי בנושא הוראות ההצמדה לעיל תוקנו במסגרת תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, וזאת בהתאם לנוסח המפורט לעיל (להלן: **"תיקון 9"**). ידוע לקונה כי בקשר עם תיקון 9 הנ"ל הוגשו מספר עתירות משפטיות, בין היתר בהליך **נג"ץ 4939-22 התאחדות הקבלנים בוני הארץ נ' כנסת ישראל** (להלן: **"העתירה"**) וכי ככל ותתקבל העתירה באופן בו ייקבע כי ההסדר האמור לעיל אינו חל, יבוטלו הוראות ההצמדה לעיל ובמקומן יחולו הוראות ההצמדה כפי שייקבעו במסגרת העתירה.

נספח ג' – נספח הבנק

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "UP VIEW":
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין
קבוצת אהרוני (מ.א.) יזום והשקעות בע"מ מס' זיהוי 512828492 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה
בפרויקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם");

הואיל 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 תחשבנה 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 רישומם), 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
הקונה 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 שרות
חולון (מס' סניף 412) שכתובתו הרוקמים 26 חולון, 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". לענין 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 ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות 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 דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("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 דירות 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" שהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות 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 בדין 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, תהיינה 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

המוכרת

נספח ג'1 – בוטל.

נספח ג'2 - עדכון לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

תאריך: _____

לכבוד
קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492
(להלן: "החברה")
ג.א.נ.,

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

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. קיבלנו העתק מחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (לעיל ולהלן: "החוק") בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיוננו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/ יישומו/ השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

נספח ג'3 - עמלת ערבות חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 12 להסכם זה: על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק 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 ערבות בשביל הקונה כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות 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. עלויות הקמה בשיעור מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי, כפי שיקבע בהודעה נפרדת מטעם הבנק.
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי כפי שיקבע בהודעה נפרדת מטעם הבנק.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות ישולמו לבנק בשביל הקונה בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

חתימת הקונה

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961)

אנו הח"מ,

ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עו"ד אורי ברגמן, עו"ד אורה דביר, עו"ד דורון דן, עו"ד עופר ינקוביץ, עו"ד אבי בן-יעקב, עו"ד דרור תורן, עו"ד ערן שוסטר, עו"ד יגאל קולוף, עו"ד שרון דרורי ויצילבסקי, עו"ד אורן פכטהולד, עו"ד שגיא פלדמן, עו"ד רויטל ראובן, עו"ד תומר צדוק, עו"ד לימור ארגוב-שנהב, עו"ד הילה גולדפלד, עו"ד גיל צירצ'י, עו"ד אלי אביב, עו"ד אוראל בר דיין, עו"ד יוספה כהנא וינקלר, עו"ד דנה וקנין, עו"ד יוסי ברגמן, עו"ד לוטס אזולאי, עו"ד סתיו לוי, עו"ד שירה גולדברג, עו"ד אלכס סחרוב, עו"ד רעות גליק, עו"ד עופר בראון, עו"ד עדן אובגי, עו"ד עדן אמנון, עו"ד טל קאופמן, עו"ד ארבל לנגי ברוק, עו"ד שני סלם, עו"ד גינת ויזברג ו/או כל עו"ד אחר ממשדד וקסלר ברגמן ושות' (להלן ביחד או לחוד: "**מיופה כח**") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על ידנו ומספרה דירה _____, קומה _____, בנין _____ "UP VIEW" מגרשים 115 ו-116 על פי תכניות תמל/1064 ותמל/1064/א (להלן: "**הדירה**") **מקבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 512828492** (להלן: "**החברה**") והבנויה/אשר תיבנה בגוש: 7350 חלקות 25 ו-26 בשכונת נופי בן שמן בלוד ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "**הקרקע**") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום הזכויות בממכר:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לביצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד הערות אזהרה וכן כל מסמך אחר.
2. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתיים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית במשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.
3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צוויים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.
4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע 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 כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחודן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידנו בקרקע הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם

- כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך, לרבות בקשה לרישום מקרקעין, שטרי מכר, שטר משכנתא, כתב תנאים מיוחדים, זכות שכירות, חוזה חכירה וכן על כל המסמכים הדרושים לביצוע הרישום כאמור.
6. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה 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 שייבנה על הקרקע וכיו"ב.
7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש יפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבות/נו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ט-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיזופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיזופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 138-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבנין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבנין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף.
11. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש למנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתינו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתינו ע"ח המחיר הכולל.
12. לחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו 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. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
13. ליתן 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 לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין 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 בשמינו ובמקומינו.
14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית לוד ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בלוד ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י

- שיקול דעת מיופה כוח/נו. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בגוש: 7350 חלקות 25 ו-26, ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ורפרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת, על שמה של **קבוצת אהרוני (מ.א.) יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492** ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו ביפוי כח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.
15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו או שיהיו לינו ו/או שיהיו לינו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבנין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל מועצה עיריית לוד ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוח/נו.
17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד 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 הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לינו 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 עבורינו 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, ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו 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 על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
- 20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
- 20.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 20.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מיסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.
22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו למעשיו הנ"ל.
23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה לעיל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבנינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו ומבלי שתיפגענה זכויותינו עפ"י הסכם זה.

24. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, בכל מרשם שהוא לרבות במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, בהתאם לכתב ההתחייבות עליו חתמתנו ולפיו אני/ לא רשאים להעביר ו/או למכור את זכויותינו והתחייבויותינו על פי החוזה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר יחלפו חמש (5) שנים מיום שהדירה תקבל טופס 4, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (התחייבות עתידית) אשר נכרת לפני תום השנים האמורות (להלן: "**כתב ההתחייבות**").
25. להעביר ו/או למסור, בכל עת ולכל גורם, עותק מכתב ההתחייבות, ולשמור עותק מכתב ההתחייבות ולעשות בו כל שימוש.
26. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום שמינו ובמקומינו ו/או לבצע כל פעולה שתידרש, ובכל עת, בהתאם לאמור במסמכי מכרז מר/300/2020 במסלול מחיר מופחת.
27. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
28. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
29. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
30. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכשים: 1. _____ 2. _____

אישור עורך דין

הנני מאשר חתימות מרשיי.

תאריך: _____

עו"ד,

נספח ו' - תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים

אני/הח"מ:

חלק בממכר: 50% _____, ת.ז. _____
חלק בממכר: 50% _____, ת.ז. _____

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה: _____
05.08.24
תאריך: _____
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לטובה מהוראת כל דין ואו המכר
ובכל מקרה התנאים המפורטים בהחלטה זו אינם מהווים

והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "UP VIEW" המוקם על מגרשים 115 ו-116 לפי תכניות תמל/1064 ותמל/1064/א בגוש: 7350 חלקות 25 ו-26 בהתאם למכרז מר/300/2020 במסלול מחיר מופחת (להלן: "הפרויקט").
 2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר 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" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה"** – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה _____ שם וחתימה _____

אישור עו"ד

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

עו"ד, _____

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 ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

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

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

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 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

_____ ת.ז. _____, חלק בממכר: 50%

_____ ת.ז. _____, חלק בממכר: 50%

_____ חתימה

_____ חתימה

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

_____ מס' רישיון + חותמת

_____ חתימה

_____ תאריך

_____ שם מלא של עורך הדין

נספח ח' - שינוי במחיר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל

בין

קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והחווה נערך בטרם קיבלה החברה היתר בניה להקמתה בניין והממכר בפועל, והחברה פועלת מול הרשויות הרלוונטיות לקבלת היתר הבניה כאמור;

והואיל: והיתר הבניה שיינתן בפועל עשוי לגרום לשינויים בתוכניות ומפרטי המכר המצורפים לחווה;

והואיל: ומחיר הממכר חושב על ידי החברה (להלן: "שטח הממכר") והכל בהתאם להוראות מכרז מר/300/2020 במסלול מחיר מופחת, לרבות ובמיוחד סעיף 3.4.12 על סעיפיו הקטנים;

והואיל: ושינוי בשטח הממכר כאמור, ככל ויהיה, יגרום לשינוי במחיר הממכר בהתאם;

לפיכך, ומבלי לגרוע מכלליות האמור בחווה, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מחיר הממכר ישתנה בהתאם לשינוי בשטח הממכר כאמור, בין אם יעלה ובין אם יפחת.
2. ככל וישתנה שטח הממכר או חלקו – מעלה או מטה – בעד 2% (במילים שני אחוז) יעודכן מחיר הממכר בהתאם להוראות מכרז מחיר מופחת מר/300/2020 (להלן: "המכרז").
3. ככל ושינוי שטח הממכר יעלה על 2%, החברה תודיע על כך לקונה, ולקונה תהיינה האפשרויות הבאות: **א** להודיע על ביטול החווה **אז** לבצע את התאמת מחיר (לשלם/להזדכות על ההפרשים בהתאם לשווי למ"ר הקבוע בהוראות המכרז), והכל עד ולא יאוחר מאשר 30 ימים ממשלוח ההודעה על ידי החברה ו/או מתום תקופת מתן ההיתר לפי המאוחר. למען הסר ספק יובהר כי ככל שיבחר הקונה להמשיך ולקיים את ההסכם על אף שיחולו שינויים כאמור לעיל, אזי תינתן לקונה האפשרות לעיין ולבחון את התכניות, המפרט וההיתר העדכניים.
4. למען הסר ספק יובהר, כי הקונה לא יהיה רשאי לבטל את החווה בגין כל שינוי הקטן מ-2% בשטחי הממכר, בכפוף להוראות כל דין קוגנטי (כופה) בעניין זה במידה ויבחר הקונה לבטל את החווה יחולו הוראות סעיף 2.124.24 לחווה המכר בעניין זה.
5. חתימת הצדדים על נספח זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת לכל האמור בו, ויראו אותה כאילו חתמו הצדדים מלכתחילה על חווה בו נקוב מחיר הממכר באופן המשקף את שטח הממכר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל.
6. ככל וישתנה מחירה ממכר כאמור, על הקונה להעביר הצהרה חתומה לרשות המיסים ע"י עו"ד מטעמו וימציאה לחברה לצורך דווח על הרכישה לרשות המיסים, והכל בהתאם למפורט **בנספח י"ד**.
7. ככל וישתנה שטח הממכר כך ששטחו יקטן, תשלום בגין השטח שנגרע יהיה בהתאם לשווי למ"ר שנקבע בהוראות המכרז, ופיצוי זה יהיה הפיצוי היחיד לו יהיה זכאי הקונה בגין שינוי שטח הממכר, כר.

הקונה

החברה

נספח ח'1 – היעדר היתר בניה

בין

קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ מ.ח. 512828492

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין

_____ ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

_____ ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, לרבות **נספח ח'** בדבר התאמת השטח והמחיר, יובהר כדלקמן:

1. במועד החתימה על חוזה זה התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד בנוגע למתן היתר בניה בכפוף להתקיימותם של התנאים המפורטים בהחלטת הועדה.
2. נכון למועד חתימה על חוזה זה טרם התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט (למעט היתר חפירה ודיפון) (להלן: "היתר בניה").
3. אם, מכל סיבה שהיא לא יתקבל היתר הבניה בתוך שישה חודשים (6) ממועד החתימה על החוזה, יהיה רשאי הקונה, לאחר גמר התקופה האמורה, לבטל את החוזה בתוך 30 ימים מתום 6 חודשים האמורים וזאת ע"י מסירת הודעה בכתב (להלן: "תקופת ההודעה").
4. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 21 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי והציג בפניו תשריט ומפרט מעודכנים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 21 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 6 ו-7 להלן.
- לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו- שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
5. יובהר כי ככל ויתקבל היתר בניה בטרם תום תקופת ההודעה, החוזה יישאר בתוקפו, וזכות הביטול תפקע.
6. בוטל החוזה כאמור לעיל, יהיה הקונה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו לחברה על חשבון הרכישה של הממכר, בערכו הריאלי בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בלבד, על פי הוראת סעיף 24.124.2 לחוזה. החזר כספים במקרה של ביטול חוזה יעשה עד עם ולאחר חתימת הסכם ביטול וכלל המסמכים הנלווים. מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכלליו.
7. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:
 - 7.1 החוזה יחשב כמבוטל.
 - 7.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בממכר והינו מאשר כי לא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה, לרבות בשל אי-קבלת היתר בניה כאמור לעיל.
 - 7.3 החברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי החוזה.
 - 7.4 החברה תהיה רשאית למכור את הממכר לרוכשים אחרים וזאת ללא כל צורך בהסכמה כלשהיא מצד הקונה.
8. אין באמור בנספח זה, בכדי לגרוע מהאמור ב**נספח ב'** לחוזה זה בכל הנוגע למועד המסירה.

חתימת הקונה

חתימת החברה

נספח ט' - נספח הגנת הפרטיות

1. המידע שהקונה מוסר וימסור לחברה, בין בע"פ ובין בכתב, וכן כל מידע שיתקבל אצל החברה בקשר עם הקונה, נמסר בהסכמה של הקונה ולא חלה על הקונה חובה למסור את המידע. יחד עם זאת, ככל שהקונה לא יסכים למסור את המידע לחברה לא יהא בידי החברה להעניק שירותים לקונה. המידע ישמר במאגר מידע של החברה וישמש למטרות הבאות – כולן או חלקן:
 - 1.1. בקשר עם מתן השירותים המסופקים על ידי החברה או מי מטעמה לרבות בקשר עם הפרויקט;
 - 1.2. ניהול פורטל דיירים;
 - 1.3. לשם עריכת סקרים ועריכת נתונים סטטיסטיים;
 - 1.4. לצרכי יצירת קשר עם הקונה לרבות דיוור ישיר כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ("החוק");
 - 1.5. לצרכים פנימיים של החברה;
 - 1.6. לשם ניהול הליכים משפטיים לרבות התגוננות מפני תביעות, דרישות וטענות נגד החברה ומי מטעמה וכן נגד צדדים שלישיים;
 - 1.7. לשם עמידה בהוראות כל דין.
2. החברה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים כפי שיפורט להלן בהתקיים אחד או יותר מהמקרים שיפורטו להלן.
 - 2.1. צדדים שלישיים אשר מעניקים לחברה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, שירותי סליקה, שירותי בניית אתרים, שירותי עריכת סקרים ומחקרים, חברות אשר מעניקות שירותי פרסום ושיווק, עורכי דין ו/או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים לחברה שירותים.
 - 2.2. צדדים שלישיים אשר מעניקים לחברה ו/או לפרויקט שירותים שונים ובין היתר חברות טלפוניה, אינטרנט, שידורי טלוויזיה, חברות ניקיון.
 - 2.3. רשויות מיסים לסוגיהם, מוסדות פיננסיים, רשויות רגולטוריות וכן צדדים שלישיים שהחברה נדרשת להעביר להם מידע על פי כל דין ו/או רגולציה.
 - 2.4. אם יתקבל אצל החברה הוראה לרבות צו שיפוטי המורה לה למסור את המידע וכל חלק ממנו.
 - 2.5. בכל מחלוקת, טענה, דרישה, תביעה או הליכים משפטיים כלשהם בין הקונה וכל מי מטעמו לבין החברה או מי מטעמה;
 - 2.6. במקרה של העברה ו/או מכירה ו/או המחאה ו/או רכישה, של החברה ו/או נכסיה ו/או כל חלק מהם, בתמורה או שלא בתמורה, כולם או חלקם, לצדדים שלישיים, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרים מיוזם החברה ו/או פעילותה עם צדדים שלישיים, ולרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרים של שינוי שליטה, מלא או חלקי, בחברה וכן בכל מקרה של בחינת היתכנות למקרים הנזכרים לעיל
3. בנוסף, החברה תהא רשאית להעביר את המידע וכל חלק ממנו לנציגות ו/או נציגי הנציגות לבית המשותף, חברות ניהול ואחזקה, בנקים, גורמים מממנים, למדינת ישראל לרבות כל גוף מטעמה ובין היתר רשויות המדינה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, חברות אספקת גז, גורמים וגופים רגולטוריים, לקבלני משנה של החברה, לקבלן המבצע, ולספקים שונים של הפרויקט, על מנת שהצדדים השלישיים האמורים ונציגיהם יפנו לקונה בכל אמצעי לרבות באמצעים טכנולוגיים (SMS, הודעות, דוא"ל ועוד) בקשר עם הדירה, הבית, הפרויקט, הרכוש המשותף והשירותים השונים בפרויקט.
4. בחתימתנו להלן אנו מאשרים את האמור בסעיף 3 זה.

חתימת הקונה/הקונים

5. ידוע לקונה שהמידע יאוחסן במערכות החברה. מערכות החברה יאוחסנו, בין היתר, אצל ספקי ענן הממוקמים בתחומי שיפוט מחוץ למדינת ישראל. יתכן שהדינים הנוגעים לפרטיות ואבטחת המידע בתחומי השיפוט בהם יאוחסן המידע, יהיו שונים מהדינים הנהוגים בישראל.
6. הזכות לעיין, לתקן או למחוק את המידע היא בהתאם להוראות החוק. אם הקונה מעוניין לעיין או לתקן את המידע, ניתן לעשות זאת באמצעות פנייה לחברה בהתאם לפרטי התקשרות המופיעים בהסכם.
7. בקבלת בקשה למחיקת המידע החברה תפעל למחיקת המידע של הקונה ממאגר המידע במועדים הקבועים בדין. במקרה שהמידע שהקונה מבקש למחוק דרוש לחברה לשם ובקשר עם עמידה בהוראות דין, ניהול עסקי החברה, ניהול הליכים משפטיים לרבות התגוננות מתביעות, טענות ודרישות נגד החברה וכל מי מטעמה וכן נגד צדדים שלישיים, הרי שמידע כאמור יוסיף להישמר במאגרי המידע של החברה לצורך המטרות המפורטות בסעיף 6 זה, אך לא ישמש עוד לצורך פניות שיווקיות אליו.
8. אם הקונה מעביר מידע לחברה בקשר לאנשים אחרים לרבות בני משפחה של הקונה, ערבים וצדדים שלישיים נוספים, הקונה מתחייב כי הוא מעביר את המידע אך ורק לאחר שאותם צדדים שלישיים נתנו הסכמה מפורשת להעברת המידע לידי החברה וכן נתנו הסכמה מפורשת שהחברה תאסוף, תשמור ותעבד את המידע אודותיהם בהתאם להוראות נספח זה.

אני מאשר כי קראתי את הנספח, הבנתי את תוכנו ואני מסכים להוראות המפורטות בנספח זה.

חתימה

9. הקונה מסכים לקבל מהחברה ו/או מי מטעמה עדכונים, סקרים, מידע על הטבות, מבצעים, פרויקטים ומידע שיווקי וזאת בכל אמצעי שהוא לרבות שיחות טלפון, אמצעים טכנולוגיים לרבות SMS, דוא"ל, שיחות חיוג אוטומטי ועוד.

חתימה

=====

נספח י - כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז

גוש : 7350 חלקות 25 ו- 26

דירה _____ קומה _____ בנין _____ "UP VIEW" מגרשים 115 ו- 116 על פי תכניות תמל/1064 ותמל/1064 א
(להלן: "הדירה" או "המקרקעין" לפי העניין)

אני/אנו החתומים מטה :

1. _____ ת.ז. _____.
2. _____ ת.ז. _____.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט "UP VIEW" בלוד (להלן: "דירת מחיר מופחת") עם המוכר קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מר/300/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתחייבים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למלויה תנאים והתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור בזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיר), המוקדם מבניהם (להלן: "תקופת ההגבלה").

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום תקופת ההגבלה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום תקופת ההגבלה הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, בנסיבות שלא יפירעון הלוואה על ידנו לבנק.

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

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

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____

ת.ז. _____ אשר זיהיתי אותם לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני, ולאחר שהזרת/תי אות/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי אם לא יתעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד _____

נספח יא' מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה-מפרט לרוכשי דירות

בשכונת בן שמן בלוד בה ממוקם בניין מגורים הכולל את הדירה/היחידה שבבעלותכם, הוקמה מערכת פנאומטית לאיסוף אשפה (להלן: "המערכת") וזאת כדי לשפר את איכות החיים שבשכונה. המערכת מיועדת

מסוגים שונים ומונעת את הצורך בכניסת משאיות אשפה למתחם בו מופעלת המערכת. **כדי מניעת פגיעה בבניינים**

שיוקמו במתחם בלוד (להלן: "הדיירים") יתבקש לאסוף את סוגי האשפה השונים (כפי שיוגדרו מעת לעת על ידי הזכיין שיתפעל את המערכת, על ידי יצרן המערכת ועל ידי הממונה מטעם העירייה), ולזרוק אותם בדלת הפיר הקומתי בהתאם להנחיות שימסרו לו בכתב על ידי הזכיין ו/או הממונה וכן בהתאם להנחיות בשלט שיוצב ליד דלתות הפיר.

האשפה תפונה משוטי האשפה שבבניינים של הדיירים 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 מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

- להכיר וללמוד את ההוראות וההנחיות (להלן "ההנחיות") הנוגעות למערכת ולתפעולה כפי שיהיו מעת לעת.
- לפעול בהתאם להנחיות ולמלאן ככתבן וכלשונו.
- להורות לאורחים מכל סוג שהוא המבקרים אותם בדירותיהם/בתיהם (להלן: "המבקרים") לפעול בהתאם להנחיות.
- להיות אחראים לקיום ההנחיות על ידי המבקרים.
- להיות אחראים על כל נזק שיגרם למערכת על ידי המבקרים כתוצאה משימוש שלא בהתאם להנחיות.
- להיות אחראי להעביר את הנחיות אלו לשוכרי בתים ולדיירים חדשים.
- לשמור על שלמות הציוד הנלווה למערכת ולא לפגוע באופן כלשהו בתקינותו.
- לאפשר לזכיין 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.
- לבצע את הוראות התחזוקה הנדרשות מהם כפי שיופיעו בהנחיות.
- לדווח לזכיין ולממונה מטעם העירייה על כל נזק שנגרם למערכת ו/או על בעיות בתפקוד המערכת.
- ידוע להם כי הוצאות המים, ביוב וחשמל לחדרי האשפה הינן על חשבון בית המגורים.
- יובהר כי הזכיין אחראי לרכיבי המערכת הפנאומטית בלבד. לא לתשתיות אחרות ולא למבנה בשום צורה שהיא.
- הדיירים יחויבו לשלם בעד טיפול בסתימות במערכת בתחום הבניין שיגרמו כתוצאה משימוש שלא בהתאם להנחיות.
- באחריות הדיירים לדאוג לניקיון והדברת מזיקים בחדרי המגופים.
- בפרויקטים אשר הזכיין לא התקין את התשתית הוורטיקלית (שוטי אשפה) אין הזכיין אחראי עליה בשום צורה ואופן.
- ידוע לדייר כי בהתאם להוראות חברת ריקטק בע"מ, הפעלת המערכת יכול ותחל עד 6 חודשים לאחר סיום מסירת הדירות בבניין הרלוונטי, נכון למועד קבלת טופס האכלוס. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים, ניתן יהיה להפעיל את המערכת לאחר 3 חודשים מסיום מסירת הדירות, במקרה כזה הדיירים יישאו בכל נזק שייגרם למערכת כתוצאה מהפעלה מוקדמת כאמור.

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, מאשר/ת כי קראתי והבנתי את האמור בנספח זה וכי קיבלתי

מענה לכל שאלותי ככל שהיו כאלה.

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

אשד בקרה בע"מ
05.08.2024
נ ב ד ק

_____ חתימה:

_____ תאריך:

אשד בקרה בע"מ
05.08.2024
נ ב ד ק

פינוי אשפה במערכת הפניאומטית

ריקטק Ricktech - חברה מקבוצת שיכון ובינוי בע"מ.

ריקטק פועלת בתחום ניהול פסולת באמצעות הקמת והפעלת מערכות פינוי אשפה פניאומטיות. כך שבהתאם לשיטה זו מתייטר הצורך בחדרי אשפה בבניין. ריקטק מיישמת את הידע והניסיון שלה בתכנון, הקמה והפעלה של מערכות פניאומטיות בארץ, תוך שיתוף פעולה הדוק עם חברת Envac בנושאי טכנולוגיה ותפעול.

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה:
05.08.24
תאריך:
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבי
אין בבדיקה זו נושם אישור לסטייה מהוראו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכו



בכל קומת מגורים יש שני פתחים (שוטים) - לאשפה רטובה ויבשה. הדיירים משליכים את שקיות האשפה לפתחים והאשפה מועברת באמצעות צינורות תת קרקעיים למסוף פינוי אשפה, הנמצא מחוץ לשכונה.



מערכת פינוי אשפה פנאומטית הינה מערכת חדשנית ויקרה ולכן חשוב להקפיד על שימוש נכון ומטיבי של תושבי השכונה בהתאם להנחיות המפורטת להלן:

השלכת פסולת במערכת הפנאומטית

השלכת פסולת דרך הפירים בחדרי האשפה הקומתיים מתבצעת באופן הבא:
אשפה רטובה - מזון אורגני - בשר, דגים, פירות וירקות, קליפות ביצים, מאפיים ובצקים, שיירי מזון וכו'.

אשפה יבשה - קופסאות מזון ריקות, שקיות פלסטיק, קרטון חלב, טיטולים, מעדנים, קופסאות שימורים, מגבונים, מפיות, אריזות קורנפלקס.

חל איסור מוחלט להשליך לפירים כל פסולת שאינה פסולת ביתית כגון:

פסולת בנייה, קרטונים (לרבות קרטוני מגשי פיצה), סירים, מוטות ארוכים (מעל 30 ס"מ) מכשירי חשמל, אריזות קל-קר, שמיות, כריות, בגדים וחפצים גדולים.

חפצים אלה עלולים לגרום לסתימות ותקלות במערכת ולפגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין והשכונה.



אי-הקפדה על הנחיות אלה יחייבו סגירת חדרי האשפה והצבת מכולת פסולת בשטח הבניין.

מובהר כי דיירי הבניין ישאו בכל עלויות הטיפול בתקלות הנובעות משימוש שאינו

בהתאם להנחיות המפורטות לעיל.

נבקשכם להקפיד על הוראות אלו !!

חשוב! אסור להכניס איברי גוף לתוך פיר האשפה !!

נספח יב' - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר מופחת"

1. אני הח"מ:

- _____ ת.ז. _____,
ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ ת.ז. _____
לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "UP VIEW" - מחיר מופחת, המוקם על ידי קבוצת אהרוני
(מ.א) יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492 במגרשים 115 ו-116 לפי תכניות תמל/1064 ותמל/1064/א,
בגוש
7350 חלקות 25 ו-26 בשכונת נופי בן שמן בלוד, בהתאם למכרז מר/300/2020.
2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידיו ה"זוכה", ומיופה הכוח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.
4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____

אישור עו"ד

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

_____ חתימה

_____ חותמת

_____ תאריך

נספח יג' – ייפוי כוח 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 כוחי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': _____ בקומה: _____, חדרים, בבניין: _____
בפריקט: "UP VIEW" גוש: 7350 חלקות 25 ו- 26 מגרשים 115 ו- 116 לפי תכניות תמל/1064 ותמל/1064 א.

וכל הצמוד לה:

מחסן מס' _____

חניה/ות מס' _____ ו- _____

(להלן: "הדירה")

הנבנית/תיבנה ע"י קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492 (להלן: "החברה") מכוח מכרז מר/300/2020 במסלול מחיר מופחת, על המקרקעין הידועים כמגרשים 115 ו- 116 לפי תכניות תמל/1064 ותמל/1064 א, גוש: 7350 חלקות 25 ו- 26 בשכונת נופי בן שמן בלוד, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהני"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "המקרקעין").

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

- איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום 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 לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
 12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
 13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
 14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
 15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף יפוי כוח זה.
 16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
 17. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
 18. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסי 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:

הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת
 נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין)
 (סמן/י ✓ בריבוע המתאים)



אל: משרד מיסוי מקרקעין
 אזור רחובות

מספר השומה
 שניתן לאחר השידור מקוון

אשד בקרה בע"מ
צ-פרטי הזכות הנמכרת והעסקה

כתובת הנכס		תאריך: 08.24	
דירה _____ קומה: _____ בנין _____ מגרשים 115 ו-116 על פי תכנית תמל/1064 ותמל/1064 א.		בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד. אין מבדיקה זו משום אישור לטובת תקינות כל דין ואו הסדרו ובכל מקרה התנאים הקבועים בצילוח התקנת 26	
מספר דירה	מספר בית	רחוב	שם היישוב: לוד
שווי מכירה:		תאריך מכירה:	מהות העסקה: מכירת זכות במקרקעין
		מהות הזכות הנמכרת: דירה	

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

קבוצת אהרוני (מ.א.) יזום והשקעות בע"מ
 512828492 פ.ח

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני: _____

שם	מספר זהות
קבוצת אהרוני (מ.א.) יזום והשקעות בע"מ	512828492

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב המס רכישה לפי מדרגות מס לדירה יחידה: כן.

אני מבקש להחיל פטור חלקי ממס רכישה עפ"י תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974:

תקנה 11 – פטור לנכה / עיוור (מיום 6.12.2016) / נפגע משפחות חיילים שנספו במערכה *

תקנה 12 – פטור לעולה

* יש למחוק החלופות שאינן רלוונטיות (ולסמן V בריבוע המתאים)

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני

_____ חלק בממכר: _____ ת.ז. _____

_____ חלק בממכר: _____ ת.ז. _____

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____



הצהרת רוכש דירת מגורים יחידה

על-פי הוראות סעיף 9(ג1א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין

הצהרה משלימה להצהרה הראשית שהוגשה בתאריך _____

א. פרטי הרוכשים

שם מלא	מספר זהות	שם מלא	מספר זהות

ב. פרטי הדירה הנרכשת

תאריך רכישה	כתובת	תת-חלקה	חלקה	גוש
/ /				

ג. הצהרה הרוכשים

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

- בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
- בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו – 2006).
- בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
- בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
- בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
- משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
- בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
- הדירה שרכשתי הנה דירת היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
- הנכס שנרכש ישמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה כן לא
- רכשתי את הדירה בנאמנות כן לא
- אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס רכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

תאריך _____ שם הרוכש/ת _____ חתימת הרוכש/ת _____
תאריך _____ שם הרוכש/ת _____ חתימת הרוכש/ת _____

ד. אזהרת המצהירים ואימות החתימות ע"י עורך דין

אני, הח"מ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / _____ / _____ הופיעו בפני:

- שם _____ מספר זהות _____
- שם _____ מספר זהות _____

זיהיתי אותם על פי תעודת הזהות, ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו.

תאריך _____ שם _____ חתימה _____

תאריך: _____

לכבוד:

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

אשד בקרה בע"מ
נבדק -
חתימה: _____
תאריך: 05.08.24
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד אין בבדיקה זו נשום אישור או אישור חלקי על ידי המייצגים ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מחיר: _____
("הקונה")

נספח יד – מס רכישה – הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי - דין", בגין תוכן הצהרת הרוכש ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב (להלן: "ההצהרה").
4. החברה ו/או מי מטעמה יערכו וידווחו את השומה עבורכם ולדווחה לרשות המיסים באופן מקוון וכשירות בלבד, באופן שלא יירשם לכם עו"ד מייצג, ומבלי שמוטלת על החברה ו/או על עורכי הדין מטעמה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי-דין", כל אחריות/או חובה בעניין מעבר לאמור לעיל. אין באמור בכדי לגרוע מזכויות הרוכש לבצע את הדיווח על ידי עורך דין מטעמו.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי - דין", כל אחריות ו/או חובה בעניין תוכן ההצהרה למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.
6. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
7. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
8. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
9. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין", ובמיוחד לאמור בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר החברה באינטרנט.
10. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות חוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 9 לעיל, וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נווכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

חתימה הקונה

נספח טו – הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד

קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ

(להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: פרויקט "מחיר מחיר מופחת" – "UP VIEW"

אנו הח"מ,

ת.ז. _____

ת.ז. _____

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מס' _____ לרבות חניה מס' _____ שהינה חנית נכה (להלן: "החניה"), בבניין מס' _____ בפרויקט שבנדון.

1. מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר, כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חנית 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 לו 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 שהחלפה החניה כאמור.

בברכה,

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

לכבוד _____ תאריך: _____
קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ(להלן: "החברה")
ג.א.נ.,

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

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. הופנינו לאתר הפרויקט בכתובת _____ לשם עיון בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיוננו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/ יישומו/ השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

הנדון : בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
 2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל במדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/מתחייבים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____