

פרויקט גבעת המטוס, ירושלים
חוזה מכר – דירת "מחיר מופחת"
שנכרת ב- _____ ביום _____



רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028 בין:

מרח' עמל 10, ראש העין

טל: 9017710 - 03

(להלן: "המוכר ו/או החברה")

מצד אחד:

1. לבין:

2. _____

מרח' _____

טל: _____

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני:

והמוכר זכאי להירשם כחוכר של מגרש מס' 37 המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות

מס': 5,4,49,50,74,75,117,118 בשטח כולל של כ-4,086 מ"ר הידוע גם כמתחם 68481 (להלן

"המגרש" ו "המקרקעין") או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום

ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים,

וזאת במסגרת זכייתו במכרז מס' ים/61/2020 אשר פרסמה רשות מקרקעי ישראל לחכירת המגרשים

הנ"ל (להלן בהתאמה: "המכרז" ו- "רמ"י");

והמוכר מתעתד להקים על המקרקעין פרויקט למגורים במסגרתו תיבנה 93 דירות ב- 3 בנייני

מגורים ומתוכם 37 דירות במסלול "מחיר מופחת", 53 דירות בשוק החופשי ו- 3 דירות לטובת דור

ציבורי הכל בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "הפרויקט").

וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, לבניין בו מצויה הדירה ולדירה אך ניתנה החלטת הועדה המקומית

לאישור הבקשה להיתר לבניית הבניין בו מצויה הדירה מותנת ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145

לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965/ וביום _____ ניתן היתר בניה סופי לבניין בו מצויה הדירה.

החלופה הרלוונטית תיקבע בהתאם למצב שיהיה בפועל במועד חתימת כל הסכם והסכם.

והקונה זכה בהגרלת "מחיר מופחת" לרכישת דירה בפרויקט והינו זכאי לרכוש בבנין מגורים

שמשומן (בסימון זמני) כבנין _____ אשר יבנה על מגרש מס' _____ (להלן: "הבניין") את דירה

בסימון זמני מס' _____ בקומה _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד המהווה חדר), הכוללת מטבח, שירותים

ואמבטיה, הפונה לכיוונים _____ ואשר פרטיה, לרבות ההצמדות שיוצמדו אליה, מפורטים

בנספח תיאור הדירה הרצ"ב כנספח א' להסכם, במפרט הטכני לבניית הדירה הרצ"ב כנספח ב'

להסכם ובתכניות הדירה הרצ"ב כנספח ג' להסכם (הדירה על הצמדותיה ולרבות חלקה היחסי

ברכוש המשותף ייקראו להלן: "הדירה").

לדירה מוצמדים החלקים המסומנים בצבע צהוב בתשריט והמפורטים בנספח א'.

והתמורה בגין הדירה, כולל מע"מ, הינה _____ שו (ובמילים: _____ ש"ח) (להלן:

"התמורה") ותשולם באמצעות שוברי תשלום כמפורט להלן. לתמורה יתווספו ההוצאות

והתשלומים כמפורט בנספח ד'.

והואיל :

ולאחר שניתנה לקונה האפשרות לראות, לבדוק ולבחון, לפני חתימת הסכם זה, את המקרקעין ואת המגרשים עליהם יוקמו הבניינים ואת זכויות המוכר בהם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי, התביע והתוכניות הסביבתיות החלות על המגרשים, מסמכי המכרז, תוכניות הבניינים והדירה לרבות שטחיה, כיווניה ומהות הזכויות הנרכשות בה, את המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה, את הוראות הסכם זה ונספחיו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, ולמצוא את כל אלה טובים ומתאימים לצרכיו ואת התמורה המשולמת לפי הסכם זה סבירה ונאותה, אזי, ברצון הקונה לרכוש את הדירה מהמוכר ולקבל את החזקה בדירה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה ;

והואיל :

וברצון המוכר למכור לקונה את הדירה ולמסור את החזקה בדירה לקונה הכל בהתאם להוראות הסכם זה ;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים והגדרות

1. המבוא והנספחים להסכם זה (להלן: "ההסכם") מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.1. כותרות סעיפי ההסכם הן לצרכי נוחיות בלבד ואין ליתן להן נפקות כלשהי בנוגע לפרשנות ההסכם או כל הוראה מהוראותיו.

1.2. הסכם 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 ההסכם, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

1.3. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהא המשמעות שלצדם, אלא אם הקשר הדברים מחייב פירוש אחר :

"ההסכם" הסכם זה וכל הנספחים המצורפים לו ;

"המקרקעין ו/או המגרשים"

מגרש 37 המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,086 מ"ר הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין").

"הדירה"

הדירה על הצמודותיה לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, הכל כמפורט בנספחים א', ב' ו- ג' להסכם ;

"המפרט"

מפרט ע"פ חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, המתייחס לדירה והמסומן כנספח ב' להסכם זה, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב המצורף למכרז. המפרט הטכני כפוף לשינויים שידרשו, באם ידרשו, ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות לעניין מיקום מתקנים ציבוריים כגון: מערכות חשמל, מערכות גז, מערכות תאורה, מערכות מים, מערכות ביוב וכו'.

תוכניות הדירה הרצ"ב כנספח ג' להסכם.	"התוכניות"
הקבלן שנקבע או שיקבע ע"י המוכר לבצע את בניית הפרויקט ו/או הדירות, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, ע"פ שיקול דעתו של המוכר ובלבד שיהיה קבלן מורשה כדין ;	"הקבלן"
המועד הצפוי למסירת הדירה לידי הקונה, הקבוע ב נספח ד' ;	"מועד המסירה"
כהגדרתו בסעיף 17 להלן ;	"הרישום"
כהגדרתו ב נספח ד' .	"התמורה"
מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיפורסם במקומו (להלן : " המדד ").	"המדד"
המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.	"מדד הבסיס"
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.	"מחיר מופחת"
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.	"חסר דיור"
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.	"משפר דיור"

1.4. הסכם זה כולל, בין היתר, את הנספחים הבאים :

- "א" – תאור הדירה.
- "ב" – מפרט.
- "ג" – תוכניות.
- "ד" – נספח תשלומים.
- "ה" – כתב התחייבות לבנק המלווה.
- "ו" – יפוי כח נוטריוני מיוחד ובלתי חוזר.
- "ז'1" – תצהיר וכתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת.
- "ז'2" – תצהיר וכתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת .
- "ח" – תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים.
- "ט" – הודעה בדבר זכאות לבטוחות לפי הוראות חוק המכר.
- "י" – היעדר ייצוג משפטי.
- "יא" – תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- "יב'1" – יפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר מופחת" בן זוג.
- "יב'2" – יפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר מופחת" צד ג'.
- "יג" – יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.
- "יד" – נספח הצמדת חניית נכה.

"טו" – נספח עמלת ערבות חוק המכר.
"טז" – מאגר מידע ודיוור ישיר.
"יז" – נספח היעדר היתר בניה.

2. העסקה

המוכר מתחייב לבנות את הדירה ולמסור לקונה את החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ולגרום לרישום זכויות החכירה בה על שם הקונה בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין ועל פי כל דין והקונה מתחייב לרכוש את הדירה, לשלם את מלוא התמורה בגין רכישת הדירה ולקבל מאת המוכר את החזקה בדירה, הכל באופן, בתנאים, במועדים ובתמורה כמפורט בהסכם זה.

3. הצהרות הצדדים

3.1. מאחר והדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר מופחת, חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), ובין היתר הקונה מצהיר ומאשר כי:

3.1.1. הוא עומד בתנאי רמ"י ומשב"ש ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

3.1.2. כי לא רכש דירת מחיר מופחת אחרת.

3.1.3. כי יש ברשותו אישור/תעודת זכאות בהתאם לדרישות המכרז לשם רכישת הדירה.

3.1.4. כי בהתאם להוראות המכרז הקונה לא יהא רשאי והמוכר לא יאפשר לקונה לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה למעט ויתור על ארבעה פריטים כמפורט במפרט וזאת כנגד זיכוי כספי, הכל כמפורט בסעיף 8 להלן.

3.1.5. כי בהתאם להוראות המכרז הקונה אינו זכאי להעביר ו/או למכור לצד שלישי את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות נספחים ז ו – ח' להסכם זה אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.

3.1.6. כי בינו ו/או בין קרובו לבין המוכר ו/או קרובו, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו 1976.

3.1.7. כי הוא יהא רשאי להשתמש בדירה רק למטרת מגורים בלבד ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

3.2. הודע לקונה כי הוא רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים למקרקעין ולזכויותיו של המוכר במקרקעין, לרבות התב"עות החלות על המקרקעין וסביבתם, תוכניות התשתיות של חברת החשמל, תאגיד המים האזורי והגז, התוכניות והתשריטים של הדירה ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תבנה הדירה.

3.3. הודע לקונה כי המוכר חתם ו/או מתעתד לחתום עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל ו/או כל בנק או גוף פיננסי אחר (להלן: "הבנק המלווה") על הסכם ליווי בנקאי ו/או הסכם להעמדת אשראי לצורך הקמת הפרויקט, וכי המקרקעין והפרויקט וכל שיבנה עליו משועבדים ו/או ישועבדו יחדיו בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ כן ייתכן שישועבדו בשעבוד מדרגה

שנייה לכל מוסד פיננסי אחר ו/או לכל גורם מממן אחר שיעמיד למוכר מימון לצורך בניית הפרויקט (להלן: "המממן הנוסף"), בכפוף להסכמת הבנק המלווה אולם טרם ניתן ליווי פיננסי לבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. הודע לקונה, כי המוכר חתם עם הבנק המלווה ו/או עם המממן הנוסף ככל שיהיה על הסכם ליווי בנקאי ו/או הסכם להעמדת אשראי לצורך הקמת הפרויקט, ובמעמד חתימת הסכם זה, יחתמו הרוכשים על נספח הבנק המלווה, נספח ה' להסכם זה, כאשר מוסכם, כי ככל שלא צורף נספח ה' להסכם זה במועד חתימתו ו/או ככל שצורף נספח ה' להסכם זה אך שונה ע"י הבנק המלווה ו/או מאחר והמוכר החליף במהלך הפרויקט את הבנק שמלווה את הפרויקט, יחתמו הקונים לאחר קבלת דרישת המוכר על נספח הבנק המלווה.

3.4. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שאין ולא תהיה לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה למעט זכויותיו על בטוחות שיקבל הקונה עפ"י הסכם זה.

3.5. מובהר ומוסכם, כי המוכר זכאי בכפוף להוראות המכרז ו/או דרישת רשויות התכנון, לנקוט בכל פעולה תכנונית ו/או אחרת, להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך לצורך קבלת היתר בניה לבניית הבניין והדירה ו/או הקלות וכן לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין בכל דרך שימצאו לנכון, בתכנון הבניין והפרויקט, ובין השאר להכניס כל שינוי במתכונת הקמת הבניין ו/או הפרויקט כולו ו/או כל חלק ממנו, לרבות, מבלי למצות: הגדלת או הקטנת מספר הדירות בפרויקט ו/או שטחי הפרויקט ו/או אגפיו ו/או שטחי הקומות, לרבות אלה בהן ממוקמת הדירה ו/או הגדלת או הקטנת השטחים וחלקים נוספים בתחום הפרויקט, לעכב בנית הדירות בפרויקט (שהדירה אינה כלולה בהם), לערוך שינויים בתכניות אשר צורפו להסכם זה וכן לשנות מהיתרי הבניה ובכלל זה הוספת אחוזי בניה ו/או ניצול אחוזי בניה אשר נתונים ו/או ינתנו למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל חלק מהם והכל בכל אופן, ודרך שימצא המוכר לנכון ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות במגרש בו נמצאת הדירה הכל בהתאם להוראות המכרז ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה על הצמדותיה, מיקומה (לרבות כיווניה), שיטחה, ותכנונה הפנימי לעומת המפורט בחוזה זה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי זכויות הבניה בקשר למקרקעין, בין אם קיימות במועד חתימת הסכם זה ובין אם תתווספנה למקרקעין ו/או לפרויקט במועד מאוחר יותר, שייכות למוכר והוא יהיה רשאי לנצלן בכל דרך שימצא לנכון לרבות ניוון ו/או העברתן בכפוף לכל דין ובלבד שמועד היווצרן הינו טרם מכירת כל הדירות בפרויקט ע"י המוכר.

3.7. כן הודע לקונה כי אף לאחר קבלת היתר הבניה עשויים לחול שינויים בתב"ע בגין דרישת הרשויות המוסמכות לרבות רשויות התכנון ו/או רמ"י ו/או בהיתרי הבניה וזאת בין היתר בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון ו/או רמ"י, וכי ככל ויחולו שינויים כאמור, יהיה המוכר רשאי להכניס שינויים בדירה (לרבות בחניה, במחסן ו/או מיקומם) ו/או בבנין (לרבות שינויים ארכיטקטוניים בחלק החיצוני של הבניין) ו/או בפרויקט, לעומת הכתוב במפרט, בתוכניות ובהיתר הבניה ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי קרי שינוי העולה על הסטיה המותרת בצו המכר דירות (טופס של מפרט) התשס"ח-2008 ו/או במיקומה ו/או בכיווניה, שאז יעמוד לזכות הקונה האפשרות לבטל את הסכם זה בהודעה בכתב שתימסר למוכר בתוך 30 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מאת המוכר בדבר השינוי המהותי והעתק מהיתר הבניה והתוכניות והמפרט המעודכנים. במידה ואכן יחולו שינויים מהותיים והחליט הקונה שלא לבטל את ההסכם כאמור, מתחייב הקונה לחתום על מיפרט ותכניות מעודכנים לאחר קבלת ההיתר, אשר יבואו חלק התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה ויהיו חלק בלתי נפרד מהסכם זה, וזאת בתוך 14

ימים מיום קבלת דרישת המוכר. בחר הקונה שלא לבטל את ההסכם במקרה כאמור, לא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין שינויים כאמור.

3.8. בוטל החוזה כאמור בסעיף 3.7 לעיל, יהיה הקונה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על-ידו לחברה על חשבון הרכישה של הממכר, בערכו הריאלי. החזר כספים במקרה של ביטול חוזה ייעשה עד לא יאוחר מ-45 יום ממועד הודעת הביטול ובכפוף לחתימת הסכם ביטול וכלל המסמכים הנלווים, לרבות תצהירי ביטול לרשויות המס והשבת הבטוחות לידי המוכר ככל שנמסרו לקונה. מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס ייעשה על-ידי האוצר ובהתאם לכלליו.

3.9. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר כי סטייה בשיעורים המותרים בצו המכר דירות- טופס של מפרט 2008, לא יראו בה הצדדים כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין.

3.10. המוכר מודיע בזאת לקונה כי שטח הדירה, כמפורט בתכניות ובמפרט המכר, הינו בהתאם לכללים הקבועים במפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), וכי יתכן ולצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה ו/או חישוב שטח הדירה בעת רישום הבית המשותף, עשוי שטח הדירה להיות שונה עקב אופן חישוב שונה.

3.11. הקונים מתחייבים לא למסור לאף אדם, או גוף משפטי כל שהוא, ייפוי כוח מכל סוג שהוא, על מנת שיעשה בו שימוש, כדי למנוע מהמוכר בכל דרך שהיא את ביצוע הפעולות הנזכרות בסעיף זה ובחוזה זה על כל נספחיו, שאותן זכאי המוכר לבצע.

3.12. המוכר מודיע לקונה כי בשטח הפרויקט עוברת אמת מים שהוגדרה לשימור ע"י רשות העתיקות. אמת המים היא חלק ממסלעה שנמצאת בתחום של מגרש מס' 1 וכל מקטע המסלעה שבתוכו עוברת אמת המים ישומר בהתאם להוראות רשות העתיקות.

3.13. המוכר מודיע לקונה כי בדירה תותקן מערכת חימום דירתית על גבי קירות הדירה, באמצעות צלעות (רדיאטורים) קירי מעל שיפולי הריצוף, בכל החדרים לרבות בחדרי רחצה ומטבח. המערכת תכלול מתקן לחימום מים באמצעות גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ותהא מוזנת מתשתית צנרת מים חמים ותמוקם באזור מסתור הכביסה. המוכר מודיע לקונה כי בשל התקנתה של מערכת החימום הנ"ל כאמור, עליו לפעול בהתאם להוראות היצרן בכל הנוגע לאופן ו/או הגבלות השימוש והטיפול במערכת החימום.

3.14. המוכר מודיע לקונה, כי בפרויקט יוקם חניון תת קרקעי משותף לכלל הבניינים בפרויקט וכן כי המוכר רשאי להצמיד חניות לדירות בפרויקט, ובין היתר לדירת הקונה, המצויות בכל שטחי החניון, בין אם בתחומי המגרש בו יוקם הבניין בו מצויה הדירה ובין אם בכל מגרש אחר בפרויקט. המוכר יפעל ככל יכולתו שהחניה המוצמדת לדירה תהיה בסמוך, ככל הניתן, לבנין בו מצויה הדירה אך מובהר כי אין באמור להוות התחייבות המוכר לכך.

3.15. המוכר מודיע לקונה, כי חדר האשפה ו/או צובר הגז אשר ישמשו את דירות הבניין בו מצויה הדירה, ימוקמו בתחומי הפרויקט בין אם בתחומי המגרש בו יוקם הבניין בו מצויה הדירה ובין אם בכל מגרש אחר בפרויקט.

4. הבניה

4.1. המוכר מתחייב כי הדירה תיבנה מחומרים טובים ובעבודה מקצועית וטובה בהתאם למפרט הטכני (להלן: "המפרט") הרצ"ב כנספח ב' להסכם, בהתאם לתשריטים ולתוכניות המכר (להלן: "התוכניות") הרצ"ב כנספח ג' להסכם, בהתאם להיתר הבניה, בהתאם להוראות המכרז ולהוראות כל דין ובכפוף לסטיות המותרות על פי - צו המכר דירות טופס של מפרט, 2008.

4.2. המוכר מתחייב כי הדירה תבנה מחומרים תקינים, בעלי תו תקן ישראלי (בהעדר תקן- בסוג חומרים המקובל בשוק), תקפים ליום קבלת ההיתר ובהתאם למפרט, כפוף לשינויים קלים ו/או שינויים לא

מהותיים בביצוע לעומת המפרט והכל בכפוף לשינויים, אם יהיה צורך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות הדין ו/או כתוצאה מהנחיות הרשויות המוסמכות או מדרישות הרשויות המוסמכות או כל דרישה אחרת מצד הרשויות המוסמכות.

המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי, שווה ערך ככל שניתן וסביר לזה הנקוב במפרט ובכפוף לאישור מראש שיינתן ע"י משב"ש.

4.3. מובהר בזאת לקונה, כי יתכן והפרויקט יוקם באופן מדורג ובשלבים בכפוף לעמידה במועד המסירה הקבוע בנספח ד' להסכם זה (בכפוף להוראות הסכם זה בדבר עיכובים מותרים במסירה). אשר על כן הובא לידיעת הקונה, כי המוכר יהא רשאי להשלים את בניית הבניין ו/או הבניינים האחרים בפרויקט ו/או לבצע עבודות פיתוח בפרויקט ו/או בסביבתו, גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש. הרוכש מתחייב שלא להפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ולאפשר את ביצוען, ובלבד שלא תיפגע הגישה הסבירה לדירה על הצמודותיה ואפשרות השימוש הסביר בדירה. עבודות הבניה ו/או הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לרוכש. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.4. במידה ובעת מסירת החזקה בדירה טרם הושלמו עבודות הפיתוח, סביב הבניין בו מצויה הדירה, אשר החובה לבצען חלה על המוכר, יפעל המוכר על מנת שעבודות פיתוח אלו ייסתיימו בתוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח כאמור אינה מונעת מהקונה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה בלתי סבירה לרוכש. בכפוף לאמור לעיל, אין לראות באי השלמת עבודות הפיתוח במועד גמר הבנייה של הבניין כאי גמר הדירה או הבניין לעניין מועד המסירה של הדירה כמוגדר להלן. עוד מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם. לאור האמור, מוותר הקונה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר הקשורים ו/או הנובעים מביצוע ו/או מאי ביצוע הפיתוח מחוץ למקרקעין וכל עבודת פיתוח אחרת שמבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם.

5. מסירת הדירה ומועדה

5.1. בכפוף לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה הרלוונטיות למסירת החזקה במלואן ובמועדן, ובפרט תשלום התמורה והשבת הבטוחות שקיבל הקונה בהתאם להסכם זה, מתחייב המוכר כי לא יאחר מאשר עד מועד המסירה הנקוב בנספח ד', ובכפוף לאיחורים מותרים הנובעים מהסיבות המפורטות בסעיף 7 להסכם זה, תימסר הדירה לחזקתו של הקונה, כשהיא ראויה למגורים, לאחר שהוצא לה טופס 4, וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עקול, משכנתה או זכות אחרת של צד ג' למעט המשכנתה לטובת הבנק המלווה ו/או המממן הנוסף ו/או משכנתא שתניתן כביטחון להלוואה לרכישת הדירה שנרשמה ע"פ בקשת הקונה, ו/או הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה ו/או כל הערה אחרת בהתאם למגבלות המוטלות על רוכשי דירות במחיר מופחת בהתאם להוראות המכרז ו/או כל עיקול ו/או הערה שנרשמה בעטיו של הקונה ו/או כל הערה אחרת אשר תירשם עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או כל רישום שיידרש לצורך רישום הבית המשותף וכן זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או הערות בנוגע למים ו/או חשמל וכו'. השלמת בניית הדירה בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם למפרט, לתכניות ולהוראות הסכם זה. הודע לקונה שעבודות הפיתוח, הכלולות במפרט, במקרקעין ו/או מסביב לבניין ו/או לפרויקט וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הפרויקט תוכלנה להמשיך אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה בכפוף להוראות הסכם זה.

- 5.2. סמוך למועד השלמת בניית הדירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- בהודעה, כאמור בסעיף 5.2 לעיל, יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה וכתנאי מוקדם למסירה, אחר ההתחייבויות שנתרו לו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין למלא עד מועד המסירה, לרבות ובפרט ביצוע כל התשלומים שיגיעו למוכר, 7 ימים בטרם מסירת החזקה בדירה והקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה יציג למוכר במועד המסירה אישור מאת עיריית ירושלים על רישומו כמחזיק בדירה, על חתימת הסכם לאספקת מים עם תאגיד המים, אישור חברת החשמל על חתימת חוזה לאספקת חשמל, אישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז לדירה ואישור מכל ספק אחר הדרוש לשם אכלוס הדירה. החובה לחתום על חוזים כנ"ל ולשלם התשלומים ו/או הפקדונות הכרוכים בכך (וזאת בכפוף לאמור בסעיף 11.1 להלן), חלה על הקונה בלבד ומהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או מתקנים כלשהם לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, אלא אם קיבל אישור לכך בכתב מאת המוכר.
- 5.3. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועדים הקבועים בסעיף 5.2 לעיל בניגוד להוראות הסכם זה או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה, אזי החל מהמועד בו היה עליו לקבל את החזקה בדירה עפ"י סעיף 5.2 לעיל יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, לרבות (אך לא רק) לעניין התחייבות הקונה לתשלום מלוא התמורה למוכר, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט בסעיף 9 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הדירה, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הדירה והרכוש המשותף, כל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הדירה, עמלות לבנק בגין החזקת ערבויות חוק המכר לתקופה שמיום המועד החוזי שנקבע למסירת הדירה ועד להשבתן בפועל, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכר לכל סעד ו/או תרופה להם זכאי המוכר על פי הסכם זה ו/או עפ"י כל דין. כמו כן, המוכר לא יהא אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שייגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה או שמירה על הדירה למעט אחריות המוכר כשומר חנם על פי דין וזאת מבלי לגרוע מזכויות המוכר לכל סעד ו/או תרופה המגיעים לו על פי כל דין.
- 5.4. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- 5.5. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 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 מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 5.7. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

- 5.8. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 5.9. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 5.7, 5.8 ו- 5.9 בפרוטוקול המסירה.
- 5.10. "מועד המסירה" לעניין ההסכם (לרבות לעניין המועד לתחילת תקופות הבדק והאחריות) הינו מועד מסירת מפתחות הדירה לידי הקונה בפועל, או המועד בו היה על הקונה לקבל את מפתחות הדירה והחזקה בה על פי ההסכם כאמור בסעיף זה לעיל, לפי המוקדם.

6. הקדמת מועד המסירה

- 6.1. המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור מותנית בהסכמת הרוכש.
- במקרה זה של הקדמת מועד המסירה מתחייב הקונה לשלם למוכר את מלוא התמורה בגין הדירה, לרבות התשלומים שעליו לשלם למוכר עפ"י ההסכם עד 7 יום לפני המועד המוקדם של המסירה, ולהתייצב לקבלת החזקה במועד המוקדם שיתואם עימו. חובת הקונה לתשלום יתרת התמורה במועד המסירה המוקדם, כאמור, תהא על אף מועדי התשלום הנקובים בהסכם ופירעון התשלומים בפועל יהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה בפועל לקונה.

7. איחור במסירה

- 7.1. עיכוב בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה לתקופה שאינה עולה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.
- 7.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם, (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופות הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר הספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 7.3. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.4. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד

שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 7.1 לעיל), יהיה הרוכש 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.

7.6. 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 חדש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

7.6.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה 30 ימים לאחר מועד המסירה ועד תום ארבעה חודשים מאותו מועד מסירה חוזי.

7.6.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ועד תום עשרה חודשים מאותו מועד מסירה חוזי.

7.6.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.5 - בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

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

7.7. הארכת תקופת הבניה ואיחור במסירת החזקה בדירה עקב תקופות העיכוב המותרות המנויות בסעיף זה ו/או על פי דין, בין בנפרד ובין במצטבר, לא תהווה הפרה של ההסכם מצד המוכר.

8. שינויים

8.1. מובהר בזאת כי החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד קבלת החזקה בדירה, לא יהא הקונה רשאי לבצע שינויים ו/או תוספות ו/או שדרוגים בדירה ביחס למפרט ו/או לתוכניות וכן לא יהא רשאי הקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט הבאים, כדלקמן:

8.1.1. ארון מטבח.

8.1.2. סוללות למים בחדרי רחצה (כיור, אמבטיה, מקלחת). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב – דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.

8.1.3. בית תקע – בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)

8.1.4. דלת כניסה למרפסת שירות. זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.

בגין הויתור על רכיבי המפרט כאמור לעיל יינתן זיכוי כספי בהתאם לאמור במפרט.

8.2. המועד האחרון של רוכש הדירה להודיע למוכר/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י המוכר/קבלן בהמשך, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המועד הנקוב בסעיף 3(ה) לחוק המכר (דירות) ומובהר כי אי הודעת הקונה עד המועד האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.

- 8.3. במקרה של ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק המוכר, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
- 8.4. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/לתקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת פריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
- 8.5. מהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין ולדירה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות בדירה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום עם המוכר), לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידי.
- 8.6. המוכר מודיע בזאת לקונה כי לצורך השלמת בניית הדירה במועד על הקונה לבחור מבעוד מועד את הפריטים הניתנים לבחירה בהתאם למפרט (לדוגמה: ריצוף וחיפוי לחדרי הדירה, נגרות למטבח, כלים סניטאריים, פרטי גמר וכיו"ב) וזאת לאחר קבלת הודעת המוכר, וזאת בתוך המועד שנקבע לכך בהודעת המוכר שלא תפחת מ 30 יום ממועד קבלת הודעת המוכר כאמור. היה ולא בחר הקונה את הפריטים הניתנים לבחירה כאמור במועד, אזי יהא המוכר רשאי להתקין בדירה את כל הפריטים הנ"ל מתוך ההיצע הסטנדרטי שבמפרט וזאת בהתאם לשיקול דעתו הסביר, ובמקרה כזה לא תהיה לקונה ו/או מי מטעמו כל טענה ו/או עילת תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לכך לרבות בכל הנוגע לעיכוב במסירת החזקה בדירה. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להודיע למוכר על ויתורו את הפריט ו/או הפריטים האמורים בסעיף 8.1 לעיל בתוך המועד האמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר(דירות).
- 8.7. מובהר, כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה, הקונה לא יבצע וימנע ביצועו של כל שינוי חיצוני בדירה או בבניין, לרבות (אך לא רק) בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה, החזית החיצונית ו/או חלונות ו/או מרפסות הדירה ו/או הרכוש המשותף אשר עלולים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין ו/או איזה מחלקיו ו/או דירותיו ו/או כל שינוי העלול לפגוע בחוזק או ביציבות הדירה או הבנין או במערכותיהם השונות או לשנות את ערכם, לרבות לא לסגור את מרפסת/ות דירתו, לא להתקין צינורות ביוב ו/או חשמל, חוטי חשמל ו/או להתקין שילוט או אמצעי פרסום אחרים, אלא בכפוף להוראות כל דין, בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל הנדרש לכך ובכפוף לתקנון הבית המשותף כשירשם. עשה הקונה שינויים כאמור בטרם נרשם הבית המשותף ונרשמו זכויות הקונה בדירה, מתחייב הקונה להמציא למוכר את התוכניות והיתר הבניה שקיבל לצורך ביצוע השינויים הנ"ל וזאת בתוך 3 ימים מקבלתם.
- מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן זה לעיל, מובהר בזאת כי ככל שהקונה יבצע שינויים שלא בהתאם לאמור בסעיף קטן זה לעיל, אשר ידחו ו/או יעכבו את קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או רישום צו הבית המשותף ו/או רישום הזכויות כאמור בהסכם זה, הקונה יהיה אחראי לכל עיכוב ו/או נזק ו/או הוצאות נוספות אשר יגרמו למוכר ו/או לבעלים האחרים ו/או לרוכשי דירות מהמוכר כתוצאה מכך, וכן הודע לקונה כי ככל ויבוצעו שינויים בניגוד לאמור על ידו ו/או על ידי מי מרוכשי הדירות האחרים בפרויקט, אזי המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה ו/או כלפי יתר בעלי הדירות בפרויקט לכל עיכוב בקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או ברישום צו הבית המשותף ו/או ברישום הזכויות כאמור בהסכם זה והוא יהא רשאי לדחות בהתאמה את המועדים החלים עליו עפ"י הסכם זה למשך זמן העיכוב ו/או הדחייה בתוספת זמן סביר להתארגנות, ובלבד שהמוכר הוכיח כי העיכוב נגרם עקב ביצוע השינויים כאמור.
- פעל הקונה בניגוד לאמור, הרוכש יהיה חייב להרוס על חשבונו כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו כאמור ולהשיב את המצב לקדמותו מיד עם דרישת המוכר. כמו כן, הקונה יישא בכל העלויות, ההוצאות והנזקים שיגרמו למוכר ו/או לצד ג' כלשהו, ככל שיגרמו, עקב העיכוב בקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או ברישום

הבית המשותף ו/או רישום הזכויות הנובע מהפרת התחייבות הקונה כאמור וזאת בנוסף לכל סעד המגיע למוכר על פי ההסכם ו/או הדין. עוד מובהר ומוסכם כי, המוכר לא ישתף פעולה עם הקונה ולא יחתום ו/או יבצע פעולה כלשהי לטובת הקונה עד להסרת כל עיכוב ו/או מניעה כאמור לעיל.

9. אחריות ותיקון ליקויים

- 9.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו - "חוק המכר", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 9.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- 9.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 9.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו בדירות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 9.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- 9.6. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 9.7. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 9.8. הודע לקונה כי עליו לפעול בכל דרך אפשרית, בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש כאמור בסעיף 9.11 להלן, להקטנת נזקיו בגין אי התאמות בדירה וברכוש המשותף, לרבות מתן הודעה למוכר על אי ההתאמה

בהקדם האפשרי, מיום שנתגלתה על ידו. לא פעל הקונה כאמור יהא המוכר פטור מכל אחריות שהיא בגין אי ההתאמות, ובמידה ומדובר באי התאמה בדירה אחרת או בכל חלק אחר של הבית, ישא הקונה לבדו במלוא האחריות לאי ביצוע התיקונים, על כל הנובע מכך והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שהוכח כי הנזק נגרם כתוצאה ממעשה/מחדל של הקונה.

9.9. אחריות המוכר לא תחול בכל מקרה בו הפגמים ו/או הליקויים נגרמו עקב אשמתו ו/או אחריותו של הקונה ו/או עקב ביצוע תוספות ו/או שינויים ע"י הקונה ו/או עקב אחזקה ו/או שימוש בלתי נאותים ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או היצרן ו/או הספק והכל בכפוף להוראות הדין.

9.10. אחריות המוכר בגין אי ההתאמות ברכוש המשותף תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בדירות בבניין במיוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש למוכר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין וזאת, לפי העניין ומידת הדחיפות.

9.11. הקונה ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה אשר ימסרו לו ע"י המוכר, כשהן חתומות ע"י המוכר וזאת עד ולא יאוחר ממועד המסירה.

9.12. בכל מקרה בו תידרש החלפה של פריט או אביזר כלשהו בדירה, לרבות ריצוף, חיפוי, אביזרים סניטריים וכיוצ"ב, יהא המוכר רשאי להשתמש באביזר חלופי זהה לאביזר המקורי, הנושא את אותו תו תקן ומסדר סידורי לזה המוחלף.

9.13. בתקופת ביצוע התיקונים לא יהא הקונה זכאי לדיור חלופי, אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים. במקרה בו, הדירה אינה ראויה לשמש למגורים, יהא הדיור החלופי בדרך של העמדת דירה חלופית באזור בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, ובלבד ששטחה יהא דומה לשטחה של הדירה נשוא ההסכם. לחילופין, ולפי החלטת המוכר יכול שהדיור החלופי יהא בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו, וזאת עד למועד בו תהא הדירה ראויה למגורים.

9.14. אחריות המוכר כאמור בפרק זה לא תחול על כל אי התאמה בדירה או ברכוש המשותף אשר לא נגרמה על ידו ו/או אינה באחריותו על פי כל דין ו/או על פי ההסכם והכל בכפוף להוראות הדין.

9.15. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, המוכר לא יהא אחראי בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או אי התאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים, שלא בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש. כמו כן, אחריות המוכר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד והכל בכפוף להוראות הדין.

9.16. ביצוע תיקוני תקופת הבדק שתיקונים נדרש כאמור, יהווה מילוי של התחייבויות המוכר ו/או הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף להוראות הדין. הודע לקונה כי עליו לחתום לפי דרישת המוכר ו/או הקבלן על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון ויובהר כי אין בחתימת הקונה כדי להעיד על איכות ו/או טיב התיקון.

10. פיתוח סביבתי

10.1. הובהר לקונה כי עבודות פיתוח ותשתיות מחוץ למקרקעין (לרבות סלילת כבישים ומדרכות, הקמת תשתיות והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, גז, תקשורת וכו') מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם ובכל מקרה לא ע"י המוכר, וידוע לו כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה ולמוכר לא תהא כל אחריות בגין טיב ביצוע עבודות אלה, מועד ביצוען ו/או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן (להלן: "עבודות הפיתוח והחיבור לתשתיות") לקונה לא תהא כלפי המוכר כל טענה ותביעה בגין ביצוע עבודות הפיתוח ו/או החיבור לתשתיות או השלמתם.

10.2. עבודות הפיתוח בתוך גבולות המקרקעין, ככל שהן מחויבות לפי הסכם זה, יבוצעו על ידי המוכר ואולם ככל שעבודות אלה תלויות בעבודות הפיתוח ובחיבור התשתיות מחוץ למקרקעין אשר כאמור אינן מבוצעות ע"י המוכר ואין למוכר אחריות ו/או שליטה על ביצוען, אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה, בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 4.4 לעיל. לקונה לא תהא כלפי המוכר כל טענה ותביעה בגין ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך המקרקעין לאחר מועד המסירה, ו/או בגין איחור במסירת הדירה בשל סיבות אלה ובלבד שהמוכר התחייב לעשות מאמץ סביר על מנת שעבודות הפיתוח תבוצענה ברציפות ושלא תימנע מהרוכש האפשרות לעשות שימוש סביר בדירה למטרתו וכן שהמוכר יבצע את עבודות הפיתוח באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. עבודות הפיתוח בגבולות המקרקעין יהיו אך ורק כמוגדר במפרט ובמכרז.

10.3. בנוסף לאמור בהסכם זה לעיל ולהלן המוכר רשאי להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין, הבניין ו/או הדירה, לפי הענין, בעצמו או באמצעות אחרים, צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קוי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות, כיבוי אש, עמודי חשמל, ציוד, חומרי בניין וכיוצא ב"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו ועל פי שיקול דעתו הסביר, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבית ו/או הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים וכן להמשיך בבניית חלקי הפרויקט האחרים ובביצוע עבודות הפיתוח במקרקעין ו/או בפרויקט וזאת אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל בדירה לאחר מועד המסירה יתאפשרו בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה בלתי סבירה לקונה ושלא תימנע מהקונה גישה סבירה לדירה והצמודותיה.

11. התקשרות לאספקת מים, חשמל, גז וטלפון

11.1. המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

11.2. הקונה יחתום, לפי הפניית המוכר, עם הרשויות ו/או החברות המוסמכות לכך, על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים לדירה ו/או חיבור הדירה לרשתות המים, הגז, החשמל ו/או רשתות מרכזיות אחרות. לאחר חתימת הקונה על הסכמים כאמור ימציא הקונה אישור על חתימתם למוכר. מובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, ככל ששולם על ידי הקבלן, יגבה מהרוכש בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - המוכר ימלא גז בישול בצוברים לצורך בדיקת מערכת ההסקה והמוכר שומר לעצמו את הזכות לגבות מהקונה את החלק היחסי של הגז שנותר בצוברים במעמד מסירת הדירה לקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, ולרבות ביצוע "טסט" מוטלת על המוכר בלבד אך למעט תשלום פיקדון לחברת חשמל אשר יחול על הקונה וישולם על ידו. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר רשאי לבצע תשלומים אלה עבור הקונה במקרה שאי תשלום עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ובמקרה כאמור ישיב הקונה למוכר את הסכומים ששולמו עבורו כאמור, עד לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלום ע"י המוכר. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

11.3. הנציגות כהגדרתה בסעיף 18.29 להלן תחתום עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזי שרות ואחזקה בנוסח המקובל וחתומה כזו הינה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה.

11.4. המוכר מודיע בזאת לרוכשים כי על פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות) תשמ"ד-1984 המוכר אינו רשאי ליתן שירות מכל מן וסוג שהוא למעליות ולא יהא אחראי לתקינותן וכי האחריות למעליות ולפעולתן התקינה חלה על פי חוק על מתקין המעליות ובלבד והנציגות חתמה על הסכם שירות ותחזוקה עם מתקין מעליות תוך 60 יום מיום שניתן אישור בודק מעליות מוסמך כי מולאו דרישות פקודות הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970, ותחדש את החוזה, כך שבכל עת תהיה הנציגות חתומה על הסכם שירות כאמור. לא חתמה הנציגות על הסכם שירות כאמור יהיו הרוכשים האחראים באופן בלעדי לכל נזק ו/או ליקוי בכל הנוגע למעליות ו/או לפעילותן.

11.5. מבלי לגרוע מהאמור, במקרה בו לא תחתום הנציגות על חוזה שירות כאמור יהא המוכר רשאי אך לא חייב, להתקשר עם יצרני המערכות והמתקנים השונים על חוזה שירות ואחזקה בשם הנציגות והדיירים לרבות בהסכמי שירות עם חברת המעליות ולהסב לטובתם של הנציגות והדיירים את ההסכמים וההתחייבויות והזכויות מכוחם.

12. התמורה

12.1. הקונה ישלם למוכר, בתמורה לרכישת הדירה ולהעברת הזכויות בדירה על שמו ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה **בנספח ד'** (להלן: "**התמורה**") וכן את יתר התשלומים הנזכרים בהסכם זה על נספחיו, בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בנספח ד' ובהסכם זה.

למען הסר ספק, התמורה תשולם באמצעות שוברי תשלום בלבד שיונפקו לקונה על ידי הבנק המלווה אך ורק לחשבון מס' _____ בסניף _____ בבנק _____
(להלן: "**החשבון**").

עם ביצוע התשלום בחשבון, יעביר הקונה למוכר בפקס מס' 9015177 - 03 (או במספר פקס אחר אותו ימסור המוכר) או למייל efrat@ram-aderet.co.il או בכתובת מייל אחרת אותה ימסור המוכר אישור בדבר ביצוע התשלום הנושא את שם הקונה. רק תשלום שיופקד ויפרע בפועל בחשבון ואשר האישור בדבר הפקדתו ופירעונו הסופי נתקבל אצל המוכר ייחשב כתשלום בהתאם להסכם, ויזכה את הקונה בבוטחה בהתאם לחוק המכר.

מובהר כי כל תשלום שלא שולם לחשבון כהגדרתו לעיל באמצעות שוברי תשלום כאמור, לא יחשב כתשלום על חשבון תמורת הדירה ולא תונפק ע"י הבנק המלווה ערבות מכר בגינו.

ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי וטרם הונפק לקונה פנקס שוברים על ידי הבנק המלווה, הקונה מתחייב כי בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת המוכר על כך שפנקס השוברים מצוי ברשותו, יאסוף את פנקס השוברים מהמוכר.

12.2. הקונה אינו רשאי להקדים ביצוע כל תשלום לעומת מועד הפירעון המוסכם, אלא אם הסכים לכך המוכר מראש ובכתב ובכפוף לאמור בסעיף 4.4 **לנספח ד'**. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלומים ולא תהא בהקדמת התשלום כדי להקדים את מועד המסירה על פי הסכם זה ויובהר כי בשל הקדמת תשלומים כאמור בסעיף זה המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים מעבר להפרשי ההצמדה עד למועד התשלום בפועל.

12.3. התשלומים המפורטים בסעיף זה כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על הסכם זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא מחיר הדירה ושאר התשלומים שעליו לשלם לה ע"פ הסכם זה על נספחיו, ישלם הקונה את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.

12.4. התשלומים על פי הסכם זה יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה בכפוף לקבוע בחוק המכר (דירות).

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
516106028 ח.פ.

מובהר ומוסכם כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר להסכם זה, והצדדים יפעלו לפיה.

12.5. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד החדש כהגדרתו להלן גבוה ממדד הבסיס כהגדרתו לעיל, ישלם הקונה למוכר את אותו הסכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. **מובהר, כי מדד הבסיס הנו מדד מינימום, כך שירידה במדד החדש כהגדרתו לעיל מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום שמשולם.**

"המדד החדש" פירושו- המדד הידוע בעת ביצוע בפועל של כל תשלום ותשלום.

12.6. ככל ובסיס המדד יוחלף או שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או שיפורסם על ידי גוף אחר ולא הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, יהא המוכר רשאי, לחשב את הצמדת התשלומים למדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל או להמשיך ולנהוג לפי השיטה הקיימת בעת חתימת ההסכם.

12.7. על אף האמור בסעיף 23 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, חובת הקונה לשלם את התמורה הינה חובה עצמאית ובלתי תלויה בחובת המוכר למסור את הדירה, והקונה לא יהא זכאי לדחות את תשלום התמורה או כל חלק ממנה עקב איחור המוכר במסירת הדירה, בין היתר, בשל כך שלפרויקט ניתן ליווי פיננסי, למעט התשלום האחרון שיידחה עד ל 14 יום טרם מועד המסירה בפועל.

12.8. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד לביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש.

תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13. משכנתה של הקונה

13.1. באם יבקש הקונה לממן תשלום חלק מהתמורה באמצעות הלוואה בנקאית, לא יהא בדבר כדי לפגוע בחבותו ו/או אחריותו המוחלטת של הקונה לביצועו של תשלום מלוא התמורה במועדו. מובהר כי בכפוף לאמור בסעיף 13.2 להלן, רק העברת מלוא סכום ההלוואה בפועל למוכר, במועד הרלבנטי לתשלום לפי הוראות הסכם זה, תיחשב כתשלום על פי ההסכם.

13.2. מובהר בזה כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתה, לטובת המוסד הפיננסי המעמיד את ההלוואה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, סך השווה ל- 100,000 ₪ לפחות, בהתאם להוראות בנק ישראל, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במשרד ליד המוכר על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף להסכמת הבנק המלווה ו/או חליפיו לרישום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת המוסד הפיננסי האמור. תנאי לגרירת משכנתה מדירה אחרת של הקונה הנו תשלום של 100,000 ₪ לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי מעבר לסכום שבגרירה.. המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי בנוסח שיהא מקובל על הבנק והמוכר. עוד מובהר כי הערת אזהרה לטובת הבנק ו/או משכנתה ו/או משכון יירשמו בפועל רק לאחר שהרוכש קיים את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם לרבות תשלום מלוא התמורה, ובכפוף לכך שהבנק המלווה שחרר את השעבוד על המקרקעין ו/או נתן את מכתב ההחרגה בקשר לדירה וכפוף לכך שמתקיימים כל יתר התנאים הקבועים בהסכם זה לרישום הערת האזהרה ו/או המשכנתה לרבות התנאים לרישום הדירה כאמור לעיל ולהלן. הקונה יישא בכל ההוצאות והאגרות בקשר עם רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ואילו

האגרה בגין רישום הערת אזהרה לטובת הבנק, והטיפול ברישום ההערה יחולו על המוכר. למען הסר ספק, המוכר לא ישא בעלויות אגרת רישום ה"א כאמור, בגין משכנתא שנלקחה ו/או הוגדלה לאחר מסירת הדירה לקונה.

13.3. הקונה יזוכה אצל המוכר אך ורק בסכום אותו יקבל המוכר בפועל מהבנק ממנו יטול הקונה הלוואה מובטחת במשכנתה.

13.4. המוכר לא יהיה צד להסכם ההלוואה, לא יהיה אחראי לתוכן חוזה ההלוואה שבין הקונה לבין המוסד הפיננסי, וכל האחריות לענין תנאי ההלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה.

13.5. החברה לא תהיה אחראית לפירעון ההלוואה, למעט התחייבות החברה להשבה, במקרה של ביטול הסכם זה כדין, של כספי ההלוואה שהועברו בפועל לחשבון הפרויקט, על חשבון התמורה, ללא ריבית פיגורים, עמלות פירעון מוקדם, קנסות וכיו"ב, ובלבד שלא תידרש להשיב למוסד הפיננסי יותר ממה שעליה להשיב לרוכש לפי הסכם זה, לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם הקבוע להלן.

התחייבות החברה להשבת כספים, כאמור, מותנית בקבלת הסכמת הבנק המלווה, מראש, לשחרור החברה מהתחייבויותיה כלפיו ולמחיקת כל רישום או הערה שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, כנגד השבה.

13.6. לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ויקבל את החזקה בדירה לידיו, השבה של כספי ההלוואה תיעשה בדרך של מימוש זכויות הרוכש בדירה בלבד.

13.7. הרוכש ימציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לפחות 21 ימים לפני המועד הקבוע לביצוע התשלום אותו הוא מתעתד לבצע באמצעות כספי ההלוואה. איחור בקיום התחייבויות הרוכש לפי ס"ק זה לא יהווה עילה לדחיית תשלומים או לקיום התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה. אך מובהר בזאת כי איחור בתשלום שיגרם בשל אי חתימת החברה על מסמכי הבנק בניגוד להתחייבות החברה כאמור לעיל, לא יחשב כאיחור בתשלום.

13.8. כדי שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, מתחייב הרוכש להתייצב במשרדי החברה ו/או עוה"ד, תוך 7 ימים מקבלת הודעת החברה ובתיאום עמו, ולחתום על כל מסמך שיידרש, לרבות שטרי משכנתה, ולשלם לחברה ו/או לעוה"ד את סכומי האגרות וההוצאות שיידרשו, ככל שיידרשו, בקשר לכך.

13.9. ידוע לרוכש כי לא יתאפשר רישומן של הערות אזהרה ו/או רישום התחייבויות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתאות, בלשכת רישום המקרקעין ו/או כל מרשם אחר, לטובת הרוכש ו/או מוסד פיננסי ו/או כל צד שלישי אחר, כל עוד הדירה והמקרקעין אשר בגינן מבוקש הרישום כאמור, לא הוחרגו מתחולת המשכנתה ו/או תחולת יתר הבטוחות שנרשמו לטובת הבנק המלווה באופן סופי ובלתי מותנה.

14. הבטחת כספי הקונה

14.1. בגין כל תשלום מתשלומי התמורה שיועבר לחשבון הליווי באמצעות פנקסי השוברים שהונפקו ו/או יונפקו על ידי הבנק המלווה יקבל הקונה ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר כנוסחו במועד החתימה על ההסכם או כפי שיתוקן מעת לעת (להלן: "הבטוחה") הכל לפי החלטת המוכר. הבטוחה תהא בגובה כל תשלום מתשלומי התמורה שישולם על ידי הקונה לחשבון, בניכוי רכיב המע"מ, והיא תמסר לקונה בתוך 14 ימי עבודה מעת קבלת התשלום בפועל.

14.2. הבטוחה תישלח על ידי הבנק המלווה לכתובת הקונה המופיעה בראש הסכם זה. הקונה מתחייב להודיע למוכר בכתב על כל שינוי בכתובתו המופיעה בראש הסכם זה. על אף האמור ידוע לקונה כי בהתאם לדין, הגורם המעניק את הערבות רשאי להנפיקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית

מאושרת ובחתימתו על הסכם זה הינו מאשר באופן בלתי חוזר את מסירת הערבות בהתאם לאמור לעיל לכתובת דואר האלקטרונית המופיעה בכתרת הסכם זה.

14.3. מובהר ומוסכם כי בהתאם לסעיף 3(א)ב להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה (להלן: **"עלות הבטחות"**) יחולו על קונה אולם התמורה בגין הדירה כוללת את עלות הבטחות כאמור והיא תשולם בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה מתוך חשבון הליווי ממנו הונפקה הערבות לטובת הקונה, הכל כמפורט בנספח טו' המצ"ב.

14.4. בכל מקרה בו ייטול הקונה הלוואה ויבקש להסב את הבטוחה לטובת מוסד פיננסי שהעמיד לטובתו הלוואה כאמור, הבטוחה תמסר לידי הקונה והאחריות למסירתה למוסד הפיננסי שלטובתו הוסבה, אם הוסבה, תחול על הקונה בלבד.

14.5. על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **"חוק המכר הבטחת השקעות"**), הבטוחה אשר תמסר לקונה בהתאם לסעיף זה לא תכלול את רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות. בהתאם לסעיף 23(ב) לחוק הבטחת השקעות, במקרה של מימוש הבטוחה, הקרן, כהגדרתה בחוק המכר הבטחת השקעות, תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.

14.6. על אף האמור בכל מסמך ובבטוחה לא יהיה הקונה רשאי לפעול למימוש או להפעלת הבטוחה בכל מקרה בו יהיה זכאי לעשות כן ע"פ הסכם זה ועפ"י התנאים המפורטים בערבות, אלא אם המציא למוכר בכתב הודעה מוקדמת מראש 20 יום קודם לכן.

14.7. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר להעביר לבנק המלווה נותן הבטוחה את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שנותן הבטוחה ישלם סכום כלשהו על פי הבטוחה אותה מסר לקונה. כמו כן מורה בזה הקונה למוכר בהוראה בלתי חוזרת באמצעות עורכי הדין, להסיר במקרה הנ"ל את הערת האזהרה שתירשם, ככל שכזו תירשם, לזכותו בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. כמו כן, הודע לקונה כי עליו לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק בנוסח שיידרש על ידו והמצ"ב בנספח ה' להסכם זה, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על-פי הערבות את הסכומים שיהיה חייב לבנק שילווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה.

14.8. בכל מקרה של ביטול ההסכם יהא המוכר רשאי לבטל את הבטוחה וכל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה, אם ניתנו, והקונה לא יהיה רשאי לממש את הבטוחה כאמור ו/או לתבוע על פיה, ובלבד שיתרת הכספים שיגיעו לקונה, אם יגיעו, יוחזרו לקונה או יופקדו לזכותו, הכל לפי תנאי הסכם זה ועפ"י תנאי ערבות חוק המכר בערכם הריאלי.

14.9. הודע לקונה בזאת כי בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות והמכר המוכר יהא רשאי בכל עת לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר. מוסכם בזה, כי עם הינתן בטוחה חדשה, תיחשב הבטוחה המוחלפת לבטלה ומבוטלת ולא יהיו לה כל תוקף וכל נפקות, וזאת ללא כל צורך בהסכמה ו/או אישור ו/או חתימה כלשהי מצד הרוכש, זולת הסכמה זו. ואולם, בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי המוכר, ימסור הקונה למוכר, לפי דרישתו, כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך. יובהר כי ביטול הבטוחה אשר בידי הקונה תעשה לאחר קבלת בטוחה אחרת במקומה, כך שהקונה יחזיק בבטוחה תקפה בכל עת.

14.10. הקונה מתחייב כי עם קבלת הודעה על העמדת הדירה לרשותו ורישום הערת אזהרה לזכותו או מתן כל בטוחה חלופית לפי חוק המכר הבטחת השקעות, יחזיר הקונה את הבטוחה למוכר מיד עם דרישת המוכר,

היה ובמועד המסירה לא ניתנה בטוחה חלופית כאמור, ימסור הקונה את הבטוחה הנ"ל לידי עו"ד שיקבע ע"י המוכר, אשר יחזיק את הבטוחה הנ"ל בנאמנות בידיו עד למסירתה לבנק המלווה, על פי תנאי הסכם זה ולאחר רישום הערת האזהרה לטובת הקונה, ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך או לאחר קבלת חוזה חכירה בין הקונה לרמ"י או בהתמלא תנאי אחר לביטול הבטוחה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות והכל בכפוף להוראות המכרז.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקונה לא יהא רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה /או לרשום הערת אזהרה לטובת מוסד פיננסי שהעמיד לו הלוואה. ככל שלמרות האמור נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או למוסד פיננסי שהעמיד לו הלוואה בלא הסכמת המוכר - עורכי הדין יוכלו לעשות שימוש ביפוי הכוח שעליהם חתם הקונה לשם מחיקתה של הערת האזהרה.

14.11. יפוי הכוח יבטיח גם את זכויות המוכר לפי פרק זה ועורכי הדין יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם, לרבות לשם ביטול הבטוחות.

15. בנק מלווה

15.1. המוכר מודיע בזאת לקונה כי לצורך רכישת זכויות החכירה במקרקעין ובניית הדירה קיבל ו/או יקבל המוכר מהבנק המלווה אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים וכי להבטחת אשראים והלוואות יצר ו/או ייצור המוכר, בין היתר, שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין ו/או החלקה ו/או המגרש לטובת הבנק המלווה ובין היתר משכנתה ראשונה ללא הגבלה בסכום. השעבודים או המשכנתאות, כאמור, יהיו קודמים לכל זכות של הקונה ו/או של המוסד הפיננסי הנזכר לעיל, עד להשלמת מלוא התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה ובכפוף לתנאי מכתב ההחרגה של הבנק המלווה.

המוכר משעבד וממחה לבנק המלווה על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים בגין התמורה המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי ההסכם באמצעות שוברי תשלום בלבד ואך ורק לחשבון המפורט בסעיף 12.1 לעיל. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה מצידו לפעול כאמור. למען הסר ספק, תשלום של הקונה בכל דרך אחרת לא יהווה תשלום לעניין הסכם זה ולא ייזקף לזכות הקונה ע"ח התמורה.

מוסכם, מובהר ומודגש בזאת, כי אין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר עם בניית הדירה ו/או ההסכם, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה למעט זכויותיו על פי הבטוחות שקיבל ו/או יקבל מאת הבנק המלווה.

התחייבות הקונה על פי הסכם זה הינן מוחלטות ובלתי חוזרות והקונה אינו רשאי לחזור בו מהתחייבויותיו אלה הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.

במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לעיל לבין יתר סעיפי ההסכם יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.

15.2. לאחר קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, בכפוף להשבת ו/או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות שקיבל הקונה, ובתנאי כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט, ימציא הבנק אישור לקונה כי המשכנתה הרשומה ו/או שתירשם על המקרקעין לא תחול ביחס לדירה בהתקיים התנאים הקבועים במכתב ההחרגה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת (לעיל ולהלן: "**מכתב החרגה**").

15.3. הקונה יחתום על כתב ההתחייבות המצורף **כנספח ה'** להסכם או בכל נוסח מקובל אחר שיידרש ע"י הבנק, ויפעל כאמור בו.

15.4. לכל שינוי מהותי בהוראות ההסכם דרושה הסכמת הבנק המלווה מראש, ולא יהיה תוקף לשינוי כאמור שלא ניתנה עליו הסכמת הבנק.

16. מיסים ותשלומים

התשלומים הבאים יחולו על הקונה וישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של המוכר או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

16.1. כל המיסים, הארנונות, ותשלומי החובה השוטפים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או הצמדות שהוצמדו לדירה ו/או בקשר אליהם, לרבות בנייתם ו/או אחזקתם (בהסכם זה: "**המיסים השוטפים**"), לתקופה שתחילתה החל ממועד המסירה כהגדרתו ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו (לרבות חלק יחסי המתייחס לחלקו של הקונה ברכוש המשותף ו/או במקרקעין). למען הסר ספק, בכפוף להוראות הדין והסכם זה, מובהר ומוסכם כי ככל ובמועד מסירת הדירה נדחה עקב מעשה או מחדל של הקונה, יחולו על הקונה התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה לצורך תשלום מיסים וארנונה.

שילם המוכר את המיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה למוכר את סכום המיסים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

16.2. הודע לקונה כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין ו/או המגרשים ו/או הבניין ו/או הדירה, בנייתה או מכירתה לקונה הקיימים במועד חתימת ההסכם כפי שיעורם במועד זה. מוסכם כי במקרה בו לאחר חתימת ההסכם יוטלו מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים ו/או תשלומים חדשים על המקרקעין ו/או המגרשים ו/או הבניין, ו/או הרכוש המשותף, ו/או הדירה בנייתה או מכירתה לקונה, שאינם קיימים במועד חתימת ההסכם או שיוגדל שיעורם (להלן: "**מיסים חדשים**"), אזי ככל שהם מתייחסים למקרקעין ו/או המגרשים ו/או הבניין ובהתאם לדין יחולו על הקונה, ישלם הקונה חלק יחסי מהמיסים הנ"ל יחד עם יתר רוכשי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין והרלוונטיות וככל שהם מתייחסים לדירה ו/או לרכישתה על ידי הקונה ו/או לרוכש דירה ו/או למחזיק דירה - ישא בהם הקונה במלואם. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי מיסים החלים על המוכר בגין הכנסותיו כגון: מס הכנסה ומס רווחי הון. המוכר מיידע את הקונה כי מכירת הדירה ע"י המוכר פטור מתשלום מקדמה לרשויות המס על ידי הקונה, כאמור בתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשע"א-2011, ולפיכך הקונה מתחייב בזאת כי לא ינכה מתמורת הדירה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות המס.

הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם לרשויות או לידי המוכר (לפי בחירת המוכר) בתוך 14 יום מיום שקיבל את דרישת התשלום ו/או המועד הקבוע בדרישת התשלום, לפי המאוחר.

16.3. הקונה ישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה, שישלמו ישירות לאוצר המדינה. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה במועד הקבוע לכך בחוק. הדיווח בגין עסקה זו עבור הקונה לרשויות המס יתבצע ע"י המוכר. הקונה ימציא למוכר במעמד החתימה על ההסכם את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרה בגין עסקה זו, מבלי שתוטל כל אחריות (על תוכן הדיווח) על המוכר בגין הדיווח. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי מתשלום מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 15 יום ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלום.

16.4. עוד מוסכם כי, המוכר ישא בהיטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר אשר אושרו וקיבלו תוקף עד למועד חתימת הסכם זה. הקונה יישא, בהיטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין תוכניות שאושרו החל ממועד חתימת הסכם זה והחלות על הדירה וכן בהיטל השבחה לפי חלקו היחסי בגין תוכניות שאושרו החל ממועד חתימת הסכם זה ואשר חלות על הבניין ו/או על המגרש ו/או על המקרקעין. היטל השבחה הנובע מתוכניות ו/או הקלות אותם יזם המוכר אשר יעניקו זכויות בניה נוספות למוכר והוא הנהנה היחיד בהן יחול על המוכר וישולם על ידו.

16.5. על אף האמור בסעיף 16.1 לעיל ובכפוף להוראות המכרז, המפרט המחייב והתחייבויות המוכר, מוסכם כי התמורה ע"פ הסכם זה כוללת את כל עבודות הפיתוח המפורטות במפרט והידועות במועד חתימת הסכם זה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות - כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, ניקוז, אבני שפה וכו' (להלן - "**עבודות הפיתוח הנוספות**") החל מיום חתימת הסכם זה - יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או המוכר. מובהר כי עלויות עבודות פיתוח נוספות אשר הינן תוצאה ישירה של בקשות ו/או הקלות אשר הוגשו על ידי המוכר ואשר נוצלו ו/או מומשו על-ידי המוכר בלבד, יחולו על המוכר וישולמו על ידו.

16.6. הואיל והמוכר עשוי להידרש לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות כמפורט לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות וזאת תוך 30 יום מכל דרישת תשלום.

16.7. הקונה יישא בכל ההוצאות והאגרות בקשר עם רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת בנק למשכנתאות ממנו ייטול הקונה משכנתא ואילו האגרה בגין רישום הערת אזהרה לטובת הבנק תחול על המוכר. למען הסר ספק, המוכר לא ישא בעלויות אגרת רישום ה"א כאמור, בגין משכנתא שנלקחה ו/או הוגדלה לאחר מסירת הדירה לקונה.

16.8. החל ממועד מסירת החזקה בדירה או מהמועד בו היה על הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "**המועד הקובע לתשלום דמי ועד**"), ישא הקונה יחד עם יתר בעלי הדירות בבניין ו/או בבית המשותף, לפי העניין, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבנין ו/או בבית המשותף ובין היתר חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה, ביוב, גינה, ניקיון בחדר המדרגות ובחצר, תאורה בחדר המדרגות, ביטוח וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבנין ו/או הבית המשותף ו/או או המוכר.

16.9. הודע לקונה כי לגבי דירה שטרם נמכרה, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור הדירות שטרם נמכרו וזאת להבדיל מהוצאות הצריכה בפועל אותן יכול המוכר להוכיח כי לא צרך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי המוכר לא ישתף בהוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, עבור דירות שנמכרו אך טרם נמסרו לרוכשיהן.

16.10. בנוסף לתמורה, במעמד חתימת הסכם זה ישלם הקונה כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר את הסכום המקסימלי אשר המוכר רשאי לגבות בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. התשלום יבוצע במועד חתימת הסכם זה לפקודת ב"כ המוכר משרד עוה"ד דרדיק גרוס חברת עורכי דין.

16.11. כל סכום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם והוא לא שילמו, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו לקונה ו/או לכל צד ג' אחר, לאחר שמסר המוכר לקונה שבעה ימים מראש הודעה על כוונתו לעשות כן. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה ויובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית למוכר עקב כך.

16.12. דין כל סכום שעל הקונה לשלם או להשיב למוכר על פי ההסכם כדין התמורה לכל דבר, ולרבות לענין התרופות העומדות למוכר בגין פיגור בתשלום, ואולם המדד הבסיסי לענין סכומים שעל הקונה להשיב למוכר יהא המדד הידוע במועד ביצוע התשלום על ידי המוכר.

16.13. בכפוף לכל הוראה מפורשת אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 7 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי הסכם זה.

17. רישום

17.1. מובהר בזאת כי הזכויות הנרכשות ע"פ הסכם זה על ידי הקונה תהיינה, לאחר רישומן, זכויות **חכירה** בלבד. עוד מובהר כי לאור מצב הרישום הנוכחי של המקרקעין, אין כעת אפשרות לבצע את הפעולות והרישומים בקשר עם המקרקעין וכי ניתן יהיה להתחיל בפעולות ורישומים אלה רק עם גמר פעולות פרצלציה על ידי הרשויות המוסמכות, ביחס למקרקעין וסביבתם בהתאם לתנאי התב"ע ותוכנית האיחוד והחלוקה שיהיו ובכפוף להתחייבות המוכר כדלקמן:

17.1.1. המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

17.1.2. לגרום לרישום הבניין בו מצויה הדירה כבית משותף בפנקס בתים משותפים ו/או כבית משותף מורכב עם אגפים ביחד עם בניינים אחרים בפרוייקט לפי שיקול דעתו (בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין), לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה 17.1.1 או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ובכפוף להוראות הסכם זה.

17.2. בכפוף לכך שהקונה מילא את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, וככל שהדבר יידרש על ידי רמ"י, המוכר ימסור לקונה תוך זמן סביר לאחר שמתקיימות הנסיבות המאפשרות רישום חכירה ע"ש הקונה מכתב הפניה לרמ"י לשם חתימה על חוזה חכירה. הקונה יחתום על חוזה חכירה בתנאים ובאופן שיקבעו על ידי רמ"י, בתוך 15 ימים מיום שיתבקש על ידי המוכר לעשות כן, הקונה מסמיך את עורכי הדין של המוכר לחתום בשמו על חוזה חכירה וזאת בנוסח ובתנאים אשר יקבעו על ידי רמ"י.

17.3. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות החכירה של הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר וזאת בכפוף לאמור בסעיף 17.6 להלן.

17.4. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן ומועד הרישום ידחה בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל, ובין היתר עיכובים בהשלמת רישום הבית המשותף ו/או השלמת הליכי האיחוד והחלוקה במקרקעין ו/או רישום זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש במקרקעין

ו/או במקרקעין סמוכים בגין הקמת מערכות משותפות ו/או מתקנים משותפים ו/או לאור דרישות כל רשות מוסמכת ו/או בגין תקופות אשר מסמכי הרישום מצויים אצל הגורמים האמונים על הרישום לצורך חתימה ו/או אישור הבקשות ו/או כל סיבה אחרת ו/או כל עיכוב מצד רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או מרכז למיפוי ישראל.

17.5. מובהר ומוסכם, כי כל עיכוב או דחייה בהשלמת רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונה בדירה אשר הוכח כי היא נובעת מסיבה התלויה בקונה ו/או אי קיום התחייבויותיו ידחו את הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל בתוספת זמן התארגנות של 30 יום וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או פיצוי המגיע למוכר על פי הוראות הסכם זה

17.6. המוכר מודיע בזאת לקונה כי ייתכן כי בטרם יהא ניתן להשלים את רישום הבית המשותף ו/או להשלים את ביצוע הליכי האיחוד והחלוקה במקרקעין יהיה צורך ברישום זיקות הנאה ו/או רישום זכויות מעבר ו/או רישום זכויות שימוש ו/או כל הערה אחרת לפי דרישת כל רשות מוסמכת. במקרה כאמור יידחה רישום הזכויות ו/או רישום הבית המשותף ו/או הליכי האיחוד והחלוקה עד לאחר השלמת הרישומים כאמור.

17.7. הקונה יופיע אישית בלשכת רישום המקרקעין או בפני עורך דין שיקבע המוכר או רמ"י, במועד שיתואם עימו לפחות שבעה ימים מראש ויחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע רישום הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה. כמו כן, ימציא הקונה למוכר ו/או לרמ"י, לפי העניין, תוך 7 ימים ממועד דרישתם, את כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי שולמו כל המיסים שתשלומם חל על הקונה על פי ההסכם והחלים בגין הדירה עד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, וכן כל תעודה אחרת ו/או מסמך שידרשו בקשר לרישום זכויות החכירה בדירה על שמו. על האישורים להיות ברי תוקף של 60 יום לכל הפחות. במקרה שבו נטל הקונה משכנתה לרכישת זכויותיו בדירה ו/או במקרה בו גרר הקונה משכנתה וזו נרשמה על זכויותיו בדירה, הקונה מתחייב להמציא למוכר ו/או לבאי כוחו את השטרות הנדרשים לצורך רישום המשכנתה בלשכת רישום המקרקעין כשהם חתומים ע"י הבנק ועל ידו ומאומתים כדין. כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום זכויות הקונה בדירה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה. לא הופיע הקונה ו/או לא חתם הקונה על המסמכים עליהם חתימתו נדרשת ו/או לא המציא את כל האישורים ו/או המסמכים אותם הוא נדרש להמציא על פי הסכם זה, אף לאחר שקיבל התראה מהמוכר ולא המציא את המסמכים שנתבקש להמציא ו/או לא חתם על כל מסמך עליו נדרשת חתימתו, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, כל ההוצאות ו/או העלויות אשר ינבעו מכך תחולנה על הקונה וזאת מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ו/או מזכות המוכר לכל סעד ו/או פיצוי על פי כל דין.

18. רכוש משותף, תקנון זכויות בנייה

18.1. המוכר יהיה רשאי לקבוע, לפי שיקול דעתו, חלקים בבניין בו מצויה הדירה ו/או חלקים בבניינים האחרים ו/או בפרויקט כרכוש משותף המיועד לשימוש משותף של כלל הדירות או חלקן (להלן: "**הרכוש המשותף**"). מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק בדירה ובצמוד לה, לרבות חלק יחסי ברכוש משותף. לקונה אין ענין במספר הבניינים שיבנו על המקרקעין או במספר הדירות או הקומות בכל בנין או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שיכללו בבית המשותף בו תכלל הדירה (בהסכם זה: "**הבניין**", "**הבית**" או "**הבית המשותף**") במיקום החניות ו/או המחסנים, ועל כן רשאים המוכר ורוכשי זכויות מאת המוכר, בכל עת

וגם לאחר רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, ליזום הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה או לבקש מהרשויות המוסמכות היתרים לניצול נוסף שיאושר בעתיד ובלבד שהדירה תבנה כאמור בהסכם וזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה. אין באמור לעיל כדי להעניק למוכר זכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר מכירת כל הדירות בפרויקט.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה מוסכם בזה כי:

18.2. המוכר יהא רשאי להוציא מהרכוש המשותף חניות, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים, ככל שנמצאים), חצרות, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית מערכות כגון חדר טרנספורמציה, וחדר תקשורת, שטחי קרקע וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציא מהרכוש המשותף ו/או להצמידו לדירות כלשהן בבית המשותף, והכל עפ"י הסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור ובכפוף לכל דין, מובהר בזאת כי המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להוציא מהרכוש המשותף חלקים לשם הצמדתם לדירה/ות ו/או לשטחי הייעודים האחרים ו/או לשם רישומם כדירה רישומית נפרדת כ"דירה"/"תא" ואף שייעודה יכול ויהיה שונה מיעודה בהיתר (לשם הדוג' מחסן שירשם כ"דירה") שישאר בבעלות המוכר ו/או כל צד ג' אחר אשר יהיו זכאים לעשות בה מנהג בעלים לרבות הזכות להצמיד לדירה/תא הנ"ל חלקים אחרים ברכוש המשותף וזכויות מכל סוג, לרבות זכויות בניה ו/או לשם הקניית הזכויות בהם לכל גורם בכל דרך הקניית זכויות אחרת, ואף אם נמכרו כל הדירות בפרויקט לרוכשי דירות. יובהר למען הסר ספק כי המוכר (ו/או מי מטעמו) יהא רשאי לעשות שימוש כדון באותם חלקים אשר הוצאו ו/או יוצאו מהרכוש המשותף בכל שלב ואף טרם רישום הבית המשותף ו/או רישומם במרשם המקרקעין. המוכר לא יהא חייב בכל תשלום שהוא לרבות מיסי ועד בית בקשר עם הרכוש המשותף הנ"ל שנרשם כדירה או כתא. כמו כן למוכר לא תהא זכות הצבעה באסיפה הכללית של דיירי הבית/ים בפרויקט אלא אם נושא ההצבעה נוגע לאותו הרכוש המשותף שנרשם כדירה או כתא. לא ניתן יהיה לקבל כל החלטה המטילה חבות על המוכר בקשר עם הדירה הנ"ל אלא בהסכמת המוכר והמוכר יהא רשאי לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות ברוח סעיף זה לעיל.

18.3. בכל שלב, אף לאחר מכירת כל הדירות בבנין ועד לרישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רשאי המוכר, להפריש חלקים מהמקרקעין ומהמגרש עליו יבנה הפרויקט ו/או מהשטחים הסמוכים לו ו/או מהשטחים המשותפים, בין היתר, לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור ו/או ליצור זיקות הנאה ו/או הצמדות לדיירים ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה גופא, מיקומה, גודלה, החלוקה הפנימית שבה וכיו"ב, על הצמדותיה. עוד מוסכם כי המוכר רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בגבולותיהם ו/או בצורתם וכן לבצע פיצול ו/או חלוקה ו/או איחוד של המקרקעין, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, ותנאי היתר הבנייה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יכול וייבנו בבנין "דירות גן" אשר אליהן יוצמדו חלקים משטחי החצר, וכן יכול כי ייבנו בבנין "דירות גן", אשר אליהן יוצמדו שטחי הגן ו/או זכויות הבניה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בחלקים המיועדים להתקנת מתקנים משותפים.

המוכר יהא רשאי, להאריך תוקפם ו/או לחדש רישיונות ו/או היתרי בנייה שהוצאו ע"י הרשויות המוסמכות שתקפם פג.

הודע לרוכש כי המוכר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י ו/או כל רשות אחרת יהיו רשאים לבצע כל פעולה במקרקעין, רישומית ו/או אחרת, אשר תידרש לשם הסדרת המקרקעין ולשם כך לבצע, בין היתר, הליך של פרצלציה, איחוד וחלוקה מחדש.

18.4. המוכר רשאי להקים ו/או להעביר דרך המקרקעין ו/או בכל חלק מהמקרקעין ו/או המגרשים ו/או הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה בעצמה (ובלבד שלא תפגע הדירה גופא והשימוש הסביר והבטוח בה),

בעצמו ו/או באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר – מתקנים הנדרשים למערכות התשתית ו/או המתקנים המשותפים לכלל הדירות שיבנו בפרויקט ו/או חלקן ו/או למגרשים ו/או לקרקעין סמוכים הכל לפי שיקול דעתו הסביר ולרבות: צינורות ומתקני מים, הסקה, גז, קווי ו/או עמדות חשמל, גרטורים, כבלי טלפון, ביוב, מאגרי מים, ניקוז, צנרת, מיזוג אוויר, כבלי אנטנות, אנטנות, טלוויזיה בכבלים, שנאים, מערכות כיבוי אש, מערכות סניקה, חדרי מכונות, משאבות, תשתיות למיניהן, פחי אשפה עיליים ו/או טמונים, עמדות מחזור וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטרים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הפרויקט לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים דירות ו/או מבנים אחרים או שאינם משרתים את הדירה ודירות אחרות. לאחר מסירת החזקה בדירה, הקונה יאפשר למוכר ו/או לרשויות או גופים העוסקים בנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולפרויקט ולדירה (לגבי הדירה – בתאום מראש בלבד) ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוד הודע לקונה כי ייתכן ובשטח המקרקעין, במיקום שיקבע על ידי המוכר ו/או על ידי חברת החשמל, ואשר יצוין במפרט יוקמו תחנת ו/או תחנות טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לדירה ו/או לדירות ו/או בניינים סמוכים ו/או לפרויקט ו/או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים ו/או כל צורך אחר הכול לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם לדרישת הרשויות (להלן - "התחנה"). התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לתחנה. המוכר רשאי להעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידיה וכן כי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות לפי דרישת חברת חשמל שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל ולרבות פטור מהשתתפות בתשלום מיסי ועד בגין הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו, ו/או מיסים לרשות המקומית ו/או הוצאות האחזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הרכוש המשותף ו/או הזכות של חברת החשמל להנחת צנרת כבלי חשמל ואביזרים ומתקנים אחרים בסביבת התחנה ובשטחים כפי שיקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בקשר עם הצנרת שתונח, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדרים ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחוכרת / בעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדרים ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת, והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל. הוראות כאמור יכול ויחולו גם עבור הגופים שישפכו גז ו/או חדר תקשורת ו/או בזק וכיו"ב, בשינויים המחויבים, ולקונה לא תהא כל טענה כלפי המוכר בגין האמור לעיל. ככל שיחול שינוי במיקום המתקנים כאמור לעומת המפרט הטכני, ימסור המוכר לקונה הודעה בכתב. אין בהודעה לקונה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה שעומדת לקונה על פי כל דין ככל שנתונה.

18.5. הודע לקונה כי שטחים מתקנים ומערכות המסומנים בתוכניות כרכוש משותף לרבות כבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניון, שטחי הגינון, השטח המיועד לאשפה טמונה והשטח המיועד לעמדות מחזור, וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכניות כרכוש משותף של כלל הדירות שבבית המשותף יהיה רכוש משותף של כלל הדירות שבבית המשותף וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל הדירות שבבית המשותף והוצאות אחזקתם (כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') יחולו על רוכשי כלל הדירות שבבית המשותף בהתאם לחלקם היחסי.

18.6. ידוע לקונים, כי בכפוף ליתר הוראות הסכם זה רמפת הכניסה והיציאה אל החניון התת קרקעי שיבנה בפרויקט, וכן החניון התת קרקעי שיבנה בפרויקט כמתואר בתכניות המכר (החניון התת קרקעי לרבות: המיסעות, דרכי הגישה והמילוט, הקירות והתקרות של החניון והעמודים שבו, ככל שיהיו, אך למעט החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לרוכשי הדירות בבית המשותף ו/או לדירה לפי שיקול דעתו הסביר), המסומנים בתכניות כרכוש משותף של כלל הדירות שבבית המשותף ירשמו בעת רישום הבית המשותף כרכוש

משותף של כלל הדירות שבבית המשותף והוצאות אחזקתם (ובין היתר ניקיון, תאורה-כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') יחולו על רוכשי כלל הדירות שבבית המשותף בהתאם לחלקם היחסי.

18.7. הודע לקונה, כי על פי שקול דעתו הסביר של המוכר הרכוש המשותף שחלקים ממנו לא הוצאו והוצמדו לדירות בפרויקט, המצוי בתחומי הבניין בו מצויה הדירה ומשמש אותו בלבד, ובכלל זאת הלוביים הקומתיים, המבואות, גג הבניין, חדר המדרגות והמעליות שבתחומי הבניין בו מצויה הדירה יהווה רכוש משותף של כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה וירשם כרכוש משותף של כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה כך שלכל דירה בבניין בו מצויה הדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף.

18.8. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין כאמור יחולקו בין כל רוכשי הדירות שבבניין בו מצויה הדירה בהתאם לחלק היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

18.9. יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכלל הדירות בבית המשותף כאמור יחולו על כלל רוכשי הדירות שבבית המשותף באופן המתואר בסעיף זה לעיל אף אם דרך רישומו תהא שונה ואף אם ירשם כצמידות משותפת של הדירות שבבית המשותף.

18.10. הודע לקונים, כי המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, לבנות ו/או למקם בשטח הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או בשטח החניון התת קרקעי שיוקם בפרויקט, מתקנים ו/או מערכות לרבות מאגר/מים, חדר/חשמל, חדרי מונים, חדר/משאבות, צובר/גז, חדר/גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/אשפה ו/או מיכל/אשפה טמונים וכדו' (להלן: "המתקנים") אשר ישמשו את הדירות שבפרויקט כולן ו/או חלקן ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בגין כך.

18.11. ככל שמתקן מסוים ישמש את כלל הדירות שבבית המשותף, המתקן יהיה רכוש משותף של כלל הדירות בבית המשותף. ככל שמתקן מסוים מהמתקנים לא ישמש את כלל הדירות שבבית המשותף אזי המתקן יהיה רכוש משותף של כלל הדירות בבניין או הבניינים אותם הוא משמש.

18.12. מובהר כי, הוצאות האחזקה (הוצאות האחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') של כל מתקן כאמור יחולו על כל בעלי הדירות אשר המתקן מהווה חלק מהרכוש משותף שלהם. האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מתקנים כאמור לא יחול לגבי מתקן אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת בהסכם זה.

18.13. הודע לקונים, כי ייתכן והמוכר יבנה ו/או יציב ו/או יקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את הדירות שבפרויקט ו/או שבבית המשותף כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניין בו מצויה הדירה כולו ו/או חלקו ו/או בתוך החניון ו/או בשטחים שהוצמדו לדירות כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

18.14. בעלי היחידות ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעול. כן יאפשרו הקונים גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין (למעט צמחיה בשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

- 18.15. הוראה בעניין זכות המעבר כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.
- 18.16. ככל שיבנו בתחומי הבניין ו/או החניון שיבנה במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגר/י מים ו/או צובר/י גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדרי אשפה ו/או מיכלי אשפה טמונים ו/או תשתיות ו/או מערכות טכניות ו/או מערכות אחרות ו/או מתקנים אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין/ים ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות המיוחדת בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
- 18.17. ידוע לקונה כי בדירות הבניין, כולן או חלקן, עשויה להיות מותקנת מערכת לחימום מים באמצעות מתקן סולארי, עם משאבת סחרור משותפת ורוכשי הדירות אותם משמשת המערכת הסולארית כאמור, ובניהם הקונה ככל שהוא נמנה על רוכשים אלה, יישאו בהוצאות אחזקתה ותיקונה של מערכת הסחרור בחלקים שווים. מערכת סולארית זו תהיה מחוברת ללוח החשמל המשותף לבניין, כאשר הודע לקונים והם מסכימים לכך כי על אף האמור ברישא לסעיף זה, הוצאות החשמל של משאבת הסחרור יחולו על כלל רוכשי הדירות שבבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות המוכר לענין בדק ואחריות כאמור בחוק המכר בגין הרכוש המשותף.
- 18.18. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בכל בניין בפרויקט (כולל הדירה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של הדירה בה הוא מצוי. הזנות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחוברו כולם למונה חשמל אחד או למספר מוני חשמל נפרדים ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן. והכל לפי החלטתו ובחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כלל חוכרי הדירות להם שויד / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.
- 18.19. הודע לקונה כי זכויות הבניה במקרקעין, בין אלה הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין אלה שיתווספו למקרקעין ולפרויקט לאחר מועד חתימת הסכם זה, למעט זכויות בניה שיתווספו אשר מועד היווצרן הינו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש ולרבות לניידן, להעבירן, להצמידן ו/או כל שימוש אחר בכפוף להוראות כל דין.
- 18.20. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית ירושלים ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי ייתכן ועל הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויותקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

18.21. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין ולכל דין.

18.22. המוכר יהיה רשאי לרשום עפ"י שקול דעתו הסביר שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה, זכויות שימוש, טיפול, תחזוקה ואחזקה של מתקנים ומערכות שנועדו לשימושם של בעלי זכויות בפרויקט ו/או בבית המשותף כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), למעט דירות. המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצרכי ציבור ו/או לכל מטרה אחרת, בין בתמורה ובין אם ללא תמורה.

18.23. אופן רישום הבית המשותף ו/או אופן רישום הרכוש המשותף, תקנון הבית המשותף, ההצמדות, חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וכיוצא ביקבעו בהתאם להוראות הסכם זה לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם להוראות ולהנחיות המפקח על הבתים המשותפים ו/או עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או רמ"י ו/או משב"ש ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

18.24. יובהר כי כל האמור לעיל ולהלן בקשר עם רישום הבית המשותף ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים לדירות, לבניין והפרויקט ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין /או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס אליהם או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש על ידם.

18.25. מובהר כי גבולות המגרש עליו מוקמים הבניין והפרויקט, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות. מובהר כי אין כל חובה על המוכר לגדר את חצר הפרויקט ולהפרידה מחצרות בנינים/ פרויקטים אחרים ו/או להפריד בכל דרך אחרת את חצר ו/או גן הדירה מחצרות דירות אחרות והכל בכפוף למפרט המחייב. כמו כן המוכר רשאי לתכנן ולבצע את הגיוון במשותף במספר בניינים, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להתקין בחצרות הפרויקט שבילים אף אם מובילים אל בניינים אחרים.

18.26. עם רישום הבית המשותף המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון"), ולכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה ובין היתר, לכלול בתקנון הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבנין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד לדירות מסוימות (לרבות באמצעות חברת ניהול) וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידויות לדירות השונות בבנין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף, בין היתר, הוראות אלה:

18.26.1. כל חלקי הבית המשותף, למעט החלקים אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, יכול שלא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף ו/או יוותרו בבעלות המוכר.

18.26.2. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבית (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים, ככל שנמצאים) וזכויות הבניה עליהם, שטחי חוץ

מקורים, , חניות לכלי רכב, , מחסנים חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון : חדר שנאים, חדר תקשורת, חדר בזק וכו', זכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו במקרקעין ובכפוף לאמור בסעיף 3.6 לעיל) וכל שטח אחר שלא סומן ו/או הוגדר כרכוש משותף בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

18.26.3. למען הסר ספק, מובהר כי גגות הבית המשותף אשר יוותרו בבעלות המוכר ו/או ירשמו כרכוש משותף, ככל שיוותרו בבעלות המוכר ו/או ירשמו כרכוש משותף, יכול וישמשו למיקום מתקנים המשרתים את כלל הבניין ו/או המעבר אליהם. בעל זכויות בדירה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה יהא רשאי לבנות על השטחים המוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בבית ובלבד שהבניה תעשה על פי היתרי בניה כחוק. בניה כאמור תוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה.

18.26.4. אם פורטו בנספח א' להסכם, במפרט או בתשריט שטחים נוספים לדירה שלקונה תנתנה זכויות לגביהן, יוצמדו חלקים אלה לדירה לפי שיקול דעת המוכר ובכפוף להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ולכל דין

18.26.5. הוראות בדבר קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף ובכלל זה הוראות בדבר אי הכללתם של החלקים המוצמדים לכל אחת מהדירות (כולם או מקצתם) בחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף וכן הוראות בדבר שיעור ההשתתפות בהוצאות הכרוכות באחזקה התקינה והניהול של הרכוש המשותף. הודע לקונה כי עבור הדירות בבניין שטרם נמכרו ע"י המוכר, המוכר ישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת להבדיל מהוצאות עבור צריכה בפועל אותן יכול המוכר להוכיח כי לא צרך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי המוכר לא ישתתף בהוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, עבור דירות שנמכרו אך טרם נמסרו לרוכשיהן.

18.27. המוכר רשאי לכלול בתקנון, בין היתר, הוראות נוספות כדלקמן :

18.27.1.1. הוראות בדבר הגבלת השימוש בדירות בבניין למטרת מגורים בלבד.

18.27.1.2. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.

18.27.1.3. הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המוכר ועל פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים באופן קבוע בקירות החוץ של הדירה ו/או הבית ולהניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה, כהגדרתם בחוק, של יתר הדיירים בבית המשותף.

18.27.1.4. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבנין כבית משותף, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך את הרשיונות הדרושים על פי דין.

18.27.1.5. הוראות המזכות את המוכר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות המוכר על פי ההסכם, ללא צורך בהסכמת הקונה.

18.27.1.6. הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.

18.27.1.7. הסדרת ענין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית או כל חלק מהן.

18.27.1.8. הוראות המקנות לנציגות הבית המשותף זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבנין והרכוש המשותף בו.

18.27.1.9. הוראות להבטחת זכויות המוכר בהתאם להסכם.

18.27.1.10. הוראות להבטחת זכויותיה של חברת החשמל בקשר עם חדר הטרנספורמציה (ככל שיוקם בבניין ו/או בפרויקט) ו/או חברת הגז ו/או חברת תקשורת ו/או חברת בזק, בהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עימם, לרבות הוראה כי החברות הנ"ל לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

18.28. המוכר רשאי לדרוש את תיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, וחתמת הקונה על ההסכם כמותה כהסכמה לכל שינוי.

18.29. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו, עפ"י שקול דעתו, שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"). הנציגות (הממונה או הנבחרת כאמור) תקבל את החזקה ברכוש משותף מאת המוכר בבת אחת או בחלקים, לפי החלטת המוכר ובכפוף להוראות הדין וזאת לא יאוחר מבתוך 7 ימים ממועד הודעת המוכר לנציגות על מסירת הרכוש המשותף ותחתום מול הגורמים המתאימים על הסכמי שירות הנדרשים לתחזוקת הרכוש המשותף כולל מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומערכות אחרות וכן על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז, לרכוש המשותף והסכם שירות עם חברת המעליות. על מסירת החזקה והפרוטוקול שיערך במועד המסירה בכל הנוגע לאחריות המוכר בגין הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיף 9 לעיל בשינויים המחויבים. מובהר בזאת כי ככל והנציגות לקבלת הרכוש המשותף לא תשתף פעולה עם המוכר בקשר עם קבלת החזקה ברכוש המשותף ו/או לא תתייצב במועד מסירת הרכוש המשותף ו/או לא תבדוק אותו ו/או תסרב לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בחלקו ו/או תסרב לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או לחתום על הסכמי שירות מול הספקים השונים שמעניקים שירותיהם לצורך תחזוקת המתקנים המשותפים, יחשב הדבר לכל דבר ועניין כאילו נתקבל הרכוש המשותף במועד מסירת הרכוש המשותף על ידי הנציגות והחל ממועד זה הוא באחריות כלל הרוכשים בבנין. במקרה כאמור המוכר יהא רשאי לפעול באופן חד צדדי על מנת להעביר את רישום המונים השונים מול החברות ו/או הגופים הרלוונטיים על שם ועל חשבון הנציגות ו/או הדיירים וכן יהא רשאי להודיע לרשויות ו/או כל גורם רלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף, לרבות כאמור לעיל, כל התשלומים בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על רוכשי הדירות, הכל בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של המוכר עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין וכן לחתום בשם הרוכשים על פי יפוי כוח על הסכמי השירות מול הספקים השונים המעניקים שירותיהם לצורך תחזוקת המתקנים המשותפים לרבות על הסכם שירות עם חברת המעליות.

18.30. ממועד המסירה ואילך ינקוט הקונה בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועד ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שנמסרו לקונה.

18.31. גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיף 18.27.6 לעיל.

18.32. מבלי לגרוע מכלליות האמור ובכפוף להוראות הסכם זה למוכר שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר ימצא

לנכון בכפוף להוראות המכרז והוראות כל חוק קוגנטי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מרוכשי היחידות בפרויקט לרבות הקונה.

18.33. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בהסכם זה, ובכפוף לאמור בו, החל ממועד מסירת החזקה, הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, נקיון, תאורה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בדרכים, במעברים, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביו, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הבניין ו/או הבית המשותף ו/או הפרויקט או חלקם.

19. חברת ניהול

19.1. המוכר הודיע לקונה כי יתכן ועל-פי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או על פי החלטת המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר, ימנה המוכר חברת ניהול לאחזקת וניהול הבניין ו/או הפרויקט כולו כולל מערכותיו האלקטרו - מכניות (להלן: "**חברת הניהול**"), וזאת ללא צורך בהסכמת הקונה. הקונה מתחייב לחתום בעצמו ו/או באמצעות הנציגות כהגדרתה לעיל, על הסכם עם חברת הניהול אשר יהא באופן ובהיקף עליהן יחליטו המוכר וחברת הניהול עפ"י שיקול דעתו הסביר וזאת לפחות 30 יום קודם למועד המסירה, כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה שלא תעלה על שנתיים ממועד החתימה על הסכם הניהול כאמור להמציא העתק ממנו למוכר ולחברת הניהול בהתאם להוראות המוכר.

19.2. לא חתמה הנציגות על הסכם הניהול יהא המוכר רשאי לעשות שימוש ביפוי הכוח שניתן לו על ידי הקונה ויתר הרוכשים בבניין לשם חתימה על הסכם הניהול וחתימתו תחייב את הקונה לכל דבר ועניין ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בגין כך לרבות בכל הנוגע לתקופת ההתקשרות ו/או זהות חברת הניהול ו/או העלות הכספית, והכל מבלי לגרע מזכויות המוכר.

19.3. מובהר בזה כי שרותי הניהול יינתנו ע"י חברת הניהול רק לאותם שטחים ומתקנים אשר נועדו לשמש ו/או לשרת את כלל בעלי הדירות בבנין ו/או בפרויקט. חברת הניהול לא תיתן כל שרותי תפעול ו/או אחזקה של המערכות בתוך הדירות גופן.

19.4. הקונה יישא ביחד עם יתר רוכשי הדירות בבניין ו/או בפרויקט לפי העניין, בהתאם לחלקו היחסי, בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע השרותים ובכל יתר הפעולות שחברת הניהול תבצע לפי הוראות הסכם הניהול שיחתם (להלן: "**דמי הניהול**"), ובתוספת מע"מ כדין. חלקו של הקונה בדמי הניהול ייקבע בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף. יובהר כי דמי הניהול יהיו בשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

19.5. חברת הניהול תהיה זכאית, בכל עת, להביא לידי סיום הסכם זה בתנאי שתיתן על כך הודעה מראש ובכתב של 120 יום לפחות לנציגות.

19.6. בתום תקופת הסכם הניהול, ככל שלא הוארך ע"י הנציגות, יהיו בעלי הדירות בבניין רשאים להחליף את חברת הניהול שנבחרה ע"י המוכר לפי בחירתם ובכל עת בהתאם להוראות הדין ובהתאם לרוב הנדרש עפ"י חוק המקרקעין לכך.

19.7. הודע לקונה שעפ"י שקול דעתו הסביר של המוכר, יהא רשאי המוכר למסור לחברת הניהול, ככל שייחתם הסכם עם חברת ניהול כאמור בסעיף 19.1 לעיל, כבא כוח רוכשי הדירות, את המערכות האלקטרו מכניות שבבניין ו/או בשטח הפרויקט כמו גם הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות, והיא תקבל עבורם את המערכות האלקטרו מכניות, הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות לפי העניין.

19.8. הקונה בחתימתו על הסכם זה נותן למוכר הרשאה בלתי חוזרת לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו על פי הסכם זה ולחתום בשמו על הסכם מחייב עם חברת ניהול שתיבחר על ידי המוכר, ככל שלא יחתם הסכם עם חברת ניהול כאמור בסעיף 19.1 לעיל. המוכר יהא רשאי אך לא חייב לעשות שימוש בהרשאה שניתנה לו על פי הוראות סעיף זה. הודע לקונה, כי מיד לאחר מסירת הדירה הראשונה בכל בניין תנתק המוכר את הדירות שבאותו הבניין ואת הבניין מכל החיבורים הזמניים שנעשו לצורך מסירת הדירות שבאותו הבניין לרוכש, בייחוד המים והחשמל, קווי טלפון של מערכות הכיבוי וכיו"ב. כמו כן, ידוע ומוסכם על הרוכש כי מיד לאחר הליך אישור המעליות על ידי יועץ המעליות בכל בניין, כפי שזה ייקבע ע"י המוכר, לרבות בדיקתן והרצתן, ינותקו המעליות מזרם החשמל ולא ניתן יהיה להשתמש בהן עד שהנציגות או חברת הניהול תחתום בשם חוכרי הדירות על הסכם שירות מול חברת המעליות. על אף האמור מוסכם על הרוכש כי המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר להחליט שלא לנתק את החיבורים הזמניים ו/או שלא לנתק את המעליות מזרם החשמל והכל לפי שיקול דעתה הסביר.

19.9. הנציגות ו/או חברת הניהול לפי העניין ועפ"י שקול דעתו הסביר של המוכר, יחתמו על הסכם שירות ותחזוקה עם מתקין מעליות תוך 60 יום מיום שניתן אישור בודק מעליות מוסמך כי מולאו דרישות פקודות הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970, ויחדשו את החוזה, כך שבכל עת תהיה הנציגות ו/או חברת הניהול חתומה על הסכם כאמור. מובהר בזאת כי ככל שהקונה ימונה לנציגות הדיירים, הוא מתחייב לחתום, בשם הנציגות, על הסכם שירות ותחזוקה כאמור.

20. יפוי כוח

20.1. במעמד חתימת הסכם זה, ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר על פי הסכם זה ימציא הקונה למוכר שני עותקים של יפוי כח נטריוני בלתי חוזר ו/או יפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961, לפי שיקוד דעתו של המוכר, כשהוא חתום על ידו בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'**. ככל שיבחר המוכר בייפוי כוח נטריוני כאמור לעיל, אזי הוא ישא באגרות הכרוכות בחתימת ובמתן יפוי הכוח ובאימותו על ידי הנוטריון. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על פי יפוי כוח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו. מכל מקום, הצדדים פוטרם ומשחררים את עוה"ד מכל אחריות בגין פעולותיהם ו/או מעשיהם, בקשר ו/או כנובע מהפעלת הסמכויות ו/או אי הפעלתן ובגין פעולה ו/או חוסר פעולה על ידם מכוח יפוי כוח זה אלא אם פעלו בזדון.

20.2. יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו בלבד, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף ו/או תיקונו, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, רישום הערת אזהרה ו/או משכנתא, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו בניגוד להוראות ההסכם או במקרה של ביטול ההסכם, רישום ומחיקת שעבודים וכל פעולה אחרת לשם ביצוע הוראות ההסכם.

20.3. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים עליהם נדרשת חתימתו בהתאם להסכם זה ו/או על פי כל דין.

20.4. האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות המוכר והבנק, תלויות בכך.

21. העברת זכויות

21.1. המוכר רשאי להעביר לאחר זכויותיו וחובותיו עפ"י הסכם זה, או כל חלק מהם, ללא צורך בהסכמת הקונה להעברה והקונה יפעל כמתחייב מהעברת זכויות כאמור, ובלבד וזכויות הקונה ע"פ הסכם זה לא תפגענה והמוכר יוותר ערב למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה הכל בכפוף להוראות המכרז.

21.2. הקונה מצהיר ומאשר כי הודע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר ו/או למכור לצד שלישי את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות נספחים ז ו – ח' להסכם זה אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.

21.3. להבטחת האמור בסעיף 21.2 לעיל, במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י (להלן: "התצהיר" ו- "כתב התחייבות"), בנוסח המצ"ב כנספחים ז' ו- ח' להסכם זה. ככל שהקונה יפר התחייבותו זו וימכור את הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד כאמור לעיל, יחויב הקונה בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

21.4. בנוסף לחתימתו של הקונה על כתב ההתחייבות והתצהיר כאמור לעיל ולהבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות, הקונה מצהיר ומאשר כי הובהר לו והוא מאשר כי תירשם ע"י המוכר הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי המוכר בגין התחייבות זאת ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת המוכר. עוד מצהיר הקונה כי ידוע לו והוא מסכים כי המוכר נתן לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לרמ"י לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה ע"י הקונה כאמור.

21.5. כמו כן, הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי במעמד חתימת ההסכם לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

21.6. בכפוף לאמור בסעיף 21.2 לעיל, ולאחר מסירת הדירה לקונה, עד לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין לא יהא הקונה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו על פי ההסכם וחווה החכירה, או כל חלק מהן, אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמת המוכר לכך ואת הסכמת הרמ"י כאמור בחווה החכירה. המוכר לא יסרב להעברת זכויות הקונה כאמור, אלא מטעמים סבירים.

21.7. על אף האמור בסעיף 21.6 לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 21.2 לעיל, המוכר יסכים להעברת זכויות הקונה כאמור לאחר (להלן: "הנעבר") רק בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

21.8. הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם, ובפרט תשלום מלוא התמורה, קיבל את החזקה בדירה וחתם על חווה חכירה.

21.9. הומצאו למוכר המסמכים הבאים:

21.9.1. עותק מקורי של חווה תקף וחתום שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדן בדבר העברת הזכויות כאמור ללא תמורה. הנעבר יתחייב בכתב כלפי המוכר כי ישלים את ביצוע כל התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה.

21.9.2. אישור מאת אוצר המדינה כי מס שבח ומס רכישה (לרבות אישור כי אין חוב במס רכוש ו/או כל מס רלבנטי אחר בגין העברת הזכויות) שולמו או שניתן פטור מתשלומם, וכי הוא מסכים להעברת הזכויות.

- 21.9.3. אישורים מאת הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה כי שולמו כל תשלומי החובה עד למועד העברת הזכויות וכי הם מסכימים להעברת הזכויות.
- 21.9.4. אישור של נציגות הבית המשותף על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין הדירה עד למועד ההעברה.
- 21.9.5. אישור מכל מוסד פיננסי שנתן הלוואה לקונה וקיבל מהמוכר ו/או מרמ"י התחייבות לרישום משכנתה לטובתו, כי ההלוואה סולקה במלואה או נגררה לדירה אחר, ומכתב של המוסד הפיננסי המשחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום משכנתה כאמור.
- 21.9.6. אישור מאת הבנק המלווה ומהבנק ממנו נטל הקונה הלוואה מובטחת במשכנתה בדבר הסכמתו לביצוע ההעברה.
- 21.9.7. אישור בדבר הסכמת רמ"י להעברה ככל שיידרש. במקרה בו נרשמו זכויות הקונה בספרי רמ"י, יומצא למוכר אישור רמ"י כי נרשמה אצלו העברת הזכויות לנעבר וכן שטר העברת זכות שכירות חתום על ידי רמ"י על פי הפנית המוכר. יפוי כוח נוטריוני כאמור בסעיף 20 לעיל חתום על ידי הנעבר, בנוסח שיהא מקובל אצל המוכר באותה עת או בנוסח החתום על ידי הקונה (לפי בחירת המוכר). יפוי הכוח ישמש את המוכר לשם ביצוע הוראות הסכם זה לרבות לצורך רישום בית משותף ו/או תיקונו ו/או רישום זכויות הנעבר בדירה ו/או רישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה וכיו"ב.
- 21.9.8. כתב העברת זכויות בנוסח מקובל שיקבע על ידי המוכר, חתום על ידי הקונה והנעבר ומאומת ע"י באי כוחם. בכתב העברת הזכויות יקבע, בין היתר, כי הנעבר מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר וכי הקונה והנעבר מצהירים על העדר דרישות, טענות או תביעות כלשהן כלפי המוכר, בהווה או בעתיד, מכוח ההסכם או כל הכרוך בו, למעט לעניין רישום זכויות החכירה בדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ובגין אחריות המוכר מכוח הדין.
- 21.9.9. הקונה יתן תצהיר המעיד שזכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא וכן כי לא בוצעה בדירה הנמכרת עבירת תכנון ובניה לרבות שימוש חורג ו/או חריגות בניה.
- 21.9.10. ככל שבמועד העברת זכויות כאמור בסעיף זה יחול צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס – 1999 (להלן: "הצו"), אזי דמי הטיפול בהעברת הזכויות יהיו בהתאם לצו ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
- 21.9.11. כל מסמך או אישור סבירים שיהיו דרושים לשם ביצוע העברת הזכויות וידרשו ע"י המוכר ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.
- 21.9.12. הקונה יחזיר למוכר כל בטוחה שקיבל ממנו בקשר עם ההסכם, ויחתום על בקשה ותצהיר מתאימים לביטולה. מובהר כי בכל מקרה של העברת זכויות הקונה בדירה תהא הבטוחה שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר בטלה.
- 21.9.13. בפרק זה "העברה" – בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

22. הפרות ותרופות

- 22.1. המועדים הקבועים בהסכם זה לביצוע כל תשלום הינם תנאי עיקרי בהסכם, ואיחור בפירעון תשלום כלשהו או כל חלק ממנו אף לאחר שנשלחה לקונה ו/או ב"כ הקונה התראה בכתב 10 ימים מראש והקונה לא תיקן את ההפרה במהלך התקופה הנ"ל ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך.
- 22.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 22.1 לעיל, בכל מקרה של פיגור בתשלום עפ"י הוראות הסכם זה, העולה על שבעה ימים, ישלם הקונה למוכר עבור כל תקופת הפיגור, החל מהיום שבו חלף מועד התשלום ועד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות). יובהר כי תשלום שתיגבה בגינו ריבית כאמור בסעיף זה, לא תשולם בגינו הצמדה בגין התקופה בגינה תגבה הריבית כאמור בסעיף זה. ויובהר שיעור ריבית הפיגורים יחול באופן הדדי, הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.
- 22.3. בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכל סעד המוקנה למוכר ע"פ כל דין ו/או הוראות הסכם זה, היה והקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכר ע"פ תנאי הסכם זה במלואו ובמועדו, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה בכתב לתקן את ההפרה בתוך 10 ימים והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות: לאכוף על הקונה לקיים את ההסכם כלשנו וזאת מבלי לגרוע מזכותו לדרוש מהקונה פיצוי ו/או כל סעד אחר בגין הפרת ההסכם, או: לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידי, לדרוש את פינויו מהדירה, הכל לפי בחירת המוכר וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד ו/או תרופה להם הוא זכאי עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 22.4. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 22.5. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות המוכר לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע מהקונה את נזקיו בפועל בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים אשר ייגרמו לו עקב הפרת החוזה ע"י הקונה, בין היתר, בגין דחיית מועדי קבלת תשלומי התמורה, ירידת ערך, עלויות מימון בנקאי, הוצאות משפטיות, עמלות משווקים וכיוצא בזה.
- 22.6. בוטל ההסכם בנסיבות בהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה (להלן: "הכספים"), יחולו, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ההוראות הבאות:
- 22.6.1. ככל שטרם נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה יהיה זכאי הקונה להחזר סכומים ששילם למוכר בגין הוצאות של המוכר בקשר עם רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.
- 22.6.2. התשלומים ששילם הקונה למוכר במסגרת ההסכם יישאו הפרשי הצמדה בלבד, ללא כל תוספת אחרת, כאשר "המדד הבסיסי" יהא המדד שפורסם במועד חתימת ההסכם וה"מדד החדש" יהיה המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל.
- 22.6.3. המוכר יחלט מתוך הכספים את סכום הפיצוי המוסכם האמור לעיל ו/או כל סכום שיגיע למוכר מהקונה, אם יגיע, ככל שיבחר המוכר לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע את נזקיו בפועל.
- 22.6.4. במידה שהקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי שלטובתו ניתנה על ידי המוכר ו/או רמ"י התחייבות לרישום משכנתה, יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להעביר למוסד הפיננסי כספים לצורך שחרור המוכר ו/או רמ"י מהתחייבויותיהם כלפי המוסד הפיננסי.

22.6.5. הקונה משחרר את המוכר מאחריות כלשהי בקשר עם העברת כספים כאמור לרבות אחריות לבדיקת הסכומים שישולמו למוסד הפיננסי וכל טענה שתהא לקונה בעניין זה תהא כלפי המוסד הפיננסי בלבד.

22.6.6. יתרת הכספים, לאחר ביצוע החילוט ופירעון ההלוואה האמורים בסעיף 22.6 לעיל, תוחזר לקונה לא יאוחר מ- 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הקונה ובמקרה בו טרם נמסרה החזקה בדירה לידי הקונה, יוחזרו לקונה הכספים תוך 45 יום ממועד ביטול ההסכם.

22.6.7. כל הסעדים האמורים בסעיף 22 זה, על תתי סעיפיו מצטברים ונוספים זה לזה ולסעדים המגיעים למוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין.

22.6.8. המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

23. כללי

פרשנות

- 23.1. הכותרות בהסכם הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנותו.
- 23.2. כל הנאמר בלשון יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.
- 23.3. תנאי ההסכם משקפים וממציים את המוסכם בין הצדדים. כל ויתור, ארכה, תוספת או שינוי של כל תנאי מתנאי ההסכם לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- 23.4. שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.
- 23.5. הסכם החכירה שנחתם בין המוכר ובין רמ"י אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו מקנה לקונה כל זכות מעבר לקבוע בהסכם זה.
- 23.6. עד למועד מסירת החזקה בדירה, הקונה מתחייב כי לא ייכנס ולא ירשה למי מטעמו להיכנס לאתר הבנייה של הפרויקט ו/או יתפוס חזקה בדירה ו/או יכניס לדירה חפצים ו/או יעשה שימוש בדירה ו/או יבצע בדירה שינויים ו/או יתערב בצורה כלשהי בבניית הדירה ו/או הבנין ו/או הפרויקט.
- 23.7. הוראות חוק המכר, תשכ"ח - 1968, וחוק חוזה קבלנות, תשל"ד - 1974, במידה וניתן להתנות עליהן, לא יחולו על היחסים בין המוכר והקונה עפ"י חוזה זה.
- 23.8. כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.
- 23.9. הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד, ולא לכל מטרה אחרת. הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את בדירה למטרה שלא למגורים.
- 23.10. לא השתמש המוכר בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.
- 23.11. ויתור או ארכה שניתנו על ידי המוכר לקונה במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

23.12. המוכר זכאי לשנות, לוותר או לשחרר כל מגבלות והתנאות המתייחסות לחלקה ו/או מגרש או כל חלק מהם בין אם הם הוטלו או קיימים לפני חתימת הסכם זה, בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם הוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו.

23.13. בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לכל דין, המוכר יהא זכאי למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר כל דירה מדירות הפרויקט לכל מי שיחפוץ ובכל התנאים שיראו לו והקונה לא יהא רשאי להתנגד ו/או לטעון כל טענה בגין כך.

23.14. התחייבויות יחידה הקונה בהסכם הן ביחד ולחוד ובהתחייבות הדדית. כל אחד מיחידה הקונה מתחייב כלפי המוכר למשנהו לקיום ההסכם.

23.15. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידה הקונה תחייב את כל יחידה הקונה כלפי המוכר, לרבות לענין בקשה לביטול ההסכם.

23.16. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידה הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידה הקונה.

23.17. ספרי החשבוניות של המוכר יהוו ראיה לכאורה בלבד בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכר על פי הסכם זה.

23.18. מובהר בזאת כי משרד עוה"ד דרדיק גרוס ושות' מרח' אבא הלל 14 ר"ג מייצגים את המוכר בחתימת הסכם זה ואינם מייצגים את הקונה ולרבות בכל הנוגע לדיווח הקונה לרשויות המס בגין רכישת הדירה וכי הקונה רשאי ומוזמן להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר מטעמו. ככל שהקונה בחר שלא להסתייע בעו"ד מטעמו לא יהווה הדבר עילה מטעמו של הקונה לטענה כלשהי בדבר אי הבנה ו/או הסכמה לאיזו מהוראות הסכם זה. ככל שלבקשת הקונה תיערך על ידי עורכי הדין הנ"ל שומה עצמית עבור הקונה (לגבי מס הרכישה), הקונה מצהיר ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו והנחיה מפורשת ממנו, וכי ידוע לו שלעורכי הדין הנ"ל אין כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס ו/או לכל ענין הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמו וכן כי ידוע לו שבמקרה של מחלוקת בין הקונה לבין רשויות המס, עוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר.

23.19. המוכר יהא רשאי להשתמש בדירה כ"דירה לדוגמא" לצרכי תצוגה וניהול ענייני המוכר בפרויקט, ככל שהמוכר יחליט על כך ובלבד שינקוט באמצעים סבירים למנוע הפרעה בלתי סבירה לבעלי הדירות בבניין.

23.20. המוכר יהא רשאי להפעיל בשטח הפרויקט להמשך שיווקו באמצעים שונים לרבות התקנת שילוט בגודל סביר בלבד עם שם המוכר ולוגו המוכר וזאת בכל מקום בבניין ו/או בפרויקט כמקובל בפרויקטים מסוג הפרויקט הנ"ל, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב. עוד מוסכם כי המוכר יהא רשאי להתקין על חשבונו שילוט תוך ציון שמו והלוגו שלו ו/או של חברות אם ו/או חברות בת שלו בכל מקום בבניין ו/או בפרויקט שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של הדירות) לדוג': לובי היחידות לדור ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הפרויקט, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל לרבות שלא להזיז את מיקום השילוט, שלא לפגום בו ו/או לכבותו, כן מתחייב הרוכש לאפשר, בהודעה מראש, למוכר ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמו, גישה סבירה ונוחה לשילוט, לרבות לצורך תחזוקתו וניקיונו ו/או שינויו ו/או תיקונו ו/או החלפתו. לאחר שנתיים ממסירת החזקה בדירה האחרונה בפרויקט, בעלי הדירות יכולים בהחלטת רוב עפ"י הוראות חוק המקרקעין, להורות

למוכר להסיר את השילוט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

23.21. ביצוע התחייבויות המוכר לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

23.22. הקונה לא יהא זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו מהמוכר (אם יגיע) כנגד חוב של הקונה כלפי המוכר, בין אם הסכום קצוב ובין אם הסכום אינו קצוב.

23.23. סמכות השיפוט בענין מחלוקת הנוגעת להסכם והנובע ממנו תיקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין.

23.24. הקונה מסכים בזאת ומאשר למוכר שליחת הודעות, תעודות, חשבוניות מס, קבלות, תעודות זיכוי וכו' וכן שליחת דוחות חשבון, התראות בקשר עם תשלומים, דרישות תשלום וכיוב' לקונה במדיה אלקטרונית (באמצעות מייל ו/או טלפון ו/או סמס ו/או ווטסאפ ו/או בכל מדיה אחרת) ואלו יחשבו כאילו הגיעו ליעדם בהתאמה עם שליחתם לכתובת הדואר האלקטרוני של הקונה או העברתם למספר הטלפון של הקונה.

23.25. בחתימתו על הסכם זה הרוכש מאשר ומסכים לרישום ושמירת פרטיו, לרבות פרטי מידע הכוללים מספר טלפון, כתובת דוא"ל וכתובת מגורים וכן פרטי מידע נוספים שעשויים להיאסף אודותיו במסגרת ההתקשרות עם החברה, במאגר המידע של החברה ולשימוש בו לצורך פעילותה השוטפת והענקת השירותים, לצורך שירות ותמיכה ויצירת קשר, ולמטרות שיווקיות, לרבות למשלוח פרסומת באמצעות מסרון, דוא"ל, פקס וטלפון. ידוע לרוכש כי המידע עליו עשוי להיות מועבר לספקי החברה ולחברות קשורות לחברה למטרות הנקובות לעיל, או לצדדים שלישיים אחרים לצורך ניהול הליכים משפטיים ושמירה על האינטרסים הלגיטימיים של החברה, או לפי כל דין, והכל בהתאם למדיניות הפרטיות של החברה הזמינה באתר האינטרנט של החברה בכתובת www.ram-aderet.co.il וכן בכתובת רח' עמל 10 בראש העין.

23.26. הקונה מצהיר כי כל המידע שמסר בהסכם זה נמסר מרצונו החופשי, וכי ידוע לו שלא חלה עליו חובה חוקית למסור את המידע.

23.27. על תנאי הסכם זה יחול "היתר עיסקא" המצוי במשרדי המוכר.

23.28. כתובות הצדדים הן כנקוב במבוא להסכם וממועד מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה בדירה. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____2.	_____1.	_____
קונה <u>נספח א'</u>	קונה	המוכר

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

תאור הדירה

פרטי הדירה:

דירה מס' זמני _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד הנחשב חדר) בקומה _____ בבנין מס' זמני _____
אשר יבנה על מגרש מס' _____, הכוללת מטבח, שירותים ואמבטיה בפרויקט גבעת המטוס בירושלים, כמפורט
בנספח זה, במפרט הטכני לבניית הדירה הרצ"ב כנספח ב' להסכם ובתכניות הדירה הרצ"ב כנספח ג' להסכם (להלן: "
הפרויקט", "התשריט" ו - "הדירה" בהתאמה).
לדירה מוצמדים החלקים המסומנים בצבע צהוב בתשריט והמפורטים להלן:
(1) חניה - חניה מספר _____. במקרה בו החניה הינה חניה אשר מיועדת לשמש כחניית נכים יחתום הקונה על נספח יד'.
(2) חצר / גינה פרטית (כולל אדמת גן בלבד) - יש/אין .
(3) מחסן - יש/אין. מחסן מס' _____.
(4) גג- יש/ אין.

נספח ד'

נספח תשלומים

להסכם המכר שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת 2024

בין: **רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028**
מרח' עמל 10, ראש העין
טל: 03-9017710
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____
2. _____
שניהם יחד וכל אחד לחוד
מרח' _____
(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנ"ל (להלן: "ההסכם"), מוסכם בזה בין בצדדים כדלקמן:

1. "הפרויקט"

1.1. פרויקט גבעת המטוס בירושלים אשר יבנה על מגרש 37 המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,5,49,50,74,75,117,118 בשטח של כ-4,086 מ"ר הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו - "הפרויקט").

2. "הדירה"

דירה מס' זמני _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד הנחשב חדר) בקומה _____ בבנין מס' זמני _____ אשר יבנה על מגרש מס' _____, כמפורט במפרט הרצוף להסכם כנספח ב' והמסומנת בצהוב ע"ג התוכנית הרצופה להסכם כנספח ג'.

3. מועד המסירה

3.1. מועד המסירה הצפוי של הדירה הנו ביום 30.06.2028, וזאת בכפוף להוראות הסכם זה.

4. התמורה:

4.1. בתמורה להתחייבות המוכר ע"פ ההסכם, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך כולל של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים). סכום זה כולל מע"מ בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם זה (להלן: "התמורה"). בנוסף ישא הקונה בהוצאות ובתשלומים החלים עליו והמפורטים בסעיף 12 להסכם.

4.2. כל תשלום בגין התמורה ישולם אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק הבינלאומי לישראל בע"מ סניף _____ (להלן: "הבנק") חשבון מספר _____ או _____ חשבון ליווי אחר עליו יורה הבנק (להלן: "חשבון הליווי") באמצעות פנקס שוברים שיימסר לקונה.

4.3. את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו כאמור הפרשי ההצמדה כאמור בסעיף 6 להלן:

4.3.1. סכום השווה ל 7% מהתמורה ישולם במעמד חתימת הסכם זה. התשלום יעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

- 4.3.2. סך השווה ל- 13% מהתמורה ישולם תוך 45 ימים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 4.3.3. סך השווה ל- 14% מהתמורה ישולם תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 4.3.4. סך השווה ל- 14% מהתמורה ישולם תוך 12 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 4.3.5. סך השווה ל- 14% מהתמורה ישולם תוך 19 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 4.3.6. סך השווה ל- 14% מהתמורה ישולם תוך 26 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 4.3.7. סך השווה ל- 14% מהתמורה ישולם תוך 33 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 4.3.8. היתרה בשיעור 10% מהתמורה תשולם 14 יום טרם מועד המסירה הקבוע בסעיף 3 לעיל בנספח זה ותיעשה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 4.3.9. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה תנאי למסירת החזקה בדירה הינו תשלום מלא תמורת הדירה קודם ליום מסירת החזקה בדירה.

4.4. הרוכש לא יהא רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלומם כמפורט בסעיף 4.3 לעיל, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של המוכר ומראש לביצוע הקדמת התשלומים, ושסכמו של התשלום אשר ברצון הרוכש להקדים את תשלומו לא יפחת מ- 100,000 ₪. במקרה שהרוכש הקדים ביצוע של תשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל בלבד, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים מעבר להפרשי ההצמדה עד למועד התשלום בפועל ו/או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי המוכר על-פי הוראות הסכם זה.

עוד מובהר כי המוכר יהא רשאי לסרב להקדמת תשלומים כאמור, על-פי שיקול דעתו.

בכפוף לביצוע כל האמור לעיל, בתוך 14 ימי עסקים ממועד תשלומו של התשלום המוקדם כאמור לידי המוכר, ינפיק הבנק המלווה לקונה בטוחה כאמור בסעיף 12 להסכם.

4.5. בכפוף לאמור בסעיף 6 להסכם, היה ותאריך המסירה אותו ציין המוכר בהודעה שישלח המוכר לקונה, יהא לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 4.3 דלעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים כנ"ל, לא יאוחר מ- 14 ימים לפני תאריך המסירה. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים ע"י הקונה למוכר, ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הנקובים בסעיף 4.3 דלעיל.

5. בנוסף לתמורה, במעמד חתימת הסכם זה ישלם הקונה כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר את הסכומים הקבועים בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

6. לכל תשלום ותשלום המפורט בנספח זה ו/או בחוזה גופו יתווספו הפרשי הצמדה למדד בשיעור השינוי של המדד החדש ביחס למדד הבסיס, הכל בהתאם לאמור בחוק המכר(דירות). מובהר, כי ירידה במדד החדש כהגדרתו לעיל מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום שמשולם.
7. הקונים מתחייבים שלא לשלם תשלום העולה על 80% ממחיר הדירה עד לקבלת אישור טופס 50 לפרויקט ו/או אישור טופס 50 שנתי למוכר ו/או אישור טופס 50 פרטני לדירה.
8. הודע לקונים כי באם יחול עליהם מס רכישה יהא עליהם לשלמו תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה.
9. התשלומים המפורטים בסעיף זה כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על הסכם זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא מחיר הדירה ושאר התשלומים שעליו לשלם לה ע"פ הסכם זה על נספחיו, ישלם הקונה את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.
10. המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתה לבנק שילוה לקונה כספים למימון רכישת הדירה בתנאים האמורים בהסכם ובנוסח המקובל אצל המוכר, ובלבד שקודם לכן קיבל המוכר מהקונה סכום המהווה לפחות 100,000 ₪ מהתמורה, בהתאם להוראות בנק ישראל, ממקורותיו העצמאיים של הקונה.
- במקרה בו יבקש הקונה לגרור משכנתה, יחתום המוכר על מסמכי ההלוואה המקובלים שחתימתו עליהם דרושה, וזאת בהתאם לתנאים האמורים בהסכם זה, ובלבד שעד לחתימת המוכר על המסמכים כאמור וכתנאי לחתימתו עליהם, שילם הקונה למוכר את סכום הגרירה בתוספת 100,000 ₪ מהתמורה ממקורותיו העצמאיים (שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא).
11. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר בהתאם לתנאי ההסכם ו/או בהתאם לכל דין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו ע"פ תנאי ההסכם, ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 22.2 להסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכר.
12. התנאים והמועדים בנספח זה הנם תנאים יסודיים של ההסכם, והפרת כל תנאי שהוא מתנאים אלו תהווה הפרה יסודית של ההסכם ובלבד שנשלחה לקונה התראה בכתב 10 ימים מראש וההפרה לא תוקנה על ידו במהלך התקופה הנ"ל.
13. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה והוראות ההסכם יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

המוכר

תאריך :

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

נספח ה'

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____,
טלפון: _____, כתובת: _____,
שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____,
טלפון: _____, כתובת: _____
(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: רם אדרת-סלעית בע"מ, כתובת: עמל 10 ראש העין (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת דירה בפרויקט "אדרת ירושלים" לגבי נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל

בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – 212 יח"ד ב-7 בניינים, מתוכן חלק במחיר מופחת, חלק בדיוור ציבורי וחלק בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 1,000 מ"ר, על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "אדרת ירושלים".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרש 37 לפי תכנית מפורטת מק/14295 בגוש 30287 חלקות 118,117,76,75,74,50,49,5,4 ומגרשים 28, 29, 30 לפי תכנית מפורטת מק/14295 גוש 30287 חלקות 60,61,62,63,64,66,82,83,84,85,86,122 בגבעת המטוס בירושלים.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 457123/01 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים

אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל. כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

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

4 השעבוד

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

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה _____ למדד התשומות בבניה

למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.

- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

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

7 ויתור על סודיות –

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לענין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא דירת מחיר מופחת : חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מופחת מס' ים/61/2020 ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

המוכר

הרוכש

תאריך : _____

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

יפוי כח נוטריוני מיוחד ובלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחה של **רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028 ו/או עו"ד אמנון דרדיק ו/או דן גרוס ו/או ענת גלילי ו/או דפנה אגוז ו/או מלי פיינשטיין ו/או רונן אדן ו/או ליאור יהודה ו/או יעקב נאמן ו/או אסף עזרתי ו/או אופיר דוידוביץ ו/או ליאור אלמוג ו/או מיכל רוטשילד ו/או אפריים גרשנוביץ ו/או כל עו"ד ממשד עו"ד הנ"ל**.

כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן והכל לצורך קיומו של הסכם זה ורישום זכויות הקונה בדירה :

1. יפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן :

פרויקט גבעת המטוס בירושלים אשר יבנה על מגרש מס' 37 בהתאם לתכנית מק/14295, בשטח של כ-4,086 מ"ר המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס' : 30287 חלקות מס' : 68481, 118, 117, 76, 75, 74, 50, 49, 5, 4 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן : **"המקרקעין"** או **"הפרויקט"** או **"המגרש"** או **"החלקה"**) וזאת במסגרת מכרז מס' 61/2020 אשר פרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן בהתאמה : **"המכרז"** ו- **"רמ"י"**), דירה מס' זמני _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד הנחשב חדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בקומה _____ בבניין מס' זמני _____ אשר יבנה על מגרש מס' _____ בפרויקט (להלן : **"הדירה"** או **"הנכסים"**).

2. לקבל ו/או לרשום על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן : **"הנכסים"**), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הסביר, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028 (להלן : **"המוכר"**) כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.

3. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רמ"י מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.

4. להסכים להפרשת שטחים מן המגרש ו/או החלקה לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולות חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של החלקה ו/או המגרש.

5. להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.

6. להסכים לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל, אשר יכלול הצמדות, הוצאות שטחים מהרכוש המשותף וכן הוראות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה.

7. להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומנו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.

8. אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתה ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכוח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את ההלוואה המובטחת במשכנתה כאמור (להלן : **"הבנק"**), לרבות רישום משכנתה על המקרקעין ו/או הדירה.

9. להעביר לבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ או למי שיוורה, את כל הזכויות שיש או שיהיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על ידינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.

10. לבטל ו/או למחוק הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על המקרקעין, הביטוח, הערבות הבנקאית וכל בטוחה אחרת שקיבלנו או שנקבל מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.

11. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומנו אצל רמ"י, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, נוטריון, משרד

ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

12. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, לרבות רישום ו/או ביטול הערות אזהרה ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תם המוחלט של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמינו.

13. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

14. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתה, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתה") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתה תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתה ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתה תהיה על ידי רישום משכנתה בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז – 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 למרשנו הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

15. א. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז – 1967 ו/או כל חלק אחר שבחוק במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה א' לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשנו ובין אם לאו לרבות מחיקה ו/או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 22 ו/או סעיף 23 להלן.

16. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

17. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הסביר של מורשנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

18. כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל.

19. בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הסביר, ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו. אנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.

20. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במגרש וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שיפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.
21. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם ביננו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקיבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא יהיו מורשינו רשאים:
- א. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים הרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
- ב. לתפוש את החזקה הבלעדית בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פינניים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו- "חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.
22. אנו מסכימים בזה במפורש כי מורשנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
23. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתה ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק, וכן התחייבנו כי הנכסים לא יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תירשם באותו מעמד משכנתה לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק וכן התחייבנו לא לעשות עסקה כלשהי בדירה אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.
24. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.
25. בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים המקרקעין, הרי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקה ייווצרו חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים וינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי יפוי כח זה יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשים יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי יפוי כח זה יחול על הנכסים, יהא המספר שיינתן לה לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה.

ולראיה באנו על החתום:

שם	חתימה	שם	חתימה
----	-------	----	-------

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה:

ת"ז _____

ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט גבעת המטוס בירושלים (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר רם אדרת סלעית בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז ים/61/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

1.

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

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

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

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

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

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

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪

למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה:

_____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט גבעת המטוס בירושלים (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר **רם אדרת סלעית בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז ים/61/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

1.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.

- א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תירשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זה.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

נספח ח'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי –
אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
-בעלות, חכירה, חכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב 1972-
זכות על פי הסכם פיתוח, הסכם לבעלות, לחכירה לדורות, לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
-זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
-זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
-זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
"תא משפחתי" –

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי חד הורית/עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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

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

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____
באופן אישי ולאחר שהזהרתי/הוזהרתי/הוזהרתי כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

הודעה בדבר זכויות לבטוחות לפי הוראות חוק המכר

לכבוד:

בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "החוק") חלה על המוכר חובה להודיע לקונה בכתב, במועד חתימת ההסכם, על זכותו על פי החוק להבטחת הכספים המשולמים על ידו על חשבון התמורה הקבועה בהסכם ועל הדרכים שקבע החוק לעניין זה;

לפיכך נבקש להודיע כי החוק קובע כדלקמן:

2. "לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי."

בכבוד רב,

רם אדרת סלעית בע"מ, ח.פ. 516106028

נספח י'

נספח היעדר ייצוג משפטי
להסכם המכר שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת 2024

רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028
מרח' עמל 10, ראש העין
טל: 9017710 - 03
(להלן: "המוכר")

בין:

מצד אחד:

לבין:

1. _____
2. _____
מרח' _____
טל: _____
מייל: _____
(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני:

הואיל:

וביום _____ התקשרנו עם חברת רם אדרת סלעית בע"מ, ח.פ. 516106028 (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת דירת מגורים (בסימון זמני) מס' _____ בקומה _____ בבניין (בסימון זמני) מס' _____ (להלן: "הדירה") בפרויקט גבעת המטוס בירושלים אשר יבנה על המקרקעין בהתאם לתכנית מק/14295 בשטח של כ-4,086 מ"ר המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,5,49,50,74,75,117,118 הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו- "הפרויקט") וזאת במסגרת זכייתה של המוכר במכרז מס' ים/61/2020 אשר פרסמה רשות מקרקעי ישראל לחכירת המגרשים הנ"ל (להלן בהתאמה: "המכרז" ו- "רמ"י") בתנאים המפורטים בסכם המכר (להלן: "ההסכם");

והואיל:

ומשרד עורכי הדין דרדיק גרוס ושות' (להלן: "המשרד") מייצג את המוכר במסגרת החתימה על ההסכם;

אי לכך הובהר לנו כדלקמן:

- הרינו מצהירים כי בנוסף לאמור בסעיף 23.18 להסכם הודע לנו כי המשרד מייצג את המוכר במסגרת החתימה על הסכם זה, וכי המשרד ו/או מי מטעמו אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו ועל פי שיקול דעתנו המוחלט והבלעדי.
- כל התחייבויות המפורטות בהסכם בקשר לרישום הדירה על שמנו הינן התחייבויות של המוכר בלבד.
- אין בין המשרד לבין הקונה יחסי עורך דין לקוח.
- המוכר יהא רשאי להתקשר עם המשרד ו/או כל משרד עורכי דין אחר לשם ביצוע התחייבויותיו כלפינו בכל הנוגע לרישום זכויותינו על פי ההסכם וכל פעולה אחרת לשם השלמת רישום זכויותינו בדירה.
- כמו כן, אנו מצהירים ומסכימים בזאת כי המשרד מייצג ויהא רשאי לייצג את המוכר בקשר עם ההסכם ו/או המכרז ו/או הפרויקט ו/או בכל הנוגע לדירה לרבות בהליכים משפטיים נגדנו ו/או כנגד כל צד ג' אחר.

ולראיה באנו על החתום:

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

נספח יא'

תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אנו הח"מ:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

אשר ביום _____ חתמנו על הסכם מכר (להלן: "ההסכם") על פיו רכשנו מחברת רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028 (להלן: "המוכר") את דירה מס' _____ בקומה _____ בבניין מס' _____ (להלן: "הדירה") אשר יבנה על על מגרש 37 המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,5,49,50,74,75,117,118 בשטח של כ-4,086 מ"ר הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו - "הפרויקט").

מצהירים, מתחייבים ומאשרים בזאת, ביחד ולחוד, כדלקמן:

1. אנו זכינו בהגרלה מספר _____ לבחור ולרכוש מהמוכר דירה בפרויקט.
2. אנו מודעים כי תנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מופחת הינו כי אנו עומדים בתנאים הבאים:
 - 2.1. אני/ו או קרובי משפחתי איננו שותפים ו/או עובדים של המוכר ו/או של מי מבעליו ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליו וזאת כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערל מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת מס המכס(נוסח חדש)(להלן: "החוק").
 - 2.2. אני/ו או קרובי משפחתי לא מהווה סוכן בלעדי ו/או מפיץ בלעדי ו/או בעל זיכיון בלעדי של המוכר ו/או של מי מבעליו ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליו כהגדרת מונחים אלה בחוק.
 - 2.3. המוכר או מי מבעליו או קרובי משפחה של מי מבעליו 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, הרי 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 המוכר ו/או את מי מבעליו בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישת הדירה על ידינו.

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 שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

תאריך _____ חותמת _____ חתימה _____

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
516106028 ח.פ.

יפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר מופחת"
בן זוג

אני הח"מ:

ת.ז. _____,

ממנה ומייפה בזה את כוחו של _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי ועבורי דירה בפרוייקט גבעת המטוס בירושלים (להלן: "הפרוייקט") אשר יבנה על ידי חברת רם אדריכלות בע"מ, ח.פ. 516106028 (להלן: "המוכר") על על מגרש 37 המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,5,49,50,74,75,117,118 בשטח של כ-4,086 מ"ר הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו - "הפרוייקט") במסגרת פרויקט "מחיר מופחת".

הנני לאשר בזאת כדלקמן:

1. כי אני ומיופה כוחי הנ"ל מהווים יחדיו את ה"זוכה" וזכאים לבחור דירה בפרוייקט.
2. בחירתנו של מיופה כוחי הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית ובלתי חוזרת.
3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
4. כוחו של יפוי כוח זה יפה לבחירת הדירה בפרוייקט בלבד, ולא לכל פעולה אחרת.

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 אותה/אותו 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.

תאריך _____ חותמת _____ חתימה _____

נספח יב' 2

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה בתוכנית "מחיר מופחת" צד ג'

אני הח"מ:

ת.ז. _____, _____
ממנה ומייפה בזה את כוחו של _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי ועבורי
דירה בפרויקט גבעת המטוס בירושלים (להלן: "הפרויקט") המוקם על ידי חברת רם אדורט סלעית בע"מ,
ח.פ. 516106028 (להלן: "החברה") על מגרש 37 המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות
מס': 118,117,76,75,74,50,49,5,4 בשטח של כ-4,086 מ"ר הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או
חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה
(פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו - "הפרויקט") במסגרת פרויקט "מחיר
מופחת".

הנני לאשר בזאת כדלקמן:

1. בחירתו של מיופה כוחי הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית ובלתי חוזרת.
2. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
3. כוחו של יפוי כוח זה יפה לבחירת הדירה בפרויקט בלבד, ולא לכל פעולה אחרת.

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.

תאריך _____ חותמת _____ חתימה _____

הקונה

רם אדורט - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, ממנה בזאת את _____, להיות לב"כ החוקיים שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. **לרכוש ו/או לקנות בשמי ו/או עבורי**, את הדירה הידועה כדירה מס' זמני _____ בקומה _____ בניין מס' זמני בפרויקט גבעת המטוס בירושלים אשר מוקם על ידי **חברת רם אדרת סלעית בע"מ, ח.פ. 516106028 (להלן: "המוכר")** על מגרש מס' 37 בהתאם לתכנית מק/14295, בשטח של כ-4,086 מ"ר המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,5,49,50,74,75,117,118 הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים **(להלן: "המקרקעין" ו - "הפרויקט")** במסגרת פרויקט "מחיר מופחת" **(להלן: "הדירה" או "הממכר")**, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדות חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. לקבל בשמי ובמקומי את הממכר בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל הסכם ו/או בקשה ו/או שטר ו/או כל מסמך אחר הדרוש לשם כך.
3. א. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הממכר או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עיכוב פעולות על הממכר.
ב. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.
ג. לרשום ו/או למחוק משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום ו/או מחיקת משכנתא.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הממכר או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, כל אדם ו/או תאגיד ו/או גורם ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
7. להעביר יפויי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים לרבות חתימה על יפוי כוח בשמי.
8. היות ויפויי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלת/נו את התמורה המלאה עבור הממכר ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפויי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.
9. יפויי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי, את יורשי יורשיי ומנהלי עזבוני והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

נספח יד'

נספח הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד
רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028
(להלן: "המוכר")

ג.א.נ.,

אנו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום _____ חתמנו על הסכם מכר (להלן: "ההסכם") על פיו רכשנו מכם את דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____, בבניין מס' (זמני) _____ בפרויקט גבעת המטוס בירושלים אשר יבנה על מגרש מס' 37 בהתאם לתכנית מק/14295, בשטח של כ-4,086 מ"ר המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,5,49,50,74,75,117,118 הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו - "הפרויקט").
2. במסגרת רכישת הדירה רכשנו גם את חניה מס' _____ (להלן: "החניה"), אשר הינה חניית נכים.
3. היות והחניה הינה חניית נכים ואנו איננו בעלי מוגבלות אשר זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל ותימכר דירה בבניין בו מצויה הדירה ו/או בפרויקט לדייר בעל מוגבלות אשר עפ"י דין זכאי לקבלת חנית נכה, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה ולפיכך, אנו מאשרים ומסכימים בזאת כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה על ידכם לצד ג', אשר אינה חנית נכה כאמור ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
4. אנו מצהירים ומאשרים בזאת, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות בגין גודל החניה החלופית ו/או מיקום החניה החלופית.

בברכה,

_____ הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

נספח טו'

נספח עמלת ערבות חוק המכר

להסכם המכר שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת 2024
רם אדרת סלעית בע"מ ח.פ. 516106028
מר' עמל 10, ראש העין
טל: 9017710 - 03
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____
2. _____
מר' _____
טל: _____
מייל: _____
(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל:

וביום _____ התקשרנו עם חברת רם אדרת סלעית בע"מ, ח.פ. 516106028 (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת דירת מגורים (בסימון זמני) מס' _____ בקומה _____ בבניין (בסימון זמני) מס' _____ (להלן: "ההסכם") בפרויקט גבעת המטוס בירושלים אשר יבנה על המקרקעין בהתאם לתכנית מק/14295, בשטח של כ-4,086 מ"ר המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 4,5,49,50,74,75,117,118 הידוע גם כמתחם 68481 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו- "הפרויקט");

וברצון המוכר להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 14.2 להסכם;

והואיל

אי לכך הובהר לנו כדלקמן:

1. על פי ההסכם שנחתם בין הצדדים, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על המוכר להבטיח את הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה נשוא ההסכם, על דרך של מסירת ערבות בנקאית מבנק מלווה או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות" ו-"הבנק המלווה", בהתאמה).
2. מוסכם כי התמורה שנקבעה בהסכם כוללת סכומים (לרבות עמלות והוצאות), המשתלמים בעבור העמדת הערבות לקונה (להלן: "התשלומים"), כמפורט להלן:
 - 2.1. מוסכם כי התשלומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל ע"י המוכר בעבור הקונה.
 - 2.2. התשלומים ישולמו מתוך חשבון הליווי ממנו הונפקה הערבות לטובת הקונה.
 - 2.3. התשלומים הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין הצדדים שאינם קשורים והינם כמפורט להלן:
 - 2.3.1. עלויות הקמה בסך של _____ ש"ח בגין הנפקת כל ערבות.
 - 2.3.2. עמלה שנתית בשיעור של _____ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 2.4. ידוע לקונה כי עלויות ההקמה והריבית כפופות לאמור בהסכם הליווי שייחתם עם הבנק המלווה.
 - 2.5. סך התשלומים שישולמו לבנק המלווה בעבור הקונה בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל ע"י המוכר בשביל הקונה.
 - 2.6. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק המלווה לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים.
 - 2.6. לבקשת הקונה בכתב, המוכר תציג לו פירוט בכתב של סך עלויות העמדת הערבות בן נשאה המוכר בשביל הקונה.
3. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו והוא יפורש כחלק בלתי נפרד ממנו. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם, הוראות נספח זה תגברנה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

מאגר מידע ודיוור ישיר

1. במסגרת ההתקשרות בחוזה הרוכש עשוי להתבקש למסור לחברה פרטים שונים אודותיו, לרבות שם מלא, מספר תעודת זהות או דרכון, כתובת מגורים, כתובת דוא"ל, מספר טלפון ופרטים נוספים, כפי שיידרשו מעת לעת (להלן: "המידע").
2. הרוכש יודע ומסכים לכך שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על-ידו לחברה יכול שיוחזק, כולו או חלקו, במאגר מידע של החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע התחייבויות החברה על-פי החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע החוזה ו/או בקשר עם הפרויקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב) והרוכש מוותר בזאת על כל טענה כלפי החברה בנוגע למסירת מידע כאמור. ידוע לרוכש, כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי ובהסכמתו המודעת וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא חוזה זה לפועל. החברה תהיה רשאית לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.
3. הפרטים והמידע אודות הרוכש לא יימסרו לידי צדדים שלישיים ללא הסכמת הרוכש מראש, אלא ככל שהדבר הותר במסגרת חוזה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להעביר לצדדים שלישיים את הפרטים האישיים והמידע שנאסף אודות הרוכש במקרים המפורטים להלן: (א) לנותני שירותים של החברה, על מנת שהחברה תוכל לבצע את התחייבויותיה לפי החוזה; (ב) לחברות שונות בקבוצת החברה ולחברות קשורות אליה; (ג) במקרה שהרוכש יפר את החוזה עם החברה או יבצע בקשר להתקשרות עם החברה פעולות בניגוד לדין או ניסיון לבצע פעולות כאלה; (ד) אם תתקבל בידי החברה צו שיפוטי המורה לה למסור את פרטי הרוכש או המידע אודותיו לצד שלישי; (ה) במקרה שהחברה תסבור, כי מסירת המידע נחוצה כדי למנוע נזק חמור לגופו או לרכושו של הרוכש או לגופו או לרכושו של אחר; ו-(ו) במקרה של מכירת מניות החברה או עיקר נכסיה, במסגרת עסקת השקעה בחברה או במסגרת משא ומתן לעסקה כאמור, ככל שהעברת המידע דרושה לצורך ביצוע עסקה כאמור.
4. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הרוכש יודע ומסכים לכך שהחברה ו/או מי מטעמה רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') בכפוף להוראות כל דין וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאינן בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי). כמו כן, הרוכש מסכים לקבל פרסומות מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.
5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשה בכתב או על ידי אפוטרופוסו, במידע שעליו המוחזק במאגר מידע. אדם שעיין במידע שעליו ומצא כי אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, רשאי לפנות לבעל מאגר המידע בבקשה לתקן את המידע או למחקו. אם, מסיבה כלשהי הרוכש מעוניין למחקו, לתקן או לשנות את המידע האישיו שלו, הוא יכול לעשות זאת באמצעות שליחת הודעה בכתב לחברה או באמצעות הודעת דוא"ל הכוללת את בקשתו לכתובת העמל 10 בראש העין, והחברה תעשה מאמצים סבירים לבצע זאת או לסרב לבקשת הרוכש בתוך 30 יום, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, אם המידע שבמאגרי החברה משמש לצורך פניה אישית אל הרוכש, בהתבסס על השתייכותו לקבוצת אוכלוסין, שנקבעה עפ"י איפיון אחד או יותר של בני אדם ששמותיהם כלולים במאגר ("פניה בהצעה מסחרית"), כי אז הרוכש זכאי ע"פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 לדרוש בכתב שהמידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע. החברה תמחק במקרה זה מידע הדרוש לה רק כדי לפנות אל הרוכש בהצעות מסחריות כאמור לעיל. מידע הדרוש לחברה לשם ניהול עסקיה - לרבות תיעוד פעולות מסחריות ואחרות שביצע הרוכש אל מול החברה - יוסף להישמר במאגרי החברה עפ"י דין, ולא ישמש לצורך פניות אל הרוכש.
6. יצוין, כי החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי למנוע גישה בלתי מורשית למידע שבידיה. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם עקב חדירה למידע המוחזק בידיה, בכפוף להוראות כל דין.
7. אני מסכים לאמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____ :

נספח יז

נספח היעדר היתר בנייה להסכם שנכרת ביום

רם אדרת - סלעית בע"מ ח.פ. 516106028
מרח' עמל 10, ראש העין
טל: 9017710 - 03
(להלן: "המוכר")

בין:

מצד אחד;

לבין:

1. _____
 2. _____
 - מרח' _____
 - טל: _____
 - מייל: _____
- (שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

והואיל: וביום _____ התקשרנו עם חברת רם אדרת סלעית בע"מ, ח.פ. 516106028 (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת דירת מגורים (בסימון זמני) מס' _____ בקומה _____ בבניין (בסימון זמני) מס' _____ (להלן: "הדירה") בפרויקט גבעת המטוס בירושלים אשר יבנה על מגרש מס' 37 בהתאם לתכנית מק/14295, המצוי במקרקעין הידועים כגוש מס': 30287 חלקות מס': 68481, או 118,117,76,75,74,50,49,5,4 בשטח כולל של כ-4,086 מ"ר הידוע גם כמתחם 68481, או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) המצויים בגבעת המטוס בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו - "הפרויקט") וזאת במסגרת זכייתה של המוכר במכרז מס' 61/2020 אשר פרסמה רשות מקרקעי ישראל לחכירת המגרשים הנ"ל (להלן בהתאמה: "המכרז" ו - "רמ"י") בתנאים המפורטים בסכם המכר (להלן: "ההסכם");

והואיל: וטרם ניתנו היתרי בניה לפרויקט ו/או לבניין ו/או לדירה;

לפיכך מוצהר ומוסכם על הצדדים כדלקמן:

1. כאמור במבוא לנספח זה ובהסכם, המוכר מודיע בזאת לקונה כי טרם ניתנו היתרי בניה לפרויקט ו/או לבניין ו/או לדירה, והכל כמפורט בנספח זה לעיל ולהלן.
2. מוסכם בזאת כי ככל ולא יתקבלו היתרי הבניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד לקבלת היתר בניה"), יהא כל אחד מהצדדים זכאי לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב שתמסר לצד השני בתוך 30 יום מתום המועד האמור (להלן: "תקופת מתן הודעת ביטול"). לא ניתנה על ידי מי מהצדדים הודעת ביטול במהלך תקופת מתן הודעת ביטול כאמור וטרם התקבל היתר הבניה, יוארך המועד לקבלת היתר בניה, באופן אוטומטי, בתקופה נוספת בת 6 חודשים אשר תחל מתום המועד לקבלת היתר בניה (להלן: "התקופה המוארכת לקבלת היתר בניה"). ככל שלא התקבלו היתרי הבניה עד לתום התקופה המוארכת לקבלת היתר בניה, יהא כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שתמסר לצד השני. כל עוד לא ניתנה הודעת ביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים לצד השני, יחשב הדבר כהסכמת הצדדים להארכת המועד לקבלת היתר בניה מעבר לתקופה המוארכת לקבלת היתר בניה.
3. עוד מוסכם כי מאחר וטרם ניתן היתר בניה לבניין ולדירה ונתוני הדירה, הבניין והפרויקט אינם סופיים ועשויים להשתנות, בין היתר, בשל שינוי בהוראות הדין, ו/או התב"ע ו/או דרישת הרשויות הרלבנטיות ו/או אילוצי תכנון שונים ו/או היתר הבניה, ולפיכך, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבנין ו/או הדירה. עם זאת, ככל והשינויים שיבוצעו לאור תנאי ההיתר יהיו שינוי מהותי בדירה, בין התכניות והמפרט המצורפים להסכם זה לבין היתר הבניה שיתקבל בפועל, היינו

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
ח.פ. 516106028

סטייה העולה על השיעורים המותרים בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ובצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או במיקום הדירה ו/או כיווניה (לעיל ולהלן: "שינוי מהותי"), יודיע המוכר לקונה בכתב על מהות השינוי המהותי בדירה כאמור ויהא כל אחד מן הצדדים זכאי לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעה בכתב למשנהו וזאת בתוך 30 ימים מיום מתן ההודעה לקונה על שינוי כאמור (להלן: "תקופת ההודעה") ומבלי שלמי מהצדדים תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו.

למען הסר ספק מוסכם, כי שינוי ברכוש המשותף, לרבות בגג הבניין ו/או בשטחים הציבוריים ו/או ברכוש המשותף ו/או שינויים בתכנון, לא יהיו שינוי מהותי לעניין נספח זה.

4. לא הודיע מי מהצדדים על רצונו בביטול ההסכם על פי סעיף 3 לעיל עד תום תקופת ההודעה, תפקע הזכות לביטול בהתאם לסעיף 3 לעיל וההסכם יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין, ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לכך. מוסכם, כי במקרה כאמור בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה באופן שיהיה שינוי מהותי בדירה והצדדים בחרו שלא לבטל את ההסכם כאמור בסעיף 3 לעיל ובהתאם לקבוע בו, אזי, מתחייב הקונה לחתום על על תכניות ומפרט מעודכנים בתוך 7 ימים מקבלתם על ידי המוכר.

5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה בו יחולו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה, יחתום הקונה, עם קבלת דרישת המוכר, על תוכניות ו/או מפרטים מעודכנים שיצורפו להסכם (בין אם מדובר בשינוי מהותי ובין אם לא), אשר יחליפו את התכניות והמפרט אשר נחתמו ביום חתימת ההסכם ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו. למען הסר ספק, מובהר כי אף אם לא חתם הקונה על התוכניות והמפרט המעודכנים כפי שנתבקש כאמור, יגבר האמור בתוכניות ובמפרט המעודכנים והם יחליפו את התוכניות והמפרט אשר צורפו להסכם במעמד חתימת ההסכם ויהיו חלק בלתי נפרד מההסכם לכל דבר ועניין וזאת אף אם לא נחתמו על ידי הקונה.

6. בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בסעיפים 2, 3 ו-7 לעיל, יפעל המוכר להשיב לקונה, בתוך 45 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, את הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, לרבות את הכספים שהופקדו בחשבון הליווי, ככל שהופקדו (עפ"י תנאי הבנק המלווה) ולרבות הוצאות הרישום כמפורט בסעיף 17.6 להסכם, ככל ששולמו והכספים ששולמו ע"י הקונה בגין הטיפול המשפטי כמפורט בסעיף 16.11 להסכם.

7. הכספים המגיעים לקונה כאמור לעיל, יוחזרו לקונה בתוך 45 יום ממועד ביטול ההסכם, בכפוף לחתימתו על כל המסמכים הנדרשים על פי הדין לצורך ביטול ההסכם לרבות הסכם ביטול והצהרה לרשויות המס, לרבות השבת כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם לסעיף 14 להסכם, ככל שנמסרו לו. מובהר, כי מעבר להשבת הכספים כאמור, הקונה לא יהא זכאי כלפי המוכר לכל סעד נוסף או שונה, מכל סוג ומין שהם, ההסכם יחשב כמבוטל ולקונה לא יהיו כל זכויות בדירה ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר.

8. בכל סתירה שתהא בין נספח זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות נספח זה. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום, היום: _____

קונה

קונה

המוכר

הקונה

רם אדרת - סלעית בע"מ
516106028 ח.פ.

נספח 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 _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- 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.
- 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.
- מחיר הדירה כולל חניה, מרפסת, מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), גינה (לדירות להן תוצמד גינה).
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה מכל סיבה שהיא.
- 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.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- 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).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

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

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

חתימת נציג החברה _____