

פרויקט "מחיר למשתכן" בבעל שבע

יר.ב בע"מ	מגרש מס' (זמן): _____ בניין מס' (זמן): _____ יחידה מס' (זמן): _____ שטח (מ"ר): _____ מס' חדרים: _____ סוג היחידה: (דירה/ דירת גג / דופלקס / פנטהאוז): _____ חנייה מס' (זמן): _____ מיקום חניה (עליית/ תחת קרקע): _____ שטח גינה (מ"ר): <input checked="" type="checkbox"/> שטח מרפסת גג _____ מ"ר (להלן: "הנכס" ו/או "היחידה")
זהו הוא הנכס ע"י חישוב תקווה (להלן "ה✖"). כל מיקוח התנאים והקlausות נפקדו גם רוחנית. אין בכוחו של אישור או לבטלם ואו לאפשרם 26.6.18 <i>[Signature]</i> תאזרחים	

חוזה מכרך

פרויקט "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2017

בין:

ארזים (ג.ג.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637

מרחי עופרים 9 א.ת. עומר

טל: 08-9464616 - 08-9464622 פקס :

(להלן: "החברה" ו/או "הმცხრე")

מצד אחד:

(חלוקת – 50%)
(חלוקת – 50%)

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

מרחי _____

טל: _____

ד. אלקטронו: _____
(כולם ביחד וכל אחד יחד יקרו להלן: "הקובנה" ו/או "הרוכש")

לבין:

מצד שני:

הואיל ותיזט זכתה במלawy מס' בש/2016/ 274 (להלן: "מכרז מחיר למשתכן") לבניית 144 יח"ד וכל הרכך בכך
במתחמת מס' 43021, 23, 22 הייעדים לגוש 38493 חלקות 2,3 (להלן: "המתחמת" או "המרקע")
בעל שבע שכונות סיגליות.

הואיל ועל פי תנאי המכרז, חייב היה לבנות 115 יחידות הדירות בתן זכתה כדיות מחיר למשתכן ולמוכרו
لتושבי ישראל דיר אשר הינט בעלי תעוזת זכאות לרכישת דירות מחיר למשתכן ו/או לשפרי
דירה ובונסף, חייב היה לבנות 29 יחידות דיר נוספת אשר תימכרה במחירים השוק ושלאל במסגרת
מחיר למשתכן.

הואיל וברצונו הקונה לרכוש מהחברה וברצונו החברה למכור לקונה את היחידה כהגדורה לעיל, באופן, בתמורה
ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיין הוסף, הוצהר והותנה בין הצדדים בלבד:

1. מבוא ונספחים

1.1 המבוा להסכם זה והנספחים הנזכרים בו וחותמוים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו
ומחייבים כמעט תנאים. כוורות סעיפי ההסכם אין חלק ממנו ולא ישמשו לפירשו.

- אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החסכים" את המטמכים הנשפחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- נספח א' - נסח רישום.
- נספח א'/1 - נוסח אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים.
- נספח ב' - המפרט הטכני, תכניות המכרכ ותשريعים לפי חוק המכרכ (דירות) התשל"ג-1973.
- נספח ג' - נספח התמורה.
- נספח ז'/1 -יפוי כח בלתי חוזר.
- נספח ז'/2 -יפוי כת וחרשה בלתי חוזר.
- נספח ה' - נוסח התחייבות כלפי הבנק המלאוה.
- נספח ז' - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.
- נספח ז'/1 - נספח היתר הבניה.
- נספח ז'/2 - כתב הוראות לנאמן.
- נספח ח'/1 - כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.
- נספח ח'/2 - כתב התחייבות של משפר דירות רוכש דירת מחיר למשתכן.
- נספח ט' - נוסחי ערבויות (יצורף בתמ"ך).
- נספח י' -יפוי כוח בלתי חוזר לטובת רמי'י / משב"ש.

במקרה של אי התאמה בין תוכניות המcrc לבין המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות החסכים לבין הוראות המפרט הטכני או תוכניות המכרכ, תגברנה הוראות החסכים.

חוות זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון בחזק העומד בכללים הקבועים במל"ז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החזקה לתగביל או לשול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד סעיפי החזקה על פי כל דין או כדי לחייב לחתום חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית נגד סעיפיו.

יודגש כי בכל מקרה שבו צוין כי תשומות התמורה יכול לריביות והצמדות אז משמעות היא תשומות התמורה יהיה בהתאם ליתיר עסקה בנושא הבנק.

2. הגדרות

- בחסכים זה יהיו למנוחים הבאים פירושים כדלקמן:
- 2.1 "המרקען" או "המגרש" – המקרקעין הידועיס במתחס מס' 43021 בשכונת סיגליות בבעל שבע בגוש 38493 חלקות 2,3 מגרשים מס' 23,22.
- 2.2 "התב"ע" – תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 5/129/102/02, על נספחיהן ותיקוניהן, וכן כל תוכנית אחרת החלת על המקרקעין.
- 2.3 "המתחס" או "הבנייה" – מתחם ו/או מבני מגורים אשר יבנו על המקרקעין בהסתייה היחידה.
- 2.4 "הפרויקט" – סה"כ 144 יחידות דירות אשר יבנו על המקרקעין, כמפורט בחסכים זה להלן.
- 2.5 "היחידה" – יחידת דירות כהגדרתה בראשית החסכים זה.
- 2.6 "התמורה" – החסכים ישילם הקונה תמורה יחידה כמפורט בספח התמורה.
- 2.7 "הבנק המלאוה" – בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל בנק אשר יעניק לווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבותות המכרכ לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכרכ (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ז – 1974.
- 2.8 "חשבון הלוי של הפרויקט" – חשבון אשר יפתח בנק המלאוה על שם החברה ללווי פיננסי של הפרויקט, בנק דיסקונט לישראל בע"מ (_____) מס' סניף _____ מס' חשבון _____.

- | | |
|---|-----------|
| <p>2.9 "פנקס שופרים" – פנקס שוברים לתשלוט שיווק על ידי הבנק המלווה, ואשר יכולו פרטים כדי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.</p> <p>2.10 "נספח התמורה" – נספח התמורה המצורף כנספח ג' להסכם זה.</p> <p>2.11 "המפורט הטכני" – מפרט המכור המצורף כנספח ב' להסכם זה.</p> <p>2.12 "התכניות" – תכניות המכור המצורפות כנספח ב' להסכם זה.</p> <p>2.13 "תקבלן המבצע" – קיבלן רשאי רשות בעל סיווג מתאים שהחברה תמסור לו את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט.</p> <p>2.14 "עורכי דין" – משרד אזרום ושות' – עורכי דין וגוטריונים ו/או מי מטעם.</p> | <p>.3</p> |
|---|-----------|

- | | |
|---|-----------|
| <p>3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמורcer את הייחודה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.</p> <p>3.2 החברה מתחייבת כי טרם חתימתה על הסכם זה תאפשר לקונה לראות את המקראין וכן לאפשר לו להתרשם ממצבם, לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, את תכניות בניין הערים החלות על המקראין ועל הייחודה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם. בן החברה המליצה בפני הקונה לבצע, ככל ורצונו בכך, את כל הבדיקות שיחספו וכן הבעית נכונותה למצווג בפניו כל מיזע שיבקש לרבות, אך לא רק, את פירטי התכניות, המפרט והתלבטים.</p> <p>3.3 הרוכש מצהיר כי טרם חתימתה על הסכם זה הוא רואה את המקומות עליו יבנה הנכס וכי הוא מותר על טענת אי התאמה בין המקום לבין המתואר במפרט או בתוכניות הבניה בכל שתהא.</p> <p>3.4 במקרה והיחידה נמצאת בתהליכי הבניה, הקונה מאשר כי הוא בדק את הייחודה במצבה ביום חתימת החסכים וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפות <u>נספח ב'</u> וכי במידה וקיימות אי התאמות כלשהן בין מצב הייחודה ביום חתימת החסכים לבין המפרט והתוכניות הרוי שידוע לו כי מצב הייחודה בפועל ביום חתימת החסכים הוא הקובל.</p> <p>3.5 הודיע לקונה, שבפרויקט זה נמכרות ייחדות מסווגים, וליחידות שונות מפרטים שונים. אם מתווך טעות צורף לחוזה מפרט, שאינו תואם לסוג הייחודה הנמכרת, המפרט הטכני הנכון יחייב את המוכר, כפי שהוא חל לגבי הייחודה הספציפית נשוא הסכם זה.</p> | <p>.3</p> |
|---|-----------|

- | | |
|--|-----------|
| <p>4.1 הודיע לקונה כי הייחודה ומתייחס כי בוצע כל עבודות הבניה ביחידת לרבות הפיתוח הצמוד לפי חוזה זה יבנו במילונות, ומוחמרי בנייה טובים הנושאיםתו תקן, ככל שקיים, אותו הסמכת או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצריים, חומריים ומלacons בהתאם לדרישות המשרד. ובהתאם להיתר הבנייה, המפרט הטכני והתכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתכניות והמפרט, כהגדרתן בחוק המכון (וירות) התשל"ג-1973, לא תחשבנה כאית התאמה ו/או כהפרת החסכים זה או שינויו ולא תזמנה את הקונה בשום זכות תביעה שהיא.</p> <p>הודיע לקונה כי הייחודה ו/או הבניין ואנו הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבניה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרכבות בקשר עם התקני בדק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקובל, המבצע ו/או קובלני משנה מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו השbir של המוכר ובהתאם למוקובל בענף, ומבלתי לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה. ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קובלן ביצוע שאינו המוכר יהיה קובלן ביצוע זה קיבלן רשאי בעל סיווג קובלני המתאים לביצוע הפרויקט.</p> | <p>.4</p> |
|--|-----------|

- | | |
|--|-----------|
| <p>5.1 הודיע לרכוש והוסכם עליו כי יתכו סטיות ו/או שינויים כגון (ומבלתי לאירוע מכלליות האמור לעיל) תוספת עמודי קונסטרוקציה וכי"ב. המוכר ו/או מי מטעמו יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו להגיש בקשה הקללה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> | <p>.5</p> |
|--|-----------|

**"מחיר למשתכן"obar שבע
מהדרה אוקטובר 2017**

המודר הוודיע לקונה, כי הכנת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, התוכניות עדין אין סופיות ובכלל זה מקומות החניה, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי גישה לבית, לחניה ורכוש המשותף, פרטיה תוכניות הפיתוח, מקומות חדרי שירות, מקומות חדרי אשפה, מקומות מחסנים וכו'. לפיכך ידוע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצוירות ונמפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובכלל שינויים כאמור לאחר תחילת הבניה לא יוכל לשינוי מהותי ביחידה או שיוציאו עפ"י דרישת הייעצים, הרשויות השונות ובהתאם לדין. הקונה נצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מסכים לרכוש את היחידה עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפיפות להחלטות המודר בעניינם הניל. מבלי לגרוע מהמודר רשאי לשנות את החלקים ברכוש המשותף ומבליל גרווען מזכויות הרשותה עפ"י הסכם זה, יהיה המודר רשאי לשנות את החלקים ברכוש המשותף ואף להצמיד ליתודות אחרות בבית המשותף.

5.2 מוסכם בזאת, כי כל זכויות הבניה במרקען, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למודר בלבד, והוא רשאי לנצלן לפי שיקול דעתו הבלעדי. הוראות החיטוט אינן מגבלות את המודר בשימוש, עוד ותכנון המקרקעין ואינן מוגנת לקונה בעת בניית היחידה כל זכות קשור לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המודר עפ"י הסכם זה. **הוראות סעיף זה תחולנה עד למועד בו נחתמו עט החברת כל הסכמי המכר בגין כל ייח"ל בפרויקט**

5.3 מובהר כי עם השלמת בניית היחידה לא יהיו בידי המודר כל חלק מזכויות הבניה ו/או חלקים מתרבוש המשותף.

5.4 מבלי לגרוע כאמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה הינן ליחידה בלבד, ולאורנות שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין, וכי לפחות לא תהיינה כל זכויות אחרות במרקען ו/או במגרש בלבד זכויותיו ביחידה, **צמודותה וחלקים ייחסם בלתי מסוימים ברכוש המשותף כאמור.**

5.5 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזאת כי אף לאחר תחילת הבניה על ידי המודר יהיה רשאי המודר ו/או בעל המקרקעין להציג, בקשה לחייב לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

5.6 מובהר ומוסכם כי ככל והרשוויות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה - התקנת חלקי בניין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כוללים בהיתר הבניה - או בתנאיו - יהיה רשאי המודר להקים ולהתקין בכל עת.

6. היתר בניה

6.1 ידוע לקונה והקונה מאשר בזאת כי הובא לידיתו כי טרם ניתן היתר בניה לבניית היחידה ובניין.

6.2 הקונה מצהיר כי הוא קונה את היחידה בכפוף להוראות נספח ז', נספח היתר הבניה, המציג להסכם זה.

7. מועד המסירה

7.1 המודר מתחייב להשלים את בניית היחידה, בכפוף למילוי מלאה התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה ביחידה לקונה **מועד המסירה יעשה בהתאם לשיווג הבניין כמפורט בטבלה מטה (להלן: "מועד המסירה")**.

שם הבניין	מועד המסירה	מספר מגרש	מספר הבניינים	
	11.11.2020		בניין 1 ובניין 2	22-23 A
	11.1.2021		בניין 3 ובניין 4	22-23 B
	11.3.2021		בניין 5 ובניין 6	34-35 C
	11.5.2021		בניין 7 ובניין 8	34-35 D

על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי למוכר תהיה הזכות לדוחות את מועד המשירה של היחידה והשלמתה ביצוע עבודות הבניה במקורה בו יחולו עיכובים במתן היתר הבניה שמקורם ברשות ושאינם נובעים מחמת מעשה או מחדל של המוכר וזאת כאמור נספח להיתר הבניה המצורף להסכם זה <u>בנפקח זו</u> . היה ויוציאו עיכובים כאמור, ידוח מועד המשירה לש่น אותה תקופה כנ"ל.	7.2
היחידה תחשב כגמרה וראוי לשימוש כאשר היא תהיה במצב בו המוכר ביצעת את כל המוטל עליו על מנת שהיא ניתנת לחברה לרשותה הביבוב, המיס, החשמל והגז והתקבל לגבייה "טופס 4". הקונה מתחייב להחתום על חוזים עם הרשותות המוסמכות ולשלט את התשלומים ו/או הפיקדנות הכרוכים בחיבור היחידה וחכל לפני מועד המשירה.	7.3
מובחר כי עבודות בניה ופיתוח במרקעין ובפרויקט תשתיימנה עם מועד המשירה האמור לעיל	7.4
המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחס ביחס במועד המשירה כשהיא רואיה לשימוש וכשותה הקיימת ביחס החפשית מכל חوب, שעבוד, משכנתא, עיקול, זוכות צד שלישי, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלאוה שתוחרג מהיחידה כאמור בהסכם זה, ולמעט משכנתא שנintel הקיימת זוכויות צד שלישי ביחס כאמור ביחס לזכויות הקיימת, אשר מקורה בקונה.	7.5
הקיימת מתחייב לקבל את החזקה ביחס החל ממועד המשירה בכפוף לאמור להלן, במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה ביחס במועד המשירה, כפי שהוזמן, יהיה המוכר רשאי להתיחס ליחסה כאילו נמסרה לידי הקיימת לכל דבר ועניין, וממועד זה יהיה הקיימת חייב בכל התשלומים שעלה פי דין ו/או ההסכם חל מועד תשלום על הקיימת.	7.6
סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שייתואם בין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ – 21 ימים ממשלו החודשה. ככל שהרוכש לא יתאים מועד למסירת הנכס לרשותו בלבד ולא הגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקיימת בשנית בהתאם למועד המשירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ – 10 ימים ממשלו הודעה זו.	7.7
מוסכם כי למוכר תהא הזכות להקדים את מועד מסירת החזקה בכפוף למטען הודיעת מוקדמת בכתב תוך 60 ימים מראש טרם מועד מסירת החזקה שהקדם. במקרה כאמור הקדמה מועד מסירת החזקה תהא מותנית בהתכמת הרוכש מראש ובכתב לכך.	7.8
מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בת██מת הרוכש מראש ובכתב.	7.9
אייחור במשלוח הנכס ובמסירתו לקונה עליה עד 60 ימים לא יהוו הפרת של התcheinויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד בלשו.	7.10
אם בתוצאת מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, מבצע צבאי שבטעיו הכריז פיקוד העורף על מצב חירום / או מצב מיוחד או גישת כללי, פעולות איבת, מהומות, שביתות ו/או השבתות כליליות בענין הבניה או במשק, מחשוש כל ארצי בחומרני בגין, מהשורר כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסה פועלם), תופעות טבע חריגות, גליות עתיקות או אחר קבורה, אייחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוועות ע"י הרשות המקומית שאינו באשות המוכר, צוותים ממשתתפים או ערוניים, ובבד שלא הוצעו באשות המוכר, יכול עיכוב בהשלמת הנכס, ידוח מועד המשירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיקוב הנ"ל, ובמקרה זה יידוח אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבו התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר יינקט באמצעות סבירים על מנת למנוע או לתקין במידת האפשר את העיקוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחית מועד המשירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שתהסוכן להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשמעות, או שהיתה עליו לקחת את הסיכון לගבייהם באופן סביר.	7.11
בסמוך לאחר שנודיע על המוכר על הצורך לדוחות את מועד המשירה בשל אחת מהנסיבות המופיעות בסעיפים 7.11, 7.12, ולא יוחזר מהחוויים לפניה מועד המשירה (לפי המקדים מבניית), יודיעע המוכר לרוכש על דחית מועד המשירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחיתה וכן את מועד המשירה החושש. ככל שמועד הוצאה הודיעת לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיתה ואת מועד המשירה החדש, יודיעע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היודע לו אודות הנוגנים הנ"ל.	7.12
על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדוחות את מועד המשירה בשל אחת מהנסיבות המופיעות בסעיפים 7.11, 7.12 התעורר במהלך החוש西省 האחרונים לפני מועד המשירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחית מועד המשירה כאמור גם במהלך חוש西省 אלה, בסמוך לאחר שנודיע לו על הצורך	7.13

לדוחות את מועד המשירה, ובלבד שבנוסף להתקיימות של תנאי סעיף 7.11.7, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעקבות כוונת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

במקרה שדוחית מועד המשירה לפי סעיף זה מעלה על שש חדשית ממוצע המשירה (להסרת ספק מובהר כי מינין שתשת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנוייה בסעיף 7.10 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את התשפט ולקבל השבה של כל הסכומים ששילט על חשבון תමורתה, בכירוף הפרשי הצמדה וריבית צ'ין. על ביטול כאמור יחולו הוראות ח'ין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

בכל שהמוכר לא מסר את דירתה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממוצע המשירה, זכאי הרוכש לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבר כל חדש או חלק ממנו ממוצע המשירה ועד למשירה בפועל, ככלهن:

סכום השווה לדמי שיפירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה באותו מוכפלים ב – 1.5 – בעבר התקופה שתחילתה במועד המשירה וסיומה בתום שנות חדשית מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשתם מוכפלים ב – 1.25 – בעבר תקופה שתחילתה תשעה חדשית לאחר מועד המשירה ואילך. אין בכך לעיל כדי לגרוע או לצמצם מההוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות.

הפיוציות הקבועים בסעיף 7.15 ישולמו בתום כל חדש עד אותו חדש. הפיצויים עד שישים הימים שתחילתם במועד המשירה, ישולמו בתום ששים הימים האמורים.

8. שינויים ותוספות

לא יבוצעו שינויים שעילו ביחס לקבוע במפרט זולות ויתור על פרט מבין הפרטים הכלולים במפרט המכחיב והמפורטים להלן: ארון מטבח, ארון אמבטייה, סוללה למים, נק' מאור ונק' טלפון שבתים יהיה זכאי הקונה לתמורות זיכוי על פי הפירות המפורט במפרט הכספי.

על ארונות המטבח המספקים לייחודה, תהיה הבירה אצל הקונה, להחליט אם לקבלם כמפורט במפרט הייחודה או אם לרכוש ארונות מטבח חולפים אצל אחד מספקי המטבחים, שהמוכר יתקשר עימם לשם אספקת ארונות מטבח פרויקט (להלן: "ספקי המטבחים").

במידה וירצה הרוכש לרכוש ארונות מטבח חולפים מספקי המטבחים, ובהתאם לקטלוג המחירirs של ספקי המטבחים, וארונות מטבח חולפים אלו יהיו זולים מרובות המטבח המפורטים במפרט הייחודה, אזי הקונה יוכל זיכוי מספקי המטבחים, בשיעור ההפרש שבין עלות ארונות המטבח הנקובים במפרט לבין עלות ארונות המטבח החלופים. הפרש זה יקבע על ידי ספקי המטבחים וייהיה תלוי, בין היתר, גם במידות ארונות המטבח שיוטכן בפועל ביחס.

מובחר בזאת, כי במידה וחוכר שיבחר לוותר על קבלת ארונות המטבח על פי המפרט, ויתקשר ישירות מול ספקי המטבחים, לשם רכישת ארונות מטבח חולפים, המוכרת והקבלה המבצע מטעמה לא יהיה אחראים על טיב ארונות המטבח ו/או על התקנות ו/או על כל פגס ו/או קלקלוב בהם, וזאת מוביל לגראע מאיותיהם של ספקי המטבחים כלפי הרוכש - בהתאם לתנאי ההתקשרות בין הרוכש לבין ספקי המטבחים.

הקונה מתחייב שלא לבצע ולא לקבלת האישורים הנדרשים לשינויים חיוניים חיוניים ביחס, ללא קבלת הסכמת המוכר בכתב וראש וללא קבלת האישורים הנדרשים לפי דין דין לכך.

המושג "שינויים חיוניים" בסעיף זה משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתחי היחידה ובכל צד חיוני של הקיימות החיצונית של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנות מזגמים או מתקנים אחרים כל שם בקיירות חז'ן, פתיחת פתחים או קידוחות חורים בקירות החוץ, בניית פרוגות, התקנות סוככים (קבועים ו/או מתקפלים), התקנת סורגמים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנות צינורות כל חומר אחר על הקיימות החיצונית, התקנת או תליית שלטים וכיווץ באלה שינוי העשוויות לפגוע באחדות המראה החיצוני של הבניין. סעיף זה יחול עד מועד מסירות כל הדירות בפרויקט ורישומן בטאבו ע"ש הרוכשים.

9. פרוטוקול מסירה

עד למועד המשירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס ליחידה, אלא רק לשם ביקור ובדיקה של היחידה, וזאת רק לאחר פגעה ו/או תפירע לעבודות הבנייה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את יעשה אך ורק בדרך שלא פגעה ו/או פגעה לעבודות הבנייה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקובלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה לכך.

9.2	הרופא ישיה רשיי לבדוק את הנכס ב自负 ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובמסגרם למועד המשירה, בהתאם בראש המוכר. במועד המשירה תיערך ע"י המוכר והרופא תרשותם, אשר תיחסם על ידם, ובה יצוין כל פגט,ליקוי או אי התאמה אשר הוגלו על ידי הצדדים במועד המשירה (להלן: "פרוטוקול המשירה"). פרוטוקול המשירה יכול כל הערת או הסתייגות של כל אחד מחצדיים.
9.3	אין בעריכת פרוטוקול המשירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שנינתן היה לגלוון בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלוון כאמור, ואין בכך כדי למנוע מהרופא להעלות טענות בדבר אי התאמה.
9.4	אין בעריכת פרוטוקול המשירה כדי לסייע או לשלוות את אחוריות המוכר על פי כל דין.
9.5	אין בפרוטוקול המשירה ו/או ביצוע המשירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נסורה לשביעות רצון הרופך.
9.6	המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.4, 9.3, 9.5 בפרוטוקול המשירה.
9.7	מוסכם בזאת, כי ככל יתגלו ביחסיהם ליקויים במועד המשירה, לא יהווה הדבר עילה לדחיתת קבלת הייחודה או לדחיתת תשלומים כלשהו ו/או לדחיתת קיומן של התcheinיביות הקונה על פי הסכם זה וזאת בתנאי שליקויים אלו אינם מנוגעים מהקונה שימוש סביר ובטוח ביחסיהם. עם זאת מובהר, כי קבלת הייחודה על ידי הקונה לא תגער מזכותו לדרוש תיקון הליקויים בתקופת הבדיקה.
9.8	המוכר ו/או נציגו ו/או הקובלן המבצע יתקן את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המשירה. ליקויים חמתיים, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקובלן המבצע, תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקובלן המבצע, יעוכב ממועד המשירה בהתאם.
10.1	המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלגה בנכס, לעומתו בפרט או בתקון رسمي או בתקנות התקנון והבנייה (בקשת להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינן במועד חתימת הסכם זה, ושהחובבת לתקנה חלה על המוכר על פי הוואות חוק המכר (דירות), תש"ג – 1973 (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר" בהתאמה), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
10.2	התcheinיביות המוכר לתקן אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרופא יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המשירה, ואם לא ניתן לגלווה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרופך, תוך זמן סביר מהימן בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
10.3	התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתקן ואשר המוכר מחייב לתקן על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הווועה בזיבור אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה בלבד על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרופא יוכל למוכר הזדמנויות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהרופא תיקן אותה פעמי' אחת או יותר במשך שניםים שחלו ונשנה במועד הودעת הרופך בדבר אי התאמה, או שתיקוניה של אי התאמה דוחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממוצע הודעת הרופך, רשאי הרופך לתקן והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרופך למוכר הודעת מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
10.4	הרופך מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכי לבעז את תיקוני אי התאמה, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוכן הנכס תיקונים שיידרשו בנסיבות אחרות בבניינו ו/או ברובש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סדירות ובתאים מראש עם הרופך.
10.5	המוכר יבצע את תיקון אי התאמות שהוא חייב בowitzן כאמור בתוכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממוצע מסירות הודעת הרופך בדבר אי התאמה. ככל שתבוצע מביצוע תיקונים ע"י המוכר ככליעיל ייגרם נזק לנכס או לרופש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ייחזיר את מצב הנכס או הרופך המשותף לקדומות ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. <u>גנוח מחיב של משרד הבינוי והשיכון</u> .
10.6	המוכר יוכל להמציא לרופך בתבי התcheinיבות מקבלנים שהועסקו בבנייה או מספקים של שכירות ו/או של מוצריים ו/או של חומראים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקובלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרופך לגבי העבודות או המתקנים, המ URLs, החומראים והחומרים שbowzu או שסופקו על ידו. המצאית המוכר לרופך לתבי התcheinיבות או תעוזות אחוריות כליעיל, יהיה על הרופך לפנות ישירות לבניינים או לספקים בכל הוועה בדבר

אי התאמנה בעליל ולהעביר העתק פניויתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נעה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכל לבצע את התיקונים מחמת פשיטות רגאל או פירוק או מחמת שמנוחה לתוך כוונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקוניים והמומכר יתקן את הליקויים ואי התאמנות כאמור בתוכם זה ובהתאם לכל דין. למנע הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסביר מהሞכר אחראיות לתיקון אי התאמנות על פי כל דין.

- מבייל גורוע או להוציא על אחריוותו של המוכר כלפי הקונה לפי חוק המכר (דירות), יבצע המוכר, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, את התיקונים שתוארו חיבר לביצוע על פי הסטטוס זה ו/או על פי הוראות חוק המכר (דירות), בתנאי מוקדם שהקונה מסר למוכר הודעה בכתב, בדואר רשמי, בתוך שנה ממועד המסירה על אוזות הליקויים, לאחוף במידה ולא ניתן היה לגלוות את הליקויים בתוך שנה ממועד המסירה, בבדיקה סבירה, אזי הקונה יודיע בדואר רשות בתוך זמן סביר מהוים שבו נתגלה הליקוי.
- 10.7 המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, יבצע את התיקונים כאמור בסעיף 10.1 לעיל, סמוך לאחר תום תקופת הבדיקה (כחזרתה בחוק המכר דירות). הקונה מאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי בכוונת המוכר לבצע את תיקוני הבדיקה, ככל שהדבר יתאפשר, בכל הנסיבות בפרויקט אחד, והוא מסכים לדחיה שדבר זה יגרום לביצוע תיקוני תקופת הבדיקה ביחידה כאשר תיקונים אלו יבוצעו בתוך זמן סביר בשיט לב לאופי הליקוי ולענות השנה. על אף האמור לעיל, היה הליקוי ליקוי שחוצר בתיקונו דוחף, היינו, נתגלה ליקוי המונע שימוש סביר ביחידה, שאז יגרום המוכר כי תיקון יבוצע סמוך ככל האפשר, בנסיבות העניין, למועד הודעה הקונה.
- 10.8 תיקוני צבע הנדרשים עקב תיקון סודקים, ככל וידרשו, ייעשו אך ורק לגבי מקום חתיקון ולא מעבר לכך.
- 10.9 המוכר יבצע את התיקונים ביחידת הקונה לאחר תיאום מועד עימיו ובכפוף להערכת המצב לקדמותו ככל הנition לאחר תיקון. בקשר זה מוסכם כי אין המוכר רשאי למנות מתנדס או אדריכל מטעמו בכדי לפ██וק בשאלת האם היו קיימות אי התאמות ו/או האם היו קיימים ליקויים ביחידת הרוכש וכן בכל הקשור לכך.
- 10.10 המוכר מצהיר בזוה כי ידוע לו כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתוי זה, עלולים לגרום לקונה אי נוחות ועל כן הוא יפעל באופן סביר ובנסיבות העניין לביצוע התיקונים הנדרשים.
- 10.11 המוכר מצהיר בזזה כי ידוע לו כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתוי זה, עלולים לגרום לקונה אי מועד ביצוע התיקונים ביחידה יתואם עט הקונה מראש. במידה והקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים מסויבות התלוויות בו, או יתמנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, לא יהיה המוכר חייב לבצע התיקונים ביחידה, והדבר ייחשב כויתור הקונה על ביצוע התיקונים, והקונה יהיה מנوط מלבקס ו/או לתבוע מהሞכר סעד כלשהו לרבות סעד חלפי ו/או נוסף בקשר עם הליקויים.
- 10.12 אחריוותו של המוכר הינה לביצוע התיקונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארוז, לכטוטם ולעשות כל מעשהדרוש על מנת שלא יפגעו.
- 10.13 במקרה יוצאים מן הכלל יתקן המוכר ו/או הקבלן המבצע מטעמו קלקל או פגס שיתהוו כאמור לעיל ואשר עליהם הודיע הקונה בכתב למוכר תוך תקופת הבדיקה, באט הקלקל או הפגס הוא מסוג המחייב תיקון מוקדם, ובאט ביצועו אפשרי מבחינת עונת השנה. תיקון כזה יבוצע תוך זמן סביר מיום קבלת החודעה בידי המוכר.
- 10.14 במקרה בו יתגלו ליקויים ו/או פגמים ו/או קלקלים ביחידה, תעמודו למוכר הזכות לתקן, ובמקרה הצורן, אף לבצע תיקון חזר שלמה. אלט במקרה בו המוכר תיקן פגס אחד או יותר במשך שנתיים ממועד הודעה הקונה בדבר תיקון הליקויים או שתיקון הליקויים היה דוחף והמוכר לא תיקן אותו בתוך זמן סביר מההודעת הקונה אזי יהיה רשאי הקונה לתקן והמוכר ישא בהוצאות תיקון.
- 10.15 המוכר זכאי להساب לקונה התchiebigot לתיקוני תקופת הבדיקה ו/או תוצאות אחראיות ככל שקיבל מקלטני משנה ו/או מקלטניים ו/או מספקים, או להמציא לكونה התchiebigot לתיקוני תקופת הבדיקה, ו/או تعוזות אחראיות מטעם קלפליטים ו/או קלפליטי משנה שביצעו מלאכה כלשהי ביחסית ו/או ספקים שספקו מתקן כלשהו ליחסה לגבי המלאכה שבוצעה על ידם ו/או לגבי המתקן שספק על-ידם.
- 10.16 העברת התchiebigot על פי סעיף 10.16. תעשה בלבד שהሞכר יהיה ערב לקונה למלא מילוי ההתחייבות שהועברה על ידו.

- 10.18 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין היחידה, בשינויים הבאים:
- 10.18.1 תקופת הבדיקה והאחריות תחילת כמפורט בסעיף 12.6 לחוזה זה. מובהר, כי המוכר ימסור את האחריות על הרכוש המשותף לבניין וכן את תעודות האחריות בגין הרכיבים בבניין, לكونה הראשוני שיוכל לבניין, ואוטו קונה יחתום מול המוכר על כל המסמכים הדורשים לצורך כן.
- 10.18.2 מסירות תעודת אחריות כאמור בסעיף 10 לעיל לאחד מרכשי היחידות לבניין, תהווה מסירה לכל רוכשי היחידות לבניין.
- 10.18.3 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור, לא תחול כלפי כל בעל יחידה לבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוזן. בהתאם, כל הודעה על פגמים ו/או ליקויים ברוכש המשותף לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה עי' כל רוכשי היחידות, או עי' נציגות הבית המשותף.
- 10.19 מובהר בזאת, כי ביצוע תיקונים לא יגרום להארכת תוקף האחריות, מעבר למועד המקורי, ולא יציג עיכוב כלשהו בתשלומים ו/או בקיים חיובי הקונה.
- 10.20 הקונה מסכים בזאת כי בכל עת, גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לكونה ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או קשורות ביחידה ו/או לבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף.
- 10.21 מובהר ומוסכם כי התיקונים ביחידה הרוכש יבוצעו אך ורק לאחר תיאום של המוכר עם הקונה כאשר באחריות המוכר לבצע התיקונים ולהסביר את המ丑ב לקדומו ככל הניתן.

זכויות הקונה ביחידה

- 11.1 מובהר כי זכויות הקונה הנה אין ורק ביחס ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ומפרט הטכני, נספח ב' להסכם המכר, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, למוכר, להחכיר, להשכר, להעביר, להציג ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר היחידות הדייר ו/או זכויות במקרקעין ו/או בניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהט ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלייט, והכל ללא כל צורך בחסכנת הקונה. **תוקפו של סעיף זה עד לחתימת כל הסכמי המכר בגין כל היחידות הקיימים בפרויקט ורישומן בטאבו.**
- 11.2 ידוע לקונה והוא מסכים שהמוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זכות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין טמכוכים, והכל על פי דרישות הרשותות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבניה ובכפוף לכך ששתת היחידה ומיקומה לא השתנו.
- 11.3 החברת מסרה לكونה שיהיה רשאי להשתמש ביחסה למטרת מגורים בלבד.
- 11.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי שיטת היחסה ושתי הczmidot, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כלל חישוב השטחים על פי צו מכיר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובל כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח היחידה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום היחסה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול לשינויו השונים ולכך שטח היחסה ושתי הczmidot לצרכים אלו יכול לשתייה שונה, והחברה יודעת את הקונה בכך.

רכוש משותף

- 12.1 החל ממועד המטירה מתחייב הקונה לשאת בחלוקת היחסה, לפי שיטה היחידה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקה הרכוש המשותף לבניין, לרבות ומבעלי פגוע בכללותו האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה וביתוח של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל הוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בקיימות החיצוניים, בחרדר מודרגות, במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשטחי החניה המשותפים ובمتankim וענינים אחרים המועדים לשרת את זייריה הבניין ו/או הפרויקט (אם ירשמו מספר בניינים יחדיו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף, אס החלטת החברה לפי שיקול דעתה הסביר והתוואס את המקובל בענף ו/או עפ"י הנחיה הרשיות המוסמכות כי מספר בניינים ישאו בחוצאות במשותף). הקונה מסכים כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"). עד להקמת הנציגות יהיה המוכר רשאי, אם נמצא זאת לנכון, לפעול במקומות הנציגות והקונה מתחייב לשלם את חלקו בחוצאות הנייל, מיד עם דרישת המוכר.
- 12.2 מובהר כי נטל הנשיאה בחוצאות החזקה הרכוש המשותף הקובעת בגין ייחידות שטרם נמכרו יחולו

על המוכר. על אף האמור לעיל, ניתן למוכר פטוריחס מאותו חלק של הוצאות הבית המשותף המתבססת על צרכיה ו שימוש בפועל אשר יוכח שלא נערך בפועל.

המוכר יהיה רשאי וזכה, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם למקובל בענף, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים לשם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסה נפרזות ודרכי גישה לכannis, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, ו/או חדרים אחרים, שטחי שירותים או מתקנים, ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עלייה לרבות גגות של יחידות בניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שהיו קיימות עליו בנמה היחידה. תוקפו של סעיף זה יהא עד לרישום כל יחידות הדיור ע"ש כל הרוכשים בטאבו.

המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, ליעד ו/או להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחקלים לשימושם הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות שאינן סלולריות וצלחות לקליטת לויניס, גומחות למנוי חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכללים לאספקת גז מרכזי, כבלים, כבליים, חוטי חשמל, צינורות השקאה, תיעול, כבלי טלפון, מתקנים אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנרטאור, חדר שנאים, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עינו ושქול דעתו הבלעדי של המוכר כאמור במפרט, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גופ אחר, בין אם השימוש הקשור ביחסה ובין אם לשימוש יחידות דירות אחרות.

המוכר יהיה רשאי לשנות את מיקום המתקנים המפורטים בסעיף 12.4 לחוזה זה כאשר שינויו של המתקנים יעשה בהודעה בכתב לקונה. מובהר ומוסכם כי אין בהודעת המוכר לגרוע מכל זכות או תרופה הננתנת לקונה על פי הדין.

המוכר יהיה רשאי למסור את הרכוש המשותף עם מסירת היחידה הראשונה בבניין, והוראות סעיפים 8 ו- 9 לעיל יחולו, בשינויים המחייבים, לעניין הרכוש המשותף. קבלת החזקה ברכוש המשותף תעשה על ידי שלושת הרוכשים הראשונים. בהעדר הסכמה או בהעדר קבלת תשובה מצד מי מהן"ל יימסר הרכוש המשותף לקונה הראשון שלו תיימסר היחידה בבניין. במקרה מסירת הרכוש המשותף לידי הקונה הראשון תחייב את כל הרוכשים.

המוכר יהיה רשאי לרשום לבניין תקנון בית משותף ובו הוראות שונות מהקבוע בתקנון המצוין על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ויכלול בו אותן הוראות שיסדרו את היחסים בין בעלי היחידיות, לרבות הסדרי חובות, החזקתן, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרויקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאה חלקיים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, מרפסות, דירות, גג, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרויקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנעודו לשורת את בעלי היחידות בפרויקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרויקט ומתן שירותים לבני היחידות בפרויקט כאמור במפרט המצורף להסכם זה.

הקונה מסכים כי רישום זכויותיו ביחידה על שמו יעשה בכפוף לתקנון האמור.

ambil לגרוע מכללות האמור בהסתמך וזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושא הבאים:

12.9.1 הוראות המגבילות ו/או מסדריות את השימוש ברכוש המשותף.

12.9.2 זיקת הנאה למגרש וכיפיות לזיקת הנאה של המגרש הגובל לשימוש משותף של מספר בניינים בגנרטור ו/או מתקנים משותפים אחרים במידה שיתokin.

12.9.3 זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכיפיות המגורש לדרכי גישה לבניינים אחרים לחברת חשמל וכיו"ב.

12.9.4 הצמדת החלק המוצמד וזכויות השימוש והבנייה בו.

12.9.5 זכויות וחובות הרוכש כמפורט בחוזה זה.

12.9.6 אחזקת ובדיקה הרכוש המשותף, לרבות הבחתת ניהולו, אחזקתו ובדיקה באמצעות חברות ניהול כל וידוש הדבר.

למען הסר ספק מובהר כי בחירת חברת ניהול תעשה בשיתוף פעולה עם נציגות הדיירים (וועדת הבית) בנכס כאשר החלטתם תומצא למוכר בתווך 14 ימים עטקים ממועד כינוס אספת נציגות הבית המשותף מוסכם כי בכל בקרה שבו לא תומצא החלטת נציגות הדיירים כניל ובדאי שלא לעכב קבלת ההחלטה או אישור חדש אזי בחירת חברת ניהול

- תעשה ע"י המוכר, לתקופה המרבית הקבועה בחוק ובתנאי השוק המקוריים.
- 12.9.7 התחייבות הקונה שלא להניח, לקבע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של היחידה.
- 12.9.8 קביעות השתתפות וקביעת יחס השתתפות בין דיררי הבניין, אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף.
- 12.9.9 העברת זכויות ביחס ליחידה טרנספורמציה, הצמדת רכוש משותף ליחידה זו וממן פטור לבעלת היחידה ביחס לכל התשלומיים השוטפים בהם מחייבים יותר דיררי הבניין.
- 12.9.10 הצמדת מתחסנים ו/או מרתפים ו/או רכוש משותף אחר ליחידות (ככל שקיים), וחלוקתם לפי האמור במפרט.
- 12.9.11 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למקובל ונורש בנסיבות העניין.
- 12.10 המוכר רשאי לא צורך בהסתמכת הקונה בטרם מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין והיחידה וצמודותיהם, ולהתකן בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלי מנטנות טליזיוז מרכזית (לרבות טליזיוז בכבלים ו/או בלויין) ושירותים אחרים, בין שסתם משרותים את היחידותuproject ו/או היחידה ובין שהם אינם משרותים אותם והקונה מתחייב בטרם המסירה לאפשר להרשות למוכר, עצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולצמודותיהם ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.
- 12.11 מובהר כי ביצוע האמור בסעיף 12.10 לאחר המסירה בפועל לקונה יעשה בתיאום עם הרוכש.
- 12.12 הודיע לרוכש שהמוכרתoca וכתיבת החזוק במבנה מרדי מכירות ו/או "דירה לדוגמא" (להלן: "דירה לדוגמא") אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי ייחידות פוטנציאליים במבנה או במקרקעין, הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא לפיענוחם התקינה של הדירה לדוגמא ווחמරד המוכרת תנוקות באמצעות סבירים להקטנת הפרעה שתיים, אם תיגרם, אט תיגרם ע"י ת"ייחידה לדוגמא". מובהר כי אין כאמור בסעיף זה לשולב את זכויותיו הקונה עלות טענות משפטיות ולפנות לערכאות משפטיות הרלוונטיות.
13. **רישום**
- 13.1 בכספי למילוי כל התחייבויותו של הקונה עפ"י הסכם זה, מתחייב המוכר לפעול לרישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה רישום נפרדת מהוויה חלק מבית משותף, ולרישום זכויות הקונה ביחידה, החל בכספי להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, ועל פי הוראות הסכם זה ככל וסעיף זה בפרט (להלן: "רישום").
- 13.2 בכספי למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכספי לכך שנייתו יהיה לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כדי שיהיו נוהגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין כבית משותף יבוצע במועד המוקדם ביותר האפשר בהתאם להוראות חוק המכר דירות. רישום הזכויות ביחס על שם הקונה, כיחידה נפרדת, יבוצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד המסירה לפי המאוחר והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) לרבות לעניין רישום פרצלציה (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום יידחמה מחתמת כח עליון או מחתמת עיכובים שאיןם בשליטת המוכר.
- היה הבית המשותף מרכיב מספר מבנים או מספר אגפים, יהא המוכר רשאי Lagerom שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969
- עד רישום זכותו של הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידה רישום נפרדת בבית משותף, מתחייב הקונה שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחרים וכן לא להסכים ולא לאפשר ביצוע של כל שינויים חיצוניים, כהגדלת מונח זה בסעיף 8.3 לעיל, וכן של כל שינוי או תוספת ביחידה ו/או במבנה ובקיורותיו החיצוניים ו/או בגג הבניין, ו/או בגינה ו/או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף במבנה, בידי הסכמת המוכר מראש ובכתב. הסכמת המוכר, ככלותניתן, לכל שינוי או תוספת אליה משחררת הקונה מקבלת החיתרים הדורשים מהרשויות המוסמכות, ככל ואלו נדרשים ואינה מסירה אחריותו של הקונה כלפי צד יועל פי דין. תוקפו של סעיף זה תינו עד מועד רישום כל יחידות תזריר בפרויקט ע"ש הרוכשים בטאבו.

הפרת סעיף זה תהווה חפלה יסודית המזכה המוכר בכל הטעדים המוקנים בהחסם או בזין לרבות רפיינוי המוסכם.

- | | | |
|--|--|------|
| | <p>הquina מתחייב להמציא למוכר, מיד עם זרישתו הראשונה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מס' מס' תעודת זהות, שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, הארנונות היחסיטים והתשולם, שחוות תשולם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, המופנים לרשות המקראעין, וכשהם בתוקף לפחות עד לתום השנה הקלנדרית בה נדרשו.</p> | 13.4 |
| | <p>העכבר הרישום או שלא בוצע מסיבת הקשורה בקונה או מחתמת שהקונה לא מילא במועד את מלאו התחייבותיו, כמפורט לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יחוות הפרת החסם מצדו, תולנה כל הוצאות הנבעות מכך על הקונה, ובלבך שתהיינה הוצאות סבירות, והאחריות לרישום היחידה תחול על הקונה בלבד. במקרה כאמור, המוכר ו/או עורך הדין יהיו רשאים לגבות שכר מיוחד בגין ביצוע הרישום, ככל שיוחלט על ידם לבצעו.</p> | 13.5 |
| | <p>הquina מתחייב להופיע, במידת הצורך, בלשכת רישום המקראעין ו/או בכל מקום אחר, בתאריך ושעה שיתואמו ע"י הצדדים. הקונה מסמיך את עורך הדין ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד יתרות ו/או ייחוד העורות אזהרה בעת ביצוע הרישום וכן לחתום על כל הצהרות, תעוזות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש. מובהר בזאת כי על אף מסירתיפוי הכח הנזכר בהסכם זה, תידרש, בהתאם לדרישת הרשויות, הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור.</p> | 13.6 |
| | <p>המוכר יהיה רשאי לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקראעין ו/או איחודם ו/או חלוקת מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, ו/או צירופם למקראעין סוככים, וזאת לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן, ובלבך שלא תפגעה זכויות הקונה ביחס לעפ"י הסכם זה.</p> | 13.7 |
| | <p>בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שיסדר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכם הקונה לרישום תקנון זהה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 12 לעיל.</p> | 13.8 |
| | <p>המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקראעין העורות אזהרה, בעליות, חכירות וזיקות הנאה על המקראעין ו/או על הבניין ו/או על היחידה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר ובהתאם למקובל בענף ו/או בהתאם להנחיות של הרשויות הלגונטיות, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנעודו לשמש אף בעלי ייחוד דיוור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיו כאלה, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשטח תחזוקת ותיקון ובלבד שזכויות הקונה לא תפגעה.</p> | 13.9 |
| | התמורה | |
| | <p>תמורה היחידה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הננקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "מחיר היחידה"), וכן את יתר התשלומים הჩלים עליו ע"פ החסם (מחיר היחידה וכל יתר התשלומים כאמור יקרוו להן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכוםים המפורטים בסוף התמורה.</p> | 14.1 |
| | <p>כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר היחידה, יבוצעו לחשבון הליווי שלuproject באמצעות פנקש שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה בעבר היחידה ויימסר לקונה על ידי המוכר, לרבות תשלוםים שהעביר מושך כספי שנותן לקונה הלוואה לרכישת היחידה כאמור בסעיף 16 להן.</p> | 14.2 |
| | <p>הquina מתחייב לכך שתחשבו מחיר היחידה כאמור ישולם על ידו אך ורק בדרכו של תשלום באמצעות פנקש שוברים.</p> | 14.3 |
| | <p>הquina יעביר למוכר באמצעות הפקס עותק מהוראות ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר היחידה תוך ציוןשמו ופרטיה היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסיכון לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.</p> | 14.4 |
| | <p>כל תמורה שלא תשלום על ידי הקונה באמצעות פנקש השוברים, לא תיחס כתמורה על חשבונו את הסכם זה, והquina לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחס אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקש השוברים.</p> | 14.5 |
| | <p>ידוע לקונה כי השוברים בנקש השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון הליווי שלuproject בנקש השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעם כמשמעותם על ידי הקונה באותו יום עסקים. הקונה מתחייב לשלם את השוברים אך ורק על פי סדרם בנקש השוברים.</p> | 14.6 |
| | <p>הquina מתחייב לשמור אצלו פנקש השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעם על ידי מלוא החשלומים על חשבונו היחידה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו.</p> | 14.7 |

הකונה לא ייחשב כמי ששילם את מלאה התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלומים וכן אם היתודה נמסרה לו, מוקם שהתרברר כי האישור ניתן מחייב טעות או כי מועד תשלום של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נזחה מטעם כלשהו למועד של אחר המשיירה. במקרה זה ישם הקונה את התשלומים שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפיה דרישתו הראשונה של המוכר.

מוסכם בזאת, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוקן 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

15. הבטחת כספי הקונה

המוכר מתחייב להבטיח כספים שייקבל על חשבון התמורה, כהגדרתה בסוף התמורה, על פי חוזה זה, למעט השתתפות הקונה בחוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם טיפול המשפטין, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ת - 1974 (להלן בסעיף זה: "החוק").

החברה הסבירה ותבהiouת לكونה היטב את הוראות חוק המכר זכויותיו על פיו להבטחת הכספיים שישולם עלי ידו, וכי קרא ותבין את הוראות נספח ו' בעניין זה.

בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספיים שיישולם על ידי הקונה על פי הסכם זה, עבר הבנק המלווה לרוכש ערבות בנקאית בגין כל אחד מהתשומות השקעות של המוכר ע"ח מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הערכות תהיה צמודה למزاد התשומות בבניה או למزاد יוקר המניה, לפי החלטת החברה והבנק המלווה – נתן הערבות. כמו כן, לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 ערבותות חוק המכר המוצאות לרוכשי הדירות לא יכולו את רכיב המיע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום) ולפיכם המיע"מ יובטח על ידי קrho ייעודית שהוקמה על ידי משרכי האוצר.

כל העבודות והחוצאות הכרוכות בהנפקת העבודות ובבטחת כספי הרוכש לרבות מכתבי החותגה, יחולו על המוכר.

הකונה מתחייב להתומות על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה או המוכר לצורך קבלת העבודות, ובכל זאת חתימה על הוראות בלתי חוזרות לבנק המלווה לנכונות מיתרת הכספיים שייגעו לו על פי הערבות את הסכומים שהיא חייב לבנק המלווה ואו לבנק אחר שיילוו לו כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מסוימים לטבות המוכר, באם הביטול הוא כتوزאה מהפרה יסודית של החסכים, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לבנק המלווה בכל מקרה בו ישלם הבנק המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הערבות. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחזר לבנק המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי העARBOTOT הבנקאית.

התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חזורת של המוכר לבנק המלווה לחמציא ערבות בנקאית לטבות הקונה.

הבנק המלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששולם על ידי הקונה (פרט לסכום המיע"מ לעיל) לפי הסדר השוברים כאמור בתוקן 14 מי עסקים מיום ששולם כאמור או יוזדא כי ניתנה בטוחה אחרת לטבות הקונה בהתאם להוראות החוק, וזאת מבלי לגרוע אחריות הבנק המלווה לפי כל דין.

הකונה מאשר כי הושבר והודיע לו מפורשות, כי עומדת לו, ولбанк לשכנאותו כהגדרתו להלן, האפשרות לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישורו בוגע במספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בדרכים הבאות: (א) באמצעות פניה לטנף הבנק המלווה שבו מתנהל חשבון הפרויקט, (ב) באמצעות טלפוני ממופרט על גבי שובי התשלומים, (ג) אתר האינטרנט של הבנק המלווה.

במידת הצורך, תושב העבודות כולה או חלקה לבנק לשכנאות שינתן לكونה משכנתא, זאת בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה ועפיי הוראותיו.

הערבות תפוג ותחשב כבטלה ומボטלת עם מסירת החזקה ביחידת הקונה וחתימת הסכם חכירה מהוון בין הקונה ורשות מקראי ישראל ו/או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכו (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וזאת אף אם מסיבה כלשהי לא תוחזר לידי המוכר ו/או לירוי הבנק המלווה.

לא הווצה ערבות ע"י הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה, ו/או במועד מסירת החזקה

יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן ע"י הקונה, לשם כניסה להרשות לבנק, ואת בניסף לכל סעיף אחר המגיע למוכר עפ"י כל דין, לרבות הזכות לעכב אומס ~~הראת החזקה~~, והקונה יישא בכל נזק ובכל הוצאה שתגרם בשל אי-החוורת הערכות במועד הנ"ד ~~הראת מהוועה הפרה יסודית של הת██טם~~. מובהר כי המועד הקובל לעניין שליחת הוועת החנינה ~~הראת~~ היא לאחר מסירת החזקה ובלבד שנתפס הסכם החכירה.

15.11 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהיה רשיין בכל עת ולפי שיקול דעתו הבלעדי לשנות ואו להחל ~~הראת~~ כל בטוחה שיקבל בטוחה אחרת מאותו סוג/או מסווג פוליסט ביטוח בלבד, ובכל זאת להחלה ~~הראת~~ תעשה על פי חוק ותישלח הוועת בכתב ע"י המוכר לkoneksi. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהזכיר למוכר, נכון קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ועתו ~~הראת~~ או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם הייזצ'רות הבכורה החלוופית, תיחסב הבטוחה המוחלפת בטליה ומובטלה.

15.12 מובהר, כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי ערבותם כאמור, רק אם הופקו כספי התכזורה באמצעות שובי התשלים בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.

15.13 הקונה מצהיר מאשר ומסכים בזאת, כי יודיע לו כי ככל לא קבעה החברה אחרת, הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר יתן לו הלואה מובטחת במשכנתא לוכשת היחידה.

15.14 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.11 לעיל, הקונה מסכים בזה מראש ובמפורש שבמידה ור"ג רשותLOCOTTO הערת אזהרה, היא תייחודה בלבד. הרוכש מסמיך את עוז"ד לחותם בשמעול ~~הראת~~ האמור, אף אם במועד זה, טרם נרשמה הערת בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחילוף ~~הראת~~ לפועל לביטול הערת אזהרה שנרשמה לטובתו במידה שהדבר ידרש.

15.15 הקונה מסכים ומתחייב כלפי החברה וככלפי הבנק המלאוה נוטן הערכות, כי במידה יממש את הערכות שיקבל ~~הראת~~ ואו שקיבל בקשר ליחודה שרכש, הוא ימחה ויביר מיד לבנק את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסתם זה או לבטל הסכם זה כך שהזכויות ביחידה יוחזרו לבתו של המוכר - לפי בחרית הבנק המלאוה שהנפיק את הערכות.

15.16 ארבעה עשר (14) ימים לפני מועד מסירת היחידה וכتنאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערכות, לידי עורך דין שזהותו תקבע על ידי המוכר ובלבד שאינו ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן לערביות"). הנאמן לערביות יעביר למוכר את הערכות מיד עם התקנים המתאימים המוצטברים הבאים: (א) נטשרה החזקה ביחודה לידי הקונה, (ב) הומצא אישור הבנק המלאוה נכוונו להחריג את היחודה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן, (ג) נחתם חוזה חכירה מרשות בין הקונה לרשوت מקרקעי ישראל (ד) או לחילופין, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק בנותו הקיימים או כפי שתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבח/ביטול של בטוחה על פי החוק.

15.17 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחסב הבטוחה שניתן המוכר לkoneksi על פי הסכם זה בטלה ומובטלה, ללא צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכר.

15.18 הקונה מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה על פי הסכם זה, אלא הסכמת מפורשת מראש ובכתב מאית המוכר. הפרט סעיף זה הננה הפרה יסודית של ההסכם.

15.19 מבלי לגרוע מכלויות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנווייס בייפוי הכח הבלתי חזוז ~~נספח 4~~, לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, ולביטול כל הערת אזהרה שתירשם לטובתו לא הסכמת מפורשת בכתב מאית המוכר, וזאת בתנאים המפורטים במפורש בסעיף זה.

15.20 בכל מקרה של עיכוב בהשבת ערביות שקיבל הקונה מהמוכר, מכל סיבה שהיא, ישלם הקונה למוכר פיצוי בשיעור של 1% (אחד אחוז) משווי הערבות, בגין כל חדש עיכוב (וחילק יחסית מסך זה, בהתאם, בגין חלק מחודש עיכוב) מבלי לגרוע מכל סעיף אחר ו/או נוסף של המוכר, והכל כפוף להוראות החוק.

משכנתא

במידה והקונה יבקש לקבל הלואה מובטחת במשכנתא ממוסד בנקאי מוכר, לתשלוט חלק מתמורות היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

16.1 לאחר שהרוכש ישלם למוכר לפחות לפחות 100,000 ש"ח או 10% מתמורה היחידה לפי הגובה מבנים, ממוקרות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלואת משכנתא (להלן: "הלואה בנקאית") למימון יתרת רכישת היחידה ממוסד כספי מוכר המושחה כדי ליתן משכנתאות לkoneksi (להלן: "הבנק למשכנתאות") בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לkoneksi – אם בכלל. במידה שהkoneksi יבקש לקבל הלואה לצורך מימון הרכישה (ו/או לגרור

משכנתא), יישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הוצאות הקשורות בקבלת החלואה.

- 16.2 המוכר יחתום בתוך זמן סביר לבקשת הקונה, על כתוב התcheinיות לרישום משכנתא לטובת הבנק לשכנותאות, ובלבך שנווט כתוב התcheinיות יהא בנוסח המקובל על המוכר בכתביו לכך שהבנק לשכנותאות יתחייב, כי כל כספי החלואה יועברו ישירות לחשבון הבנק המלאה של המוכר וסכום השעבור שירושם לא יהיה על סכום החלואה המופקד בפועל בחשבון הליווי של הפריקט. ככל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכו, תהיה זותו של המוכר לקבל את מלאה התמורה בגין היחידה, עדיפה על כל הזכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק לשכנותאות מטעמו. כמו כן, מוסכם ומובהר, כי ככל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק לשכנותאות, עד להסכמה המוכר לכך.
- 16.3 אין כאמור לעיל כדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הקונה החלואה או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו akan ילווה לקונה כספים לצורך רכישת הזכיות ביחידת.
- 16.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום החלואה הבנקאית בפועל לחשבון הליווי של הפרויקט תחשב כתשלוט למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלומים.
- 16.5 הקונה יחתום על בקשה, בנוסח ובתנאים המקובלים בשוק, לפיו מתבקש המוכר לחתום על כתוב התcheinיות לרישום משכנתאות כפיי הבנק לשכנותאות וימצא את הבקשה למוכר. כמו כן, יחתום הקונה על חוראה בלתי חוזרת לבנק לשכנותאות להעיר את כספי החלואה למוכר באמצעות פנקשadow, כהגדרתו לעיל, וימצא למוכר את אישור הבנק לשכנותאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הקונה מאשר כי הנה מודע לכך כי אכן ורק יוסק קבלת סכום החלואה בפועל מהבנק לשכנותאות אצל המוכר ייחסב כיקום פירעון חלק ממchiaר היחידה כאמור לעיל. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום החלואה על פי פנקש השוברים הננו באחריותו הבלעדית ועליו לוודה כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנפקת התמורה.
- 16.6 מובהר בזאת כי אם קיבלת החלואה מכל סיבה אחרת, לא תהווה עילה לביטול התcheinיות הקונה עיפוי הסכם זה ו/או לדחיתת מועד התשלומים כמפורט בנפקת ג' להסכם זה.

17. **ליויי בנקאי**

- 17.1 המוכר מצהיר כי יתקשר עם הבנק המלאה כהגדורתו לעיל בהסכם ליויי בנקאי לפרויקט ולצורך הוואת ערבותות לרוכשי היחידות.
- 17.2 החברה ידעת את הקונה כי בגין האמור לעיל ישבעד המוכר את זכויותיו במרקען וירושת משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק המלאה.
- 17.3 מובהר כי זכויות הבנק המלאה על פי השוברים והשכנותאות כאמור, תהינה עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה על פי חוזה זה, וזאת כל עוד לא שוחררה היחידה על ידי הבנק המלאה בהתאם להוראות סעיף 17 זה.
- 17.4 הקונה מתחייב לחותם במועד חתימת הסכם זה, או תוך 7 ימים מהמועד בו יידרש לכך, על כתוב התcheinיות לטובת הבנק המלאה בנוסח המצורף נספח ה, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק המלאה מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו. מובהר כי בכל מקרה של סתרה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח ה, יגבורו הוראות נספח ה, ומכל מקום יחויבו הוראות נספח ה כמשילמות כל חוראה אחרת בהסכם זה.
- 17.5 המוכר הוועיל לקונה כי הוא ישבעד והמחה על דרך השעבור את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק המלאה וייתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.
- 17.6 המוכר נוטן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעיר לבנק, ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאית הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועד התשלומים הקבועים בחוזה.
- 17.7 ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקש שוברים, כמפורט בסעיף 14 לעיל.
- 17.8 הוראות אלו של המוכר הנן בלתי חוזרות ואין ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכם בכתב מאת הבנק המלאה.
- 17.9 החברה ידעת את הקונה כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי התסכם לגוף אחר, אלא בהסכם הבנק המלאה מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.1 להלן.
- 17.10 החברה ידעת את הקונה כי עפ"י נתלי הבנק המלאה יש למסור כל אינפורמציה שתידרש בקשר

עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק.

17.11 בנסיבות של ביטול ההסכם מתחייב הקונה להודיע על כך לבנק באופן מיידי.

17.12 המוכר מודיע ללקוח והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין לבנק כל הת_hiיבות כלפי הקונה, למעט הת_hiיבויות על פי הערבות הבנקאיות שהוציא או יוציא לקוח.

17.13 המוכר ימצא בכתב החлага מותנה ללקוח בנוסח המוביל בבנק.

17.14 עט קבלת החזקה ביחידא על ידי הקונה, בלבד עם חתימת חוזה החזקה של הקונה עם רשות מקראקי ישראל, במידה עט השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר, או לאילוף בהتمלה התנאים הקבועים בחוק בנוסחו הנוכחי או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבונו התמורה שולמו לחשבון הפרוקט כהגדרתו לעיל, ימצא הבנק המלאוה אישור ללקוח כי המשכנתה על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידה, בנוסח שהיה מקובל אצל הבנק המלאוה מעט לעת.

מיסים אגרות ותשולם

.18

בנוסח למחיר היחיד, כאמור בסעיף 2.1 לנפקת התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים להלן:

18.1 הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד נדרש לפי חוק מסויי מקרקעין. הקונה יעוץ את המוכר בכתב, עד למועד חתימת ההסכם, באם הוא מוכר על ידי חוק מסויי מקרקעין כוכאי לפטור חלק מס מס רכישה, ובאמם יחידה הנה זירה יחידה כמשמעותה בחוק מסויי מקרקעין.

18.2 בפועל חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם את החוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנפקת לי להסכם המכר (נספח התמורה). יובהר, כי החוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנפקת התמורה, כוללת את הטיפול המשפטי ברישום הבית משותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשפט ודיוח על העסקה נשוא הסכם זה לרשותי מסויי מקרקעין, גם עבור הקונה (להלן בסעיף זה: "הטיפול המשפטי"). לעניין זה יובהר כי עורכי הדין מייצגים בעסקה זו את המוכר בלבד והקונה רשאי להיות מি�וצג בעסקה זו על ידי כל עוז"ד אחר, אולם הקונה מסכים כי עורכי הדין פעלו גם עבורו בכל הנוגע לטיפול המשפטי לצורך הרישום בלבד, והכל מבלי שהקונה יידרש לשאת בתשלום נוספת ו/או אחר עבור מרכיב זה.

18.3 הקונה מתחייב לשלם, ללא זיהוי, את כל המיסים, הארכנות, האגרות והתשלומים למיניהם, עירוניים או משלטיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או ניהול על היחידה לגבי התקופה שmonths המסירה ואילך, וכן לשאת בחוזאות אחזקת הרוכש המשפט, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.

18.4 תשולם לפי סעיפים 18 ו- 19 להלן.

шибורי תשתיות

.19

19.1 הקונה מתחייב לשלם עבור פיקדון והתקנת מונה מים, מונה חשמל ו/או אספקת מונה גז ליחידה כמקובל כנהוג, ברשות המקומית, בתחום החשמל ובחברת הגז (להלן: "הרשויות") ולהחותם ברשות על חוזה לאספקה כמקובל באותו רשות, בהתאם לפני הרשות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו עיי' המוכר, לרבות רישיומו כמחזיק ברשות המקומית, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה ללקוח, וכתנאי למסירה מובהר כי תשולם אספקת הגז ליחידה מותנה בתיקשות הקונה עט חברות הגז הרלוונטיות בהתאם למוראות חוזה זה וכן הדבר נתון לבחירתו של הקונה.

19.2 סעיף זה יחול בשינויים המחייבים כשתשלומים לחיבור הבניין לרשות המים ו/או למיכל אספקת גז עד למונה הדירתי) ו/או לחברות החשמל יוטלו על כתפי המוכר ואולם מובהר כי לחברות היחידה לתשתיות מותנה בחתימת הרוכש בהתאם להתקשרות עם ספק השירות הרלוונטי.

19.3 תשלום המוכר עבור הקונה תשולם על מנת למנוע עיכוב בגין הת_hiיבות כאמור בסעיף זה, יחזיר הקונה למוכר את סכום התשלומים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונית. פיג'ר הקונה בתשלומים החזר למוכר ישא התשלומים תוספת ריבית פיג'רים. למען הסר ספק מובהר כי ללקוח תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שתיה רשייא לטען ביחס לנושא המקורי.

מיסים ותשולם חובה חדש

.20

20.1 כל המסים, הארכנות, האגרות, החיטלים, תשולם ותשולם החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלטיים ו/או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או ניהול על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, אך לפחות מיסים המוטלים במפורש על הרוכש לפי הסכם זה (כל

"מחיר למשתכן" באושבען
מהדורה אוקטובר 2017

הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המיסיט" החלטת בגין המועד שעדי למועד מסירת החזקה ביחידת קונה ו/או שהעילה לתשלומים נצמaha בתקופה שעדי למועד מסירת החזקה ביחידת יחולו על המוכר, וכל המיסיט שהעילה לתשלומים נצמaha ממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו אך ורק על הקונה, ושולמו עלי-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

- על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר ישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומים נצמaha בתקופה שעדי למועד חתימת החוזה (ועוד בכלל), ואילו בכל תשלום היטל השבחה שהעילה לתשלומים נצמaha בתקופה שהחלה מאותו מועד ואילך ישא הקונה.
- 20.2 מבלי לגרוע כאמור בסעיף 20. להלן, המוכר ישא בחיטל השבחה בגין תוספת שבט ו/או חקלות שהتابקו ו/או מנוצלת על ידו, וזאת גם אם החיוב בחיטל השבחה בגין הנ"ל יינתן לאחר חתימת החוזה.
- 20.3 למען ספק מובהר כי היטל השבחה שתזרוע הוועדה המקומית, ככל שתדרוש, בתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על המוכר.
- 20.4 למען חסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סיורבו של הקונה לחותם על פרוטוקול המיסירה ו/או בשל פגור בתשלום החל עליו על פי התסכט ו/או על פי הדין, יחולו על הקונה המיסיט האמוריהם בסעיף זה החל ממועד המיסירה הקבוע בהסכם.

21. **תשלומים - כללי**
- 21.1 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפני מועד המיסירה, אישוריהם על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם, חלים עליו, מיד עם דרישתו.
- 21.2 המוכר יהיה רשאי לשפט במקומו הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד ובלבך שאית תשלום החוב ע"י הקונה יעכבר את המוכר ביצוע התchieビותיו למען הסר ספק מובהר כי לקונה תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שהיא לטעת ביחס לנושא המקורי.
- 21.3 מוסכם כי יהיה וישלם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה בסט או עבור הקונה, אווי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור, תוך שבעה ימים מקבלת דרישת מהמוכר בכתב, בתוספת ריבית פיגורית וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או שעדי אחרים להם וכי המוכר עפ"י החסכם ו/או עפ"י כל דין.
- 21.4 איהר הרוכש בתשלום כלשהו, תהא החברת זכאות לדוחות את מועד המיסירה כמספר המცטבר של ימי האיהר בתשלומים בנוסף לכל סעדי אחר.

22. **יפוי כת**
- 22.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחותם עליפוי כת בלתי חזור בנוסח המצורף להסכם בנספח ד' ולמסור למוכר את מקורהיפוי הכת, נספח ד' בתוך 15 יוט ממועד חתימת החסכם זה. מובהר כי מסירתיפוי הכת לידי המוכר מתוך תנאי מוקדים נוספים למסירת החזקה ביחידת קונה.
- 22.2יפוי הכת ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ובבלאי לפוגע מכליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה ביחידת ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום, מהיקת, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד ייחדות, רישום ובירטו משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי הבנק המלאה, ביטול ערבות בנקאיות, בקשה היתרי בניתה, שינוי תכניות בניין ערים ושאר רשויות, בקשה תיקון בצו הרישום בבית המשותף, תיקון להצדאות ו/או לצורך קיום התchieビות הקונה על פי הסכם זה, ולהחותם בשט הקונה על הסכמתו לכל אלה.
- 22.3 מתןיפוי הכת לא ישחרר את הקונה מביצוע התchieビותיו על פי הסכם זה ולהחותם בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בنتיגתיפוי הכת משום הטלת חובה על ערכיו דין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף וחיחודה.
- 22.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למוכר ו/או למיפוי הכת לפעול בשמו ומטעמו על פייפוי הכת.
- 22.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת הויאל וזכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.
- 22.6 הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהוות הפרה יסודית של ההסכם.

ענינים מיוחדים

.23

לcona ידוע כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על חוק המכՐ פרטימ לגביה הסכם זה הכללים בין היתר את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקראין והיחידה, פרטי העסקה, נתן הבוטחה וסוג הבוטחה שניתנת לcona כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.

העברת זכויות

.24

24.1 הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לפחות שלישית, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמיש שנים, אשר נברת לפני תום חמיש שנים האמור או 7 שנים ממועד ביצוע ההג落ת בגיןה נרכשה דירה זו והכל לפי המוקדם מביניהם. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה כאמור לעיל יחתום הקונה על נספח ח' / ח' 2 בתאמתה.

24.2 לשם הבטחת עמידת הרוכש כאמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכتب תחביבות אשר מצורף לחוזה זה. ככל שהרוכש יפר התcheinובתו זו וימכר את דירתו ממשתכן טרם תלו המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרץ הבינוי והשיכון.

הפרות וトルפות

.25

25.1 על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (טורפות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

25.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות המשמרות למוכר, רשאי המוכר, בכל אחד מהמקרים המנוים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסה של הקונה ליחידה ו/או לעכב את מסירת היחידה לידי הקונה ו/או לדרש את פינוי הקונה מן היחידה:

25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועד ובמלוא תשלום כלשהו על חשבון תמורה היחידה ו/או תשלום מהתשומות החלים עליו לפי הסכם זה. מוסכם כי איחור של עד 10 (עשר) ימים לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה.

25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם ולא תיקן את ההפרה תוך 30 (שלושים) יום לאחר שניתנה לו התראה בכתב עיי המוכר מראש.

25.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפה יסודית וניתנה לו אורך לתקן את ההפרה.

25.3 מבלי לגרוע מכך לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הקונה, יהיה המוכר רשאי, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 30 ימים והקונה לא עשה כן, לבטל את ההסכם, למניע את כניסה של הקונה ליחידה, ובמידה והיחידה נסירה לcona קודם לתשלום מלאה התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרש את פינוי הקונה מן היחידה והקונה מתחייב לפניו את היחידה ולהסביר את החזקה בה למוכר מיד לאחר מכן הריאושה. יובהר כי היחידה תועבר למוכר במצבה ביום קבלתה לידי. החל ממועד ביטול ההסכם יהיה המוכר זכאי לעשותות ביחידה כל שימוש, לרבות מכירתה לצד גי, בהתאם לשיקול דעתו השבוי ובהתאם למקובל בענף וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:

25.3.1 המוכר יהיה רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי חכת האמור בסעיף 22, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לcona על פי הסכם זה ו/או הערת האזהרה שנרשמה, אם נדרש, לטובת הקונה בלשכת רישום המקראין. הקונה מתחייב להתחום על כל מסמך ולבנות כל פעולה לצורך מתיקת הערת האזהרה, ביטול בטוחות האחירות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשותות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה כמפורט בסעיף 15 לעיל.

25.3.2 המוכר ישיב לcona את כספי התמורה ששולם על ידו עד למועד הביטול בשווי הרייאלי, כולל החלק היחסני מהשתפותו בחזאותיו המשפטיות של המוכר בהכנות הסכם זה, סכום הפיצויים האמור בסעיף 25.4 להלן, הוצאות בפועל שתהיינה למוכר בגין בגין כל יתר להבטחת כספי הקונה ובгин ביטול ההסכם ומORITY היחודה לcona אחר וכן בגין כל גורם הנזקים, החזאות וחפסדים שייגרמו למוכר עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה וביטולו. השבת הכספיים כאמור תבוצע לא אחר מ- 45 ימים פינוי הדירה על ידי הרוכש, ואם טרם נסורה החזקה – מיום הביטול ובלבד שהזבר לא יהיה בפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

25.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לטילוק ההלוואה, יהיה המוכר רשאי לנחות מן הסכומים שעליו להסביר לcona כאמור לעיל כל סכום שהcona חייב לבנק למשכנתאות על חשבונו ההלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי חמדזה אם נדרש)

ולהעבירות לבנק למשכנתאות כאשר חשבונותו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה יוננו גם החזאות שייהיו למוכר בגין ביטולה. אין כאמור לעיל משות התcheinבות לטובת הבנק למשכנתאות המזוכה אותה בקיומה.

האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, לא בא לగורע מזכותו של המוכר לתבעו מאות ה Kavanaugh שיפוי ולפיזוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר.

25.4 במקרה שהמוכר יבטל את הפסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישם תרוכש למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי התמצדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת הפסכם ועד למועד תשלום הפסכם, פפיצויים קבועים מראש בגין חזאות ביטול הפסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לאחלט לטובתו את סכום הפיצויים המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

25.5 הרוכש יצחיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הפסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעוזת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעוזת זכאות בטיעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימיו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

25.6 בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהפסכם זה, הקונה מצחיר ומתחייב כי ביצוע התcheinויות הקיימת על פי הפסכם זה באופן מלא ובמועד הינו תנאי הכרחי ומקצועי לקיום התcheinויות המוכר על פי הפסכם זה, ובבלי לפגוע בנסיבות האמור לעיל, בכל מקרה שתקינה אחרת במילוי אחת או יותר מהתחייבויות על פי הפסכם במלאן ובמועדון, יתיר הדבר למוכרஇ אחר במילוי התcheinויותיו כלפי הקונה.

26. עורכי דין

26.1 הקונה מצחיר בזאת כי יזוע לו כי משרד עוה"ד אדרות ושות' ("עורבי ת"יון"), מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הפסכם זה, כי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מזוהג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

26.2 על אף האמור לעיל, הקונה והმוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו בעבר שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הפסכם זה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים ליתיג את המוכר, לרבות בהחלטות משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להפסכם זה.

27. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי להעביר לאחריו לאחריו ואחרים את זכויותיו ואת התcheinויותיו לפי הפסכם זה, כולל או מקטצון, מבלי להזזק להסכמתו של הקונה, תוך הודהה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הפסכם זה לא תפגעו. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שתמוכר יוטר ערבית לפני הרוכש גם במקרה של הסבת הפסכם זה לפחות ג' כאמור.

28. חבות הקונה - יחיד ולחוד

28.1 ככל אחד מהמודגדרים ביחס למכוון להסכם קונה (להלן בסעיף זה: "יחידי הקונה"), חייב יחיד ולהזדונת המוכר ערבו ברשותו מלאה והודית האחד למשנהו לקיום הוראות הפסכם ללא יו"א מן הכלל וערבות זו לא תפרק גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחדי הקונה.

28.2 ככל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחדי הקונה בעניין הקשור בהפסכם זה, ביצעו או הנבע ממנה, חייב את שאר יהידי הקונה, וחתימת יהידי הקונה על הפסכם זה תחשיב כהרשותה של יהידי הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחיבב את יתר יהידי הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחדי הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי הפסכם.

28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את הפסכם לגבי אחד מיחדי הקונה, הוא יהיה רשאי לבטל את הפסכם הזה ולהח堤ם את יתר יהידי הקונה, החל לפי שיקול דעתו השביר ובהתאם למקובל בענף. ביקש אחד מיחדי הקונה מהמוכר לבטל הפסכם זה, או ביקש אחד מיחדי הקונה לוטר על הפסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הויתור של אחד מיחדי הקונה, דינוצדין ביטול או יותר של כל יתר יהידי הקונה.

	ויתור	.29
לענין הסכם זה לא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים לווח התשלומים או למפרט אלא אם נעשו בכתב וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת והאמור לעיל יחול בשינוי המפרט.. שום אייחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור.	29.1	
שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגירוש מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של החכם כי אם לחשוף עליו.	29.2	
	כללי	.30
חוות שתקונה חב למוכר יהיה רשאי המוכר לקוזם. הקונה לא יהיה רשאי לקוז חובות שלטענו המוכר חב כלפיו ואך לא יהיה רשאי לעכב כל כספים המגיעים לחברה ככל שייהן.	30.1	
כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נסחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מוששי החתימה שלו ותורכו. מבלי לגרוע כאמור לעיל מובהר לצדדים כי במקרה של ביטול חוזה זה אין השבת כספי הקונה מותנת בחתימתם של מוששי החתימה כאמור לעיל.	30.2	
אם הקונה הוא תושב בחו עלי לקיים את הוראות החוק הישראלי החולות על תושבי בחו בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל. מבלי לגרוע מהאמור, במקרה והקונה הינו "נתין זר" כהגדרת מונח זה בהחלטות הרשות (לרובות אם אינו אזרח ו/או תושב ישראל או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד שאינו אזרח ו/או תושב ישראל), אזי יבוצע הסכם זה, בהתאם לכללי ונהלי הרשות לעניין הכספי זכויות זרים.	30.3	
מקום השימוש יקבע בהתאם לתקנות 3 ו – 4 לתקנות סדר דין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין, בכלל מחלוקת שתתגלו בין הצדדים.	30.4	
הסכם זה יכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתמו על ידי המוכר, ובתנאי שהקונה ישילם את התשלומים הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנפקת התמורה.	30.5	
	כתובות וחוזקות	.31
כתובת המוכר לצורכי הסכם זה הננה כתובות הרשמה במבוא לחכם וכתובת הקונה הננה כתובות הרשמה במבוא לחכם עד מועד המיסירה או כתובת היחידה לאחר מכן.	31.1	
כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדו"ר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיעצד למשנהו בכתב על שינויה, תהسب כאילו הגיעו לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשנות.	31.2	

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה	המוכר
הקונה	המוכר

נספח א' - אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים

לכבוד :

גבי _____ ת"ז _____
מר _____ ת"ז _____
מרת' _____ _____

א.ג.ג.,

הנדון :
רביישת דירת מספר (זמני) _____ במרתפים מס' 22, 23 בינוי מס' _____ בת _____ חדרים בקומת _____ הפענה לכיוונים _____ (להלן: "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין
בבאר שבע הידועים כמתחם מס' 43021 בשפונת סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל 38493 חלקות 2, 3 מרתפים מס' 22, 23).
61077359

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קיבלתם מאותנו פנקס שוברי תשולם, באמצעותו בלבד עלייכם לשלם את מלאה התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס' _____ המתחנהל על שמו בסניף _____ של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

2. הננו מתכבדים להסביר את תשומת ליבכם לכך כי בנית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.

3. מובהר בזה כי אין בהפקזת הכספיים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקו לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחויבות של הבנק לעשות כן.

4. אין בכלל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח העוביות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

בכבוד רב,

ארזים (ג.ג.א.) בע"מ

חתימות הרוכשים :
הרינו מאשרים את האמור לעיל.

העתק : בנק דיסקונט לישראל בע"מ

"מחיר למשתכן" באර שבע
מהדורה אוקטובר 2017

נספח ג' - נספח הتمורתה

שנערך ונחתם ב יום לחודש בשנת 2017

בין: **ארזים (ג.ג.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637**
מרחי עסירים 9 א.ת. עומר
טל: 08-9464616 פקס: 08-9464622
(להלן: "החברה" ו/או "הმოცერ")

מצד אחד:

ל賓ו:
(50% – חלק – 1.)
(50% – חלק – 2.)
מרח' _____
טל: _____
ד. אלקטרוני: _____
(כולם ביחיד וכל אחד לחוד יקראו להן: "הكونה" ו/או "הרכוש")

מצד שני:

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנמנוה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החטכים – תגברנה הוראות הנספח.

2. התמורה

2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של ₪ (במילים: שקלים חדשים), כולל מע"מ, בצוירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן
(להלן: "התמורה").

את התמורה ישלם הקונה ממוקם בתשלומים צדקה:

2.1.1 במעמד החתימה על החטכים זה ישלם הקונה סך של 7% ממחיר הדירה שהינו בסך ₪ (במילים: שקלים חדשים) (עליל ולהלן: "התשלום הראשון"). התשלום הראשון יופקذ באנמנות לנאמן כמפורט בסוף _____.

2.1.2 הקונה ישלם למוכר בתוך 10 ימים מיום קבלת היתר הבניה ופתיחה חשבון הליווי סך של ₪ (במילים: שקלים חדשים) (ההנחה 8% מסכום התמורה בצוירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן).

כפי יכול ותאפשר יבקש לפחות תשלום זה בשל צורך בנטילת הלואת משכנתה או הרושך ישלם 3% ממחיר התמורה זאת בכפוף להפעלת הסדר השופרדים ומתן היתר, בש 5% הנותרים ישולמו בתוך 45 ימים תשלום 3 *****
הניל,*****

2.1.3 תוך 3 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של ₪ (במילים: שקלים חדשים), עד ולא יותר מיום _____ בצוירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.4 תוך 6 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של ₪ (במילims: שקלים חדשים), עד ולא יותר מיום _____ בצוירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.5 תוך 9 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של ₪ (במילims: שקלים חדשים), עד ולא יותר מיום _____ בצוירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

"מחיר למשתכן" בארץ שבע

מהדורה אוקטובר 2017

2.1.6	תיק 12 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 5% מחיר התמורה בסך של ש (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצוות הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
2.1.7	תיק 15 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מחיר התמורה בסך של ש (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצוות הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
2.1.8	תיק 18 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מחיר התמורה בסך של ש (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצוות הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
2.1.9	תיק 21 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מחיר התמורה בסך של ש (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצוות הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
2.1.10	תיק 24 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מחיר התמורה בסך של ש (במילים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצוות הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
2.1.11	המונה ישלים סך של _____ (_____ במיילים) המהווה 10% מסכום התמורה בצוות הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן עד ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מסירת החזקה. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה שולמו על חשבון התמורה. יתר התשלומים שטרם שולמו על חשבון התמורה. בכל מקרה מודגש כי לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולם כל התשלומים שעל המונה לשולם על פי חוזה זה, לרבות נספחו. מוסכם כי תשלום התשלומים המפורטים לעיל כאמור יונטו בקבלת היתר בנייה ובהסדרת הliquוי הבנקאי של הסכם זה וככל שיחול עיכוב בקבלת התשלומים ידחו בהתאם.
	מוסכם כי תשלום דמי הרצינות על סך 2,000 ש (להלן : דמי ברצינות) יוחזו לרוכש במעמד חתימתה על חוזה זה ו/או יקוזזו מסך התמורה כאמור בסעיף 2.2. ווואת בהתאם לשיקול דעתנו של המוכר.
2.2	כמו כן, במעמד החתימתה על הסכם זה מתחייב הקונה לשלם את הוצאות המוכר בקשר עם התיפול המשפטית בהסכם זה בסך של 4,960 ש, או סכום השווה ל- 0.5% מחיר הדירה, לפי הنمוק מבין השניים, ובתוספת מע"מدين, אשר ישולם לפוקודת חגי אודורס עורך דין של הפרויקט (להלן : "החותמות המשפטיות"). ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן לעיל, כוללות טיפול משפטי ברישוםabitat המשותף, רישום יחידה נפרדת בבית המשותף ודיוח על העסקה נשוא הסכם זה לרשות מיסוי מקרקעין, והקונה לא יתבקש לשאת בתשלומים נוספים ו/או אחר רכיב שאינו מפורט בחוזה זה. מובהר למען הסר כל ספק כי תוכן הדיווח לעניין מס רכישה באחריות הרוכש בלבד.
2.3	להסרת כל ספק מובהר כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל אינה כוללת תשלום נספחים על המונה לבצע לצדים שלישים על פי החסכים ובכלל זה : מס רכישה, תשלוםם לרשות עבור התקנת מוני חשמל וגז ומים לחידות המונה, תשלוםם לפי סעיפים 19 ו- 20 להסכם.
2.4	יובהר, כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל כוללת - חיבור הבניין לרשת מים והן תשלום אגירות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
2.5	כל תשלום על חשבון תמורה יחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימתה על החסכים. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יכול על המונה שיישא בהפרש התשלומים ויוחשב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
2.6	המונה מתחייב לשאת במעטם בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי החסכים אם חל לגבי מעטם, ובכלל זה תשלום חובה, אגרות, השתפות בחזקות רישום, שינויים ותוספות, נוספת למחיר היחידה שתתווסף על פי החסכים, הפרשי הצמדה, ריבית פגירים וכו'.
2.7	כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלומים, אשר יונפקו עיי' הבנק המלווה לפרויקט. עם ביצוע התשלומים הרוכש יdag להעביר לחברת, באמצעות פקסימייליה למס' 9464622-08, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלומים בצוין ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההזואה ייחסב כמועד ביצוע התשלומים.

"מחיר למשתכן" בארץ שבע
מהדורה אוקטובר 2017

3. הפרשי הצמדה

3.1 בהסכם זה:

"מדד הבסיס" משמעו, המדייד הידוע ביום חתימת החסכש הוא מדד חדש. אשר פורסם ב- שתיינו נקודות.

3.1 "המדד החדש" משמעו, המדייד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

"המדד" משמעו מדד תשלומי הבניה המופיע כל חדש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיופיע במקומו (כפוף ליחס שיקבב ביניהם).

"יום פירעון" (לABI כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבונו התמורה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי החסכש ו/או נספח זה ואם יופיע בתשלום במועד אחר ובכפוף להוראות החסכש זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

3.2 תמורת היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי החסכש ו/או נספח זה, לרבות כזו שאיננו תשלום על חשבונו תמורת היחידה יהיה צמוד לפחות בזמנם פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: "מדד התשלומים"), גובה ממדייד הבסיס, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשחוא מגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (הפרש בין התשלום המודול כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בחסכש ו/או נספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרש הצמדה"). בנוסך מוסכים, כי ככל מקרה מדד התשלום לא יפחט ממדד הבסיס.

3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחידם בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי החסכש ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמנגעים מהקונה על פי החסכש ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יותר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.

4 ריבית פיגוריות

4.1 בכל מקרה שאינו עולה על 7 ימים שבו הקונה י�גר ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בחסכש ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לא זוכה את המוכר בריבית פיגוריות אלא שפיגור מעבר לתקופה האמורה לעיל, קרי 7 ימים יחייב את הקונה לשלם למוכר, בנוסף, **ריבית פיגוריות בשיעור ובדרך החישוב כפי הנהוג אצל בנק הפעלים בע"מ** בגין משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד וזאת כאמור בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק המכר (דירות).

4.2 מוסכים כי במקרה בו המוכר י�גר ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים במפורש בחסכש ו/או בנספח זה החל על המוכר וזאת מעל 7 ימים, יהיה חייב המוכר ביצוע תשלום הנ"ל בציורף הריבית כהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל.

4.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגוריות בלבד עם פירעון בפועל של התשלומים וחפרי החצמדה לגביו. כל סכום ישילם הקונה יזקף תחילת על חשבונו ריבית הפיגוריות, לאחר מכן על חשבונו הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבונו הקון (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

4.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפיגור ביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי החסכש ו/או נספח זה ולא יפגע בכלל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת החסכש ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את החסכש עקב ההפרה.

5 הקדמה לתשלומים

mobasher כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו אל חשבונו התמורה לעומת המועדים הנקובים בחסכש ו/או בנספח זה (להלן: "המועד החוזי לתשלומים"), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקיים את ביצוע בפועל של תשלום כלשהו מהתשומים הראשיים, ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלומים (על אף התקדמה) וכן הקונה יחויב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד התקופה שמועד התשלום בפועל ועד מועד החוזי לתשלום. להשתתף כל ספק, mobasher כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמה התשלום.

**"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017**

6. במקרה של הקדמת התשלומים בהסכם כאמור בסעיף 5 לעיל, יוצמד התשלום המוקדם למועד הידוע ביום התשלום בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תקינה

המוכר

תקינה

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

נספח ד'ג - ייפוי כח והרשות בלתי חווור

אני/ו הח"מ: 1. _____ ת"ז _____
_____ 2. _____ ת"ז _____

כולם ביחד וכל אחד מאותנו לחוד, ממנית בזו ומייפים את כוחם של עזה"ר טובות איזורם ו/או ציון איזורם ו/או יגאל איזורם ו/או עינת הראל ו/או פאדיאלת חאוז ו/או שני מגן, כולן ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמו ובמקומו וuberינו את הפעולות כדלקמן כולל או מkeitן, דהיינו:

1. לרכוש ולקבל בשמו ו/או במקומו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדירות ו/או זכויות אחوات ביחס למקרקעין היוציאים ממס' 43021 בשכונת סיגליאת באר שבע (תיק מנהל A 61077359)
בגוש 38493 חלקות 2, 3 מגרשים מס' 22, 23 (יחידה מס' זמני: ___) (להלן: "הנכס"), וכן למונר, להביר, לה捨יר את הנכס בתאת או מיידי פעם בפעם בחיקיטים שונים וככל כל חיקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלאיה, וכל פועלה רישומית אחרת שתידרש.
2. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמו ובמקומו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובה צדי ג', ומוביל לפוגע בכלליות האמור היחיד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתו.
3. לחתום על כל מסמך עם רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכל זה לחתום על בקשות ות למינהל מקרקעי ישראל להנפקת כתבי התcheinבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השعبد ו/או המשכנתא, רישום, ביטול, רישום, ביטולם, ייחודים וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לԶחות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חיקת שתיווצר עקב פעולות אחד וחילקה וליחיך לכל מלאה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשם על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמו לרישום של כל סוג הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים מסווגים על כל הכלוך בכך, רישום תקנון מוסכם, העמדות למיניהם, וכן להסכים בשמו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פועלה רישום המפעولات הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשמו ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשימים ו/או רשות המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בשרות של רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלוקת המדידות ו/או עדות בגין עיר למיניהם ולעשות ו/או פעולה ו/או לחתום בשמו ובמקומו על הצהרות, תעודה, בקשות, התcheinבות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פועלה ו/או רישום של מכ"ר ו/או חכירה ו/או שטרוי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פועלה ותחותם על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מושגי) והכל בין שלמות ובין חיקת חיקת, במת אחת או מוגן לזמן, לחוד ו/או ביחיד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם עניין בפועל או המעשה הנ"ל.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחילקה, לפרצלאיה, הפרדה, שומרת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתרפר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
8. מדי פעם בפעם לפחות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתובץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

"מחיר למשתכן" בארץ שבע

מהדורה אוקטובר 2017

9. חתום על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון המקום המצו שבחוק המקראין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שיקול דעתם של מיופי כוחו הנייל.
10. להסכים בשמו ובקומו להצמאות כל חלק בבניין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בניין או מחוץ לו.
11. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות והוצאות הדורשות לפיה ראות עיניכם ולהציג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדורשים לשם ביצוע הוראות הכלולות בייפוי זה.
12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשי הנייל:
- 12.1 לאחיו בכל הפעולות על מנת שבנין ו/או כל הבניינים ו/או תלוקת המוקמים ו/או שיוקמו על המקראין, ירשמו כל אחד לתוד ו/או כולם ביחד ו/או קבוצות קבוצות כבית משותף ו/או בדרך של יישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצא מושעי לנכון.
- 12.2 להסכים בשמו ובקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקראין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה שלஇיחור ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקראין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחיד עם תלוקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברת כל חלק במקראין ל佗בת רשות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התcheinיות שלנו ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל תיקוק, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.
- 12.3 להסכים בשמו ובקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקראין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה שלஇיחור ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה ו/או שבעוד ו/או הקניית זכויות מכלמין וסוג, לרבות זכויות נאה, שעובדים, הערות אזהרה ו/או העורות אחרות מכלמין וסוג עם ו/או לטובות כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מצלילות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשות מקומיות, ועוזות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומת, בזק בע"מ, וכל חברות תקשורת אחרות, ולצורך כך לחתום בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.
- 12.4 להסכים בשמו ובקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או בעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקראין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברת ואו חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכלמין וסוג, לרבות זכויות נאה, שעובדים, העורות אזהרה ו/או העורות אחרות מכלמין וסוג עם ו/או לטובות כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מצלילות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשות מקומיות, ועוזות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומת, בזק בע"מ, וכל חברות תקשורת אחרות, ולצורך כך לחתום בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.
- 12.5 להסכים בשמו ובקומו כבעל הערת אזהרה ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאינו כוים ו/או זכויות אחרות במקראין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת איהה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או פרויקט ו/או למקראין ו/או בצו הבטים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבניין ו/או פרויקט ו/או למקראין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחתום בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.
- 12.6 להסכים בשמו ובקומו כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשוט בפנקס הבטים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניית ו/או פרויקט במבנה ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקראין, ולצורך כך לחתום בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.
- 12.7 להסכים בשמו ובקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכויות אחרות במקראין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבנייה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בניין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פועלות רישיוני הקללה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחתום בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

- 12.8 לבקש ולהחסכים בשםינו ובמקומו כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשתחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כולל בנכס, בבניין ו/או פרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך להחותם בשםינו על כל כתוב הסכמתה, שטר העסקה, הctrה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הnיל.
- 12.9 לבקש ולהחסכים ולהחותם בשםינו על כל פעולות רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחו של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמנה לטובי ו/או בשםינו על מנת שתש肯נה את זכויותי והתcheinיות על פי החוזה והסכם השיתוף.
- 12.10 לבקש, לבצע ולהחסכים בשםינו ובמקומו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחו של כל שעבוד ו/או משכנתה הרשמה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבשנתנו ו/או לפקדתנו ולצורך כך להחותם על כל מסמך שיידרש לרבות כתבי הסכמתה, שטרי משכנתה, שטרי תיקון וכל היוצא באלה.
13. מדי פעם להעביר הסמכויות לפי יפו כח והרשות זה, כלו או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורך דין או מורשיים אחרים ולפטרם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/יהם של מורשי הnil.
14. כל מעשה שיעשה מורשי הnil או כל מה שייגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפו כח והרשות זה מהייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשו של מורשי הnil שייעשו בתוקף יפו כח והרשות זה.
15. יפו כח והרשות זה הינו חלטי ובלתי חוזר ואין לנו רשות לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הוואיל וקשרות בו ותליות בו הזכו של ארזים (ג.א.) בע"מ, ח.פ. 51-4076637 (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים ויפו כח והרשות זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התcheinיות החברה.
16. הנהנו מסכימים בזו Ci מורשי הnil וכל אחד מהם, רשאים לציגו לפי הרשות זו וכן ליעց ולהופיע בשם וכמיופה החברה, בכל העניינים נשוא הרשות זו.
17. יפו כח ישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והוואיל ותליות בו זכויות צד ג'.
18. ביפו כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באו על החותם:

תקونة

תקونة

היום לחדש שנת 2017

אני הח"מ עו"ד, מאשר בזו Ci מיופי הכת הnil חתמו בפני ביום _____.

, עז"ז

**"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017**

נספח ד' 2 - ייפוי כח ותרשאת בלתי חוזרת

אני/ו ח"מ: 1. _____ ת"ז
_____. 2. _____ ת"ז

כולם ביחיד וכל אחד מעתנו לחוד, ממנינס בזה ומיפויים את כוחם של עותה"ד טוביה אדרוט ו/או חגי אדרוט ו/או בן ציון אדרוט ו/או יגאל אדרוט ו/או עינתה הראל ו/או פאדיאלה חאוזן ו/או שני מגן ו/או חברת ארזים (ג.ג.א) בע"מ, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמו ובמקומו ועבוריינו את הפעולות כדלקמן כולם או מ点钟ן, דהיינו:

1. לרבות ולקבב בשmeno ו/או במקומו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדירות ו/או זכויות אחרות ביחס למקרקעין הידועים ממתחם מס' 43021 בשכונות סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל 5961077359) בגוש 38493 חלקות 2,3 מגרשים מס' 22,23 (יחידה מס' זמני:_) (להלן: "הנכס") וכן למגור, להעיר, להשכיר את הנכס בתאת אחת או מידי פעם בפעם החלקים שונים וככל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש.
2. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשmeno ובמקומו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובה צדי ג', ומבייל פגוע בכלליות האמור היחיד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובה לנו.
3. לחתום על כל מסמך עם מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכל זה לחתום על בקשה/ות למינהל מקרקעי ישראל להנפקת כתבי התcheinיות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השعبد ו/או המשכנתא, רישוםם, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לוחות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחד וחולקה ולידך לכל אחד מалаה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשם על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסביר בשmeno לרישום של כל סוג הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חילוף, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודה ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הקרקע בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהם, וכן להסבירים בשmeno לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשmeno ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלת או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתיהם המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקת על המרשם ו/או רשות המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעיות ו/או מחלקות המדידות ו/או עדות בנין עיר למיניהם ולעתות ו/או לפועל ו/או לחתום בשmeno ובמקומו על הצהרות, תעוזות, בקשנות, התcheinיות, חוות, הסכמים, תביעות, ויתוריות, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פועלות ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנוניס מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחותום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכת ותחרשאה הנובי הפלפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים, בת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחיד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם עניין בפעולה או המעשה הנ"ל.
7. לתבע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת יעוקול, וכל מיני זכויות ושינויים בוגע לנכס, להתנגד לחולקה, לפרצליה, הפרדה, שומת מיטים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוטר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפער, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
8. מדי פעם בפעם לפחות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסביר להסתה כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירתה משנה הרובצת או שתרכז על הנכס או על המקרקעין, להסביר לעיכוב פעולה על המקרקעין ו לבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

"מחיר למשתכן" באර שבע

מהדורה אוקטובר 2017

9. לחותם על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחותם על כל המסמכים שיידרשו בקשר ליחסים הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון המקום המצו שבחוק המקראין תשכ"ט - 1961 (להלן: "התקנון"), לפי שיקול דעתם של מיפוי כוח היל'.

10. להסכים בשםינו ובמוקומו להצמדת כל חלק בבניין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף וביאט לאו, ליחודה כלשהו באותו בגין או מחוצה לו.

11. להוציא על חשבונו את כל התוצאות וההוצאות הדורשות לפי ראות עיניכם ולהציג את כל האיערים והתוצאות והמסמכים הדורשים לשם ביצוע החוראות הכלולות בפיו כח זה.

12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשי הnil:

11.1 לאחוזה בכל הפעולות על מנת שהבנייה ו/או כל הבניינים ו/או חלקים המוקמים ו/או שיוקנו על המקראין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד ו/או קבוצות כבית משותף ו/או בדרך שלישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מוריishi הניל.

11.2 להסכים בשםינו ובמוקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות זכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקראין או בכל חלק מהם, החל לפיה העניין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקראין, ולצורך כך לחותם בשםינו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, ועודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchiebויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרשו לפי שיקול דעת מוריishi הnil.

11.3 להסכים בשםינו ובמוקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות זכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקראין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ואוחלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקראין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפסקה ו/או הפרשה ו/או העברת של כל חלק במקראין לטובת רשות מקומות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של כל צד גי אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בגין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחותם בשםינו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchiebויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרשו לפי שיקול דעת מוריishi הnil.

11.4 להסכים בשםינו ובמוקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או בעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקראין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברת ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודדים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשות מקומות, ועדות לתכנון ולבנייה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיובא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברות גקרנות אחרות, ולצורך כך לחותם בשםינו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchiebויות ועודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchiebויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרשו לפי שיקול דעת מוריishi הnil.

11.5 להסכים בשםינו ובמוקומו כבעל הערת אזהרה ו/או שניין ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני כיום ו/או אהיה צד לו אחרת במקראין לכל תיקון ו/או שניין ו/או תוספת בכל שטר עסקה שמי בצו הבתים במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שניין ו/או ביטול ו/או למקראין ו/או לכל חלק מהם המשותפים Shirsh, אם ירצה, ביחס לבניין ו/או פרויקט ו/או למקראין ו/או לכל חלק מהם וכל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחותם בשםינו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchiebויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרשו לפי שיקול דעת מוריishi הnil.

11.6 להסכים בשםינו ובמוקומו כבעל יתidea בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שניין ו/או תוספת ו/או הרישה וככל פעולה של שניין תוכניות בגין ערים ואו בשטחים ציבוריים בגין ו/או פרויקט ו/או במקראין, ולצורך כך לחותם בשםינו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchiebויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרשו לפי שיקול דעת מוריishi הnil.

11.7 להסכים בשםינו ובמוקומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכויות אחרת במקראין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבנייה לרבות פעולות של שניין תוכניות בגין ערים ואו תוכניות מפורחות, פעולות רישיון הקלח ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחותם בשםינו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchiebויות וכל התchiebויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרשו לפי שיקול דעת מוריishi הnil.

"מחיר למשתכן" באර שבע

מהדורה אוקטובר 2017

- 11.8. לבקש ולהטכים בשמו ובמכוומו כבעל הערות אזהרה /או בעל זכות חכירה /או בעלות /או כל זכויות אחרות, לכל רישום /או תיקון /או שינוי /או ביטול /או תוספת בתנאי חכירה /או בגין כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף /או הסכמי נחול המתאפיינים לרוב משותף /או לשטחים ציבוריים /או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בגין /או בפרויקט /או במרקען, ולצורך כך לחותם בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר העסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchieビות וכל תעודה /או מסמך אחר שיורש לפי שיקול דעתו מושפי הניל.
- 11.9. לבקש ולהטכים ולחחותם בשמו על כל פעולה רישום /או תיקון /או שינוי /או ביטול /או צמצום /או ייחוד של הערות אזהרה /או זכויות בעלות /או זכויות חכירה /או זכויות אחרות שתרשمنה לטובי ו/או בשמו על מנת שתשדקפנה את זכויותיו והתchieビותיו על פי החזווה והחכם השיתוף.
- 11.10. לבקש, לבצע ולהטכים בשמו ובמכוומו לכל רישום /או תיקון /או שינוי /או ביטול /או ייחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשותה /או תרשם על הפרויקט /או המקרקעין /או הבניין /או הנכס, לרבות שעבודים /או משכנתאות שנעשו לבקשתו ו/או לפקוותנו ולצורך כך לחותם על כל מסמך שיידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרים משכנתא, שטרים תיקון וכל היוצאה באלה.
13. מדי פעע בפעס להעביר הסמכויות לפי ייפוי כח והרשאה זה, ככל או מڪצתן לאחרים ולבטל כל העברת שנעשתה כניל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורך דין או מושרים אחרים ולפרטם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הס של מושפי הניל.
14. כל מעשה שיעשה מושפי הניל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כח והרשאה זה מחייב אותו ואת יורשו ואת כל הבאים מכוחתו והרינו מסכימים מראש לכל מעשו של מושפי הניל שייעשו בתוקף ייפוי כח והרשאה זו.
15. ייפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אלו רשאים לבטל /או לשנותו באיזה אופן שהו, הוואיל וקשריות בו ותלוויות בו הזכויות של ארזים (ג.ג.א) בע"מ, ח.פ. 51-4076637 (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים ויפוי כח והרשאה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התchieビות החברה.
16. הננו מסכימים בזו כי מושפי הניל וכל אחד מהט, רשאי ליעזנו לפי הרשאה זו וכן ליעזג ולהופיע בשם ומינויו החברה, בכל העניינים נשוא הרשאה זו.
17. ייפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותו ויחייב את יורשו ואת יורשי יורשו והויאיל ותלויהם בו זכויות צד גי.
18. ביפוי כח זה - לשון ייחיד משמעות גם לשון רבים ולהיפך, לשון זכר משמעות גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באננו על החותם:

תקינה

תקינה

נספח ה' – כתוב התתייבות כלפי הבנק המלאוה

שנערך ונחתם בבית לחו"ש בשנת 2017

ארזים (ג.י.א.) בע"מ ח.ב. 51-4076637

מרח' עומרים 9 א.ת. עומר

טל': 08-9464622 פקס: 08-9464616

(להלן: "החברה" ו/או "הモכֶר")

מצד אחד;

בין:

(חלוקת – 50%)
(חלוקת – 50%)

ת"ז _____ 1.

ת"ז _____ 2.

מרח' _____

טל: _____

ד. אלקטרוני: _____

(כולם ביחד וכל אחד להוד יקרה להלן: "תקינה" ו/או "הרוכש")

לבין:

מצד שני;

ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בנייה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין בבאר שבע היוזעים מתחום מס' 43021 בשכנות סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל א' 61077359) בגוש 38493 חלקות 2,3 מגרשים מס' 23,22 (להלן: "הקרקעין"), מקבל מר/גב/תאגיד ואرزים (ג.י.א.) בע"מ ח.פ. - 51-4076637

1. (להלן: "הモכֶר") מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפktות ערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחיד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתה. על הפרויקט ועל המקרקעין (להלן: "השערדים לטובת הבנק").

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה בקרקעין שרכש מאות המוכר על פי חוזה רכישה מיום _____ (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמורכ ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המהאות ח'ובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.

3. בחתימתו על נספח מימון בנקאי זה מאשר הרוכש כלהלן:
א. ידוע לו כי עליו לשלם את מלא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שובי תשלומים (להלן: "שובי תשלומים"), לאחר שישלים את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלומים על גבי שובי התשלומים במקומות המועדים לכך.

ב. קיבל מהמורכ פנקש שובי תשלומים במעמד חתימת חוזה הרכישה.
ג. חתם על הדף המלאוה המצורף לפנקש שובי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים שנדרשו בו.

ד. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שובי התשלום הינט – חשבון מס' _____ המתנהל בסניף () של הבנק. (להלן: "חשבון הפרויקט").

ה. ידוע לו כי יכול לפנות לבנק לצורך אימונות פרטיו חשבון הפרויקט המופיעים לעיל ועל גבי שובי התשלומים, בזרכים ממופרט בשובי התשלומים.

תקינה

המורכ

תקינה

"מחיר למשתכן" באර שבע
מהדורה אוקטובר 2017

4. ידוע לרוכש, כי הערכות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאות המוכר (להלן: "כתב הערכות") כנגד ביצוע תשלוםים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישם את התמורה באמצעות שובי תשלום לחשבון הפרוייקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, ניתן בזאת המוכר לרוכש חזרה בلتוי חזורת, לשלם את מלא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שובי תשלום בלבד, לחשבון הפרוייקט. ידוע לרוכש כי לא יוכל כתוב ערכות בגין תשלוםוי תמורה שלא שולמו באמצעות שובי התשלומים.
5. ידוע לרוכש שהוצאות כתב הערכות על ידי הבנק מותנית בקיים מלא ושלם של התחביבותו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שובי תשלום בלבד, לפחות הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שובי התשלום לחשבון הפרוייקט. תשלום שאינו מתקיים באמצעות שובי התשלום לחשבון הפרוייקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצאה כתוב ערכות בגיןו. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקודה של כספי התמורה בחשבון הפרוייקט שלא באמצעות שובי התשלומים.
6. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל ממועד החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל شيء או תוספת מהותיים לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ו/or. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/or להעביר את הזכויות ו/or החובות בקשר עם הפרוייקט לאחר ולהמשך לפי בחירתו עצמו ו/or באמצעות אחרים בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בתחייביו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלתי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרש את השלמת הפרוייקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
7. במקרה של שימוש כתב הערכות, יראו את חוזה הרכישה כבטל וחוכתו כשהיחידה פניה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהו לטובות צד ג', שאינו הבנק.
8. במקרה של שימוש כתב הערכות, יראו את חוזה הרכישה למוכר ולהזקתו כשהיחידה לפניה שטרנס משכנתא ו/or כל שעבוד שהוא על המקראין לטובת הבנק ומזהיר כי ידוע לו שבמקרה של הפרת סעיף זה, יתבטל כתב הערכות.
9. ידוע לרוכש כי העברת זכויותיו ביחידת לצד ג' תגרום מלאה לביטול כתב הערכות.
10. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערות אזהרה לגבי זכויותיו ביחידת לפני שתורש משכנתא ו/or כל שעבוד שהוא על המקראין לטובת הבנק ומזהיר כי ידוע לו שבמקרה של הפרת סעיף זה, יתבטל כתב הערכות.
11. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
12. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייביו כאמור במסמך זה, הוואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
13. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/or עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מconditionally, בקשר עם הקמת הפרוייקט ו/or בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזאת לרוכש כי אין בתשלום שובי תשלום ובהתפקיד כתוב הערכות בעקבותיו, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות כלפי הבנק מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולות השובדים לטובת הבנק, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפים והיקפס.
14. מבלי לגרוע מconditionally האמור יודגש, כי מגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/or קצב שחרור כספים מחשבון הפרוייקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שנינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו כדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות בסעיף 7 לעיל, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/or כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/or להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/or לבצע בגנים השקעה ו/or הוצאה ו/or כל פעולה וכי מערכת ההתקשרות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתוב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צروفותיו ונשפחיו והנבע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינט בגדיר "חוואה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תש"ג – 1973.
15. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה הרכישה ותנאי מתנהו.
16. הרוכש והמוכר מסכימים ומתחיירים בזאת, כי במקרה של סתרה ו/or אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/or נספח כתב הערכות לבן חוזה הרכישה, יגיבו ויתחולו לגבי העניין שבסתירה ו/or אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/or נספח כתב הערכות, בהתאם לעניין.

**"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תקינה

המוכר

תקינה

"מחור למשתכן" בארכטב
מהדורה אוקטובר 2017?

נספח ו' - בעניין "חוות ידוע בכתב"
בהתאם לחוק המכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיירות), תשל"ה-1974
(להלן: "החוק")

שנערך ונחתם ביום לחודש בשנת 2017

בין:
ארזים (ג.ג.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637
מրחי עומרם 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464622 פקס: 08-9464616
(להלן: "החברה" ואו "המוכר")

מצד אחד:

לbin:
1. ת"ז
2. ת"ז
מרת'
טל':
ד. אלקטרוני: _____
(כולם ביחד וכל אחד בחדר יקרו להלן: "הקונה" ואו "הרוכש")

מצד שני:

הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי המוכר, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בזבר זכותו להבטחת הכספיים שיישולמו על ידו למוכר ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה בלבד:

1. לא קיבל מוכר מקונה, על חשבונו מחיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה (מחיר היחידה ממשמעו: כל סכום שהרקע שעליו לשלם למוכר בחוות המכר בקשר לרכישת היחידה), אלא אם עשה אחת מלאה, וחכל על אף האמור בחוות המכר:
- א. מסר לkoneksi ערבות בנקאיות להבטחת החזרות של כל הכספיים ששילם לו הקונה על חשבונו המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לkoneksi בעלות או זכות אחרת ביחסו כמוסכם בחוות המכר, מחמת עיקול שהוטל על היחידה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפהת הלינאים, או מהתמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למיינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבחן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה ביחסה, ואולם ביטול חוזה המכר ככלעכמו לא יהווה מנעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמה המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח העrobotות הבנקאית;
- ב. ביתח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (bijtch), התשנ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרות של כל הכספיים כאמור בפסקה א', והקונה צוין כموטב על פי פוליסט הביטוח ודמי הביטוח שלו מראש;
- ג. שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסט הביטוח;
שעבד את היחידה, או חלק יחסית מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובות הקונה או לטובת חברות נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להנטחת החזרות כל הכספיים כאמור בפסקה א';
- ד. רשס לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסית של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירתה היחידה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובבד שלא נרשמו לגביים שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על המהערת;
- ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחסה, או חלק יחסית מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוות המכר, כשהיא יחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1א' או 1ב' יהיה רשאי להחליף את העrobotה באחת מדרכי העrobotה לפי סעיף 1ג', 1ד' או 1ה', ובבד שהשולמת בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לkoneksi, והכל אם לא נקבע בחוות המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את העrobotה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגזור מההוראות סעיף 4 שלහן.

**"מחיר למשתכן" בארץ שער
מהדורה אוקטובר 2017**

3. הינה הkraine שעלה היחידה הנכרת מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 דלעיל אלא לתקופה שתסתטיים בהתאם כל אלה:
- א. הושלמה בניית היחידה בהתאם לחוזה המכור;
- ב. נסירה החזקה ביחס לקופה;
- ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המנהל") ובו התחייב המינול לחביא לידי רישום הקונה כושאר היחידה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקי מכל שעבוד או התחייבות לשובוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשובוד לחובת הקונה.
4. על אף האמור בחוזה המכור, לא יקבל מוכר מקונה תשלום כספים על חשבונו מחיר היחידה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובתו כאמור בסעיף 1א' או 1ב'.
5. א. כל תשלום העמלות והחוצאות הקשורות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.
- ב. הוראות סעיף קטן א' לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכור על המוכר לשלם את החוצאות בשביל הקונה, וחייבת אוnotin העבות הבנקאית, לפי העניין, חוות קבלת על שם הקונה.
6. כספים שהובטו כאמור בסעיף 1א' או 1ב' לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעלה חסנים בחוזה המכור לגבי מחיר היחידה; לא נקבע בחוזה המכור שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטו למדד תשומות הבניה שיפורסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלוםם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במלואה מהמרקם המפורטם בסעיף 1א' לעיל.
7. א. תאגיד בנקאי מלאוה ומוכר שהתקשו בהסטם לממן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבניה נושא ההסכם.
- ב. הסכם הליווי של פרויקט בניית בין התאגיד הבנקאי המלאוה לבין המוכר יכול את חונתם לפעול לפי הסדר השוררים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
- ג. התאגיד הבנקאי המלאוה יפיק פנס שוררים לתשלום בעבר כל יחידה בפרויקט הבניה, ימסור אותו למוכר ויפקד תשלום שוררים בעבר היחידה, לרבות תשלוםם שהעביר תאגיד שינתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנס השוררים בלבד; השוררים יכולים פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
- ד. המוכר ימסור את פנס השוררים לקונה ויקבל באמצעות בלבד את התשלומים שישלים הקונה בעבר היחידה; תשלום באמצעות שורר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלאוה להמציא ערכות בנקאית לטובת הקונה.
- ה. תאגיד בנקאי מלאוה ימציא ערכות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוררים בתוך 14 ימי עסקים מיום תשלום כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע אחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
8. עוד ידוע לקונה כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשנ"א 1981 בהסטם לממן ליווי פיננסי וכי יהא על הקונה להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלאוה את הפרויקט ולמספר חשבון שפטיו ימסרו לנו, וזאת באמצעות שוררי תשלום, כמפורט בהסכם.

הקבנה

המוכר

הקבנה

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

נספח ז' – נספח היתר בנייה
שנערך ונחתם בעומר ביום לחדש שנת 2017

בין:
ארזים (ג.ג.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637
מרח' עופרים 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464622-08-9464616 פקס:
(להלן: "החברה" ו/או "הმოცერი")

מצד אחד:

לbin:
1. ת.ז. _____ ת.ז. ת.ז. _____
(חלוקת – 50%)
(חלוקת – 50%)
2. _____
מרח' _____
טל': _____
ד. אלקטרוני: _____
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובurbות הדדית זה לזה, "תקינה"
ו/או "הרכיש")

מצד שני:

הואיל: ובין הצדדים נחתם ביום לחדש שנת הסכום מכיר ביחס ליחידה;
הואיל: וידוע לקונה כי התוכניות והמפורט המצויפים להסטם המכירות אינם סופיים ואין מושגים על
ה היתר בנייה סופי ו/או קיים;
הואיל: ובמועד חתימת הסכם המכירות טרם ניתן היתר בנייה להקמת הפרויקט בו מצויה היחידה ע"י
הוועדה המקומית לתכנון ובניה;
הואיל: והקונה מודע לכך של מנת לקבל את היתר הבניה, יתכן והוא על המכור לבצע שינויים בכוונו
המקורית לבנות את היחידה ו/או הפרויקט כמפורט בהסטם המכירות, באופן שה היתר הבניה, אם
יינתן, יתיחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מלאה המצויפים להסטם המכירות;
הואיל: ובמועד חתימת החוזה טרם נחתם הסכם ליזוי בנקאי בין המכור לבין הבנק המלאה להקמת
הפרויקט וטרם הונפק פנקס שוברים לתשלוט;

לפייך מותנה ומוסכם כדלקמן:

- על אף האמור בהסטם המכירות, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי הינו רוכש את היחידה בשלב
מוקדם, טרם קיבל היתר הבניה, ובהתאם לכך, ידוע לו כי תוכניות היחידה ו/או הבניין ו/או
הפרויקט והמפורט הטכני שצורפו להסטם המכירות כנספחים לו אינם סופיים ונותנים לשינויים
בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקיים וכי יתכנו שינויים בתוכניות ובפרטים במפרט הטכני.
- על כן מוסכם בזאת, כי היה ותווך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן "התקופה להתיווך"),
לא יתקבל בידי המכור היתר בנייה לבניית היחידה, וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז יהיה הקונה
 רשאי להודיע למכור, בהודעה בכתב, על רצונו לבטל את ההסטם המכירות (להלן:
"ההודעת הביטול"), וזאת עד ולא יותר מ日后 10 ימים מתום התקופה להיתר, וכל עוד לא
יתקבל היתר הבניה כאמור (להלן: "תקופת ההודעת"), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר
במהלך תקופה ההודעה ותחולנה החזרות הבאות (להלן: "מנגנון הביטול"):
- mobily Lagerou מהאמור לעיל, מובהר כי כל עיכובים במתן היתר הבניה שמקורם ברשות
ושאיים
נובעים מחמת מעשה או מחדר של המכור יידחו בהתאם את מועד מסירת היחידה.
mobily Lagerou כאמור בסעיף 2 לעיל מוסכם כי המכור יעדכן את הקונה בתקופת ההיתר לעניין
סטודנט ההיתר. עם קבלת הודעה המכור כאמור, הקונה יהיה רשאי להודיע למכור, בהודעה
בלתי חזרות בכתב, על רצונו לבטל את ההסטם המכירות בתוך 10 ימים מקבלת הודעה המכור
ובלבב שיעילת הביטול תהא כמפורט בסעיף 2 לעיל.

"מחיר למשתכן" באר שבע

מהדורה אוקטובר 2017

1. מסר הקונה למוכר את הווועת הביטול בתקופת החודעה, יכנס הביטול לתוכפו אך ורק עם קבלת הוועת הביטול בפועל בידי המוכר.
2. הקונה מתחייב לחותם, מיד לפי דרישת המוכר, על הסכט ביטול ותצהיר ביטול וכן, על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול החסכים המכבר כדין.
3. להסרת ספק, יובהר במפורש, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתקופה למשך תקופת החודעה בלבד.
4. לא ניתן על ידי הרושש הוועת ביטול במהלך תקופת החודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תוארך התקופה להיתר, באופן אוטומטי, בתקופה נוספת נספפת בת 3 חודשים אשר תחל ממועד התקופה להיתר, וכל הוראות סעיף 2 זה, יחולו בשינויים המחויבים, גם בתקופה הארוכה זו.
5. ככל ויתברר למוכר, בחלוּף 12 חודשים ממועד חתימת החסכים, כי לא ניתן לקבל את היתר הבניה בהתאם לביקשת המוכר כאמור בסעיף 6 לחוזה זה, יהיה המוכר רשאי להודיעו לקונה בכתב על ביטול החסכים ולקיים לא תהיה כל טענה מסווג שהוא בעניין נגד המוכר.
6. ככל ובטרם מועד ביטול החסכים התקיימים כאמור בסעיף 4.1 לכתב ההוראות לנאמן, היינו, התקבלו שובי התשלים מהגדרות בחסכים המכבר ובוצע תשלים באמצעות, אווי ישיב המוכר לקיים את הסכום – הריאלי ששולם בפועל באמצעות שובי התשלים לחשבון הלוי, בצויר להפרשי הצמדה, לרבות זמי החשתפות בהוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי כאמור בסעיף 2.2 לנספח ג', נספח התמורה, בחוזה זה, לכל חשבון אשר יורה עליו הקונה למוכר בכתב והמתנהל על שמו של הקונה וזאת בתוך 30 ימים מיום ישיב הקונה למוכר את הנסיבות שניתנו לו וכן יחוותם על כל המטמכים שיידרשו לצורך ביטול החסם המכבר, לרבות המטמכים הנדרשים לשם דיזווח הביטול ממשרדי מיסוי מקרקעין ואו מחיקת כל הערתה ואו שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין החסם המכבר.
7. מוסכים על הצדדים במפורש, כי בכל מקרה של ביטול החסם המכבר ע"י הקונה ו/או ע"י המוכר כאמור לעיל ולהלן, לא תהיה למי מן הצדדים כל טענה ו/או תביעה מכל סוג, האחד נגד השני, אלא לעניין השבת הכספיים אשר הקונה זכאי להשבות כאמור בכתב ההוראות לנאמן, נספח ג'. ולתביעת פיצויים בהתאם להוראות הדין. כמו כן, מוסכם על הצדדים, כי ביצוע ההשבה כאמור, יהווה סילוק מלא ומגורר של כל טענה ותביעה אפשרית מצד כל אחד מן הצדדים כלפי משנהו ו/או מי מטעם.
8. מוסכם כי הוראות סעיף 5 לעיל, יחולו, בשינויים המחויבים, אף במקרה בו יסתבר למוכר כי מידות היחידה ו/או מיקומה שעל פי היתר הבניה, מהוות סטייה מהותית העולה על הסטיה המותרת על פי חוק (להלן: "הסטיטה"). במקרה כאמור יודיע המוכר לkoneksi בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את החסם המכבר במשך ארבעה עשר (14) ימים בלבד ממועד קבלת הוועת המוכר. לא מimuth הקונה את זכות הביטול כאמור לעיל, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה, והדבר יהווה ויתור סופי ומוחלט של הקונה על כל טענה ו/או דרישת/ואה תביעה כלפי המוכר בקשר עם הסטיה.
9. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובפרט המצורפים לחסם המכבר (לרכבות במקרה שהקונה והמוכר לא ניצלו בבטל את החסם המכבר, ככל שעדמה להם כזו עפ"י האמור בספח זה), יצורפו לחסם המכבר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, כאמור בחסם גבר והם יתליפו ויבאו במקומות התוכניות והפרט שצורפו לחסם המכבר, ואין ולא תהיה>koneksi על טענה ו/או תביעה נגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לשינויים בתוכנית ו/או בפרט שצורפו לחסם המכבר, וכל הנובע מהם. מבלי לפגוע כאמור, מתחייב הקונה לחותם, בכל עת, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י המוכר.
10. היה ותזדה המטירה עקב הטעם המצדק והנקוב בסעיף 9 כאמור לעיל, אווי לא תהיה לרוכש זכות למשש ולתביע פיצויים או כל סعد ותרופה אחרת עקב הדחיה והמוכר לא יחשב וכי

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

שחבר את החזותה.

11. ככל שקיים טטייה בין התשלט המכר ונפחיו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות נספּה זה, תגברנה הוראות נספת זה.

(לראיה באו הצדדים על החתום:

תקינה

המוכר

תקינה

"מחיר למשתכן" באר שבע
מהדורה אוקטובר 2017

נספח ז' – כתוב הוראות לנאמן
שנערך ונחתם בעומר ביום לחו"ש שנת 2017

בין:
ארזים (ג.ג.א) בע"מ ח.פ. 51-4076637
מרח' עופרים 9 א.ת. עומר
טל': 08-9464622 פקס: 08-9464616
(להלן: "החברה" ו/או "המו"ר")

מצד אחד:

לבין:
1. ת"ז _____ ת. _____ (החלק – 50%)
2. ת"ז _____ מרת' _____
טל': _____
ד. אלקטורי: _____
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובעבורות הדדיות זה לזה, "הكونה"
ו/או "הרוכש")

מצד שני:

לכבוד
עו"ד חגי אדרום בנאמנות עבור רוכשי פרויקט "מחיר למשתכן" באר שבע ("הנאמן")
אצל אדרום ושות' עורכי דין וນוטריונים,
מגדל התאומים 1,
רחוב זיבוטינסקי 33,
רמת-גן.

א.ג.,

הנדון: כתוב אישור והוראות בלתי חוזרות

והואיל ובאים לחדש לשנת נחתם הסכם מכ"ר, על נספחינו, בין ארזים
(ג.ג.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637 (להלן: "המו"ר) לבין ת"ז
(להלן ביחד ולחוד – "הكونה") בקשר עם רכישת הזכיות ביחידת מס' (זמני) _____ וככל
הצמוד לה, בחלוקת מס' _____ בוגם שם _____, שייבנה על תמרקעינו המהווים מוגשים
מס' 22 לפיה תוכנית מפורשת מס' 5/129/102/2-38493 בשטח של כ- 10,610 מ"ר,
המצוים בבאר-שבע ויזועם Gangesh 2,3 חלקות
(להלן – "הסכם המכ"ר" ו-"היחידה", בהתאם);

והואיל: ובהתחשב מהסכם המכ"ר הסכימו הצדדים כי באם במועד חתימת הסכם המכ"ר טרם
הונפק ע"י הבנק המלווה פנקס שופרים עבור היחידה, כי אז, במעמד חתימת הסכם המכ"ר
יפקידי הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בהסכם המכ"ר
באמצעות המחייבת בנקאית;

והואיל: והצדדים להסכם המכ"ר מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו
את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

לפייכך, הננו מורות לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידיכם, בחשבון נאמנות על שמות (להלן – "חשבונו הנאמנות").
2. זכויות החתימה בحسبו הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.
3. להשיקיע את הסכומים שבחשבון הנאמנות, בפיקודנות שקלליים, כפי שיוראה לכם המוכר, וזאת
מיד עם קבלת כל הוראה כאמור בכתב, וב惟ד שאם המוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבועה)
ימים ממועד חתימת הסכם המכ"ר, כי אז תשקייעו את הכספיים שב בחשבון הנאמנות בפיקודו
שקלי יומי מתהדר וככל מקרה לא בדרך של רכישת ניירות ערך מכל מין וסוג אחר.
4. להעביר את מלא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:

"מثير למשתכן" באර שבע

מהדורה אוקטובר 2017

4.1 הכל שתקבלו מהモוכר הודעה בכתב כי נתקבל בידי המוכר שובי תשלום כהגדרותם בהסכם המכרכ, הרי שאנו מורים לכם להעביר את התשלום הראשוני באמצעות שובי התשולם שיונפקו ע"י הבנק המלאה לחשבון הליוי של הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכרכ ונספח ג' נספח התמורה, ובניכוי עלמות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבונן הנאמנות.

4.2 הכל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול הסכם המכרכ בהתאם להוראות נספח ז' – נספח היתר הבניה להסכם המכרכ, בהתאם התנאים המפורטים שם לכך, וטרם הועברו כספי התשלום הראשוני, באופן ממופרט בס"ק 4.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להסביר לקונה את מלאה התשלום הראשוני (בערכו הריאלי כולל הפרשי הצמדה ו/או ריבית), לכל חשבונו אשר יורה לכם הקונה בכתב והמתנהל על שמו וזאת בתוך 30 ימים מיום שנחנותם על כל המסמכים שיידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם המכרכ זה עקב הוראות נספח הייתר הבניה, חתומיים על ידי הצדדים ומאותם ננדראש, לרבות לשפט דיזוות הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחייבת כל העראה ו/או שעבוד כל שרשומו לטובת הקונה בגין הסכם המכרכ.

4.3 הכל שתקבלו הודעה בכתב מהモוכר שהקונה הפך הפה יסודית של הסכם המכרכ וכי הקונה לא תיקון את ההפרה בתוך 14 ימים ממועד קבלת התראה בכתב על כך, בזרא רשות, ובשל כך ביטול המכרכ את ההסכם המכרכ, הרי שככל שטרם הועברו כספי התשלום הראשוני, באופן ממופרט בס"ק 4.1 לעיל, אנו מורים לכם להחלט לטובת המכרכ, לפחות 2% מתוך הכספי שבחשבון הנאמנות להלן : "סכום הכספי המושכם", כהגדרתו בהסכם המכרכ, ללא צורך בהוכחת כל נזק ולהעבירות לחשבון המכרכ ומבלתי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת העומדת למוכרת על-פי כל דין, זאת בכפוף להמצאת הודעת המכרכ בכתב לקונה ואליכם, בדבר הפאה כאמור ובביטול ההסכם המכרכ בגין והוראות המכרכ בדבר חילוט הכספי כאמור.

4.4 מובהר בזאת שסעיפים 4.2-4.3 לעיל יהלו רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשוני כאמור בסעיף 4.1 לעיל, שכן במקרה שהעברתם כאמור – יהלו הוראות הסכם המכרכ.

5. לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישת כל פיקט, בכל הנוגע לאופן שבו יושקו הכספיים שבחשבון הנאמנות בפקודו שקליל מתחדש נושא ריבית מתחדש. ואולם, אין כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

6. לא תהיה מחייבים לבצע כל פעולה המטליה עליהם חובות כספית, אלא אם כן, יובטח לשבעות רצונכם המלאה, כיisoו לאויה חובות כספית.

7. אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתוב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חותמה על ידי המכרכ או נוחיזת על-ידייכם כחתומה על ידי המכרכ. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיו חייבים לבדוק את תקופתה ו/או את אמיתיתה.

8. כל חיוב המוטל או שיטול עליהם יהיה מוטל על המכרכ, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספיים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של המכרכ בלבד צד שלישי שהוא.

9. בכפוף לכך שתפעלו מתוך כוונה למילוי תפקידיכם בתום לב, אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחזיל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידיכם כנאמן על-פי כתוב הוראות זה.

10. כפוף כאמור לעיל ולהלן, לא תהיו חייבים לבצע פעולה כל שהיא בכספיים שבחשבון הנאמנות, אלא אם תידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, כפוף להוראותיו של כתב הוראות זה.

11. בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להעביר את הכספיים שבחשבון הנאמנות או להימנע מלהעבירם, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משלאה העתק מהן למכרכ. לא תהיה עליהם כל חובה להתגונן בחיליך משפטי שיווגש נגדם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידיכם על-פי כתב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע למומכת על כל תביעה ו/או דרישת שתגיע אליכם בקשר לתפקידיכם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה, בתקדים האפשרי.

12. המכרכ מחייב לשפוטכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידיכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראושונה.

13. בכל מקרה שלדעיכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם המכרכ, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות.

**"מחיר למשתכן" בארץ שבע
מהדורה אוקטובר 2017**

במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית המשפט כאמור, לא תוטל עליכם אחريיות כל שהיא כלפי מי מאיתנו.

14. תפקידכם על פי כתוב הוראות זה יסתiens עם העברת התשלום הראשון שבוחנון הנאמנות לחשבון הפרויקט בבנק, בהתאם לכתב הוראות זה.

15. הקונה מאשר כי הודיע לו שהנאמן קשור לב"כ המוכר והוא מסכים לכך.

ביבוז רב,

מרופש

החברות

הרופש