

פרויקט "מחיר למשתכן" בבאר שבע

מגרש מס' (זמן) : \_\_\_\_\_

בניין מס' (זמן) : \_\_\_\_\_

יחידה מס' (זמן) : \_\_\_\_\_

שטח (מ"ר) : \_\_\_\_\_ מס' חדרים : \_\_\_\_\_

סוג היחידה : (דירה / דירת גן / דופלקס / פנטהאוז) : \_\_\_\_\_

חנייה מס' (זמן) : \_\_\_\_\_ מיקום חניה (עילי / תחת קרקע) : \_\_\_\_\_

שטח גינה (מ"ר) :  שטח מרפסת (מ"ר) :  שטח מרפסת גג מ"ר \_\_\_\_\_

(להלן: "הנכס" ו/או "היחידה")

ג.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**

שם הבעוק: עלה י.ת.ב.

(*חותם*)

שם המנוח: \_\_\_\_\_

תאריך: 2.07.2018

או נזקוק או מושך תוך אישור לפניות מכל גוראות המבוกร ואו מהאו

**חוזה מכר**  
פרויקט "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2017

בין :

ארזים (ג.ג.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637

מרח' עופרים 9 א.ת. עומר

טל': 08-9464616-08- פקס : 08-9464622

(להלן: "החברה" ו/או "הმიკრო")

מצד אחד;

(חלוקת – 50%  
(חלוקת – 50%)

1. ת"ז \_\_\_\_\_

2. ת"ז \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טל: \_\_\_\_\_

לבין :

ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד יקראו להלן: "הكونה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל והזים זכה במכרז מס' בש/2016/ 274 (להלן: "מכרז מחיר למשתכן") לבניית 140 יח"ד וכל הרכוז בכך במתחם מס' 46103 מגרשים 34,35 היודיעים כגוש 38491 חלקות 16,15 (להלן: "המתחס" או "המקרען") בבאר שבע שכנות סיגליות.

הואיל ועל פי תנאי המכרז, חייב היוזם לבנות 112 מיחידות הדיור בתן זכה כדיות מחיר למשתכן ולמכור לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינט בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור, ובנוספ', חייב היוזם לבנות 28 מיחידות דיור נוספת אשר תימכרנה במחירים השוק ושאלא בסוגות "מחיר למשתכן".

הואיל וברצונו הקונה לרכוש מ לחברת וברצונו לקבל את היחידה כהגדרתה לעיל, באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסתמך זה להלן;

**לפייך הווסכם, הוחכר והותנה בין הצדדים כלהלן:**

**1. מבוא ונספחים**

1.1 המבוא להסתמך זה והנספחים הנזכרים בו וומצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד מהם ומחיבים כיiter תנאיו. כוורות טעפי ההסתמך אין חלק מהם ולא ישמשו לפירושו.

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

- אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החесכט" את המטמכים הנضافים הבאים מהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- נספח א' - נספח רישום.
- נספח א' - נוסח אישור רוכש בגין קבלת פנקס שופרים.
- נספח ב' - המפרט הטכני, תכניות המכרכר ותשريعים לפי חוק המכרכר (דירות) התשל"ג-1973.
- נספח ג' - נספח התמורה.
- נספח ד' - יפוי כח בלתי חוזר.
- נספח ד' - יפוי כח ותרשאה בלתי חוזר.
- נספח ה' - נוסח התיחסיות כלפי הבנק המלווה.
- נספח ו' - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.
- נספח ז' - נספח היתר הבניה.
- נספח ז' - כתוב הוראות לנאמן.
- נספח ח' - כתוב התיחסיות של חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.
- נספח ח' - כתוב התיחסיות של משפר דירור רוכש דירת מחיר למשתכן.
- נספח ט' - נוסחי ערבויות (יצורף בהמשך).
- נספח י' - יפוי כוח בלתי חוזר לטובת רמי' / משב'יש.
- במקרה של אי התאמה בין תוכניות המכרכר לבין התיאור המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפורט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט הטכני או תוכניות המכרכר, תגבורנה הוראות ההסכם.
- חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרו "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוכיח אישור בכתב לכל אחד מסעיפי החוזה להגביל או לשולל את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיף החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיףיו.
- יודגש כי בכל מקרה שבו צוין כי תשלוט התמורה יכול לריבות והצמדות אזו משמעותם היא שתשלוט התמורה יהיה בהתאם להיתר עסקה בנוסחת הבנק.

.2

**הגדרות**

- בהתבסס זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:
- "המרקען" או "המגרש" – המקרקעין היודיעים כמתחט מס' 46103 בשכונת סיגליות בבאר שבע בגוש 38491 חלקות 15,16 מגרשים מס' 34,35.
- "התב"ע" – תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 5/102/02/129, על נספחיהן ותיקוניהן, וכן כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין.
- "המתחט" או "הבנייה" – מתחט ו/או מבני מגורים אשר יבנו על המקרקעין בהתאם לתבנית היחידה.
- "הפרויקט" – סח"כ 140 יחידות דירור אשר יבנו על המקרקעין, כאמור בהתאם הסכם זה להלן.
- "היחידה" – יחידת דירור כהגדرتה בראשית הסכם זה.
- "התמורה" – הסכום שישלם הקונה תנומות היחידה כמפורט בסוף התמורה.
- "הבנק המלווה" – בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל בנק אשר יעניק לווי פיננסי לפרויקט ו/או נפקיך ערבותיות חוק מכר לרוכשי היחידה בהתאם לחוק המכרכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד – 1974.
- "חשבון הלויי של הפרויקט" – חשבון אשר יפתח בנק המלווה על שם החברה לילוי פיננסי של הפרויקט, בנק דיסקונט לישראל בע"מ (\_\_\_\_\_) מס' סניף \_\_\_\_\_ מס' חשבון \_\_\_\_\_.

- 2.9 "פנקס שוברים" - פנקס שוברים לתשלום שיוונפק על ידי הבנק המלווה, ואשר יכולו פרטיטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטיה חשבון הלוי של הפרויקט.
- 2.10 "נספח התמורה" – נספח התמורה המצורף כנספח ג' להסכם זה.
- 2.11 "המפורט הטכני" – מפרט המכור המצורף כנספח ב' להסכם זה.
- 2.12 "התכניות" – תכניות המכור המצורפות כנספח ב' להסכם זה.
- 2.13 "הקבלן המבצעי" – קיבלן רשום בעל סיווג מתאים שהחברה תמסור לו את ביצוע עבודות הקמתה הפרויקט.
- 2.14 "עורכי הדין" – משרד אדרום ושות' – עורכי דין ונותריוונים ו/או מי מטעם.

העסקה	3
3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהrawer את היחידה באופן הנקוב להן ובכפוף לתנאי חוזה זה.	3.1
3.2 החברה מתחייבת כי טרם חתימה על הסכם זה תאפשר לקונה לראות את המקורעין וכן לאפשר לו להתרשם ממצבם, לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, את תכניות בנין הערים החלות על המקורעין ועל היחידה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם. כן החברה המליצה בפני הקונה לבצע, ככל ורצונו בכך, את כל הבדיקות שיחפש וכן הביעה נכונותה להציג בפניהם כל מידע שיבקש לרבות, אך לא רק, את פרטי התכניות, המפרט וההסכם.	3.2
3.3 הרושך מתחייב כי טרם חתימה על הסכם זה הוא ראה את המקום עליו יבנה החנס וכי הוא מותר על טענת אי התאמה בין המקום לבין המtower במפרט או בתוכניות הבניה הכל שתהא.	3.3
3.4 במקרה והיחידה נמצאת בשלב הבניה, הקונה מאשר כי הוא בדק את היחידה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפות כנספח ב' וכי במידה וקיימות אי התאמות כלשהן בין מצב היחידה ביום חתימת החסכים לבין המפרט והתוכניות הרי שידוע לו כי מצב היחידה בפועל ביום חתימת ההסכם הוא הקובל.	3.4
3.5 הודיע לקונה, שבפרויקט זה נמכרות יחידות מסווגים שונים, ולהידות שונות מפרטים שונים. אם מתוך טווח צורף לחוזה מפרט, שאינו תואם לסוג היחידה הנכרת, המפרט הטכני הנכון יתייב את המוכר, כפי שהוא תלagiי היחידה הספציפית נשוא ההסכם זה.	3.5
בנייה היחידה	4
4.1 המוכר מתחייב ומתחייב כי ביצוע כל עבודות הבניה ביחידה לרבות הפיתוח הצמוד לפי חוזה זה יבנו במינונות, ומחומרה בניה טובים הנושאיםתו תוקן, ככל שקיים, אותו הסמכת או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוץרים, חומרים ומלaconsות בהתאם לדרישות המשרד. ובהתאם להיתר הבניה, המפרט הטכני והתכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתכנית והמפרט, כהגדרתן בחוק המכיר (דירות) התשל"ג-1973, לא תחשבנה כאירוע התאמה ו/או כהפרת ההסכם זה או שיינוי ולא תזמנה את הקונה בשום זכות תביעה שהיא.	4.1
4.2 הודיע לקונה כי היחידה או הבניין או הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבניה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרבות בקשר עט תיקוני בזק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר או הקובל, המבצע או קובלני משנה מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למקובל בענין, וambilי לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה. ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קובלן ביצוע שאינו המוכר יהיה קובלן ביצוע זה קיבלן רשום בעל סיווג קובלני המתאים לביצוע הפרויקט.	4.2
תכנון ובנית הפרויקט	5
5.1 הודיע לרושך וחוסכם עליו כי יתכנו סטיות ו/או שינויים כגון (ומבליל גורען מכלליות האמור לעיל) תוספת עמודי קונסטרוקציה וכי"ב. המוכר ו/או מי מטעמו יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו להגיש בקשה תקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.	5.1
5.2 המוכר הודיע לקונה, כי הכנסת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, התכניות עדין אינן סופיות ובכלל זה מיקום החניה, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבית, לחניה ורכיש המשותף, פרטי תוכניות הפיתוח, מיקום חדרי שירותים, מיקום חדרי אשפה, מיקום מחסנים וכו'. לפיכך ידוע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובלבד שינויים כאמור לאחר תחילת הבניה לא יביאו לשינוי מהותי	5.2

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

ביחידה או שיבוצעו עפ"י דרישת היעוצים, הרשותות השונות ובהתאם לדין. הקונה מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מסכים לרכוש את היחידה עפ"ה הוראות הסכם זה, ובכפיפות להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר לקונה כי בחטא מספר特 ומוביל לגרוע מזכויות הרוכש עפ"ה הסכם זה, יהיה המוכר רשאי לשנות את החלקים ברוכש המשותף ואף להצמיד ליחוזות אחרות בבית המשפט.

- 5.2** מוסכם בזאת, כי כל זכויות הבניה במרקען, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצלו לפי שוק דעתו הבלעדי. הוראות החסם אין מגבלות את המוכר בשימוש, ייעוד ותוכנו המקרקעין ואין מוגנות לקונה בעת בניית היחידה כל זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר עפ"ה הסכם זה. הוראות סעיף זה תחולנה עד למועד בו נחנכו עם החברה כל הסכמי המכרז בגין כל יח"ד בפרויקט
- 5.3** מובהר כי עם השלמת בניית היחידות לא יהיה בידי המוכר כל חלק מזכויות הבניה ו/או חלקים מהרכוש המשותף.
- 5.4** מבלי לגרוע כאמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה והין ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבניין שלגיהם יינתנו zakiyot ממערב ו/או שימוש, בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיה כל זכויות אחרות במרקען ו/או במגרש מלבד זכויותיו ביחסית, צמודותיה וחלקים יחסית בלתי מסוימים ברכוש המשותף כאמור.
- 5.5** למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזאת כי אף לאחר תחילת הבניה על ידי המוכר יהיה רשאי המוכר ואו בעל המקרקעין להציג, בקשה להיתר לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.
- 5.6** מובהר ומוסכם כי ככל והרשותות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה, התקנת חלקי בניין, מתקנים וצמוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו – יהיה רשאי המוכר להקים ולהתקין בכל עת.

**.6. היתר בנייה**

- 6.1** ידוע לקונה והקונה מאשר בזאת כי הווא לידעתו כי טרט ניתן היתר בנייה לבנית היחידה והבניין.
- 6.2** הקונה מצהיר כי הוא קונה את היחידה בכפוף להוראות נספח ז', נספח היתר הבניה, המציג להסכם זה.

**.7. מועד המסירה**

- 7.1** המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה, בכפוף למילוי מלאה התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה ביחסเฉพาะה לקונה בהתאם לסיוג הבניין כמפורט בטבלה מטה (להלן: "מועד המסירה")

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

- 7.2** על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי למוכר תהיה הזכות לדוחות את מועד המסירה של היחידה והשלמת ביצוע עבודות הבניה במרקחה בו יחולו עיכובים במתן היתר הבניה שמקורם ברשותות ושאים נובעים מלחמת מעשה או מחזל של המוכר וזאת כאמור בספח היתר הבניה

הمطلوب להסתכם זה כנתף 21. היה ויוציאו עיכובים כאמור, יוזחה מועד המסירה ממשז' אותה תקופה ננ"ל.

7.3	היחידה תחשב כגמורה וראואה לשימוש כאשר היא תהיה במצב בו המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שהיא ניתן לחברה לרשות הביבוב, המים, החשמל והגז והתקבל לגבייה "טופס 4". הקונה מתחייב לחתום על חוזים עם הרשותות המוסמכות ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הרכוכיס בחיבור היחידה והכל לפני פניה ממועד המסירה.
7.4	מובחר כי עבודות בניה ופיתוח במרקעין ובפרויקט תסת内幕נה עם מועד המסירה האמור לעיל
7.5	המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה כשהיא רשום וכשוכנות הקונה ביחידה חופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, זכויות צד שלישי, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלאה שתותרג מהיחידה כאמור בתפסם זה, ולמעט משכנתא שנintel הקונה זכויות צד שלישי ביחידה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אשר מקורן בקונה.
7.6	הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה בכפוף לאמור להלן, במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן, יהיה המוכר רשאי להתייחס לייחידה כאילו נמסרה לידי הקונה לכל דבר ועניין, וממועד זה יהיה הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסתכם חל מועד תשלום על הקונה.
7.7	סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרווחה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיتواءם ביןו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ – 21 ימים ממשלו החודשה. ככל שהרוכש לא יתאים מועד למסירת הנכס לרשותו כלילו ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית בהתאם למועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ – 10 ימים ממשלו החודשה זו.
7.8	מוסכם כי למוכר תהא הזכות להקדים את מועד מסירות החזקה בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב בתוך 60 ימים מראש טרם מועד מסירת החזקה שהוקדים. במקרה כאמור הקדמת מועד מסירת החזקה תהא מותנית <u>בנסיבות הרוכש מראש ובכתב</u> לכך.
7.9	מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בחסכמת הרוכש מראש ובכתב.
7.10	אישור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא עולה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התcheinויות המוכר בהסתכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.
7.11	אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, מבצע צבאי שבטעו הכספי פיקוד העורף על מצב חירום ו/או מצב מיוחד גיש כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בעקבם הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בנייה, מחסור כלל ארצי בכת אדם (לרובות עקב סגר כללי או הגבלת כניסה פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אחר קבורה, אישור בפיתוח עבודות היפותחו המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשםת המוכר, צוועים ממשלטיים או ערוניים, ובכלל שלא הוצעו באשםת המוכר, יכול עיקוב בהשלמת הנכס, יידחה ממועד המסירה בתקופה זמן מהתאייבת באופן סביר מההפרעה או העיקוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלומים האחרון אשר על הרוכש לשלים על חשבונו התמורה, בהתאם לロー התשלומים. המוכר ינקוט באמצעות סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיקוב בתשלומות הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיתת מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שתVICIONם להתרחשותם ולמוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשמעותו, או שהוא יסייע לऋת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
7.12	בסמוך לאחר שנודיע למוכר על הצורך לדוחות את מועד המסירה בשל אחת מהנסיבות המנוונות בסעיפים 7.11, 7.10, ולא יותר מחדשים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניה), יודיע המוכר לרוכש על דחיתת מועד המסירה ופרט בהודיעו את הסיבות לדחיתה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבעוד הוצאה החודשה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיתה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בחודשה נפרדת עם היודיעו לו אודות הנתונים הנ"ל.
7.13	על אף האמור לעיל, במקרה שה לצורך לדוחית מועד המסירה מחייב מהסיבות המנוונות בסעיפים 7.11, 7.10 התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיתת מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודיע לו על הצורך לדוחות את מועד המסירה, וב惟ז שבעוד התקיימות של תנאי סעיף 7.11, המוכר לא יהיה יכול לצפות באופן סביר, בעת כויתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
7.14	במקרה שדחיתת מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (לחסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשים המנוינה בסעיף 7.10 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסתכם ולקיים השבה של כל הסכומים ששילם על חשבונו התמורה, בגין

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

הפרשי הצמדה וריבית כדיין. על ביטול כאמור יהולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכון.

בכל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבר כל חדש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, ככלון:

7.15 סכום השווה לדמי שכירות של דירה זומנה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.5 – בעבר התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים ממועד מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה זומנה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.25 – בעבר התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המסירה ואילך. אין באמור לעיל כדי לגרוע או לצמצם מההוראותינו הקוגנטיות של חוק המכר דירות.

7.16 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.15 ישולמו בתום כל חדש בעד אותו מועד. הפיצויים بعد שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

**8. שינויים ותוספות**

8.1 לא יבוצעו שינויים שייעלו ביחס לקבוע במפרט זולות ויתנו על פרט מבין הפרטים הכלולים במפרט המחייב והמפורטים להלן: ארון מטבח, סוללה למים, נקי מאור ונקי טלפון שבחסות יהיה זכאי הקונה לתמורה זיכוי על פיהירות המפורט במפרט הטכני.

8.2 על ארונות המטבח המסופקים לייחידה, תהיה הביראה אצל הקונה, להחליט אם לקבלם כמפורט במפרט היחידה או אם לרכוש ארונות מטבח חולופיים אצל אחד מספקי המטבחים, שהמוכר יתקשר עימם לשם אספקת ארונות מטבח לפרויקט (להלן: "ספקי המטבחים").

במידה וירצה הרוכש לרכוש ארונות מטבח חולופיים מספקי המטבחים, ובהתאם לקטלוג המחרירים של טפקי המטבחים, וארון מטבח חולופיים אלו יהיו זולים מרובנות המטבח המפורט במפרט היחידה, אזי הקונה יוכל זיכוי מספקי המטבחים, בשיעור החפרש שבין עלות ארונות המטבח הנקובים במפרט לבין ארונות המטבח החלופיים. הפרש זה יקבע על ידי טפקי המטבחים והוא תלוי בין הירצחותם של המטבחים החלופיים.

8.3 מובהר בזאת, כי במידה והרוכש יבחר לוותר על קבלת ארונות המטבח על פי המפרט, ויתקשר לשירותי מול טפקי המטבחים, לשם רכישת ארונות מטבח חולופיים, המוכרת והקבלן המבצע מטעמה לא יהיו אחראים על טיפול ארונות המטבח ו/או על התקנתם ו/או על כל גג ו/או קלקלם בהם, וזאת מבלתי לגורען מארונות המטבחים כלפי הרוכש - בהתאם לתנאי ההתקשרות בין הרוכש לבין טפקי המטבחים.

הקונה מתחייב שלא לבצע ולא להטכים לביצוע כל שינויים חיצוניים ביחידה, ללא קבלת הסכמת המוכר בכתב ומרаш ולא קבלת אישורו הנדרשים לפי דין לך.

המושג "שינויים חיצוניים" בטעין זה משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתרתי היחידה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנת מוגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חזץ, פתיחת פתחים או קידוח חורים בקירות החוץ, בניית פרגولات, התקנת סוככים (קבועים ו/או מתפרקלים), התקנת سورגים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת או תליית שלטים וכיוצא בהלאה שינויים, העשויים לפגוע באחדות המראה החיצוני של הבניין. סעיף זה יחול עד ממועד מסירות כל ייחוזות הדירות בפרויקט ורישומן בטאבו ע"ש הרוכשים.

**9. פרוטוקול מסירה**

9.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס ליחידה, אלא רק לשם ביקור ובזיקה של היחידה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעובדות הבניה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחביבתו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהוא לכל נזק שייגרם כתוצאה מכך.

9.2 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס עצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמו למועד המסירה, בהתאם מרاسם עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תჩתם על ידס, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

	<p>אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלוון בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלוון כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש לטעות בדבר אי התאמות.</p> <p>אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייע או לשולח את אחוריות המוכר על פי כל דין.</p> <p>אין בפרוטוקול המסירה ו/או ביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשבעות רצון הרוכש.</p> <p>המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.4, 9.5, 9.6 בפרוטוקול המסירה.</p> <p>מוסכם בזאת, כי ככל ויתגלו ביחידות ליקויים במועד המסירה, לא יהווה הדבר עילה לדחיתת קבלת היחידה או לדחיתת תשלומים כלשהו ו/או לדחיתת קיומן של התכתיויות הקונה על פי הסכם זה וזאת בתנאי שליקויים אלו אינם מניעים מהקונה שימוש טביר ונטווח ביחידת. עם זאת מובהר, כי קבלת היחידה על ידי הקונה לא תגרע מזכותו לדרש תיקוני הליקויים בתקופת הבדיקה.</p> <p>המוכר ו/או נציגו ו/או הקובלן המבצע יתකן את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקובלן המבצע, תיקון מיידי יתוקן בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקובלן המבצע, יעוכב ממועד המסירה בהתאם.</p>	<p>9.3</p> <p>9.4</p> <p>9.5</p> <p>9.6</p> <p>9.7</p> <p>9.8</p>
	<p><b>אחריות ובדק</b></p> <p>המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתיקון רשמי או בתיקונות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינים במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשלי"ג – 1973 (להלן: "אי התאמות", "אי התאמות" ו- "חוק המכר" בהתאם), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.</p> <p>התכתיויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלווה בבדיקה בעות העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהויס בו נתגלתה אי התאמת (להלן: "הודעה בדבר אי התאמות").</p> <p>התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלאיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשרות למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמות. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעמיים אחד או יותר במשך שנתיים שתחילה במועד הודעה הרוכש בדבר אי התאמת, או שתיקונה של אי התאמת דוחף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממוצע הודעה הרוכש, רשיית הרוכש לתקנה והמוכר ישא בחוצאות התקיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טرس ביצוע התקיקון.</p> <p>הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלתני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבך שאלה ייעשו בשעות סדירות ובתאים מראש עם הרוכש.</p> <p>המוכר יבצע את תיקון אי התאמות שהוא חייב ביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממוצע מסירת הודעה הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שתבוצע מאביזרים מביצוע תיקונים ע"י המוכר ככליעיל ייגרם נזק לנכס או לרוכש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרוכש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התקיקון. <u>גנושת מחייב של משרד הבינוי והשיכון.</u></p> <p>המוכר יוכל להציג כתבי התכתיות מקבלנים שהועסקו בבנייה הבניין או מספקים של סחרות ו/או של מוצרים ו/או של חומריים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו קובלן או הספק, אחריותו ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודה או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והחומרים שבוצעו או שסופקו על ידו. חמוץ המוכר לרוכש לתכני התכתיות או תעוזות אחוריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פניו לモוכר. במקרה שהקובבן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לזרישת הרוכש או שהקובבן או הספק לא יוכל לבצע את התקיקונים מחתמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמנון להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לביקש הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי התאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובתר כי אין כאמור כדי להשיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.</p> <p>ambilי Lagerau או להוסיף על אחוריותו של המוכר כלפי הקונה לפי חוק המכר (דירות), יבצע המוכר,</p>	<p>.10</p> <p>10.1</p> <p>10.2</p> <p>10.3</p> <p>10.4</p> <p>10.5</p> <p>10.6</p> <p>10.7</p>

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

בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקובלן המבצע, את התקיונים שהוא חייב לבצע על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות חוק המכrown (דירות), בתנאי מוקדם שהקונה מסר למוכר הודעה בכתב, בדואר רשמי, בתוך שנה ממועד המשירה על אודות הליקויים, להלפיו במידה ולא יותר היה לגלוות את הליקויים בתוך שנה ממועד המשירה, בבדיקה סבירה, אזי הקונה יודיע בדואר רשום בתוך זמן סביר מהיום שבו נתגלת הליקוי.

- 10.8 המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקובלן המבצע, יבצע את התקיונים כאמור בסעיף 10.1, סמוך לאחר תום תקופת הבדיקה (כתגדורתה בחוק המכrown דירות). הקונה מאשר כי ידוע לו והוא וMSCS לכך כי בכוונת המוכר לבצע את תיקוני הבדיקה, ככל שחייב יתאפשר, בכל היחידות בפרויקט אחד, והוא MSCS לדחיה שדבר זה יגרום במבצע תיקוני תיקופת הבדיקה ביחסו כאשר תיקוני אלו נbowcu בתוך זמן סביר בשים לב לאופי הליקוי ולעונת השנה. על אף האמור לעיל, היה הליקוי שחייב תיקונו דוחף, הינו, נתגלה ליקוי המונע שימוש סביר ביחסו, שאז יגרום המוכר כי התיקון יבוצע סמוך ככל האפשר, בסביבות העניין, למועד הודעה הקונה.
- 10.9 תיקוני צבע הנדרשים עקב תיקון טדים, ככל וידרשו, ייעשו אך ורק לגבי מקום התקון ולא מעבר לכך.
- 10.10 המוכר יבצע את התקיונים ביחסו לתיקון לאחר תיאום מועד עימיו ובכפוף להשבת המצב לקדמותו ככל הנitin לאחר התקון. בהקשר זה וMSCS כי אין המוכר רשאי למנות מהנדס או אדריכל מטעמו בכדי לפ██וק בשאלת האם היו קיימות אי התאמות ו/או האם היו קיימים תיקויים ביחסו הרוכש וכן בכל הקשור לכך.
- 10.11 המוכר מצהיר bahwa כי ידוע לו כי התקיונים כאמור בסעיף 10 רבתו זה, עלולים לגרום לקונה אי נוחות ועל כן הוא יפעל באופן סביר ובנסיבות העניין לביצוע התקיונים הנדרשים.
- 10.12 מועד ביצוע התקיונים ביחסו לתיקון מתלוית בו, או יתנה את הביקור ו/או התקיונים בתנאים קבועים בהתאם זה, לא יהיה המוכר חייב לבצע התקיונים ביחסו, והדבר ייחשב כויתור הקונה על ביצוע התקיונים, והקונה יהיה מנוע מלבקש ו/או לתבוע מהמוכר סעד כלשהו לרבות סעד חליפי ו/או נוסף בקשר עם הליקויים.
- 10.13 אחריותו של המוכר הינה לביצוע התקיונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התקיונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התקיונים, לאזור, לכיסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו.
- 10.14 במקרים יוצאים מן הכלל יתקן המוכר ו/או הקובלן המבצע מטעמו קלקל או פגס שיתהוו כאמור לעיל ואשר עליהם הודיע הקונה בכתב למוכר תוך תקופת הבדיקה, באם הקלקל או הפגס הוא מסוג החמיכיב תיקון מוקדם, ובאים ביצוע אפשרי מבחינת עונת השנה. תיקון כזה יבוצע תוך זמן סביר מיום קבלת הודעה בידי המוכר.
- 10.15 בכל מקרה בו יתגלו ליקויים ו/או פגמים ו/או קלקלים ביחסו, תעמוד למוכר הזכות לתקן, ובמקרה הצורך, אף לבצע תיקון חזר שלם. אולם במקרה בו המוכר תיקון פעם אחת או יותר במסך שנתיים ממועד הודעה הקונה בדבר תיקון הליקויים או שתיקון הליקויים היה דוחף והמוכר לא תיקון אותו בתוך זמן סביר מההודעה הקונה אזי יהיה רשאי הקונה לתקן והמוכר ישא בהוצאות התקון.
- 10.16 המוכר זכאי להסביר לקונה התחייבויות לתיקוני תיקופת הבדיקה ו/או תעוזות אחריות ככל שקיבל מבעלי נסנה ו/או מקבלנים ו/או מספקים, או להמציא ללקוח התחייבויות לתיקוני תיקופת הבדיקה, ו/או תעוזות אחריות מטעם לקוחות ו/או קבלני משנה שביצעו מלאכה כלשהי ביחסו ו/או ספקים שישיפקו מתן כלשהו ליחסו לגבי המלאכה שבוצעה על ידם ו/או לגבי המתקן ששופק על-יהם.
- 10.17 העברת התחייבויות על פי סעיף 10.16. תעשה בלבד שהמוכר יהיה ערב לקונה למלא מילוי ההתחייבויות שהועברה על ידו.
- 10.18 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין היחס, בשינויים הבאים:
- 10.18.1 תקופת הבדיקה והאחריות תחילת ממופרט בסעיף 12.6 לחוזה זה. מובהר, כי המוכר ימסור את האחריות על רכוש המשותף לבניין וכן את תעוזות האחריות בין הרכיבים לבניין, לקונה הראשון שיוכלט לבניין, והוא קונה יחתום מול המוכר על כל המסמכים הדרושים לצורך כך.
- מסירת תעוזות האחריות כאמור בסעיף 10.16 לעיל לאחד מרכשי היחסות שבבניין,

תהוווה מסירה לכל רוכשי היחידות בבניין.

- 10.18.2 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור, לא תחול כלפי כל בעל יחידה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוזן. בהתאם, כל הוועדה על פגמים ו/או ליקויים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה ע"י כל רוכשי היחידות, או ע"י נציגות הבית המשפט.
- 10.19 מובהר בזאת, כי ביצוע תיקונים לא יגרום להארכת תוקף האחריות, מעבר למועד המקורי, ולא יצדיק עיכוב כלשהו בתשלומים ו/או בקיים חיבוי הקונה.
- 10.20 הקונה מסכימים בזזה כי בכל עת, גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף.
- 10.21 מובהר ומוסכם כי התקיקונים ביחידת הרוכש יבוצעו אך ורק לאחר תיאום של המוכר עם הקונה כאשר באחריות המוכר לבצע התקיקונים ולהסביר את המצב לקודמו בכל הניגן.

#### 11. זכויות הקונה ביחידה

- 11.1 מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק ביחס בלבד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ומפרט הטכני, נספח ב' להסכם המכר, והמוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, למכר, להחכיר, להשכיר, להעביר, להצמיד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר ייחדות הדירות ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהםם, ולנحوם בהם מנהג בעליים, והכל ללא כל צורך בהסכמה הקונה. תוקפו של טיעוף זה יהיה עד חתימת כל הסכמי המכר בגין כל ייחדות הדירות בפרויקט ורישומן בטאבו.
- 11.2 ידוע לקונה והוא מסכימים שהמוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצורכי אחרים ואות לטובה כל אדם ו/או מקרקעין טמכים, והכל על פי דרישות הרשותות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבניה ובכפוף לכך שיטת היחידה ומיקומה לא ישתנו.
- 11.3 החברה מסרה לקונה שייהי רשאי להשתמש ביחסה למטרת מגוריים בלבד.
- 11.4 למען הסר טפק, מובהר בזזה כי שיטה היחידה ושטחי הצמידויות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכיר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובע ככלים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שיטה היחידה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול להיותו שונה ולכך שיטה היחידה ושטחי הצמידויות לצורכיים אלו יכול להיותו שונה, והחברה יודעת את הקונה בכך.

#### 12. רכוש משותף

- 12.1 החל ממועד המיסירה מתחייב הקונה לשאת בחלוקת היחס, לפי שיטה היחידה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות ומبالغ לפגוע ביכולות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקון, תאורה וביטוח של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל הוצאות הרכוכות בטיפול בחצר, בקרונות החיאזוניים, בחדר מדרגות, במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשתי הchanincas המשותפות ובמטקנים ועניניות אחרים תמיינדים לשרת את דיררי הבניין ו/או הפרויקט (אם ירשמו מספר בניינים יהדו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף, אס התליתה החברה לפי שיקול דעתה הסביר והتوואס את המקובל בענף ו/או עפ"י הנחיה הרשותות המוסמכות כי מספר בניינים ישאו בהוצאות המשותף). הקונה מסכים כי היקף החזקאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"). עד להקמת הנציגות יהיה המוכר רשאי, אם ימצא זאת לנכון, לפעול במקום הנציגות והקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות הנ"ל, מיד עם דרישת המוכר.
- 12.2 מובהר כי נטל הנשיאה בהוצאות החזקת הרכוש המשותף הקובעות בגין ייחידות שטרם נמכרו יחדיו על המוכר. על אף האמור לעיל, יינתן למוכר פטוריחס מאותו חלק של הוצאות הבית המשותף המתבססות על צריכה ושימוש בפועל אשר יוכל שלא לצורך בפועל.

- 12.3 המוכר יהיה רשאי וזכה, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם למקובל בענף, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שחסם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניות, שטחי חניה, מעברים, מרופסות, גגות, מחסנים, ו/או תזרים אחרים,

שתחי שירותים או מתקנים, ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שייחו קיימות על המגרש עליו נבנתה היחידה. תוקפו של סעיף זה יהיה עד לרישום כל ייחידות הדירות ע"ש כל הרוכשים בטאבו.

12.4 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, ליעיד ו/או להוציא מן הרשות המשותף שתחים וחלקים לשימושם הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות שאינן סלולריות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מיכלים לאספקת גז מרכזי, כבליים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, מתקני אספה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנרטטור, חדר שנאים, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו וסקול דעתו הבלעדי של המוכר כאמור במפרט, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידיו כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש הקשור ביחסה ובין אם לשימוש ייחידות דירות אחרות.

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

12.6 המוכר יהיה רשאי למסור את הרשות המשותף עם מסירת היחידה הראשונה בבניין, והוראות סעיפים 8 ו- 9 לעיל יהולו, בשינויים החוחיבים, לעניין הרשות המשותף. קבלת החזקה ברשות המשותף תעשה על ידי שלושת הרוכשים הראשונים. בהעדר הסכמתה או בהעדר קבלת תשובת מצד מי מהן"ל יימסר הרשות המשותף לקונה הראשון שלו תיימסר היחידה בבניין. במקרה מסירת הרשות המשותף לידי הקונה הראשון תחייב את כל הרוכשים.

12.7 המוכר יהיה רשאי לרשוט לבניין תקנון בית משותף ובו הוראות שונות מהקבע בתקנון המצוין על פי חוק המקראין, התשכ"ט-1969 ויכלול בו אותן הוראות שיסדרו את היחסים בין בעלי הייחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקה, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרויקטן וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרשות המשותף, חוותת חקלים מהרשות המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, מרפסות, דירות גג, זכויות שימוש של בעלי ייחידות בפרויקט, חניה, מחסנים, שירותים, שתחים וمتקנים אחרים שנעודו לשרת את בעלי ייחידות בפרויקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרויקט ומתן שירותים לבני היחידות בפרויקט כאמור במפרט המצורף להסכם זה.

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

12.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם וזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהיו המוכר רשאי, אך לא חייב, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושאים הבאים:

12.9.1 הוראות המגבילות ו/או מסדרונות את השימוש ברשות המשותף.

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

12.9.3 זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכפיפות המגרש לדרך גישה לרכב 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 הרשות המשותף, לרבות הבטחת ניהול, אחזקתו ובדיקה באמצעות חברת ניהול כל ויידיש הדבר.

למען הסר ספק מובהר כי בחירות חברת ניהול תעשה בשיתוף פעולה עם נציגות הדירות (וועדת הבית) בנכש כאשר החלטתם תומצא למוכר בתוך 14 ימים עסקים ממועד כינוס אספת נציגות הבית המשותף מוסכם כי בכל מקרה שבו לא תומצא החלטת נציגות הדירות כניל' ובכדי שלא לעכב קבלת ההיתר או אישור נדרש איזי בחירתה הניהול תעשה ע"י המוכר, לתקופה המרבית הקבועה בחוק ובתנאי השוק המקומיים.

12.9.7 התcheinיות הקונה שלא להניח, קבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מוחז לתוכם החלק הפנימי של היחידה.

12.9.8 קביעת השתתפות וקביעת יחס השתתפות בין דיררי הבניין, אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חליקות ברשות המשותף.

12.9.9 העברת זכויות ביחס ליחידת טרנספורמציה, הצמדת רשות משותף ליחידה זו ומתן פטור

לבעלות היחידה ביחס לכל התשלומים השוטפים בהם מחויבים יתר דיני הבניין.

12.9.10 הצמדת מתחסנים ו/או מרטופים ו/או רכוש משותף אחר ליחיות (כלל שקיימים),  
וחולקתם לפי האמור במפרט.

12.9.11 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למוקובל בענף ו/או בהתאם להנחיות המצוויות של הרשות הרכבלנית נדרשת בנסיבות העניין.

12.10 המוכר רשאי לא צורך בהסכמה הקונה בטרם מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין והיחידה וצמודותיה, ולהתකן בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלי לאנטנות טלוויזיה מרכזיית (לרבות טלוויזיה בכבלים ו/או בלוויין) ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את היחידה בפרויקט ו/או היחידה ובין שהם אינם משרתים אותן והקונה מתחייב בטרם המסירה לאפשר להרשות למוכר,他自己, באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולצמודותיה ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזה 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 הוודע לרוכש שהמוכרת זכאייה להחזיק בבניין משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמא" (להלן: "דירה לדוגמא") אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין. הרוכש מתחייב לא להתרער, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא לפעלות התקינה של הדירה לדוגמא ומהרדרד המוכרת תנוקות באמצעות סבירים להקטנת הפרעה שתיגרם, אם תיגרם ע"י היחידה לדוגמא". מובהר כי אין כאמור בסעיף זה לשולח את זכויותיו הקונה עלות טענות משפטיות ולפנות לערכאות משפטיות הרכבלניות.

### 13. רישום

13.1 בכספי למילוי כל התcheinויות של הקונה עפ"י הסכם זה, מתחייב המוכר לפעול לרישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת מהוויה חלק מבית משהוף, ולרישום זכויות הקונה ביחידה, הכל בכספי להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין בбар שבע, ועל פי הוראות הסכם זה ככל וסעיף זה בפרט (להלן: "הרישום").

13.2 בכספי למילוי כל התcheinויות הקונה על פי הסכם זה, ובכספי לכך שנינתן יהיה לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שייהיו נהוגות במועד הרכבלני, מתחייב המוכר לפחות לכך שרישום הבניין כבית משהוף יבוצע במועד המוקדם ביותר האפשר, יבוצע תוך נפרדת, יבוצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משהוף או ביחידה על שם הקונה, כיחידה נפרדת, והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) לרבות לעניין ממועד המסירה לפי המאוחר והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) לרבות עיכובים רישום פרטלייה (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום יידחלה מחתמת כת עליון או מחתמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר.

13.3 היה הבית המשותף מרכיב מבנים או מספר אגפים, יהא המוכר רשאי לגורום לרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 עד רישום זכותו של הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידת רישום נפרדת בבית משהוף, מתחייב הקונה שלא לבצע עצמו או באמצעות אחרים וכן לא להטיסים ולא לאפשר ביצוע של כל שינויים חיצוניים, בהגדרת מונח זה בסעיף 8.3 לעיל, וכן כל שינוי או תוספת ביחידה ו/או בבניין ובקרירותיו החיצוניים ו/או בגג הבניין, ו/או בגינה ו/או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף בבניין, בלי הסכמת המוכר מראש ובכתב. הסכמת המוכר, ככל ותוינתו, לכל שינוי או תוספת אינה מושררת הקונה מקבלת התייחסות המושמכות, ככל ואלו נדרשים ואינה מסירה אחריותו של הקונה כלפי צד ג' ועל פי כל דין. תוקפו של סעיף זה הינו עד ממועד רישום כל יחידות הדירות בפרויקט ע"ש הרוכשים בטאבו.

13.4 הפרט סעיף זה תהווה הפרה יסודית המזוכה המוכר בכל הטעדים המוקנים בהסכם או בדיון לרבות ביפויי המוסכים.

הקונה מתחייב להמציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונית, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלוט כל המיסים, הארגונות החיטלים והתשומות, שחובת תשומות על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, המופנים לרשות המקרקעין, וכשהם בתוקף לפחות עד לתום השנה הקלנדורית בה נדרש.

13.5 התעכוב הרישום או שלא בוצע מסיבה הקשורה בקונה או מחתמת שהקונה לא מלא במועד את מלוא

התחייבותיו, כמפורט לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת היחסים מצדו, תחולנה כל החזויות הנובעות מכך על הקונה, ובלבך שתcheinה הוצאות סבירות, והאחריות לרישום היחידה תחול על הקונה בלבד. במקרה כאמור, ואו עורך הדין יהיו רשאים לגבות שכר מיוחד בגין ביצוע הרישום, ככל שיוחלט על ידם לבצעו.

הקונה מתחייב להופיע, במידת הצורך, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, בתאריך ושעה שיתואמו ע"י הצדדים. הקונה מסמיך את עורך הדין ליתן בשםו אישור לעניין ייחודי היחידות ו/או ייחוד העורות אזהרה בעת ביצוע הרישום וכן לחותם על כל הוצאות, תעוזות, שטרות ומסמכים אחרים. מובהר בזאת כי על אף מסירתיפוי הכת הנזכר בהסכם זה, תידרש, בהתאם לדרישת הרשות, הופעלו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור.

המודר יהיה רשאי לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או היחידות ו/או חלותם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, וזאת הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן, ובלבד שלא תפגעה זכויות הקונה ביחסה עפ"י הסכם זה.

בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שישדר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכם הקונה לרישום תקנון זה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 12 לעיל.

המודר יהיה רשאי לרשות בלשכת רישום המקרקעין העורות אזהרה, ועלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על היחסה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר ובהתקנים למקובל בענף ו/או בהתאם להנחות של הרשות הרכנית, בין היתר להבנתה זכויות דרך ו/או זכויות שימוש מתקנים אחרים או במערכות שנעודו לשמש אף בעלי ייחודות דיוור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיה כאלה, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשם תחזוקתם ותיקונם ובלבד שזכויות הקונה לא תפגעה.

#### התמורה 14.

תמורות היחידה מתחייב הקונה לשפט למודר את הטכום הנקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "מחיר היחידה"), וכן את יתר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם (מחיר היחידה וכל יתר התשלומים כאמור יקרוו להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובנסיבות המפורטים בנספח התמורה.

כל התשלומים שיביצעו על חשבונו מחיר היחידה, יבוצעו להسابו הליווי של הפROYקט באמצעות פנקש שוברים לתשלומים שיונפק על ידי הבנק המלאוה בעבר היחסה ויימטר לקונה על ידי המודר, לרבות תשלוםם שעבור מושך כספי שנחתן לקונה הלוואה לרכישת היחסה כאמור בסעיף 16 להלן. הקונה מתחייב לכך שהתשלים על חשבונו מחיר היחסה כאמור ישולם על ידי אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקש שוברים.

הkoneksi עבר למודר באמצעות הפקס עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבונו מחיר היחסה תוך ציון שמו ופרטיו היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשדי המודר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלומים נקלט וኖקף לזכותו.

כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה באמצעות פנקש השוברים, לא תהשש בתמורה על חשבונו הסכם זה, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחסה אלא בכפוף לתשלומים כל התמורה באמצעות פנקש השוברים.

יזוע לקונה כי השוברים בפנקש השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבונו הליווי של הפROYקט בבנק המלאוה לפי ערך יוט העסקים בו שולם השובר בפועל וייחס כמושלים על ידי הקונה באותו יום עסקים. הקונה מתחייב לשפט את השוברים אך ורק על פי סדרם בפנקש השוברים.

הkoneksi מתחייב לשפטו אצלו את פנקש השוברים אשר יימסר לידי בשלמותו, ולהסביר למודר את כל שוברי התשלומים בפנקש השוברים שלא ישולם על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלאה התשלומים על חשבונו היחידה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו.

הkoneksi לא ייחס כמי ששלט את התמורה גם אם קיבל את אישור המודר בכתב על גמר התשלומים וכן אם היחסה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחתמת טעות או כי מועד תשלוםם של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נזנחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המשירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלומים שהוא חייב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפי דרישתו הראשונה של המודר.

מוסכם בזאת, כי בהיעדר מועד נקוב לתשלומים כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המודר.

הבטחת כספי הקונה

.15

15.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיתקבל על חשבו התמורה, כהגדרתה בנסיבות הtransfer, על פי חוזה זה, למעט השתתפות הקונה בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן בסעיף זה : "החוק").

החברה הסבירה והבהירה לכוונה היטב את הוראות חוק המכר וזכויותיו על פיו להבטחת כספים שיישולמו על ידו, וכי קרא וחבין את הוראות נספח ו' בעניין זה.

15.2 בהתאם כאמור לעיל, להבטחת הכספי ישולם על ידי הקונה על פי הסכם זה, יעביר הבנק המלאוה לרוכש ערבות בנקאיות בגין כל אחד מהתשומות שישלם הקונה למוכר ע"ח מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הערכות תהיה צמודה לממד התשומות בבניה או לפחות יoker המ מ |חיה, לפי החלטת החברה והבנק המלאוה – נתן הערבות. כמו כן, לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 ערבות חוק המכר המוצאות לרוכשי הדירות לא יכולו את רכיב המעו"ם (המעו"ם הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום) ורכיב המעו"ם יובטח על ידי קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר.

15.3 כל העבודות וההוצאות הכרוכות בהנפקת העבודות ובחבטחת כספי הרוכש לרבות מכתבי החתוגה, יחולו על המוכר.

15.4 הקונה מתחייב לחותם על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלאוה או המוכר לצורך קבלת הערבות, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לבנק המלאוה לנוכח מיתרונות הכספיים שיגעו לו על פי הערבות את הסכומים שהיא תייב לבנק המלאוה ואו לבנק אחר שילוחו לו כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מסוימים לטובת המוכר, באס הביטול הוא כתוצאה מהפרה יטודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לבנק המלאוה בכל מקרה בו ישלם הבנק המלאוה לקונה סכום כלשהו על פי הערבות. חתימת הקונה על הסכם זה מחוות גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחזר לבנק המלאוה את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלאוה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות הבנקאיות.

15.5 התשלומים באמצעות השובר מחוות הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק המלאוה להמציא ערבות בנקאיות לטובת הקונה.

15.6 הבנק המלאוה ימציא ערבות בנקאיות בשל הסכום ששולם על ידי הקונה (פרט לסכום המעו"ם לעיל) לפי חסدر השוברים כאמור בתוך 14ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוזדא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הבנק המלאוה לפי כל דין.

15.7 הקונה מאשר כי השובר והודיע לו מפורשות, כי עומדת לו, ולבנק לשכננתאות כהגדרתו להלן, האפשרות לפנות לבנק המלאוה לצורך קבלת אישורו בוג�ו למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בדרכים הבאות : (א) באמצעות פניה לסניף הבנק המלאוה שבו מתנהל חשבון הפרויקט, (ב) באמצעות מענה טלפוני ממופרט על גבי שובי התשלום, (ג) אתר האינטרנט של הבנק המלאוה.

15.8 במידת הצורך, תושב הערבות יכולה לבנק לשכננתאות שייתן לקונה משכנתא, זאת בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלאוה ועפ"י הוראותיו.

15.9 הערבות תפוג ותחשב כבטלת ומボטלת עם מסירת החזקה ביחסו לקונה וחתימת הסכם חכירה מהוון בין הקונה ורשות מקרקעי ישראל ו/או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וזאת אף אם מסיבה כלשהי לא תוחזר לידי המוכר ו/או לידי הבנק המלאוה.

15.10 לא הוחזרה הערבות ע"י הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה, ו/או במועד מסירת החזקה יהיו עורכי הדין, זאת בנוסף לכל סעיף אחר המגי למוכר עפ"י כל דין, לרבות הזכות לעכב את מסירת הוראות לבנק, והקונה ישא בכל נזק ובכל הוצה שתגרם בשל אי-החזורת הערבות במועד הנדרש, המהווה הפרה יסודית של ההסכם. מובהר כי המועד הקובל לעניין שליחת הוודעת החברה יהיה לאחר מסירות החזקה ובלבך שנחתם הסכם החכירה.

15.11 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהיה רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הבלעדי לשנות ו/או להחליפ כל בטוחה שיקבל בטוחה אחרת מאותו סוג/או מסווג פוליטק ביתוח בלבד, ובלבך שהחלפת בטוחה תעsha על פי חוק ותישלח הודעה בכתב ע"י המוכר לקונה . הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר,

לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, נגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחותום או להציג כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם היוזרות הבטוחה החלופית, תיחס הבטוחה המשולפת בטליה ומובטלת.

15.12 מובהר, כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי ערבות כאמור, רק אם חופקו כספי הتمורה באמצעות שובי התשולם בחשבון הפROYIKט בהתאם להסכם זה.

15.13 הקונה מצהיר מאשר ומסכים בזאת, כי ידוע לו כי כל עוד 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 לרכישת היחידה.

15.14 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.11 לעיל, הקונה מסכים בזוה מרASH ובמפורש שבמידה ותירושם לזכותו הערת אזהרה, היא TIODE ליחידה בלבד. מוכיח מסמיך את עות"ד לחותום בשמו על ההיעודה האמור, אף אם במועד זה, טרם נרשמה הערת בלשכת רישום המקרקעין ואו לחילופין לפעולן לביטול הערת אזהרה שנרשמה לטובתו במידה שהדבר יידרש.

15.15 הקונה מסכים ומתחייב כלפי החברה וככלפי הבנק המלווה נותן הערבות, כי במידה וימש את הערבות שיקבל ואו שקיבל בקשר ליחידה שרכש, הוא ימחה ויעבר מיד לבנק את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם זה או יבטל הסכם זה כך שחווכיות ביחידה יוחזרו לבועלתו של המוכר - לפי בחרית הבנק המלווה שהנפיק את הערבות.

15.16 ארבעה עשר (14) ימים לפני הקונה את הבטוחה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערבות, לידי עורך דין שזוהתו תקבע על ידי המוכר ובלבד שאינו ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן לערבותות"). הנאמן לערבותות יעביר למוכר את הערבות מיד עם התקיימים התנאים המצביעים הבאים: (א) נסירה החזקה ביחסו לידי הקונה, (ב) הומצא אישור הבנק המלווה בדבר נכוונו להחריג את היחידה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן, (ג) נחתם חוזה חכירה מהוון בין הקונה לרשوت מקרקעי ישראל (ז) או לחילופין, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק בנושו היום או כפי שייתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.

15.17 עם התמלה התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחס הבטוחה שניתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטליה ומובטלת, ללא צורך בהסכם כלשיי מצד הקונה. האמור לעיל איינו גורע מחותבו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכר.

15.18 הקונה מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחסו על פי הסכם זה, אלא הסכמה מפורשת מרASH ובכתב מעת המוכר. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של החוסם.

15.19 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים ביפוי מכח הבלתי חזז נספח ד', לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, ולביטול כל הערת אזהרה שתירישם לטובתו ללא הסכמה מפורשת בכתב מעת המוכר, וזאת בתנאים המפורטים בסעיף זה.

15.20 בכל מקרה של עיכוב בהשbat ערבותות שקיבל הקונה מהמוכר, מכל סיבה שהיא, ישולט הקונה למוכר פיצוי בשיעור של 1% (אחדו אחד) משוויו העARBOT, בגין כל חדש עיכוב (וחילק יחסית מס' זה, בהתאם, בגין חלק חדש עיכוב) מבלי לגרוע מכל סעיף אחר ואו נוסף של המוכר, והכל כפוף להוראות החוק.

#### משכנתא

.16

במידה ותקונה יבקש לקבל הלואה מובטחת במשכנתא ממושך בנקאי למוכר, לתשלוט חלק מתמורות היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

16.1 לאחר שהוכיח ישולט למוכר לפחות 100,000 ל"ה או 10% מתמורות היחידה לפי הגובה מבניהם, ממוקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלואות משכנתא (להלן: "הלואה בנקאית") למימון יתרת רכישת היחידה ממושך כספי מוכר המושה צדין ליתן משכנתאות לקונה (להלן: "הבנק למשכנתאות") בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לקונה – אם בכלל. במידה שהקונה יבקש לקבל הלואה לצורך מימון הרכישה (ואו גורר משכנתא), ישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הווצאות הקשורות בקבלת הלהלואה.

16.2 המוכר יחתוטס בתוך זמן סביר לביקשת הקונה, על כתוב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ובכלל שנוסח כתוב התחייבות יהיה בוטח המקובל על המוכר ובכפוף לכך שהבנק לשכנתאות יתחייב, כי כל כספי הלהלואה יעברו ישירות לחשבון הבנק המלווה של המוכר וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום הלהלואה המופקד בפועל בחשבון הלויי של הפROYIKט. בכל מקרה ועל אף האמור במסמי המשכו, תהיה זכותו של המוכר לקבל את מלאה התמורה בגין היחידה, עזיפה על כל זכות אחרית של הקונה ואו של הבנק למשכנתאות מטעמו. כמו כן, מוסכם ומובהר, כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות, עד להסכמת

	<p>המוכר לכך.</p> <p>אין כאמור לעיל כדי להטייל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הקונה הלוואה או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לكونה כמפורט לצורך רכישת הזכיות ביחידה.</p> <p>למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום הלוואה הבנקאית בפועל לחשבון הליווי של הפרויקט תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלומים.</p> <p>הكونה יחתום על בקשה, בנוסחה ובתנאים המקובלים בשוק, לפיה מתחייב המוכר לחתום על כתוב התcheinויות לרישום משכנתה כלפי הבנק למשכנתאות וימצא את הבקשה למוכר. כמו כן, יחתום הקונה על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעברת את כספי הלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדתו לעיל, ומצא לא מוכר את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הקונה מאשר כי הוא מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום הלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות אצל המוכר ייחסב ביום פירעון חלק ממחרץ היחידה כאמור לעיל. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום הלוואה על פי פנקס השוברים הננו באחריותו הבלעדית ועליו לוודאי כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בסופה התמורה.</p> <p>מובהר בזאת כי אי קבלת הלוואה מכל סיבה אחרת, לא תהווה עילה לביטול התcheinויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או לדחינת מועד התשלומים כמפורט בסוף ג' להסכם זה.</p>	16.3
	<u>ליויי בנקאי</u>	16.4
	<p>המוכר מצהיר כי יתקשר עם הבנק המלאוה כהגדתו לעיל בהסכם ליויי בנקאי לפרוייקט ולצורך הוצאה ערבות לרוכשי היחידות.</p> <p>חברה יודעת את הקונה כי בגין האמור לעיל ישבעד המוכר את זכויותיו במרקען וירושם משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק המלאוה.</p> <p>מובהר כי זכויות הבנק המלאוה על פי השובדים והמשכנתאות כאמור, תהיה עדיפה על פני זכויות הקונה ביחידה על פי חוזה זה, וזאת כל עוד לא שוחררת היחידה על ידי הבנק המלאוה בהתאם להוראות סעיף 17 זה.</p> <p>הكونה מתחייב לחתום במעטם בתיאמת הסכם זה, או תוך 7 ימים ממועד בו יידרש לכך, על כתוב התcheinויות לטובת הבנק המלאוה בנוסחה המצוρף <u>נספח ג'</u>, או בנוסחה אחר כפי שיידרש ע"י הבנק המלאוה מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו. מובהר כי בכל מקרה של סתרה בין הוראות הסכם זה להוראות <u>נספח ג'</u>, יגברו הוראות <u>נספח ג'</u>, ומכל מקום ייחסבו הוראות <u>נספח ג'</u> כמשמעותם הוראה אחרת בהסכם זה.</p> <p>המוכר הוודע לקונה כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק המלאוה וייתנו לקונה הוראות בלתי חוזרות כאמור להלן.</p> <p>המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק, ולא לגרום אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגע מאות הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם למועד התשלומים הקבועים בחוזה.</p> <p>ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקש שוברים, כמפורט בסעיף 14 לעיל.</p> <p>הוראות אלו של המוכר הנן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאה הבנק המלאוה.</p> <p>חברה יודעת את הקונה כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי החתום לגוף אחר, אלא בהסכמה הבנק המלאוה מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.1 להלן.</p> <p>חברה יודעת את הקונה כי עפ"י ניהול הבנק המלאוה יש למסור כל אינפורמציה שתידרש בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק החתום לבנק.</p> <p>במקרה של ביטול החתום מתחייב הקונה להודיע על כך לבנק באופן מיידי.</p> <p>המוכר מודיע לקונה וקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין לבנק כל התcheinויות כלפי הקונה, למעט התcheinויות על פי הערבויות הבנקאיות שהוציא או יוציא לكونה.</p> <p>המוכר ימציא מכתב החרוג מותנה לكونה בנוסחת המקובל בבנק.</p> <p>עם קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, בלבד עם חתימת הזוג החכירה של הקונה עס רשות</p>	16.5
	16.6	
	17	
	<p>17.1 המוכר מצהיר כי יתקשר עם הבנק המלאוה כהגדתו לעיל בהסכם ליויי בנקאי לפרוייקט ולצורך הוצאה ערבות לרוכשי היחידות.</p> <p>17.2 החברה יודעת את הקונה כי בגין האמור לעיל ישבעד המוכר את זכויותיו במרקען וירושם משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק המלאוה.</p> <p>17.3 מובהר כי זכויות הבנק המלאוה על פי השובדים והמשכנתאות כאמור, תהיה עדיפה על פני זכויות הקונה ביחידה על פי חוזה זה, וזאת כל עוד לא שוחררת היחידה על ידי הבנק המלאוה בהתאם להוראות סעיף 17 זה.</p> <p>17.4 הקונה מתחייב לחתום במעטם בתיאמת הסכם זה, או תוך 7 ימים ממועד בו יידרש לכך, על כתוב התcheinויות לטובת הבנק המלאוה בנוסחה המצוורף <u>נספח ג'</u>, או בנוסחה אחר כפי שיידרש ע"י הבנק המלאוה מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו. מובהר כי בכל מקרה של סתרה בין הוראות הסכם זה להוראות <u>נספח ג'</u>, יגברו הוראות <u>נספח ג'</u>, ומכל מקום ייחסבו הוראות <u>נספח ג'</u> כמשמעותם הוראה אחרת בהסכם זה.</p> <p>17.5 המוכר הוודע לקונה כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק המלאוה וייתנו לקונה הוראות בלתי חוזרות כאמור להלן.</p> <p>17.6 המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק, ולא לגרום אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגע מאות הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם למועד התשלומים הקבועים בחוזה.</p> <p>17.7 העברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקש שוברים, כמפורט בסעיף 14 לעיל.</p> <p>17.8 הוראות אלו של המוכר הנן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאה הבנק המלאוה.</p> <p>17.9 החברה יודעת את הקונה כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי החתום לגוף אחר, אלא בהסכמה הבנק המלאוה מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.1 להלן.</p> <p>17.10 החברה יודעת את הקונה כי עפ"י ניהול הבנק המלאוה יש למסור כל אינפורמציה שתידרש בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק החתום לבנק.</p> <p>17.11 במקרה של ביטול החתום מתחייב הקונה להודיע על כך לבנק באופן מיידי.</p> <p>17.12 המוכר מודיע לקונה וקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין לבנק כל התcheinויות כלפי הקונה, למעט התcheinויות על פי הערבויות הבנקאיות שהוציא או יוציא לكونה.</p> <p>17.13 המוכר ימציא מכתב החרוג מותנה לكونה בנוסחת המקובל בבנק.</p> <p>17.14 עם קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, בלבד עם חתימת הזוג החכירה של הקונה עס רשות</p>	17.1

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

מרקיעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטיחה על פי חוק המכר, או לחילופין בהتمלה התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטיחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט מהגדרתו לעיל, ימizia הבנק המלאה אישור לكونה כי המשכנתה על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידה, בנוסח שהיה מקובל אצל הבנק המלאה מעט לעת.

**.18 מסים אגרות ותשלומים**

בנוסח למתיר היחידה, כמפורט בסעיף 2.1 לנصف התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים להלן:

18.1 הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד נדרש לפי חוק מסויי מקרקעין. הקונה יעדכן את המוכר בכתב, עד למועד חתימת החסם, באם הוא מוכר על ידי חוק מסויי מקרקעין כזכאי לפטור חלקי ממש רכישה, ובאמ' היחידה הננה דירה יתidea כמשמעותה בחוק מסויי מקרקעין.

18.2.1 בעמד' חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם את החזאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2.2 למספר ג' להסכם המוכר (נספח התמורה). יובהר, כי החזאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנصف התמורה, כוללת את הטיפול המשפטי ברישום הבית משותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ודיוח על העסקה נשוא הסכם זה לרשותי מקרקעין, גם עבור הקונה (להלן בסעיף זה: "הטיפול המשפטי"). לעניין זה יובהר כי עורך הדין מייצגים בעסקה זו את המוכר בלבד והקונה רשאי לחייב מיזג בעסקה זו על ידי כל עוז'ך אחר, אולם הקונה מסכים כי עורך הדין יפעלו גם עבורו בכל הנוגע לטיפול המשפטי לצורך הרישום בלבד, והכל מבלי שהקונה יידרש לשאת בתשלום נוספים ו/או אחר עבור מרכיב זה.

18.3 הקונה מתחייב לשלם, ללא דיזמי, את כל המיסים, הארונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שייחלו על היחידה לגבי התקופה שמצוعد המשירה ואילך, וכן לשאת בחזאות הרשות המשותף, אף בטרם נרשם הבניין בבית משותף.

**.18.4 תשלוםים לפי סעיפים 18 ו- 19 להלן.**

**.19.1.1 חיבור תשתיות**

הקונה מתחייב לשלם עבור פיקזון ותקנת מונה מים, מונה חשמל ו/או אספקת מונה גז ליחידה כקובל וכנהוג, ברשות המקומית, בחברת החשמל ובחברת הגז (להלן: "הרשותות") ולהתומות ברשותיות על חזזה לאספקה כקובל באוטו רשות, בהתאם לפניות הרשותות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י המוכר, לרבות רישומו כמחזיק ברשות המקומית, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה, וכتنאי למסירה מובהר כי תשלום הגז ליחידה מותנה בהתקשרות הקונה עם חברת הגז הרלוונטית בהתאם להוראות חזזה זה וכן הדבר נתנו לבחירתו של הקונה.

19.2 סעיף זה יחול בשינויים המתחיבים כשחתולים לחיבור הבניין לרשות המים ו/או למיכל אספקת גז (עד למונה הדירתי) ו/או לחיבור החשמל יוטלו על כתפי המוכר ואולם מובהר כי חיבור היחידה לתשתיות מותנה בחתימת הרוכש בהסכם ההתקשרות עם ספק השירות הרלוונטי.

19.3.1 שילט המוכר עבור הקונה תשלוםים לרשותות על מנת למנוע עיכוב ביצוע התכניתו כאמור בהסכם זה, יחויר הקונה למוכר את סכום התשלומים הניל מידי עם דרישתו הראשונה. פיגור הקונה בתשלום החזר למוכר ישא התשלום נוספת ריבית ריבית. למען הסר טפק מובהר כי לكونה תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שהיא לטען ביחס לנושא המקורי.

**.20.1.1 מסים ותשלומי חובה חדשניים**

ככל המיסים, הארונות, האגרות, ההיטלים, תשלוםם ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג מהם, החלים ו/או שייחלו 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 הניל ייקראו ביחד להלן: "הmissim") החלים בגין המועד שעדי למועד מסירת החזקה ביחידה לكونה ו/או שהעליה לתשלומים נצמחה בתקופה שעדי למועד מסירת החזקה ביחידה, יחולו על המוכר, וכל המיסים שהעליה לתשלומים נצמחה ממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידן, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

20.2 על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר ישא בתשלומי היטל השבה שהעליה לתשלומים נצמחה בתקופה שעדי למועד חתימת החזקה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלום היטל השבה שהעליה לתשלומים נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך ישא הקונה.

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

מוביל לגורוע כאמור בסעיף 20.2. להלן, המוכר יישא בהיטל השבחה בגין תוספת שבט ו/או הקלות שהתבקשו ו/או מנצלות על ידו, וזאת גם אם התיבוב בהיטל השבחה בגין הניל' יינתן לאחר חתימת החוזה.	20.3
למען ספק מובהר כי היטל השבחה שתדרוש הוועדה המקומית, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת הייתם הבניה, כולל על המוכר.	20.4
למען הסר ספק, במידה וمسئירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחנות על פרוטוקול המסירה ו/או בשל פגור בתשלומים החל עלייו על פי ההוראות ו/או על פי הדין, כולל על הקונה המשים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהසכם.	20.5
<b>תשלומים - כללי</b>	.21
הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפני מועד המסירה, אישורים על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהසכם, החלים עליו, מיד עם דרישתו.	21.1
המוכר יהיה רשאי לשולם במקומות הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות ההוראות ולא שילמו במועד ובלבך שאית תשלום החוב ע"י הקונה יעכב את המוכר בבחירה התמייביזוניו למשך הסר ספק מובהר כי לקונה תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שהיתה רשאית לטעון ביחס לנושא המקורי.	21.2
מוסכם כי יהיה וישלם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה בשם או עבור הקונה, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששלם המוכר כאמור, תוך שבעה ימים ממועד דרישת מהמוכר בכתב, בתוספת ריבית פיגורין וזאת מבלי לגורוע מכל זכות או סعد אחרים להט זכאי המוכר עפ"י ההסכם / או עפ"י כל דין.	21.3
איתר הרוכש בתשלומים כלשהו, תהא החברה זכאית לדוחות את מועד המסירה כמספרם המצביער של ימי האיחור בתשלומים בנוסף לכל סעיף אחר.	21.4
<b>יפוי כת</b>	.22
לשם הבטחת ביצוע הוראות ההוראות מתחייב הקונה לחנות עליפוי כת בלתי חזור בנוסח המצורף להסכם <u>נספח ז'</u> ולמסור למוכר את מדור ייפוי הכת, <u>נספח ז'</u> בתוך 15 יום ממועד חתימת הסכם זה. מובהר כי מסירת ייפוי הכת לידי המוכר מהוות תנאי מוקדם נוספת לمسئירת החזקה ביחידת הקונה.	22.1
יפוי הכת ישמש לשם ביצוע הוראות ההוראות וכל הנובע ממנו, ובבלתי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה ביחידת ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשפט, רישום, מחיקת, ייחודה העורות אזהרה, ייחודה יחידות, רישום וביטול משכנתאות וחתחייבויות לרישום משכנתא, התחריביות כלפי הבנק המלווה, ביטולUbervoirt בנקאים, בקשת תיתרי בנית, שינוי תכניות בניין ערים ושאר רשיונות, בקשת תיקון בצו הרישום בבית המשפט, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחריביות הקונה על פי הסכם זה, ולהתומות בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.	22.2
מתן ייפוי הכת לא שחרר את הקונה מביצוע התחריביותו על פי הסכם זה ולהחותם בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בنتימת ייפוי הכת משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כורך ברישום הבית המשפט והיחידה.	22.3
האמור בסעיף זה מהוות הוראה בלתי חזורת מהקונה למוכר ו/או למיפוי הכת לפעול בשמו ומטעמו עלIFI ייפוי הכת.	22.4
הוראה זו היא בלתי חזורת הוואיל זכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.	22.5
הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהוות הפרה יסודית של ההסכם.	22.6
<b>ענינים מיוחדים</b>	.23
לקונה ידוע כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על חוק המכרכרטים לגבי הסכם זה הכלולים בין היתר את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והיחידה, פרטי העסקה, נותן הבטחה וסוג הבטחה שנינית לקופה כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.	
<b>העברת זכויות</b>	.24
הקופה לא יהיה רשאי למוכר את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמיש השנים, אשר נכרת לפני תום	24.1

חמש השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגירה בגינה 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' 1 / ח' 2 בהתאם.

24.2 לשם הבטחת עמידת הרוכש כאמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התcheinבות אשר מצורף לחוזה זה. ככל שהרוכש יפר התcheinבותו זו וימקור את דירתו מתחן טرس חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

## 25. הפרות ותורופות

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

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

25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועד ובמלוא תשלום כלשהו על חשבון תמורה יחידה ו/או תשלום מהתשולם חלים עליו לפי ההסכם זה. מוסכם כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה.

25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם ולא תיקן את ההפרה תוך 30 (שלושים) ימים לאחר שניתנה לו התראה בכתב ע"י המוכר מראש.

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

25.3 מבלי לגרוע מכללות האמור לעיל ומזכויות המוכר ע"פ החסכם ואו ע"פ הדין, במקרה בו בחר המוכר לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הקונה, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 30 ימים והקונה לא עשה כן, לבטל את ההסכם, למנעו את כניסה של הקונה ליחידה, ובמידה וחיקידה נמסרה לקונה קודם לפנות את היחידה ולהסביר את המוכר זכאי לדרש את פינוי הקונה מן היחידה ותקונה מתחייב ל佗בר למוכר בנסיבות קבלתה החזקה בה למוכר מיד לדרישתו הראשונה. יובהר כי היחידה ת佗בר למוכר במצבה המקורי לרבות מכך ולידיו. החל ממועד ביטול ההסכם יהיה המוכר זכאי לעשות בייחידה כל שימוש, לרבות מכירתה לצד ג', בהתאם לשיקול דעתו הסביר ובהתאם למקובל בענף וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:

25.3.1 המוכר יהיה רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכת האמור בסעיף 22, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לקופה על פי ההסכם זה ו/או הערת האזהרה שנרשמה, אם נדרש, לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לחותם על כל מסמך ולבנות כל פעולה לצורך מהיקת הערת האזהרה, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה כמפורט בסעיף 15 לעיל.

25.3.2 המוכר ישיב לקופה את כספי התמורה ששולם על ידו עד למועד הביטול בשווי הריאלי, כולל החלק היחסי מהשתתפותו בחוזאותיו המשפטיות של המוכר בהכנות הסכם זה, סכום הפיצויים האמור בסעיף 25.4 לפחות, הוצאות בפועל שתהיינה למוכר בגין מתן בטוחות להבטחת כספי הקונה ובגין ביטול ההסכם ומכירות היחידה לקופה אחר וכן בגין כל יתר הנזקים, החוזאות והഫדים שייגרם למוכר עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה וביטולו. השבת הכספיים כאמור תבוצע לא יותר מ - 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש, ואם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול ובגלב שהדבר לא יהיה ככל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

25.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לסילוק הלוואה, יהיה המוכר רשאי לנכונות מן הסכומים שעליו להסביר לקופה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב לבנק למשמעות על חשבון הלוואה הניל' (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים) ולהעבירם לבנק למשמעות כאשר חשבונותיו של הבנק למשמעות ימשמו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נדרש לטובת הבנק למשמעות הערת אזהרה ייעכו גם החוזאות שייהיו למוכר בגין ביטולו. אין כאמור לעיל מושם התcheinבות לטובת הבנק למשמעות המזוכה אותה בקיומה.

האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, לא בא לאגרוע מזוכתו של המוכר לטובע מאת הקונה שיפויIFI וכיogenic כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר.

25.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרת יסודית מצד הרוכש, ישם הרוכש למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי החצמדה של תשולם הרוכש שנקבעו

בחוזה, ממועד חתימת החסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיזויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החסכם, וזאת מבלתי גורוע מכל סעיף נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחייב לטובתו את סכום הפיזוי המשוכם כלעל מתוך הסכומים ששולם לו ע"י הרוכש.

25.5 הרוכש יצהיר ויתחייב כי ככל שייתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה איינו עומד בקריטריונים לקבלת תעוזת זכאות לשاري' דירה /או שהונפקה לו תעוזת זכאות בטיעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכrown שנותם עימיו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיזוי בגין הביטול האמור."

25.6 בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בחסכם זה, הקונה מצהיר ומתחייב כי ביצוע התcheinויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועדו הינו תנאי הכרחי ומקצועי לקיום התcheinויות המוכר על פי הסכם זה, ומבלתי לפוגע בנסיבות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה איתר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותו על פי החסכם במלואן ובמועדן, יתיר הדבר למוכרஇitor איחור במילוי התcheinויות כלפי הקונה.

#### עורכי הדין .26

26.1 הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרד עות'יה' אודורם ושות' ("עורכי הדין"), מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא החסכם 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 עורך דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו עבורי שני הצדדים ביצוע רישיונות ע"י החסכם זה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורך הדין יהיו רשאים ל揖יג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

#### המחאת חובות וזכויות המוכר .27

27. המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התcheinויותיו לפי החסכם זה, כולל או מointmentsן, מבלתי להיזיק להסכםתו של הקונה, תוך הודיעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי החסכם זה לא תפגעו. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהמוכר יותר ערבית לפני הרוכש גם במקרה של חשבה החסכם זה לצד ג' כאמור.

#### חובה הקונה - יחד ולהזוד .28

28.1 כל אחד מהמודדים ביחיד במושא להסכם קקונה (להלן בסעיף זה: "יחידי הקונה"), חייב יחד ולהזוד ערבית כלפי המוכר ערבות מלאה וחידית האחד למשנהו לקיום הוראות החסכם ללא יוצאה מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכמה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה.

28.2 כל חתימה על מסמך, בכתב, בקשה או אישור של אחד מיחידי הקונה בעניין הקשור בתחסם זה, ביצועו או הנובע ממנו, חייב את שאר יהידי הקונה, וחינמת יחידי הקונה על החסם זה תחשב כהרשותה של יחידי הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחיב את יתר יחידי הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחידי הקונה מהחובה להתחום ו/או לבצע בעצמו פעולות נדריש על פי החסכם.

28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את החסכם לגבי אחד מיחידי הקונה, הוא יהיה רשאי לבטל את החסם הזוט ולהתיחס את יתר יחידי הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר ו בהתאם למועדם בענין. ביקש אחד מיחידי הקונה מהמוכר לבטל החסם זה, או ביקש אחד מיחידי הקונה לוטר על החסם זה ומוכר החסם לכך, הרי הביטול ו/או הויתור של אחד מיחידי הקונה, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחידי הקונה.

#### ויתור .29

29.1 לעניין החסם זה לא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה או שינויים חנוגעים ללוח התשלומים או למפרט אלא אם נעשו בכתב וזאת לפחות אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת והאמור לעיל יחול בשינוי המפרט. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא יהיה כויתור.

29.2 שום הוראה מהתנאים ומהוראות הכלולים בחסכם זה אינה באח לגורע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של החסם כי אם להוסיף עליו.

#### כללי .30

30.1 חובות שהקונה חב למוכר יהיה רשאי המוכר לקזוט. הקונה לא יהיה רשאי לקוז חובות שלטענו

- המוכר חב כלפיו ואף לא יהיה רשאי לעכב כל כספים המגיעים לחברה ככל שיהיו.
- כל شيء, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב וначתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו וחותכו . מבלי לגרוע באמור לעיל מובהר לכךים כי במקרה של ביטול חוזה זה אין השבת כספי הקונה מותנת בחתיימתם של מורשי החתימה כאמור לעיל.
- אם הקונה הוא תושב בחו"ל עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי בחו"ל בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל. מבלי לגרוע מהמור, במקרה והקונה הינו "נתן זר" כהגדרת מונח זה בהחלהות הרשות (לרבבות אם איינו אזרח וגוא תושב ישראל או תאניד שהשליטה בו בידי יחיד שאינו אזרח ו/או תושב ישראל), אז יבוצע הסכם זה, בהתאם לכללי ונחיי הרשות לעניין הקיימת זכויות זרים.
- מקום השיפוט יקבע בהתאם לתקנות 3 – 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין, בכל מחלוקת שתתגלו בין הצדדים.
- הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתס על ידי המוכר, ובתנאי שהקונה שילם את התשלומים הראשונים המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח התמורה.
- .31 **כתובות והודעות**
- כתובות המוכר לצורכי הסכם זה הננה הכתובת הרשומה במובא להסכם וכתוות הקונה הננה הכתובת הרשומה במובא להסכם עד מועד המסירה או כתובות היחידה לאחר מכן.
- כל הודעה מצד אחד לשנהו שתשלח בדו"ר רשאי רשות לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד לשנהו בכתב על שינויה, תחשיב כאילו הגיעו לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לוזר או לממשלה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

תקونة

המוכר

תקونة

**נספח א' - אישור רוכש בגין קבלת פנס שוברים**

לכבוד:

גבי \_\_\_\_\_ ת"ז  
מר \_\_\_\_\_ ת"ז  
מרות' \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מס' (זמן) \_\_\_\_\_ בוגרשטי מס' 34, 35 בניין מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומת המונח לכינויים \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה") בפרויקט הבנה על המקרקעין  
בbara שבע היעדים \_\_\_\_\_ כמתוך מס' 46103 בשכונות סיגליות bara שבע (תיק מנהל 38491 61077359) בגוש 15, 16 מגרשי מס' 34, 35

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאותנו פנס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עלייכם לשלם את מלאה התמורה בגין היחידה, להسابן החברה מס' \_\_\_\_\_ המתנהל על שמו בסניף \_\_\_\_\_ של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

2. הננו מתכבדים להסביר את תשומתLIB ליבכם לכך כי בנית הפרויקט בו מצוייה 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 בהפקודת הכספי לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנס שוברי התשלומים, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ואו בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקו לבנית הפרויקט, ואו כדי ליצור מחויבות של הבנק לעשות כן.

4. אין בכלל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות הבנקאית שיוונפקו לכם בהתאם לחוק המכירות (דירות) (abitat השעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנס השוברים.

לכבוד רב,

ארזים (ג.ג.א.) בע"מ

חותמת הרוכשים:  
הרינו מאשרים את האמור לעיל.

י.ת.ב. בע"מ	
<b>נבדק</b>	
שם הבורך: <u>מ. ק. מ. ק.</u>	שם המבקר: <u>Q</u>
תאריך: <u>2.07.2018</u>	אין בורקה או מושן מלה אישר לטיפול כל גוראות המכר ואלה

העתק: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

"מחיר למשתכן"obar שבע  
מהדורה אוקטובר 2017

נספח ג' - נספח התמורה

שנערץ ונחתם ב יום לחודש בשנת 2017

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

בין:

מצד אחד:

(50% – חלק – 1. ת"ז \_\_\_\_\_  
(50% – חלק – 2. ת"ז \_\_\_\_\_  
מורח' \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחיד וכל אחד לחוד יקרו להלן: "תקינה" ו/או "הרופש")

לבין:

מצד שני:

1. כללי

- נספח זה נחתם במעמד חתימת החסכם ומהוות חלק בלתי נפרד ממנו.  
 לכל מונה או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחסכם.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. התמורה

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

את התמורה ישלם הכוונה למוכר בתשלומים כדלקמן:

- 2.1.1 במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הכוונה סך של 7% מחיר הדירה שהינו בסך ₪ (במילים:  שקלים חדשים) כולל מע"מ (לעיל ולהלן: "התשלום הראשון"). התשלום הראשון יפקד בナンנות לנאמן כמפורט בנספח ז'.  
הכוונה ישלם למוכר בתוך 10 ימים מיום קבלת היתר הבניה ופתיחה חשבון הלינוי סך של ₪ (במילים:  שקלים חדשים) מהוות 8% מסכום התמורה בצוירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.  
\*\*\*\*\*  
משכנתא אזי הוועש ישלם 3% ממהויה התמורה זאת בפונן להפעלת הסדר השוברים ומטען היתר, כש 5% הנוגעים ישולמו בתוך 45 ימים מיום תשלום 3 \*\*\*\*\*  
הניל.

- 2.1.3 תוך 3 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הכוונה 10% מחיר 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 הכוונה 10% מחיר 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 הכוונה 10% מחיר התמורה בסך של ₪ (במילims:  שקלים חדשים), עד ולא יותר מיום בצוירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

**"מחיר למשתכן"obar שבוע  
מהדורה אוקטובר 2017**

תוך 12 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 5% מהמחיר התמורahan בסך של _____ ש (במיללים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.	2.1.6
תוך 15 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מהמחיר התמורahan בסך של _____ ש (במיללים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.	2.1.7
תוך 18 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מהמחיר התמורahan בסך של _____ ש (במיללים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.	2.1.8
תוך 21 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מהמחיר התמורahan בסך של _____ ש (במיללים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.	2.1.9
תוך 24 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% מהמחיר התמורahan בסך של _____ ש (במיללים: _____ שקלים חדשים), עד ולא יאוחר מיום _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.	2.1.10
הקונה ישם סך של _____ שקלים חדשים ) המהווה 10% מסכום התמורה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן עד ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מסירת החזקה.  למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה שמועד מסירת החזקה בנכס ידחו בהתאם יתר התשלומיים שוטרים يولמו על חשבון התמורה.  בכל מקרה מודגש כי לא תימסר החזקה בדירה בטרם يولמו כל התשלומיים שעל הקונה לשפט על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.  מוסכם כי תשלום התשלומיים המפורטים לעיל כאמור יותנו בקבלת הтирן בנייה ובחדרת הliquוי הבנקאי של הסכם זה וככל שיחול עיקוב בקבלת התשלומיים ידחו בהתאם.  מוסכם כי תשלום דמי הרצינות על סך 2,000 ש ( להלן : דמי ברצינות ) יוחזו לרווח במועד חתימה על חוזה זה ו/או יקוזו מסך התמורה כאמור בסעיף 2.1.10. זאת בהתאם לשיקול דעתנו של המוכר.	2.1.11
כמו כן, במועד החתימה על הסכם זה מתחייב הקונה לשלם את הוצאות המוכר בקשר עם الطיפול המשפטי בהסכם זה בסך של 4,960 ש, או סכום השווה ל – 0.5% מהמחיר הדירה, לפי הنمוק מבין השניים, ובתוספת מע"מ כדין, אשר يولמו לפוקודתagi אדורם עורך דין של הפרויקט ( להלן : "ההוצאות המשפטי"). החוצאות המשפטיות, בהגדותן לעיל, כוללות טיפול משפטי ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף וDOI על העסקה נשוא הסכם זה לרשות מיסוי מקרקעין, והקונה לא יתרחק לשאת בתשלומים נוספים ו/או אחר רכיב שאנו מפורט בחוזה זה. מובהר למען הסר כל ספק כי תוכן הדיווח לעניין מס רכישה באחריות הרוכש בלבד.	2.2
להסרת כל ספק מובהר כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל אינה כוללת תשלום נספחים על הקונה לבצע לצדדים שלישיים על פי ההסכם ובכלל זה : מס רכישה, תשלום לרשויות עבורי תקנת מוניטר של צד שלישי, תשלום לפיקוח הקונה, תשלום לפיקוח סעיפים 19 ו- 20 להסכם.	2.3
יובהר, כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל כוללת – חיבור הבניין לרשות מים והן תשלום אגרות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.	2.4
כל תשלום על חשבון תמורה היחידה כולל מע"מ בשיעור המע"מ יחול על הקונה כפי שהוא במועד החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלומים ויחושב לגביו כל תשלום על חשבון היחידה עללו תל שינוי כזה על פי הדין.	2.5
הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגבי מע"מ, ובכלל זה תשלום יחובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת לחמץ היחידה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.	2.6
כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש יdag להעברה באמצעות פקסימיליה למס' 08-9464622, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההזעה ייחשב כמועד ביצוע התשלום.	2.7

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

**3. הפרשי הצמדה**

**3.1 בהסכם זה:**

"**מדד הבסיס**" משמעו, המודד המידע ביום חתימת החסכם הוא מודד חדש- אשר פורסם ב- שהינו נקודות.

"**מדד החדש**" משמעו, המודד המידע ביום הפירעון של אותו תשלום.

"**מדד**" משמעו מודד תשומות הבניה המתפרסם כל חדש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מודד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף לכך שייקבע ביניהם).

"**יום פירעון**" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבונו בתמורה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי החסכם ו/או נספח זה ואם יפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות החסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

3.2 תמורה היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא ועל הקונה לשלם למוכר על פי החסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאינו תשלום על חשבונו תמורה היחידה יהיה צמוד לפחות באופן שאמ בזמנם פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המודד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: "**מדד התשלומים**"), גובה מודד הבסיס, ישם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל בהתאם היחס של עליית המודד החדש לעומת מודד הבסיס (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בחסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "**הפרשי הצמדה**"). בנוסך מוסכם, כי ככל מקרה מודד התשלום לא יפתח מודד הבסיס.

3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי החסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שmagיעים מהקונה על פי החסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישם למוכר את יתרות חובו על החישוב האמור לא אחר מ- 14 ימים מתקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידת הקונה.

**4. ריבית פיגוראים**

4.1 בכל מקרה שאינו עולה על 7 ימים שבו הקונה יpagר ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בחסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים ממנו לא יזכה את המוכר בריבית פיגוראים אלא שפיgor מעבר לתקופה האמורה לעיל, קרי 7 ימים יחייב את הקונה לשלם למוכר, בנוסח' לתשלום, **ריבית פיגוראים בשיעור ובדרך החישוב כפי הנהוג אצל בנק הפעלים בע"מ** בגין משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד וזאת כאמור בהתאם לטעיף 5(ב) לחוק המכר (דירות).

4.2 מוסכם כי במקרה בו המוכר יpagר ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים במפורש בחסכם ו/או בנספח זה החל על המוכר וזאת מעל 7 ימים, יהיה חייב המוכר ביצוע תשלום חניל בכירוף הריבית כהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל.

4.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגוראים בלבד עם הפירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביין. כל סכום שישלם הקונה יזקף תחילת על חשבונו ריבית הפיגוראים, לאחר מכן על חשבונו הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבונו הקרון (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

4.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגאר ביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי החסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכלל יתר התרופות, הטעדים והוצאות חמוןנות למוכר בגין הפרת החסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את החסכם עקב הפהה.

**5. הקדמה תשלום**

מובחר כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו אל חשבונו התמורה לעומת המועדים הנקובים בחסכם ו/או בנספח זה (להלן: "**המועד החוזי לתשלומים**"), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים חניל, ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחויב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום.

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

בנוסף, ישא הקונה בעליות הכרוכות בעקבות הבנקאית בגין אותו תשלום שהוקדם לתקופה שלמשך  
התשלומים בפועל ועד למועד החוזה לתשלומים. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא היה וכי ככל הנחה  
ו/או זכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלומים.

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

תקינה

המוכר

תקינה

<b>ג.ת.ב. בע"מ</b>	
<b>נבדק</b>	
שם הבוגך:	חיה ג.ת.ב.
שם המבקר:	(ז)
תאריך:	2.07.2018
אין נסיקה או מסום מלהן אישור לטאגיה מכל הוואות והכרז (וא תלאז)	

"מתר למשתכן" בכאב שבעה  
מהדורה א' פטיקת ל' 2018

שם הנוק: מילא כ. ג. ב.  
ס.ג.

**נספח ד' - ייפוי בח והרשות בלתי חותמיין:**

אין ננתקה או מושך מן אישור לטישו מל' הוואו ואונס או הוואן  
אניו הח'ם: 1. ת'ז  
2. ת'ז

כולנו ביחד וכל אחד מאותנו לחוד, ממנינש בזה ומיפויים את כוחם של עוזה"ז טוביה אדרום ו/או חגי אדרום ו/או בן ציון אדרום ו/או איל אדרום ו/או עינתה הראל ו/או פאדיאלה חזוז ו/או שני מגן, כולם ביחד וכל אחד מהש לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמו ובמקומו ועובדינו את הפעולות כدلקמן בולן או מקצתן, דחינו:

1. לרbesch ולקבל בשמו ו/או במקומו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות ביחס למקרקעין הידועים ממס' 46103 בשנות סיגליות בבאר שבע (תיק מנהל א' 61077359) בגוש 38491 חלקות 15, 16 מגרשים מס' 34,35 (יחידה מס' זמני:\_) (להלן: "הנכס"), וכן למוכר, להעביר, להשכיר את הנכס בתאת או מיידי פעע בפעם בחלוקת 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 זיקות הנאה, בשמו ובמקומו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובה צדי ג', ומוביל לפגוע בכללות האמור היחיד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.
3. לחזור 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 כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחזור על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכלל זה לחזור על בקשות ו/ות למיניהם מקרקעי ישראל להנפקת כתבי התמייבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השבוד ו/או המשכנתא, רישוםם, ביטולם, ייחודה וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לחזור את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחד וחולקה ולivid כל אחד מלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחזור ולהסבירים 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 ייחודה ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים מסווגים על כל הכרך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמודות למיניהם, וכן להסבירים בשמו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות 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, חמוניה ו/או המפקח על המרשם ו/או ראש המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהם ולעשות ו/או לפעול ו/או לחזור בשמו ובמקומו על הצהרות, תעוזות, בקשנות,חתמי ביוית,חויזים, הסכמים,tabiuot,ויתורים,קבילות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פعلاה ו/או רישום של מכיר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובזרך כלל לעשות כל פעולה ולחזור על כל מסמך הדורש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשה הנוכחי לפי קביעת מושפי) והכל בין בשלמות ובין חלקים תקלים, בתאת או מזמן זמן, לחוד ו/או ביחיד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטיא אחר שיש להם עניין בפעולה או המעשת הנ"ל.
7. לתבע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בקשר לנכס, לחזור על חלוקה, לפרצליה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני TABIUOT או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

**"מחיר למשתכן"obar Shabat**  
**מהדורה אוקטובר 2017**

8. מדי פעם בפעם לפזות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להטכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירות, שכירות משנה, חכירת רשותה או שטרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להטכים לעיבוב פעולות על המקרקעין ו לבטל כל אחד מהאמורים לעיל.
9. לחותם על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחותם על כל המטמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון במקומ התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "תקנון"), לפי שיקול דעתם של מיפוי כוחי הניל.
10. להטכים בשמנם ובמקרהו להמצאות כל חלק בנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוץ לו.
11. להוציא על חשבונו את כל החוצאות וההוצאות הדרשיות לפי ראות עיניכם ולהציג את כל האישורים והתעודות והמטמכים הדרושים לשם ביצוע החוראות הכלולות בייפוי זהה.
12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשי הנייל:
- 12.1. לאחزو בכל הפעולות על מנת שהבניין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המקומיים ו/או שיוקמו על המקרקעין, יישמו כל אחד יחד ו/או כולם ביחד ו/או קבוצות קבוצות כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שמצוין מורשיי לנכון.
- 12.2. להטכים בשמנם ובמקרהו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהט לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ואו חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהט ו/או ביחיד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעת ו/או הפרשה ו/או העברת של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התcheinויות שלו ו/או של כל צד יי' אחר ו/או עפ"י כתוב הסכמתה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפיקול דעת מורשיי הנייל.
- 12.3. להטכים בשמנם ובמקרהו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהט לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ואו חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהט ו/או ביחיד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעת ו/או הפרשה ו/או העברת של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות, כתוב הסכמתה, שטר עסקה, הצהרת, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפיקול דעת מורשיי הנייל.
- 12.4. להטכים בשמנם ובמקרהו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או בעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכויות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהט לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכון ו/או העברת ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקיית זכויות מכלמין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודדים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכלמין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברות החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברה תקשורת אחרת, ולצורך כך לחותם בשמנם על כל כתוב הסכמתה, שטר עסקה, הצהרת, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinויות וכל תעודה ומורשיי הנייל.
- 12.5. להטכים בשמנם ובמקרהו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכויות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני כיום ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להטכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הbatis המשותפים שירשם, אם י:right, ביחס לבניין ו/או פרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהט ובכל צו מותוקן כאמור, ולצורך כך לחותם בשמנם על כל כתוב הסכמתה, שטר עסקה, הצהרת, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפיקול דעת מורשיי הנייל.
- 12.6. להטכים בשמנם ובמקרהו כבעל יהיצה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניית ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים לבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחותם בשמנם על כל כתוב הסכמתה, שטר עסקה, הצהרת, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפיקול דעת מורשיי הנייל.

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

- 12.7 להסתכים בשמו ובמকומו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבנייה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בניין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקללה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחותם בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchieビיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.
- 12.8 לבקש ולהסתכים בשמו ובמוקומו כבעל הערת 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 לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כולל בנכס, בגין ו/או בפרויקט ו/או במרקעין, ולצורך כך לחותם בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר העסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התchieビיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנייל.
- 12.9 לבקש ולהסתכים ולחותם בשמו על כל פעולה רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או מצום ו/או ייחוד של הערת אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרת שתרשמנה לטובי ו/או בשמו על מנת שתש肯פה את זכויותי והתchieビותי על פי החוזה והסכם השיתוף.
- 12.10 לבקש, לבצע ולהסתכים בשמו ובמוקומו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או ייחוד של כל שעבוד ו/או משכנתה הרשותה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו ולצורך כך לחותם על כל מסמך שיידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרים משכנתא, שטרי תיקון וכל היוצאה באלה.
13. מדי פעם בעבר הסמכויות לפי ייפוי כח והרשה זה, כולם או מקטן לאחררים ובטל כל העברת שנעשתה כניל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורך דין או מושרים אחרים ולפטרם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מושרי הנייל.
14. כל מעשה שיעשה מושרי הנייל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כח והרשה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשי של מושרי הנייל שעשו בתוקף ייפוי כח והרשה זה.
15. ייפוי כח והרשה זה הינו תחलטי ובלתי חוזר ואין לנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, תואיל וקשרותו בו ותלוות בו הזכיות של ארזים (ג.א.) בע"מ, ח.פ. 51-4076637 (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים ויפוי כח והרשה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התchieビות החברה.
16. הננו מסכימים בזו כי מושרי הנייל וכל אחד מהם, רשאים ליצגן לפי הרשה זו וכן ליעציג ולהופיע בשם ומינוי החברה, בכל העניינים נשוא הרשה זו.
17. ייפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו יורשינו והואיל ותלויתם בו זכויות צד ג'.
18. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

**ולראיה באו על החותם:**

תקינה

תקינה

היום        לחודש        שנת 2017

אני הח"מ                          עוז"ד, מאשר בזו כי מיפוי הכח הנייל חתמו בפני ביום                         .

**נספח ד' 2 - ייפוי כח ותרשאה בלתי חזרה**

אני/ו חתום: 1. \_\_\_\_\_ ת"ז  
\_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז

כולם ביחד וכל אחד מתנו לחוז, ממניהם בזה ומיפויים את כוחם של עוזי"ז טובות אדרום ואו חגי אדרום (ג.ג.א) בין ציון אדרום ואו גל אדרום ואו עינת הראל ואו פאדיאלה חזאם ואו שני מגן ואו חברת ארזים (ג.ג.א) בע"מ, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוז, להיות מושרינו ולפעול בשמו ובמקומו וuberינו את הפעולות כדלקמן כולם או מকצתן, דהיינו:

1. רכוש ולקבל בשמו ואו במקומו את זכויות הבעלות ואו זכויות חכירה לדירות ואו זכויות אחרות ביחס למקרקעין היוזים במתחם מס' 46103 בשכונת סיגליות בbara שבע (תיק מנהל 61077359) בגוש 16, 34, 35 (יחידה מס' זמני: \_\_\_) להלן: "הנכ"ס") וכן למוכר, להעיבר, חלקות 15, 16, 34, 35 מרישום בית הנכס בבנת אחת או מיד פעם בפעם בחלקים שונים וככל כל חלקת משנה או חלקת הנובעת מירושם בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלאציה וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש.
2. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוציאו לרישום הערות אזהרה זיקות הנאה, בשמו ובמקומו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובה צדי ג', ובבלי לפגוע בכללות האמור היחיד ואו לבטל כל הערות אזהרה שנרשמה לטובתו.
3. לחתום על כל מסמך עם מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ואו שטרי שכירות ואו ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ואו תיקון במסמכים אלו ואו ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ואו רישום משכנתא על הנכס, ובכל זה לאחרם על בקשה/ות למינהל מקרקעי ישראל להנפקת כתבי התcheinבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השعبد ואו המשכנתא, רישומים, ביטולים, ייחודים וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לזהות את הנכס ואו את המקרקעין ואו כל חלק מהם ואו כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחד וחולקה וליחד לכל אחד מלאה כל הערת אזהרה, משכנתא, ואו שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמו לרישום של כל סוג הפעולות ואו עסקאות ביחס לנכס ואו למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, לרבות רישום הערות אזהרה ואו ייחודן ואו רישום זיקות הנאה, ואו שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים מסווגים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצודות למיניהם, וכן להסכים בשמו לכל ביטול ואו תיקון ואו שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הניל.
6. להופיע בשמו ובמקומו בפני כל רשות ואו גוף ואו מוסד, ממשטי ואו עירוני ואו ציבורי ואו אחר כלשהו, לרבות בתים המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ואו המפקח על המרשום ואו רשות המקרקעין ואו כל נושא תפקיד אחר במשרדים ואו בלשכות של רישום המקרקעין ואו מינהל מקרקעי ישראל ואו הסדר קרקע ואו מחלוקת המדירות ואו ועדות בגין למיניהם וועל ואו להחותם בשמו, ובמקומו על הוצאות, תעוזות, בקשות, התביעות, חווים, הסכמים, תביעות, ויתור, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שירות פעולות ואו חכירה ואו שטרי משכנתא ואו שעבוד ואו זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ואו שינוי ואו ביטול של כל אחד מהמסמכים הניל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וחרשאה הנווכה (לפי קביעת מושרוי) והכל בין בלימתות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוז ואו ביתר ואו בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ואו תאגיד משפטאי אחר שיש להם עניין בפעולת או המעשה הניל.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בקשר לנכס, להתנגד לחלוקת, לפרצליה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הניל, לוטר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתאפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הניל.
8. מדי פעם בפעם לפזות, לתקן, לבטל, להעיבר, להתחייב להעיבר, להסכים להסתת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת מושנה הרובצת או שטרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ו לבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

**"מחיר למשתכן"obar Shabat**  
**מהדורה אוקטובר 2017**

9. לחותם על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחותם על כל המסמכים שיידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון הכספי שבחוק המקראין תשכ"ט - 1969 (להלן: "תקנון"), לפי שיקול דעתם של מיפוי כוחי הניל.
10. להסכים בשמו ובמכוונו להצמתה 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 החזאות וה%">**הmisaisim** הדורשות לפיה ראות עיניכם ולהציג את כל האישורים והתעודות והמסמךדים הדורשים לשם ביצוע החוראות הכלולות ביפוי זה.
12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשי הnil:
- 11.1 לאחزو בכל הפעולות על מנת שהבניין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המוקמים ו/או שיוקמו על המקראין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד ו/או קבוצות כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשי לניל.
- 11.2 להסכים בשמו ובמכוונו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במרקען או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקראין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחיד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במרקען לטובת רשויות מקומות 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 ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחותם בשmeno על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, חכירה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הnil.
- 11.3 להסכים בשמו ובמכוונו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במרקען או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקראין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחיד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במרקען לטובת רשויות מקומות 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 ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחותם בשmeno על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, חכירה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הnil.
- 11.4 להסכים בשמו ובמכוונו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או בעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במרקען או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכור ו/או העברה ו/או החליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכלמין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, העורות אזהרה ו/או העורות אחרות מכלמין וסוגם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשותות מקומות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיובא במרקען, בזק בע"מ, וכל חברות תקשורת אחרות, ולצורך כך לחותם בשmeno על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, חכירה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הnil.
- 11.5 להסכים בשמו ובמכוונו כבעל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאינו כיום ו/או אחיה צד לו אחרית במרקען לכל תיקון, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הbatis במישרין ו/או בעקיפין, אם י:right, ביחס לבניין ו/או פרויקט ו/או למרקען ו/או לכל חלק מהם ובכל המשפטים שירשם, אם י:right, ביחס לבניין ו/או פרויקט ו/או למרקען ו/או לכל חלק מהם ובל כל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחותם בשmeno על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, חכירה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הnil.
- 11.6 להסכים בשמו ובמכוונו כבעל יחידה בבית משותף, בין רשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניית ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבניין ו/או בפרויקט ו/או במרקען, ולצורך כך לחותם בשmeno על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, חכירה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הnil.
- 11.7 להסכים בשמו ובמכוונו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכויות אחרית במרקען לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבנייה לרבות פועלות של שינוי תוכניות בניין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישיוני הקלח ושימוש חרוג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחותם בשmeno על כל כתוב הסכמה, שטר עסקה, חכירה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התcheinיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הnil.

**"מחיר למשתכן"obar Shabat**  
**מהדורה אוקטובר 2017**

11.8 לבקש ולהסכים בשמו ובמקוםנו כבעל חירותו 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 המקראקען לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כולל בנכס, בניית, ו/או פרויקט ו/או במרקען, ולצורך כך לחותם בשמו על כל כתוב הסכמה, שטר העסקה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התמחיות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפישוקו דעת מורשי הנייל.

11.9 לבקש ולהסכים ולחותם בשמו על כל פעולה רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או ייחוד של העורות אזהרה ו/או זכויות בעליות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמנה לטובי ו/או בשמו על מנת שתשKEN את זכויותיו והתחייבותיו על פי החוזה והסכם השיתוף.

11.10 לבקש, לבצע ולהסכים בשמו ובמקוםנו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או ייחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשותה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקראקען ו/או הבניין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו ולצורך כך לחותם על כל מסמך שיידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרוי תיקון וכל היוצא באלה.

13. מדי פעם בפעם להעיר הסמכויות לפי ייפוי כח והרשותה זה, ככלן או מקצתן לאחרים ובטל כל העברת שנעשתה כנייל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורך דין או מורשיים אחרים ולפטרם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניויהם של מורשיי הנייל.

14. כל מעשה שיעשה מורשיי הנייל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפחותות לפי ייפוי כח והרשותה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכמים מראש לכל מעשינו של מורשיי הנייל שייעשו בתוקף ייפוי כח והרשותה זה.

15. ייפוי כח והרשותה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואני אנו רשאים לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הוואיל וקשריות בו ותלויות בו הזכיות של ארזים (ג.י.א) בע"מ, ח.פ. 51-4076637 (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים ייפוי כח והרשותה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התחייבות החברה.

16. הננו מסכמים זהה כי מורשי הנייל וכל אחד מהם, רשאים לייצגנו לפי הרשותה זו וכן לייצג ולהופיע בשם ומינוי חברה, בכל העניינים נשוא הרשותה זו.

17. ייפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והוואיל ותלויתם בו זכויות צד ג'.

18. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

**ולראיה באננו על החותם:**

**הקונה**

**הקונה**

<b>י.ת.ב. בע"מ</b>	
<b>נבדק</b>	
שם הבוקען:	מיכאל טרי
שם המנקר:	ס
תאריך:	20.07.2018
אין ננויקה או מאמן מטעם אישר לטאה מכל הוותם המכוון ואהווא	

נספח ה' – כתוב התcheinיות לפני הבנק המלווה

שנערך ונחתם ב יום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2017

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

מצד אחד:

ל賓: \_\_\_\_\_  
(החלק – 50%) \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
(החלק – 50%) \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_  
ד. אלקטטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקרה להלן: "תקינה" ו/או "הרוכש")

מצד שני:

ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בנייה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין בבא ר שבע הייעדים מתחום מס' 46103 בשכונת סיגליות בבא ר שבע (תיק מנהל א 38491 חלקות 15, 16, 17, 51-4076637, מס' 35, 34 (להלן: "הפרויקט"), מקבל מר'גב'תאגיד וארוזים (ג.ג.א.) בע"מ ת.פ. 51-4076637 (להלן: "הmmoocrr") מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושרותים בנקאים 1. (להלן: "הmmoocrr") מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה הפתק ערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "ה האשראי" ולהלן: "חוק המכר") וכי להבטחת האשראי יציר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתה על הפרויקט ועל המקרקעין (להלן: "ה subdivisions הבנק").

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/חוזה המקרקעין שרכש מאות המוכר על פי תוזה רכישה מיום (להלן: "היחידה"/"חוזה המקרקעין") הינה חלק מן הפרויקט והמומוכר ממהה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המתחייבים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.

3. בחתימתו על נספח מיומו בנקאי זו מאשר הרוכש צילקמן:  
א. ידוע לו כי עליו לשלם את מלאו סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שובי תשלוט (להלן: "שוברי תשלוט"), לאחר ישילומים את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלוט על גבי שובי התשלוט במקומות המועדים לכך.

ב. קיבל מהמומוכר פנקס שובי תשלוט במועד חוזה המקרקעין.  
ג. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שובי התשלוט הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטיהם כנדרש בו.

ד. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שובי התשלוט הינם – חשבון מס' \_\_\_\_\_ המתנהל בסניף (\_\_\_\_\_) של הבנק. (להלן: "חשבון הפרויקט").  
ה. ידוע לו כי יוכל לבנק לצורך אימונות פרטי חשבון הפרויקט המופיעים לעיל ועל גבי שובי התשלוט, בדריכת ממפורט בשובי התשלוט.

תקינה

המוור

תקינה

י.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**

שם הבנק: ח.א. י.ת.ב.  
שם המקרקעין: ג.  
תאריך: 2.07.2018  
אין נניקה אלא מושן אישור (עתיה מגלו ו/orת המכוון או המואר)

**"מחיר למשתכן"obar Shabu  
מהדורה אוקטובר 2017**

4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכיר 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 הערך בתכנון הפROYיקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, ניתן בזאת המכיר לרוכש הוראה בלתי חזורת, לפחות את מלא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שובי הערך בתשלום בלבד, לחשבון הפROYיקט. ידוע לרוכש כי לא יוכל כתב ערךות בגין תשלוםוי תמורה שלא שולמו באמצעות שובי הערך בתשלום.
5. ידוע לרוכש שהוצאה כתב הערכות על ידי הבנק מותנית בקיים מלא ושלם של התחביבותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט ביצוע תשלום התמורה באמצעות שובי הערך בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שובי הערך לחשבון הפROYיקט. תשלום שאינו מתבצע באמצעות שובי הערך – לא吟שכט כתשלום למוכר עפ"י חזזה הרכישה ולא יצא כתוב ערךות בגין. כמו כן מובהר בוże לרוכש כי לא ניתן לבצע חפקה של כספי התמורה בחשבון הפROYיקט שלא באמצעות שובי הערך בתשלום.
6. המכיר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי חחל ממועד החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת מחותמיים לחזזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב וראש.
7. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ואו להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפROYיקט לאחר ולהמשיך לפוי בחריתו בעצמו ואו באמצעות אחרים בהקמת הפROYיקט במקרה שהמכיר לא עומד בהתחביבותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפROYיקט ואולם להטרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שקבעו על ידי הבנק ואון לרוכש כל זכות לדרש את השלמת הפROYיקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
8. במקרה של שימוש כתב הערכות, יראו את חזזה הרכישה כבטל וחכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחסה תחזורנה למוכר ולהזקתו כשהיחידה פניה מכל אדם וחוץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהו לטובת צד ג', שאינו הבנק.
9. ידוע לרוכש כי העברת זכויותיו ביחסה לצד ג' תגרום מלאיה לביטול כתב הערכות.
10. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחסה לפני שתרשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקורען לטובת הבנק ומצהיר כי ידוע לו שבמקרה של הפרת סעיף זה, יתבטל כתב הערכות.
11. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חזזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
12. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחביבותיו כאמור במסמך זה, חוות וזכויות הבנק תלויות בהן.
13. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחביבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא בכלל, בקשר עם הקמת הפROYיקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזאת כי אין בתשלום שובר הערך ובנסיבות כתב הערכות בעקבותיו, ככלצטם, כדי להקנות לרוכש זכויות כלפי הבנק מעבר לכך, לרבות לעניין חרגת היחידה שרכש מתחולת השובדים לטובת הבנק, המשיכים לעומוד במלוא תוקפם והיקפם.
14. מבלתי לרוע מצלילות המכיר יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או קצב שחזור כספים מחשבון הפROYיקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפROYיקט, שנינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בצדוי ליצור התcheinיות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש. כמו כן, ולמרות המכיר בהוראות בסעיף 7 לעיל, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המכיר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפROYיקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגנים השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרות שבין הבנק ובין המכיר, בכלל זאת כתוב התנאים בגין מימון הפROYיקט על כל צרופותיו ונשפחו והנובע מכך, על כל מרכיביהם ועל כל הקרן בהם נטען בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.
15. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מה חוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.
16. הרוכש והמכיר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של טטריה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נספח כתוב הערכות לבין חוזה הרכישה, יגבשו ויחולו לגבי העניין שבסטריה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נספח כתוב הערכות, בהתאם לעניין.

"מחיר למשתכן" באר שבע  
מהדורה אוקטובר 2017

ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

תקינה

---

המוכר

---

תקינה

**נבדק**

שם הנבדק: מ.מ.מ.

שם המנקר: 6

תאריך: 2.07.2018

אין נכוןין או מושם מן אישור לטיהו מכל הוראות המכוון ואו הוחזק

"מחיר למשתכן" באר שבע  
מהדורה אוקטובר 2017

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

שנערך ונחתם \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2017

ארזים (ג.ג.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637

מרחי' עומרים 9 א.ת. עומר

טל': 08-9464616 פקס: 08-9464622

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד:

בין:

(החלק – 50%  
(החלק – 50%)ת"ז \_\_\_\_\_  
ת"ז \_\_\_\_\_

לבין:

מרחי'  
טל':ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקרה להלן: "תקינה" ו/או "הרשות")מצד שני:

הකונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי המוכר, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספיים שישולמו על ידו למוכר ועל הדרכיהם שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

1. לא קיבל מוכר מקונה, על חשבונו מהיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים מחיר היחידה (מחיר היחידה משמעו: כל סכום שהකונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת היחידה), אלא אם עשה אחת מלאה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. מסר לkoneksi ערבות בנקאית להבטחת החזרותם של כל הכספיים ששילם לו הקונה על חשבונו המחריר, במקורה שלא יוכל להעביר לkoneksi בעלות או זכות אחרת ביחידה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על היחידה או על הקרן שעלייה היא נבנית צו הקפתת הליכים, או מחתמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו לינוי כונס נכסים שניינו נגד המוכר או נגד בעל הקרן האמור, או מחמת נסיבות שבן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה ביחידה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמם לא יהווה מנעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמה המפקת, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

ב. ביטה את עצמו אצל מבטה כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטות, להבטחת החזרותם של כל הכספיים כאמור בפסקה אי, והkoneksi צוין כموטב על פי פוליטית הביטוח ודמי הביטוח שלו מראש; שר האוצר, רשאי לקבע לעניין זה את נוסח פוליטית הביטוח;

ג. שעבד את היחידה, או חלק יחסית מהקרן שעלייה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות אישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרות כל הכספיים כאמור בפסקה אי;

ד. רשם לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסית של הקרן שעלייה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת היחידה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובבגד שלא נרשםו לגביים שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על העשרה; העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסית מהקרן שעלייה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, לשיחידה או הקרן נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1א' או ב' יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג', 1ד' או 1ה', ובבלבד שהושלמה בניגת היחידה ונמסרה החזרקה בה לkoneksi, והכל

## "מחיר למשתכן" באර שבע

מהדורה אוקטובר 2017

אם לא נקבע בחוזה המכר שהმოცერ אין רשיין להחליף את הערכובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מההוראות סעיף 4 שלහן.

3. הייתה הכרקע שעלייה היחידה הנכרצה ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 דלעיל אלא לתגובה שתסתטיים בהתאם:

כל אלה:

א. הושלמה בניית היחידה בהתאם לחוזה המכר;

ב. נסורתה החזקה ביחסה לקונה;

ג. נחתם חוזה בין הקונה לשוכר מקרקעי ישראל (להלן – "המינחה") ובו התחייב המינח להביא לידי רישום הקונה כשובר היחידה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבד לחובת הקונה.

4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלום כי ספירים על חשבונו מחיר היחידה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבעו השר בתקנות, אלא אם כן ספירים אלה הובתו כאמור בסעיף 1א או 1ב.

5. א. כל תשלום העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "התוצאות"), יחולו על המוכר.

ב. הוראות סעיף קטן א' לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את התוצאות בשביב הקונה, ותभטה או נותן העבותות הבנקאית, לפי העניין, הוצאה קבלה על שם הקונה.

6. כספים שהובתו כאמור בסעיף 1א או 1ב לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעלייה הוסכם בחוזה המכר לגבי המחיר היחידה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספיים שהובטו למדוד תשומות הבניה שיפורסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחררונה לפני תשלוםם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחררונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמרקמים המפורטים בסעיף 1א לעיל.

7. א. תאגיד בנקאי מלאה ומוכר שהתקשרו בהסכם לממן ליווי פיננסי יפעלו בדרך לעניין פרויקט הבניה נושא ההסכם.

ב. הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלאה לבין המוכר יכול את חובותם לעמוד לפני הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטיהם נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

ג. התאגיד הבנקאי המלאה יפיק פנקס שוברים לתשלומים בעבר כל ייחודה בפרויקט הבניה, ימסור אותו למוכר ויקפיד תשלוםם בעבר הקיימת, לרבות תשלוםם שהעביר תאגיד שנtan לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכולו פרטיהם כפי שיקבע המפקח בתוראות ניהול בנקאי תקין.

ד. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקפיד באמצעותם בלבד את התשלומים שישלים הקונה בעבר היחידה; תשלוםם באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חזורת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבotta בנקאית לטובות הקונה.

ה. תאגיד בנקאי מלאה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום תשלום כאמור או יותר כי ניתנה בטוחה אחרת לטובות הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

8. עוד יזוע לקונה כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א 1981 בהסכם לממן ליווי פיננסי וכי יהיה על הקונה להפקיד את כל כספי התמורה לפיקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר חשבון שפטינו ימסרו לנו, וזאת באמצעות שובי תשלום, כמפורט בהסכם.

הkraine

המוכר

הkraine

"מחיר למשתכן" באර שבע  
מהדורה אוקטובר 2017

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

בין:

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

מצד אחד;

לבין:  
1. ג. \_\_\_\_\_ ת. \_\_\_\_\_ (ה חלק – 50%)  
2. ג. \_\_\_\_\_ ת. \_\_\_\_\_ (ה חלק – 50%)  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_

ד. אלקטронני:  
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובurbות הדדית זה לזה, "ה Kavanaugh"  
ו/או "הרולשי")

מצד שני;

- הואיל ובין הצדדים נחתם ביום לחדש שנת הסכום מכר ביחס ליחידה;  
הואיל: וידוע לכוונה כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכירות אינם סופיים ואינם מבוססים על  
היתר בניה סופי ו/או קיימים;  
והואיל: ובמועד חתימת הסכם המכירות טרם ניתן יותר לבניה להקמת הפרויקט בו מצויה היחידה ע"י  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה;  
והואיל: והכוונה מודע לכך של מנת לקבל את היתר הבניה, יתכן והוא על המוכר לבצע שינוי בכוונו  
המקורית לבנות את היחידה ו/או הפרויקט כמפורט בהסכם המכירות, באופן שהיתר הבניה, אם  
יינתן, יתיחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מלאה המצורפים להסכם המכירות;  
והואיל: ובמועד חתימת החוזה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי בין המוכר לבין הבנק המלאה להקמת  
הפרויקט וטרם הונפק פנקס שוברם לתשלוט;

לפייך מותנה ומוסכם כדלקמן:

1. על אף האמור בהסכם המכירות, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי הינו רוכש את היחידה בשלב  
מועדם, טרם קבלת היתר הבניה, ובהתאם לכך, ידוע לו כי תוכניות היחידה ו/או הבניין ו/או  
הפרויקט והמפרט הטכני שצורפו להסכם המכירות נסחפים לו אינם סופיים ונתונים לשינויים  
בהתאם ליתר הבניה הסופי שיתקיים בתוכניות ובפרטים במפרט הטכני.
2. על כן מוסכם בזאת, כי היה ותו' 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן "התקופה לתייר"),  
לא יתקבל בידי המוכר היתר לבניה לבניית היחידה, וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז יהיה הקונה  
 רשאי להודיע לモור, בהודעה בכתב, על רצונו לבטל את החוסם המכיר (להלן:  
"הוועדת הביטול"), וזאת עד ולא יותר מחלוף 10 ימים מיום התקופה להיזה, וכל עוד לא יתקבל  
היתר הבניה כאמור (להלן: "תקופת ההזואה"), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך  
תקופה ההודעה ותחולנה ההוראות הבאות (להלן: "מנגנון הביטול").
- �. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל עיכובים במתן היתר הבניה שמקורם ברשויות ושאים  
נובעים מחמת מעשה או מתדל של המוכר ייזחו בהתאם את מועד מסירת היחידה.
3. מבלי לגרוע כאמור בסעיף 2 לעיל מוסכם כי המוכר יעדכן את הקונה בתקופה ההיתר לעניין  
סטודנט ההיתר. עם קבלת הודעה המוכר כאמור, הקונה יהיה רשאי להודיע לモור, בהודעה בכתב  
חוורת בכתב, על רצונו לבטל את החוסם המכיר בתוך 10 ימים ממועד הודעה המוכר ובבדב  
שעלית הביטול תהיה כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- 3.1 מסר הקונה למוכר את הודעה הביטול בתקופה ההודעה, יכנס הביטול לתקופו אך ורק עם  
קבלת הודעה הביטול בפועל בידי המוכר.

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

3.2 הקונה מתחייב לחותם, מיד לפי דרישת המוכר, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול וכן, על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם המוכר כדין.

3.3 להסרת ספק, יובהר במפורש, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתקופה למשך תקופת החודעה בלבד.

3.4 לא ניתן על ידי הרוכש החודעת ביטול במהלך תקופת החודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תוארך התקופה להיתר, באופן אוטומטי, בתקופה נוספת בת 3 חודשים אשר תחל מיום התקופה להיתר, וכל הוראות סעיף 2 זה, יהולו בשינויים המוחוביים, גם בתקופת הארכה זו.

3.5 ככל ויתברר למוכר, בחולף 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם, כי לא ניתן לקבל את היתר הבניה בהתאם לביקשת המוכר כאמור בסעיף 6 לחוזה זה, יהיה המוכר רשאי להודיעו לקונה בכתב על ביטול ההסכם ולקונה לא תהיה כל טענה מסווג שהוא בעניין נגד המוכר.

4. ככל ובטרם מועד ביטול ההסכם התקיים האמור בסעיף 4.1 לכתב ההוראות לנאמן, היינו, התקבלו שובי התשלים בחזרתם בהסכם המוכר ובוצע תשולם באמצעותם, אזי ישיב המוכר לكونה את הסכום – הריאלי ששולם בפועל באמצעותם שובי התשלים לחשבון הלויי, בנסיבות לחפשי הצמדה, לרבות דמי החשתפות בהוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי כאמור בסעיף 2.2 לנספח ג', נספח התמורה, בחוזה זה, לכל חשבונו אשר יורה עליו הקונה למוכר בכתב והמתנהל על שמו של הקונה וזאת בתוך 30 ימים מיום שישיב הקונה למוכר את הבתוחות שניתנו לו וכן יחוותם על כל המסמכים שיידרשו לצורך ביטול הסכם המוכר, לרבות המסמכים הנדרשים לשם זיהוות הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחייבת כל הערת ו/או שעבוד כבל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המוכר.

5. מוסכים על הצדדים במפורש, כי בכל מקרה של ביטול ההסכם המוכר 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 להשבטים כאמור בכתב ההוראות לנאמן, נספח ז'. ולתביעת פיצויים בהתאם להוראות הדין. כמו כן, מוסכם על הצדדים, כי ביצוע ההשבה כאמור, יהווה סילוק מלא וגמר של כל טענה ותביעה אפשרית מצד אחד מן הצדדים כלפי משנתו ו/או מי מטעם.

6. מוסכם כי הוראות סעיף 5 לעיל, יהולו, בשינויים המוחוביים, אף במקרה בו יסתבר למוכר כי מידות היחידה ו/או מיקומה של פि היתר הבניה, מהוות סטייה מחותית העולה על הטעיה המותרת על פי חוק (להלן: "הסטייה"). במקרה כאמור יודיע המוכר לkoneksi בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והkoneksi יהיה זכאי לבטל את ההסכם המוכר במשך ארבעה עשר (14) ימים בלבד ממועד קבלת החודעת המוכר. לא מি�ש הקונה את זכות הביטול כאמור לעיל, תפרק זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה, והדבר יהווה ויתור סופי ומוחלט של הקונה על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם הטעיה.

7. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר מאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ואו היחידה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובפרט המצורפים להסכם המוכר (לרובות במקרה שהkoneksi והמוכר לא ניצלו זכותם לבטל את ההסכם המוכר, ככל שעדמה להם צו ע"פ' האמור בסעיף זה), יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, האמור בהם יגבר והם יחליפו ויובאו במקומות התוכניות והפרט שצורפו להסכם המוכר, ואין ולא תהיה לkoneksi כל טענה ו/או תביעה נגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לשינויים בתוכנית ו/או בפרט שצורפו להסכם המוכר, וכלל הנובע מהם. מבלתי פגוע כאמור, מתחייב הקונה לחותם, בכל עת, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י המוכר.

8. במקרה של ביטול הסכם המוכר, כאמור, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתיזורשנה ע"י הרשותות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול לרשומות המיסים וכן לחותם על כל מסמך ו/או להמציא לעות"ד של המוכר כל מסמך אחר שיהא נדרש לכך, הכל לפי דרישת עות"ד של המוכר.

9. מוסכם בין הצדדים, כי למוכר תהיה הזכות ללחות את מועד המשירה של היחידה והשלמת ביצוע עבודות הבניה במקרה בו יהולו עיכובים מזמן היתר הבניה שמקורם ברשותות ושאים נובעים מעשיו או מוחדריו של המוכר. היה ויוציאו עיכובים כאמור ידחה מועד המשירה למשך אותה תקופה.

10. היה ותדחה המשירה עקב הטעם המצדק והנקוב בסעיף 9 כאמור לעיל, אזי לא תהיה לרוכש זכות למשתמש ולתביע פיצויים או כל סعد ותרופה אחרת עקב הדחיה והמוכר לא יחשב כמי שתפר את החוזה.

"מחיר למשתכן" באර שבע  
מהדורה אוקטובר 2017

11. ככל שקיים טהירה בין ההסתכם המכר ונספחו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תקינה \_\_\_\_\_

המוכר \_\_\_\_\_

תקינה \_\_\_\_\_

י.ת.ב. בע"מ	
<b>נבדק</b>	
שם הבוחר:	מיכאל עוזר
שם המבקר:	6
תאריך:	2.07.2018
אין נבדקה או מסמך מתן אישור לטיפול מלא הוראות מנגנון ומי תומך	

"מחיר למשתכן" באר שבע  
מהדורה אוקטובר 2017

**נספח ז' – כתוב הוראות לנאמן**  
שנערך ונחתם בעומר ביום לחדש שנת 2017

ארזים (ג.י.א) בע"מ ח.פ. 51-4076637

מרוח' עומרים 9 א.ת. עומר

טל': 08-9464622 פקס: 08-9464616

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

בין:

**מצד אחד;**

לבין:  
1. ת.ז. \_\_\_\_\_ ת.ז. ת.ז. \_\_\_\_\_ (חלוקת – 50%)  
2. ת.ז. \_\_\_\_\_ (חלוקת – 50%)

מרוח' \_\_\_\_\_

טל: \_\_\_\_\_

ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד וברבות הדדיות זה לזה, "הකונה"  
ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

לכבוד

עו"ד חגי אדרום בנאמנות עבור רוכשי פרויקט "מחיר למשתכן" באר שבע ("הנאמן")  
אל אדרום ושות' עורך דין וນוטרויונים,  
מגדל התאומים 1,  
רחוב ז'בוטינסקי 33,  
רמת גן.

א. נ.,

**הנדון: כתוב אישור והוראות בלתי חוזרות**

והואיל ובאים לחדש בשנת נחתם הסכם מכרך, על נספחינו, בין ארזים  
(ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637 (להלן: "המוכר") לבין ת.ז. \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד – "הකונה") בקשר עם רכישת הזכויות ביחס מס' (זמן) \_\_\_\_\_  
הצמוד לה, בחלוקת מס' \_\_\_\_\_ בדגם שט', שייבנה על המקורעין תמהווים מוגשים  
מס' 34, 35 לפי תוכנית מפורטת מס' 5/102/29/129 בשטח של כ- 9,410 מ"ר,  
המוצויים בבאר-שבע ויוציאים בגוש 38491 חלקות 15, 16,  
(להלן – "הסטם המוכר" ו-"היחידה", בהתאמה);

והואיל: ובהתאום לאמור בהסכם המכרך הסכימו הצדדים כי באם במועד חתימת הסכם המכרך טרם הונפק  
ע"י הבנק המלווה פנקט שופרים עבור היחידה, כי איז, בנסיבות חתימת הסכם המכרך יפקיד הקונה  
את "התשלום הראשוני" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בהסכם המכרך באמצעות המתאה  
בנקאית;

והואיל: והצדדים להסכם המכרך מעוניינים להפקיד את התשלום הראשוני בידי הנאמן, ולהחיל לגביו את  
ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

**לפייכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:**

1. להפקיד את התשלום הראשוני שהקונה יפקיד בידיכם, בחשבונו נאמנות על שמכם (להלן – "חשבון הנאמנות").
2. זכויות החתימה בחשבונו הנאמנות תהינה אך ורק לכם.
3. להוכיח את הסכומים שבחשבונו הנאמנות, בפיקודנות שקללייט, כפי שיורח לכם המוכר, וזאת מידי  
עם קבלת כל הוראה כאמור בכתב, ובלבב שאם המוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים  
मמועד חתימת הסכם המכרך, כי איז תחקיעו את הכספי שבחשבונו הנאמנות בפיקודן שקללי יומי  
מתהדר ובסך מקרה לא בדרך של רכישת ניירות ערך מכלמין וסוג אחר.
4. להעביר את מלאה התשלום הראשוני באופן ובמועדים כדלקמן:

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

- 4.1. ככל שתקבלו מהმוכר הودעה בכתב כי נתקבל בידי המוכר שובי תשלום כהגדרתם בהסכם המוכר, הרי שאנו מורים לכם להבהיר את התשלום הראשון בנסיבות שובי התשלום שיוונפקו ע"י הבנק המלאה לחשבון הליוי של הפרוייקט כהגדרתו בהסכם המוכר ובנשפט ג' – נספח התמורה, ובניכוי UTILITIES בנקאיות לרבות עמלת העברה וחוצאות ניהול חשבון הנאמנות.
- 4.2. ככל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול הסכם המכר בהתאם להוראות נספח ז' – נספח היתר הבניה להסכם המכר, בהתאם לתנאים המפורטים שם לכך, וטרם הווערו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס'ק 4.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להסביר לקונה את מלאה התשלום הראשון (בערכו הריאלי כולל הפרשי הצמדה ו/או ריבית), לכל חשבון אשר יורה לכם הקונה בכתב והמתנהל על שמו וזאת מתוך 30 ימים מיום שנחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם המכר זה עקב הוראות נספח היתר הבניה, חתומים על ידי הצדדים ומאמנתם כנדרש, לרבות לשם דיווח הביטול למשדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערתה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובה הקונה בגין הסכם המכר.
- 4.3. ככל שתקבלו הודעה בכתב מהמוכר שהקונה הפר היסודי של הסכם המכר וכי הקונה לא תיקו את החפלה בתוך 14 ימים ממועד קבלת התראה בכתב על כך, בזואר רשות, ובשל כך ביטול המוכר את החסכם המכר, הרי שככל שטרם הווערו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס'ק 4.1 לעיל, אנו מורים לכם לחתול לטובה המוכר, 2% מתוך הכספי שבחשבון הנאמנות להלן : "סכום הפיצוי המוסכם", כהגזרתו בהסכם המכר, ללא צורך בהוכחת כל נזק ולהעבירות לחשבון המוכר ומבעלי לגrouch מכל תרופה אחרת ו/או נספת העומדת למוכרות על-פי כל דין, זאת בכפוף להמצאת הודעת המוכר בכתב לקונה ואילך, בדבר הפרה כאמור ובביטול ההסכם המכר בגין וחזרה המוכר בדבר חילופי פיצויים כאמור.
- 4.4. מובהר בזאת שסעיפים 4.2-4.3 לעיל רק במקרה שבו טרם הווער התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1 לעיל, שכן במקרה שההעברות כאמור – יחולו הוראות הסכם המכר.
5. לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישת כלפיכם, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספי שבחשבון הנאמנות בפקdon שקליל מתחדש נושא ריבית מתחדש. ואולם, אין כאמור בסעיף זה כדי לגrouch מזכויות הקונה עפ"י כל דין.
6. לא תהיה מחייבים לבצע כל פועלה המטליה עליהם חבות כספית, אלא אם כן, יובטח לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי לאותה חבות כספית.
7. אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתוב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי המוכר או נוחית עלי-ידיים כחתומה על ידי המוכר. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיה חייבות לבדוק את תקופתה ו/או את אמיתיתה.
8. כל חיבור המוטל או שיטול עליהם יהיה מוטל על המוכר, ואתם לא תישאו בכל חיבור כספי או אחר או בכל אחראיות שהיא בקשר עם הכספי שבחשבון הנאמנות, או בכל חיבור או התחייבות של המוכר כלפי צד שלישי שהוא.
9. בכפוף לכך שתפעלו מתוך כוונה למיilioי תפקודכם בתום לב, אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקודכם כנאמן על-פי כתוב הוראות זה.
10. כפוף כאמור לעיל ולהלן, לא תהיה חייבות לבצע פעולה כל שהיא בכספי שבחשבון הנאמנות, אלא אם תידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, כפוף להוראותינו של כתוב הוראות זה.
11. בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להבהיר את הכספי שבחשבון הנאמנות או להימנע מלחייבים, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משולח העתק העשיון. לא תהיה عليיכם כל חובה להתגונן בחילך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתובאה מביצוע תפקודכם על-פי כתוב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע לモכרת על כל תביעה ו/או דרישת שתגיעו אליויכם בקשר לתקודם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה, בהקדם האפשרי.
12. המוכר מחייב לשופותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתובאה מביצוע תפקודכם כנאמן לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראשונה.
13. בכל מקרה שלدعיכם, קיימת ספק לגבי פירוזה הנכון של הוראה כלשהו בהסכם המכר, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כלשהו, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות. במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות כאמור, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא לפני מי מאיתנו.

"מחיר למשתכן" באර שבע  
מהדורה אוקטובר 2017

14. תפקידכם על פי כתוב הוראות זה יסתהים עם העברת התשלומים הראשון שבחשבו הנאמנות ליחסון הפרויקט בבנק, בהתאם לכיתוב הוראות זה.
15. הקונה מאשר כי הודע לו שהנאמן קשור לב"כ המוכר והוא מסכים לכך.

בכבוד רב,

הרופא

חברה

הרופא

ד.ת.ב. בע"מ	
<b>נבדק</b>	
שם הנבדק:	2.07.2018
שם המנכער:	6
תאריך:	2.07.2018
אין נמיין או פלאם מן אישור לטיפול מכל הוראות למניין או חיטה	