

מתחם :
בניין :
קומה :
דירה מס' זמני :
דגם :
חניה מס' זמני :

חוזה מכר דירה – "דירה במחיר מטררה"

שנערך ונחתם ב#עיר החתימה# ביום #יום החתימה# לחודש #חודש החתימה# שנת 2024

בין:

שימי פרג'י יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6600467

מרחוב שרת משה 72 עפולה

באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מר שמעון פרג'י, ת.ז. 043377407

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד;

ל בין:

1. #שם מלא רוכש אחד#, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#

2. #שם מלא רוכש שני#, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#

שכתובתם לצורך הסכם זה:

רח' #כתובת רוכשים#

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש ו/או הקונה")

מצד שני;

הואיל

והחברה מיישמת את הוראות מכרז מס' צפ/306/2021 להלן: ("המכרז") שעניין זכויות לבניית מבנה אחד המכיל 32 יח"ד והינה בעלת מלוא זכויות החכירה מכוח חוזה חכירה מיום 20.6.2022 (תיק רמ"י 21631246א') (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ו/או רמ"י) בקשר למקרקעין המצויים בעיר בית שאן, מתחם מס' 71812, שכונה מזרחית, והידועים כגוש 22868 חלקה מס' 161 מגרש 307 המצויים בתחומי תכנית מפורטת 203-0334888 ו 203-0293993 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול מעת לעת על המקרקעין לפי העניין (להלן: "המגרש ו/או המקרקעין");

והואיל

והחברה עתידה להקים את הפרויקט (כהגדרת מונח זה להלן) על מקרקעין שבבעלות מדינת ישראל בהתאם למנוי בחוזה החכירה ולפי תנאי המכרז מטעם משרד הבינוי והשיכון עליו חתמה החברה בחוזה מול משב"ש;

והואיל

ובהתאם לחוזה החכירה וחוזה הבניה שנחתם בין החברה לרשות ולמשרד הבינוי והשיכון, החברה זכאית לפתח, לבנות ולהקים על המקרקעין בניין מגורים בבניה רוויה ואכן בכוונתה להקים בניין מגורים בן 32 יח"ד כמבואר לעיל (להלן: "הבניין" ו/או "הפרויקט");

והואיל

ובהתאם למערכת ההסכמים מול רשות מקרקעי ישראל ומשב"ש רשאית החברה לבנות את הפרויקט על פי הוראות התוכניות וההתרים החלים ו/או שיחולו על המקרקעין והחברה ראשית לחתום על הסכם זה, להתחייב בהתחייבויות הנקובות בו ולחייב את הרוכש בתשלומים ובהתחייבויות הן בהתאם להוראות המכרז והן על פי הסכם זה;

והואיל

והחברה מתכוונת להקים על המקרקעין דירות בשטחים שונים ודגמים שונים בהתאם להיתר הבנייה ולמפרט המחייב המצורף לחוזה זה;

והואיל

וברצון החברה לגרום לכך שתינתן לרוכש הזכות להירשם כחוכר לדורות בממכר, בחכירה מהוונת לתקופה המנויה בהסכם החכירה והכל בתאם להסכם החכירה, נהלי רמ"י ובכפוף לתנאי המכרז ובכפוף לתנאי הסכם זה;

והואיל

וברצון הרוכש לקבל, בתמורה לפרעון מלוא התשלומים על פי הסכם זה במועד, את הזכות להירשם כחוכר וכן את החזקה בפועל בממכר אשר פרטיו להלן, לרבות ההצמדות המפורטות להלן, וכן את החלק היחסי ברכוש המשותף ובכפוף למפרט הטכני וכמתואר בנספחי הסכם זה:

פרטי היחידה		שטחים נוספים / הצמדות	
מספר בנין		מספר חניה	
מספר דירה		מספר מחסן	
מספר חלקה		אחר	
מספר חדרים בדירה			

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. פרשנות

- 1.1. הכותרות לסעיפי חוזה זה הינו לצורכי נוחות בלבד ואינן מהוות חלק הימנו ולא ישמשו בכל מקרה לצורך פרשנות של חוזה זה.
- 1.2. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.3. במקרה של סתירה בין המפרט הטכני לבין התוכניות, יקבע האמור במפרט הטכני. כל פריט המסומן בתוכניות המכר, אשר איננו מצויין במפורש ובאופן פוזיטיבי במפרט הטכני כלול בממכר, סומן לשם המחשה בלבד, והוא איננו מהווה חלק מהממכר ואינו כלול בתמורה.
- 1.4. האמור בחוזה בלשון יחיד – אף בלשון רבים במשמע, וכן להיפך. אמור בחוזה בלשון זכר – אף לשון נקבע במשמע, וכן להפך.
- 1.5. המסמכים המצורפים לחוזה כנספחים, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.6. בחוזה זה:

"הממכר" או "הדירה" – דירה – בת _____ חדרים, בקומה _____, בבניין _____ מגרש _____, מתחם _____ על הצמדותיה כמסומן באופן זמני בתרשים, כמס' _____

חניה – כמסומן באופן זמני בתרשים כמס' _____

"חכירה" או "חכירה לדורות" – כמשמעותם או המשמעות אשר תהיה להם בחוזה החכירה בנוסח המקובל, כפי שישונה מפעם לפעם,

אצל רשות מקרקעי ישראל ובכפוף ובהתאם לכלל המסמכים עליהם חתומה החברה כלפי משב"ש ורמ"י לרבות הסכם החכירה.

חלקה 161 בגוש 22868

תוכנית מפורטות מס' 203-0334888 ו 203-0293993 על כל שינוי בר תוקף שיחול מעת לעת.

היתר בניה **שיתקבל** מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שאן במסגרת בקשה מס' 20230064. עותק תשריט הבקשה וכן ההחלטה לאשר בתנאים מצ"ב לחוזה זה.

התוכנית המצורפת לחוזה זה **כנספת ב'.**

מגרש מס' 307 עליו הוקם / מוקם / יוקם המבנה כמסומן בתשריטי המכר והיתר הבנייה, בכפוף לשינויים קלים בעקבות מדידות שתערכנה ע"י החברה ו/או כל רשות מוסמכת, לצורך תיחום גבולות המגרש והמגרשים השכנים לו.

המפרט הטכני המצורף לחוזה זה **כנספת ג'** ושלא יפחת מהוראות מפרט "מכרז דירה במחיר מטרחה – הוראות מחייבות" שצורף לחוברת המכרז.

כל החלקים של המבנה אשר על פי טיבם יועדו על ידי החברה לשימוש משותף של כלל הרוכשים בפרויקט או רק לחלקם במסגרת רישום הבית המשותף שיירשם. לרבות אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקירות החיצוניים, חדרי המדרגות, המעליות ופיר המעלית, לובי כניסה ראשית, מתקני מערכות מרכזיות, מתקנים ומערכות משותפות, מעברים וחלקת הגגות שעליהם מתקנים משותפים בלבד ואשר לא הוצמדו לאיזה מיחידות הפרויקט והכל בכפוף להוראות הדין.

חשבון המנוהל בבנק ירושלים שמספרו 510491669 בסניף 051 ו/או כל חשבון אחר ו/או בנק אחר עליו תורה החברה בכתב לרוכש.

קפיטל פתרונות ליזם בע"מ, ח.פ. 516396710 ו- הפניקס חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520023185.

נציגות הבית המשותף הרלוונטי כפי שתיבחר על ידי בעלי היחידות. מובהר כי ככל ויהיו אגפים במבנה הרי שבנושאים המצויים בתחומו של אגף ספציפי ושנוגעים בלעדית לאותו אגף, יכול ותשמש נציגות אותו אגף כנציגות המחייבת ו/או בעלת זכויות הצבעה בלעדיות ו/או עודפות (לרבות זכות וטו), הכול על פי העניין ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

"המקרקעין" -

"תכנית בנין ערים" -

"היתר בניה" -

"תוכנית הממכר" -

"המגרש" -

"המפרט" -

"הרכוש המשותף" -

"חשבון הפרויקט"

"הגוף המלווה"

"הנציגות"

"הקבלן המבצע" ו/או "הקבלן"

הקבלן ו/או הקבלנים ו/או החברות אשר תבצענה את הבניה ו/או כל חלק ממנה, הכל על פי החלטתה הבלעדית של החברה כפי שתהא מעת לעת לפי שיקול דעתה או כל קבלן ו/או חברה ו/או חברות שיבואו במקומם או בנוסף להם, לפי קביעת החברה.

"המפקח"

מי שימונה על ידי החברה מעת לעת לפי שיקול דעתה הסביר כמפקח מטעמה ביצוע ובניית הפרוייקט. נכון למועד החתימה על הסכם זה המפקח הינו מר _____.

"עורכי הדין"

עו"ד מישל מאיר פטיתו ו/או עו"ד שמואל פחימה ו/או עו"ד עדי כהן ו/או עו"ד בנימין משה ו/או כל עו"ד אחד מישל מאיר פטיתו, משרד עורכי דין ונוטריון מרחוב שאול המלך 65 בבית שאן.

"לשכה"

לשכת רישום המקרקעין ב – נוף הגליל.

"רשות מקרקעי ישראל" ו/או רמ"י"

רשות מקרקעי ישראל ב – נוף הגליל.

"מועד המסירה"

המועד המצוין בנספח "ד".

"חוק המכר דירות"

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, על תיקוניו השונים, כפי שהיו בתוקף במועד החתימה על חוזה זה.

1.7. רשימת נספחים :

- 1.4.1 נספח א' - נסח רישום.
- 1.4.2 נספח ב' - תשריטי מכר.
- 1.4.3 נספח ג' - מפרט טכני.
- 1.4.4 נספח ד' - נספח תמורה ולוח תשלומים.
- 1.4.5 נספח ה' - ייפוי כח בלתי חוזר קונים.
- 1.4.6 נספח ו' - נספח ייצוג.
- 1.4.7 נספח ז' - הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.
- 1.4.8 נספח ח' - הוראות שימוש ותחזוקה.
- 1.4.9 נספח ט' - ביקורים באתר.
- 1.4.10 נספח י' – התחייבות כלפי הגוף המלווה והוראות בלתי חוזרות (חברה).
- 1.4.11 נספח י"א – הצהרה כלפי הגוף המלווה.
- 1.4.12 נספח י"ב – הוראות בלתי חוזרות כלפי הגוף המלווה (דיירים).
- 1.4.13 נספח יג' – נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת.
- 1.4.14 נספח יד' – כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרחה.
- 1.4.15 נספח טו' – תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים.
- 1.4.16 נספח טז' – נספח חניית נכים.
- 1.4.17 נספח יז' – ייפוי כח לבחירת דירה.
- 1.4.18 נספח יח' – נספח היעדר היתר בניה.

2. התקשרות הצדדים

2.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את זכויות החכירה בממכר, באופן הנקוב להלן, ובכפוף לתנאי חוזה זה ובהתאם לתנאים המנויים בחוזה שנחתם בין החברה לרמ"י ובין החברה למשב"ש.

2.2 ניתנה לקונה האפשרות לבקר במקרקעין במצבם בעת חתימת חוזה זה, לראות ולבדוק אותם בהתאם למצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני לרבות תוכניות הבניין ותוכניות הממכר, את כל הפרטים והמפרטים המתייחסים אליהם וכל מסמך ו/או פרט שיש בו להשפיע על החלטתו להתקשר עם החברה בחוזה זה ולאחר ביצוע כלל הבדיקות על ידי הקונה, כשם שמצא לנכון, מצאם מתאימים למבוקשו מכל הבחינות, בכפוף לקבלת הזכויות בהם, בהתאם להוראות חוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובא בזה לידיעת הקונה, כי על המגרש חלה תכנית בנין ערים ו/או תוכנית מפורטת אשר הועמדה לעיונו כמבואר לעיל ולהלן. על תכנית בנין ערים זו ו/או התוכנית המפורטת, יחולו הוראות תנאי הסכם זה להלן ובפרט זה ההוראות הרלוונטיות לזכותה של החברה לבקש הקלות ו/או לשנות את היתר הבנייה בכפוף לאמור בחוזה זה להלן.

2.3 הודע לקונה, כי לצורך מימון הבניה יצרה ו/או תיצור החברה לטובת גוף מממן ו/או מוסד פיננסי ו/או בנק למשכנתאות, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין. הודע לקונה כי למוסד המלווה הנ"ל אין כל מחויבות בקשר לבניה ו/או הסכם זה.

החברה מצהירה בזאת, כי לשם מימון בניית הפרוייקט והקמתו התקשרה החברה עם טופ קפיטל פתרונות ליזם בע"מ, ח.פ. 516396710 ו-הפניקס חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520023185 (לעיל ולהלן – "הגוף המלווה") (לעיל ולהלן – "בהסכם ליווי לקבלת אשראי ושירותים בנקאיים שונים, ולשם כך תיצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת הגוף המלווה על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרוייקט, לרבות אלו שעפ"י הסכם זה. הקונה יהיה זכאי לקבל מאת הבנק הגוף המלווה תוך 30 יום ממועד ביצוע התשלום הראשון לפי הסכם זה, אישור החרגה מותנה, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), ואשר לפיו, בכפוף לעמידת הרוכש בכל תנאי הסכם זה ובכפוף להתמלאות התנאים באישור ההחרגה המותנה, אזי ממועד מסירת הממכר לידי הרוכש השעבוד לטובת הגוף המלווה לא יחול לגבי הממכר.

ידוע לקונה כי עותק מהסכם זה יימסר לגוף המלווה וכי זכויותיו במקרקעין עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה.

2.4 בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן בחוזה זה ולביצוען של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי:

2.4.1 הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות ל-98 שנים על במקרקעין, בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין רמ"י בקשר עם המקרקעין וכי זכותיה במקרקעין חופשית מכל שעבוד, עיקול או תביעת זכות לזולת, ופרט למשכנתא העתידה להירשם לטובת מוסד פיננסי העתיד לשמש כמלווה לחברה ו/או להערוך אזהרה ו/או שעבודים אשר ירשמו לזכות רוכשי יחידות אחרים בקרקע ו/או לטובת בנקים למשכנתאות, אשר נתנו ו/או יתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות.

2.4.2 הבניין יבנה והממכר יימסר לקונה והזכויות בממכר תרשמנה על שמו של הרוכש, באופן האמור להלן בחוזה זה.

3. המכר

- 3.1 החברה מצהירה, כי זכויותיה במקרקעין ובממכר נקיים מכל שיעבוד, עיקול, וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט שעבודים שנרשמו לטובת הגוף המלווה על פיהם שועבדו זכויותיה של החברה במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק ו/או הגוף המלווה ו/או המוסד הפיננסי.
- 3.2 הממכר יבנה בהתאם להיתר בניה שניתן ו/או יינתן או כפי שישונה כדין, בכפוף להוראות הסכם זה, הוראות המכרז ובכפוף להוראות כל דין.
- 3.3 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

4. הצהרות הרוכש

- 4.1 ניתנה לרוכש האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, הפרויקט, המתחם, כהגדרתו לרבות מיקומו וסביבתו, את תיאור הבניין והממכר כמופיע במפרט ואת התוכניות והנספחים המצורפים לחוזה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר לרבות אך לא רק, כל הפרטים התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים והסביבתיים בקשר עם המקרקעין, הפרויקט, הבניין, הממכר, יתר היחידות בפרויקט, ההסכם והתשריט ומצאם מתאימים למטרותיו.
- 4.2 בוטל.
- 4.3 בוטל.
- 4.4 עם מילוי התחייבויותיו ועמידתו של הרוכש בתנאי הסכם זה תוענק לרוכש זכות חכירה בממכר כהגדרתו בחוזה זה ונספחיו. עם השלמת התחייבויות הרוכש, החברה מתחייבת לגרום לכך כי רמ"י יחתום עם הרוכש על חוזה חכירה מהוון, כאמור בהסכם החכירה וכמקובל אצל רמ"י מעת לעת, כל זאת בכפוף להוראות כל דין, ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש ו/או ממועד גמר בניית הפרויקט ו/או ממועד גמר רישום פעולו איחוד וחלוקה וזיקות הנאה בקשר עם הפרויקט, לפי המאוחר מבין כל אלה, אלא אם תהא מניעה ו/או מגבלה לרישום כאמור, אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה, או במידה שתירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הרוכש, חלף חתימה על חוזה חכירה. הרוכש מתחייב לחתום על המסמכים הדרושים בקשר עם רישום הערת אזהרה כאמור לטובתו ולטובת בנק מממן מטעמו.
- 4.5 הממכר ישמש למטרת מגורים, על פי המותר על פי דין ובהתאם לתב"ע ו/או להיתר הבניה שניתן ו/או כפי שישונה כדין ובכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.6 במעמד חתימתו על הסכם זה יחתום הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר, המצורף כנספח ה' להסכם זה, במסגרתו יאפשר לחברה ו/או באי כוחה, בין היתר, לרשום הערת אזהרה לטובתו, למחוק את ההערה - ככל שנרשמה, הכל על פי הוראות הסכם זה ותנאיו ובכפוף להוראות הדין החלות במקרה דנן.
- 4.7 לא ידוע לרוכש על איזושהי מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה מהחברה את זכויות החכירה בממכר וכן מצהיר הרוכש, כי איננו נתין זר כהגדרתו בחוק.
- 4.8 הודע לרוכש כי בכוונת החברה לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-196 או כל הוראת חיקוק רלוונטיות אחרת. כן ידוע לקונה, כי יתכן ושטחי החניה ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה, זכות מעבר ברכב וברגל או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או לדיירי בניינים אחרים וזאת בהתאם לתב"ע ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון. כן ידוע לקונה, כי ייתכן ובשלבים הראשונים של בניית הפרויקט קרי בטרם מסירת הדירה, תהא כניסה זמנית לחניה ו/או חניה זמנית ואילו הכניסה הסופית והחניה הסופית יקבעו במועד מסירת הדירה.

4.9 ידוע לרוכש, כי הינו רוכש את הזכויות בממכר נשוא הסכם זה בלבד, וכי מעבר לזכותו בממכר זה וחלקו היחסי ברכוש המשותף אין לרוכש זכויות כלשהן בבניין ו/או בפרויקט, ואין הוא נהנה מזכויות הבניה הקיימות עד למועד מסירת כל הדירות בפרויקט ו/או מזכות ייחודית כלשהי ברכוש המשותף וכי החברה רשאית לנהוג ביתר היחידות הנבנות בפרויקט כרצונה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

4.10 הודע לרוכש כי בכפוף לאמור בס' 4.9 לעיל זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות לחברה והיא יכולה לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגע זכותו של הרוכש בדירה גופא ובהצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

4.11 בוטל.

4.12 הודע לרוכש כי ייתכן ומתוך השטחים המשותפים בבניין יופרשו לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או בהתאם לדרישת הרשויות השונות, שטחים להקמת מתקנים שונים כגון חדרי תקשורת, צובר גז, חדר גנרטור, דודי שמש, קולטים, מאגרים, חדרי מדרגות, פיר מעלית ומעליות וכל מתקן אחר הנדרש לצורך שימוש כלל דיירי הבניין או הפרויקט ובהתאם לצורכי התכנון ולשיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו.

4.13 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.12 לעיל, הובא לידיעת הרוכש כי ייתכן ועל פי דרישת הרשויות תבנה החברה בעבור חברת חשמל חדר טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל לפרויקט ו/או יבנה על ידי החברה מתקנים לצורך הקמת צובר גז ו/או יחידות לצורכי תקשורת, טלוויזיה בכבלים או תקשורת מחשבים אשר יועמדו לשימוש ו/או בעלותן של החברות הנ"ל על פי הסכמים הנהוגים עימן (להלן: "**מתקני הבית המשותף**"). החברה תכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות לעניין. כמו כן, תהיה החברה רשאית להעניק לחברות הנ"ל זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה וכל זכות אחרת שתידרש על ידן לצורך מתן השירותים הנ"ל ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר, כי מיקום מתקני הבית המשותף כאמור לעיל יצוינו במפרט הטכני. במקרה של שינוי מיקומם של מי מהמתקנים, מתחייבת החברה להודיע על כך לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונים לקונה ע"פ כל דין.

4.14 הודע לרוכש כי עד מסירת החזקה בממכר, החברה רשאית ללא הסכמתו, להעביר דרך הממכר והמקרקעין, בעצמה או על ידי רשות או גוף אחרים, צינורות, הסקה, גז, טלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים, טלפון ו/או אינטרנט, קווי חשמל, תיעול, ניקוז ומים וכל מתקן אחר נדרש בין כאלה המשרתים את יחידת הרוכש ובין כאלה המשרתים יחידות אחרות בפרויקט וכי הרוכש לא יפריע ו/או ימנע ו/או יעכב את ביצוע הפעולות לעיל לרבות כניסת כל הגורמים הרלבנטיים למקרקעין ו/או לממכר הנרכש על ידו לצורך ביצוע האמור ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקתם של אלה לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה, הקונה יאפשר לחברה ולכל הפועל מטעמה כניסה לממכר או מעבר בו וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושביסיון תשיב החברה את המצב בממכר לקדמותו.

4.15 ידוע לרוכש, כי החברה התקשרה עם הגוף המלווה בהסכמי ליווי לבניית הפרויקט, וכי המקרקעין שועבדו לטובת גופים אלה. הרוכש מתחייב לחתום על **נספחים יא' ו' – יב'** להסכם זה ועל כל מסמך נוסף אחר שיידרש על ידי גופי ליווי כמקובל בפרויקט מלווה, והינו מתחייב לפעול על פיהם, ולקיים כל תנאי שייקבע על ידי גופי הליווי לצורך הנפקת בטוחות על פי חוק מכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

4.16 הודע לרוכש כי הדרך היחידה לביצוע תשלומי התמורה בגין הממכר הנרכש על ידו הינה באמצעות פנקס שוברים אשר יימסר לידיו וכי רק בגין תשלום שישולם באמצעות פנקס השוברים תונפק בטוחה על ידי הגוף המלווה.

4.17 הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בממכר כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

5. הבניה

5.1 החברה מתחייבת, בכפוף למילוי כל חיובי הקונה על פי חוזה זה, לבנות את הממכר בהתאם לתשריטי הממכר הכלולים בנספחים לחוזה זה וכן למפרט המחייב הכלול אף הוא כנספח לחוזה זה ובהתאם להיתר הבניה, והכול בכפוף לשינויים קלים בביצוע ובכפוף לשינויים ולהתאמות אשר יידרשו כתוצאה משינוי הוראות דין ו/או על ידי כל גוף מוסמך ובהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו ו/או שינויים עליהם יוסכם בכתב בין הצדדים כאמור להלן. "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הממכר ו/או כל אחד מיחידותיו כמופיע במפרט לבין המידות למעשה וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים המופיעים במפרט לבין המידות למעשה, וכן כל שינוי בלתי מהותי ו/או סטייה בהיקף המותר עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 והתקנות והצווים שהותקנו על פיו.. מובהר ומוסכם כי שינויים קלים בביצוע לא ייחשבו כאי התאמה ולא יראו בקיומם כהפרה של התחייבות כלשהן של החברה על פי הסכם זה ו/או כל דין.

5.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הממכר לבין המפרט או תשריט הממכר המצורף לחוזה זה **כנספח ב'** (להלן: "**התשריט**") יגבר התיאור המופיע במפרט.

5.3 בוטל.

5.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר לקונה כי התחייבות החברה כלפי הקונה הינה לבניית הממכר (על הצמדותיו) והבניין כולו, כל אלה יתאימו לתיאורם במפרט.

5.5 החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט, כולו או חלקו, בעצמה ו/או באמצעות קבלן מטעמה הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט ובכלל זה, לבצע עבודות אחרות בכל חלק אחר של הפרויקט, ביצוע עבודות השלמה בדירות נוספות, שאינן הממכר, באותו בניין והקמת בניין בשלבים בכפוף לעמידה במועד המסירה הקבוע בהסכם זה, ובלבד שהממכר יבנה לפי הוראות הסכם זה והוראות המכרז והדין ומבלי לגרוע מאחריותו הכללית של החברה כלפי הרוכש על-פי הסכם זה ועפ"י כל דין. לא יהיה בביצוע אותן עבודות, גם לאחר מסירת החזקה בממכר, משום פגיעה משימוש סביר בו או פגיעה בזכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה

5.6 הובהר לרוכש, כי אפשר שיחולו שינויים בשטח המגרש ובגבולותיו מסיבות שאינן תלויות בחברה, כגון דרישות תכנוניות של הרשות המקומית, מדידות סופיות, עבודות פיתוח כלליות המבוצעות על ידי גורמים שאינם בשליטת החברה וכיוצ"ב, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בממכר כהגדרתו בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות הדין המכרז והמפרט המחייב.

5.7 הודע לרוכש, כי באם ישתנו כאמור שטח המגרש או גבולותיו, ייראה המגרש בשטחו או גבולותיו החדשים כמגרש המקורי לכל דבר ועניין ובתנאי שזכויותיו בהתאם לחוזה זה לא תפגענה, וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז.

5.8 החברה זכאית לבנות את הפרויקט והיחידות שבו בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבניה והחלטות הרשויות המוסמכות בקשר לכך. כמו כן, תהא רשאית החברה להגיש בקשה מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף להוראות המכרז והדין, לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין ו/או למגרשים, ולשנות את מספר יחידות הדיוור ו/או הקומות ו/או הפיתוח הכללי במגרש ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את הבניין מושא הסכם

זה ו/או את תכנון ממכר הרכוש מיקומו וכיוונו, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו.

5.9 הודע לרוכש כי לצורך מימוש הזכויות הנוספות מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ככל שיהיו, תהיה החברה רשאית להשתמש במערכות, במתקנים המשותפים ובשטחי הרכוש המשותף המצויים בו ולהכניס כל שינוי שיהא דרוש בהם על מנת שישתרו גם את השטחים הנוספים שייבנו בהתאם לזכויות הבניה כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו ובכפוף להוראות כל דין.

5.10 לחברה הזכות לבנות את הדירות בבנין ו/או במקרקעין כהגדרתם ולבצע את העבודות השונות שבו, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים ובכל סדר לפי שיקול דעתה הסביר, הכל בהתאם ובכפוף להיתר בניה להוראות המכרז והדין ולעמידה במועד המסירה הקובע הסכם זה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ו/או הגישה אליהן.

5.11 הרוכש לא יתערב בין בעצמו ובין באמצעות אחרים במהלך תקופת הבניה עד למסירת הדירה, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה/היחידה הנרכשת על ידו. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.12 בוטל.

5.13 לחברה הזכות למכור או להשכיר כל דירה ו/או יחידה, בכלל זה דירות הגן ו/או הגג אשר נמכרות בשוק החופשי ולהן יוצמדו שטחי קרקע או גגות לפי העניין, בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם ליעודן בהיתר הבניה ו/או התב"ע ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאים שייראו לה, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי החוזה ולפי כל דין.

5.14 בוטל.

5.15 ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ייקבע על ידי החברה אופן, היקף, פרטיהן ורכיבי ביצוע של עבודות הפיתוח וזאת לפי בחירתה ושיקול דעתה הסביר והמקצועי של החברה, בכפוף לחיוביה כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ודרישותיהן ובכפוף להוראות המכרז והדין. יובהר, כי עבודות הפיתוח יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. מובהר, כי החברה אחראית רק להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי אותם חיובים ודרישות מכוח הוראות המכרז והמפרט המחייב. יובהר כי, קביעת הוראה מעין זו מותנת בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בממכר. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

5.16 הרוכש מחויב להזמין במועדים כפי שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה ונספח המפרט את מוצרי הגמר והנתונים לבחירתו לפי המפרט מתוך ידיעה שאין הוא זכאי לשנות ו/או לשדרג את המפרט החל מיום חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת הדירה, אולם יהא זכאי לקבלת זיכויים לפריטים בהתאם להוראות המכרז. לא עשה כן תוך 30 ימים מיום שהודע לו, ולאחר התראה בת 7 ימים, תהא החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, להתקנים לפי בחירתה.

5.17 בוטל.

5.18 מובהר בזאת, כי לחברה אין קשר ואין היא קשורה ו/או אחראית כלל ועיקר לעבודות פיתוח סביבתי ותשתיות אשר אמורות להתבצע אם בכלל ע"י רשויות אחרות שאינן החברה. עבודות אלו תבוצענה בהתאם ללוח הזמנים של הרשות הממונה.

5.19 החברה תעשה את כל הנדרש ממנה עפ"י דין כדי לאפשר לרשות לבצע את הנ"ל, אולם החברה לא תהיה אחראית לביצוע ע"י הרשות כאמור.

6. מסירת הממכר

6.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי החברה בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, מתחייבת החברה למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר, כשהוא ראוי למגורים ובהתאם למפרט כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ לרבות לאחר ניקוי ראשוני של פסולת בניה, כשכל האביזרים בו פועלים כתקנם וחופשי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צדדי ג' אחרים שאינם קשורים ברוכש, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הממכר.

6.2 סמוך למועד השלמת הממכר תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

6.3 החברה תהא זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בממכר בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

6.4 עבודות הפיתוח בגין הבניין בו מצוי הממכר תושלמנה תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. הודע לקונה כי אי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לא תיחשב כאילו הממכר איננו גמור לעניין תאריך מסירת החזקה ולא תחשב כהפרה כלשהי של החוזה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח כאמור אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לממכר ולהצמדותיו ושימוש סביר בממכר ובהצמדותיו. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הממכר.

6.5 מסירת החזקה תבצע בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי החברה ובכלל זה, תשלום כל התשלומים שהתחייב בהם ע"ח מחיר הממכר וכן כל יתר התשלומים, עפ"י הסכם זה ונספחיו ו/או עפ"י דין, וכנגד השבת הבטוחות שקיבל בהתאם להוראות הדין.

6.6 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר לחברה דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהחברה הוכיחה את העיכוב כאמור.

6.7 הובהר, כי היה והרוכש לא יופיע במועד המסירה שנקבע בהתאם לסעיף 6.2 לעיל או במידה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה עקב אי מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה על פי חוזה זה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בממכר ו/או הממכר איננו ראוי למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או שקיימת עילה שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין, הרי מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לממכר כאילו נמסר לידי הרוכש בתאריך המסירה המקורי, לצורך כל עניין ודבר לרבות החבות בכל התשלומים החלים על הרוכש החל ממועד המסירה, לרבות תשלומים בגין חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, הארנונה בגין הממכר, מים, חשמל, וכל התשלומים החלים על בעלים או מחזיק בממכר. מובהר, כי אין החברה רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומרת חינוס לפי

הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967. מאליו מובן שאם גבתה החברה דמי שמירה מהרוכש תיחשב כשומר שוכר.

6.8 למען הסר ספק, מועד המסירה המקורי ייחשב אף כמועד שנועד להסדרת תשלום מלוא התמורה וכל תשלום נלווה בגין הממכר, וממועד זה ואילך יחולו ריביות פיגורים בקשר עם תשלום וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע לצדדים.

6.9 אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על החברה חובה כלשהי לשמור על הממכר ו/או לתחזקו, והחברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש בגין כל אבדן ו/או נזק שייגרם לממכר ולכל חלק ממנו לאחר תאריך המסירה עקב אי מסירתה לקונה. יובהר, כי החברה אינה רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומרת חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

6.10 החברה מתחייבת למסור לרוכש, לא יאוחר ממועד העמדת הדירה לרשותו, אזהרות והוראות בדבר תכונות מיוחדות של הממכר והוראות תחזוקה ושימוש בממכר כשהן חתומות על ידו (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש"), והרוכש מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הממכר ומתקניו, לתחזק ולתקן אותו ולעשות בו שימוש נאות ומתאים.

7. דחיית מועד מסירת הממכר

7.1 איחור בהשלמת בנייתו של הממכר ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

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

7.3 בסמוך לאחר שנועד לחברה על הצורך בדחיית מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל ולא יאוחר מחודשיים ימים טרם מועד המסירה החוזי, לפי המוקדם מביניהם, תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה לקונה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים טרם מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנועד לה על הצורך בדחיית מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר בעת כריתת החוזה את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת בנייתו של הממכר.

- 7.5 במקרה שדחיית מועד המסירה על פי סעיף זה תעלה על 6 חודשים (שישה חודשים) ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מנין 6 החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף זה), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם, ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 7.6 אחר הרכש במילוי איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות לחברה על פי הסכם זה ועפ"י הוראות כל דין, יתיר לחברה דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהחברה הוכיחה את העיכוב כאמור.
- 7.7 לא העמידה החברה את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר תשלם החברה לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, כמפורט להלן:
- 7.7.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 7.7.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 7.7.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 7.8 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.7 שלעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 7.9 הוראות סעיפים 7.7 (על כל תתי סעיפיו) ו- 7.8 שלעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;
- 7.10 הודע לקונה כי הממכר יחשב כראוי למגורים, למטרת מסירה, גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במקרקעין כדלקמן:
- 7.8.1 עבודות הפתוח בקרקע ו/או במגרש ובתנאי שקיימת גישה סבירה ובטוחה לדירת הרוכש על הצמודותיה ולא ימנע שימוש סביר ובטוח בדירה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה.
- 7.8.2 העבודות דלעיל תושלמנה, תוך ששה חודשים, לכל היותר, ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מביניהם.

8. פרוטוקול מסירה.

- 8.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו כשם שימצא לנכון לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 8.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הממכר לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הממכר לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

- 8.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין..
- 8.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהוא נמסר לשביעות רצון הקונה.
- 8.6 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 8.3, 8.4 ו- 8.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 8.7 הובא לידיעת הקונה, כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור, ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן, תהא זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף").
- בכל הנוגע לקבלת חזקה ברכוש המשותף כאמור יפעלו מקבלי הרכוש המשותף (הנציגות), גם כנאמן של יתר רוכשי דירות בבניין ופעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.
- 8.8 הוראות סעיפים 8.1 עד 8.7 לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בממכר, יחולו בשנויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף, כמפורט בסעיף זה.

9. הרישום

- 9.1 החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבו נמצא הממכר, במועד המוקדם ביותר האפשרי, לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הממכר לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.2 המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של הקונה בממכר בפנקסי המקרקעין. רישום זכויות בממכר ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים, יעשה לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הממכר לרשות הקונה, לפי המאוחר, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.
- במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 9.1, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. במידה והקונה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם הקונה.
- חישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.
- 9.3 בזמן הרישום על שם הקונה כאמור לעיל, יהיה הממכר חופשי מכל עיקול, זכות צד ג' כלשהי ומשכנתא, למעט רישום משכנתא על זכויות הרוכש (שניטלה על ידו) שתירשם בהתאם לחוזה זה.
- 9.4 בוטל.

9.5 בעת רישום הבניין כבית משותף, יערך ע"י החברה ו/או מי שיוסמך על ידה תקנון לפי חוק המקרקעין, אשר יסדיר את ענייני ניהול הבית המשותף, הגדרת הרכוש המשותף, הוצאות חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבניין ואשר יכלול בין היתר, הוראות אשר יבטיחו את העניינים הבאים:

9.5.1 את זכויות החכירה ו/או השימוש המשותף בשטחים ו/או במתקנים בבניין ו/או במגרש, תחזוקתם ובדיקתם, וחובות וזכויות בעלי הזכויות בדירות בבניין לגביהם.

9.5.2 בוטל.

9.5.3 מניעת התקנת מתקני מיזוג אוויר ו/או מתקנים אחרים, בקירות חיצוניים ו/או בגג ובכפוף להוראות החוק.

9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה, במועד אשר יקבע בתיאום עם הקונה, לשם קבלת הרישום על שמו ורישום המשכנתא (במידה והקונה קיבל הלוואה לפי סעיף 9 להלן). הקונה מתחייב להמציא לחברה, לא יאוחר מאשר תוך 30 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה, את כל התעודות, הקבלות והאישורים, הדרושים לביצועם של הרשומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת עו"ד, על כל השטרות, והתצהירים ולנקוט לפי דרישת עו"ד, בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרשומים הנ"ל.

9.7 בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכת רישום המקרקעין או בפני עו"ד לפי העניין בתום שלושה חודשים ממשלוח הודעה בכתב בדואר רשום ע"י החברה, או מחמת כל מחדל של הקונה, לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, תידחה התחייבותו זו עד לשינוי פעולה מצד הקונה והחברה תוכל לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאחריות בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת החברה לרישום זכויות הקונה בממכר כאמור.

9.8 למען אפשרות ביצוע הפעולות כאמור לעיל, יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח הרצוף לחוזה זה וסעיף זה יחשב גם כהוראות למיפויי הכוח לפעול על פיו. למעט במקרים אשר נדרשת הופעתו האישית של הקונה שאז הוראות יפויי הכוח לא יחולו.

10. אחריות לפגמים

10.1 בסעיף זה, "**תקופת האחריות**" ו- "**תקופת הבדק**" כהגדרתן בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

10.2 החברה אינה רשאית להתנות על האחריות המוטלת עליה מכח חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

10.3 חברה המבקשת לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, תתאם את המועד עמו. כמו כן, החברה תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

10.4 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר דירות (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.5 התחייבויות החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת

העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן, בהסכם זה: **"הודעה בדבר אי התאמה"**).

10.6 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

10.7 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה וחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.8 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

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

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

10.11 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות דלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

10.12 כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר ככל הניתן, שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר ביצוע התיקונים כאמור.

10.13 החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, תוך פרק זמן סביר ובכפוף להוראות חוק המכר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת למעט תיקונים יסודיים ו/או תיקונים דחופים אשר עיכובם עלול לגרום לנזק בממכר, תיקונים אלה לא יידחו בנסיבות העניין ויתוקנו מוקדם ככל האפשר.

החברה מתחייבת כי בביצוע התיקונים, תנקוט בצעדים הסבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים בכך.

10.14 הוראות סעיפים 10.1 עד 10.5 לעיל, יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים :

- 10.14.1 תקופת הבדק ואחריות, תתחיל מיום מסירת הרכוש המשותף.
- 10.14.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל יחידה בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הזכויות ביחידות, במאוחד.
- 10.14.3 מסירת תעודת אחריות כהגדרתה בסעיף 10.11 לעיל, לנציגות החוקית של בעלי הזכויות ביחידות בבניין, במידה ותהיה.
- 10.15 בהתאם לדרישת הועדה לתכנון ובניה מתחייב הקונה לתחזק את השטחים המשותפים ואת מבני העזר המשותפים, באם יבנו כאלו בבניין ו/או במתחם כולו, ביחד ולחוד עם שאר הקונים במתחם.

11. המחיר

- 11.1 בתמורה בגין הממכר ויתר התחייבויותיו של המוכר עפ"י חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח ד' (להלן: "מחיר הממכר") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים הנקובים בנספח ד' (נספח תמורה ולוח תשלומים).
- 11.2 תשלומי התמורה ישולמו לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום (להלן: "שוברי התשלום"), וזאת ללא כל הפחתה או קיזוז ולמעט כל תשלום אחר נוסף ו/או כל הוצאה אחרת שאינם בגדר התמורה ואשר ישולמו ישירות לאותו גוף או צד שלישי רלבנטי בהתאם להוראות ההסכם.
- מובהר לרוכש, כי כל תשלום שאינו משולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום על חשבון רכישת זכויות בפרויקט, למעט התשלום הראשון כהגדרתו להלן.**

12. תנאי הצמדת המחיר

- 12.1 מחיר הממכר צמוד למדד בהתאם להוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ד' והתוספת הנובעת מההצמדה, תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.
- 12.2 הודע לקונה, כי סעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תנאי עיקרי לחוזה זה וכי כל הפרה ו/או אי קיום התחייבות מהתחייבויות הקונה על פיו, מהווה הפרה יסודית ותזכה את החברה לבטל המכר על פי חוזה זה, בהודעה בכתב שתשלח לקונה, והוראות סעיף 22.5 להלן תחולנה בהתאמה.
- 12.3 הקדים הקונה תשלום אחד או יותר, יעשה חישוב המדד למועד בו שולם אותו תשלום בפועל ולא למועד החוזי שנקבע לו, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

13. הבטחת השקעות הקונה

- 13.1 החברה תבטיח את כספי הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בדרך של מתן פוליסת ביטוח לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.
- 13.2 בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הממכר, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- (1) מסרה לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לה הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- 13.3 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירה) תשל"ה – 1974 (להלן: **"חוק המכר"**) והוראות המכר, הבטוחה הניתנת הינה פוליסת ביטוח.
- 13.4 הוצאות מתן הבטוחה כאמור לעיל, וחידושה מעת לעת, יחולו על החברה.
- 13.5 ככל והחברה מילאה אחר התנאים האמורים בחוק המכר הבטחת השקעות, עם מסירת החזקה בממכר לקונה, ישיב הקונה את כתב הבטוחה, לגוף המלווה.
- 13.6 הודע לרוכש, כי הבטוחה הניתנת לו על ידי המוכר הינה מסוג פוליסת ביטוח וכי על הקונה לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידו על ידי החברה. הרוכש ישלם את סכומי התמורה בשקלים בלבד, ובאמצעות שוברי תשלום הנמסרים לידו במעמד החתימה על הסכם זה. החברה הסבירה לרוכש את תוכן השוברים ואת הוראות השימוש בהם והבהירה לרוכש, כי עליו לשלם את התמורה אך ורק באמצעותם ולחשבון הפרוייקט בלבד.
- 13.7 לאחר הפקדת תשלום לחשבון הפרוייקט, כאמור לעיל, ימציא הרוכש לחברה, העתק מהשובר, שבאמצעותו הופקד התשלום.
- 13.8 כל סכום שישולם על ידי הרוכש באמצעות הפקדתו לחשבון הפרוייקט, ובהתאם להנחיות שלעיל, ייחשב כתשלום לחברה לכל דבר ועניין ויזכה את הרוכש בקבלת ערבות חוק מכר מהגוף המלווה בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 13.9 מובהר בזאת, כי תשלום שישולם שלא באמצעות הפקדתו לחשבון הפרוייקט ושלא בהתאם להוראות הסכם זה, לא ייחשב כתשלום לפי הסכם זה, הרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בממכר והממכר לא יוחרג מהשעבוד לטובת הגוף המלווה.
- 13.10 הוראות אלו בדבר אופן ביצוע תשלום התמורה אינן ניתנות לשינוי או לביטול, אלא בהסכמה מפורשת של הגוף המלווה, שתיתן מראש ובכתב או בהתאם לשינוי על פי כל דין.
- 13.11 מובהר בזאת כי הרוכש זכאי לפנות לגוף המלווה באחת הדרכים הבאות:
- באמצעות פניה לסניף בו מתנהל הפרוייקט.
 - באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון על גבי השובר.
 - באמצעות אתר המרשתת של הבנק, באמצעות הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

13.12 הובא לידיעת הרוכש שהממכר, הבניין והפרוייקט נבנים במסגרת ליווי בנקאי של מוסד פיננסי ובכפוף להוראות הסכם זה, הרוכש יחתום, במעמד החתימה על הסכם זה, גם על נספח ליווי בנקאי, בהתאם להוראות הבנק המלווה ונספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

13.13 הוראות סעיף זה, על כל תנאיו ותניותיו, הינו בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 והבנק ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ – אדם שלישי. הוראות סעיף זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בכל מקום אחר בהסכם, יהיה האמור בסעיף זה עדיף.

14. תשלומים החלים על הקונה

14.1 התשלומים הבאים (להלן: **"התשלומים החלים על הקונה"**) יחולו על הקונה וישולמו על ידו, עם דרישתה הראשונה של המוכרת או הגוף לו משלמים תשלומים אלה, לפי טיבם ועניינם:

14.1.1 מס הרכישה בגין רכישת הממכר ע"י הקונה. עורכי הדין של החברה יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הקונה.

14.1.2 הרוכש יישא בתשלום אגרה לרישום המשכנתא ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, שכ"ט נוטריון בגין ייפוי כח נוטריוני עבור הבנק הממשכן.

14.1.3 החברה תישא בעלות רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא.

14.1.4 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

14.2 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים – גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז – ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל – לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על החברה.

14.3 החל מתאריך מסירת החזקה, כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה, דמי השירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: **"המיסים"**) החלים או אשר יחולו על הממכר כדין על הקונה. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים כהגדרתם בסעיף זה החלים על פי דין על החברה יהיה על החברה לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.

14.4 החברה רשאית (אולם לא חייבת), לשלם עבור הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה זה, תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. היה וחברה שילמה

תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור, בצירוף ריבית והצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל.

14.5 בכפוף להוראות ההסכם, המכרז והדין, ידוע לקונה, כי ב"כ החברה אינו מייצגם, והוא לא יטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שמם, רישום פרצלציה ו/או הגשת הדיווח למיסוי מקרקעין בהתאם להצהרות שניתנו על ידי הרוכשים בכתב ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותה של החברה לביצוע הרישומים כאמור בהוראות בהסכם זה, הוראות המכרז ועל פי כל דין.

15. ריבית

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של החברה, על פי חוזה זה ועל פי הדין, במקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו, אשר עליו לשלם לחברה עפ"י חוזה זה, יהיה על הקונה לשלם לחברה ריבית פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים לתשלום (היה והריבית מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה לא ייגבו מהקונה גם הפרשי הצמדה על הריבית) בהתאם לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022 ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם לחברה.

16. ייפוי כח

16.1 הקונה מתחייב לחתום, בסמוך לחתימת הסכם זה על ייפוי - כח בלתי חוזר, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה **כנספח ה'**, והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו. ככל והחברה תבקש לאשר את ייפוי הכוח אצל נוטריון, החברה תישא בעלויות הכרוכות בכך.

16.2 הודע לקונה כי בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח, יפעלו מיופי הכח בסבירות ובהתאם להוראות החברה ו/או הגורם נותן הבטוחה לפי חוק המכר, מאחר וייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם. יובהר כי ייפוי הכח ישמש בידי החברה ובא כוחה, אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו.

17. שינויים

17.1 מובהר לקונה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הממכר, לא יהא רשאי לבצע שדרוגים בדירה וכן החברה לא תהא רשאית לגבות מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט.

17.2 חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי הפריטים להלן תמורת זיכוי כספי שיקבע במפרט הטכני:

17.2.1 ארון מטבח.

17.2.2 דלת כניסה למרפסת שרות.

17.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), בית תקע ונקודות טלפון.

18. הזכויות בבניין ובסביבתו

18.1 בכפיפות להוראות הדין, מתחייבת החברה כי לממכר שיועבר לקונה, בתוקף חוזה זה, יוצמד חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף של הבניין, כפי שרכוש זה יוגדר להלן, וששיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד ליחידה יהיה לפי יחס שטח רצפתו, בצירוף החלקים הצמודים.

18.2 "הרכוש המשותף" פירושו הרכוש המשותף במובנו של החוק, למעט חלקי קרקע שיוצמדו לדירות הגן, חלקי גגות שיוצמדו לדירות הגג, חלקי גגות שבהן לא הותקנו מתקנים המשרתים את כלל בעלי היחידות בבניין ושטחי חניה. את החלקים הללו (כולם או בחלקם) שיוצאו

מהרכוש המשותף, תהיה החברה רשאית להצמיד לפי שיקול דעתה הסביר לדירות ספציפיות בבניין. האמור בסעיף זה, כפוף לאמור במפרט עפ"י חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, בהתאם להוראות המכר והוראות כל דין.

18.3 מבלי לפגוע באמור לעיל (ובכפוף למצוין במפרט לגבי שטחים המוצאים מהרכוש המשותף), הודע לקונה כי השטחים המפורטים להלן, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות מסוימות בבניין:

18.3.1 משטחים המיועדים לחניית כלי רכב ומחסנים.
18.3.2 חצרות אשר יוצמדו לדירות הקרקע גגות למעט שטח הגג עליו מותקנים מתקנים המשמשים את כל בעלי הדירות בבניין.

18.4 בכפוף לכך שהחברה פירטה זאת במפרט הטכני הנספח להסכם זה, החברה תהיה רשאית לרשום תקנון ו/או תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק ובהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 אשר יכיל בין היתר, תנאים בדבר הצמדות שטחים שונים ותנאים בדבר זכות שימוש ברכוש המשותף, וכל הוראה אחרת לפי שיקול דעתה הסביר והוראות הדין. החברה תהא רשאית לגרום לרישום זיקות הנאה לזכות או לחובת המקרקעין, או חלק מהם הנובעים מתנאי השטח, זכויות דיירי הבניין ודרישות הרשויות המוסמכות.

18.5 החברה אינה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאית החברה לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכולה החברה להוכיח שלא צרכה.

19. השימוש בממכר

19.1 הקונה מתחייב, שלא לבצע כל שינוי או תוספת חיצוניים בממכר, בבניין ובקירותיו החיצוניים ובקרקע וזאת עד למועד מסירת הדירה. ביצוע שינויים כלשהם ע"י הקונה לאחר שהדירה נמסרה לידיה, ייעשה בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להיתר בניה כדין.

20. העברת זכויות

20.1 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה בכל דרך שהיא לצד ג' אחר וזאת החל מיום רכישת הממכר ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש שנים אשר נכרת טרם תום החמש שנים האמורות. יחד עם זאת, רשאי הרוכש להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

20.2 לשם הבטחת ועמידת הרוכש בהתחייבותו דלעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה בנוסח הרצ"ב כנספח לחוזה זה ואשר מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

20.3 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם ע"י החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר, האחראי על הליכי רישום והליכי העברת זכויות עד לרישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין.

20.4 הפר הרוכש התחייבותו הנזכרת בסעיף 20.1 לעיל וימכור ו/או יעביר את זכויותיו טרם חלוף המועד האמור, יחויב הוא בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד השיכון..

20.5 החברה רשאית בכל עת, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר ולמי שיראה בעיניו, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה, ובלבד שהחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

21. הלוואה/ות למימון רכישת הממכר

- 21.1 הרוכש זכאי לפנות לכל בנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי אחר לצורך קבלת הלוואה מבוטחת משכנתא **לצורך מימון רכישת הממכר הנרכש**.
- 21.2 החברה מצידה תחתום על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "**התחייבות לרישום משכנתא**") מובטחת על ידי משכנתא על הממכר, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בבנק, ובלבד שהרוכש שילם כל סכום כפי דרישת הבנק, מהתמורה ממקורותיו (הון עצמי שלא מכספי ההלוואה). הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור, בצירוף ההון העצמי לא יעלו גם יחד על סך התמורה בגין מחיר הממכר.
- 21.3 כספי המשכנתא ישמשו לטובת רכישת הממכר נשוא הסכם זה בלבד ויועברו על ידי הבנק למשכנתאות ישירות לחשבון הליווי.
- 21.4 **יודגש, כי באחריות הרוכש לבצע את כל הבדיקות המקדימות לעניין זכאותו למשכנתא, תנאיה והיקפה. אי אישור המשכנתא ו/או אישורה בסכום הנמוך מזה שנתבקש על ידי הרוכש לא יהוו עילה לביטול חוזה זה ועל הרוכש לעמוד במלוא תנאי הסכם זה ובפרט זה לעניין סעיף התמורה.**
- 21.5 הרוכש אחראי לביצוע תשלומיו במועדם בהתאם לחוזה זה. כל עיכוב בקבלת המשכנתא בגין מעשה או מחדל אשר מקורו בקונה, לא יפטור את הקונה מחובתו לעמוד בתנאי חוזה זה זכות החברה לתבוע הימנו את כל הסעדים המוקנים לה בחוק ו/או בחוזה זה בגין איחור בתשלום ו/או הפרת חוזה.
- 21.6 הובהר לרוכש והובא לידיעתו כי הליכי לקיחת משכנתא ואישורה על כל הכרוך בכך אורכים זמן רב וכי עליו להיערך בהתאם.
- 21.7 הרוכש יישא בכל הוצאה שתידרש ע"י הבנק למשכנתאות בגין רישום המשכנתא בסופו של תהליך רישום הממכר ברשם המקרקעין העמדת ההלוואה לטובת הרוכש לרבות אך לא רק: שכ"ט נוטריון, תשלום לשליחים וכו'. מובהר כי החברה אחראית לכל הפעולות המשפטיות וההוצאות הנדרשות ברישום התחייבות למשכנתא,...
- 21.8 למען הסר כל ספק, אין באמור לעיל כדי לשנות ו/או לגרוע מהוראות הסכם זה בכל הקשור להעברת זכויותיו של הרוכש כאמור בסעיף 9 לעיל.
- 21.9 החברה מצהירה ומאשרת כי היא תסכים להתחייב בפני המוסד הפיננסי אליו פנה הרוכש וכי:
- א. היא לא תאשר העברת זכויות בממכר ללא הסכמת המוסד הפיננסי מראש ובכתב.
- ב. היא תודיע למוסד הפיננסי על מועד רישום זכותו של הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בממכר לטובת המוסד הפיננסי.

22. הפרה וביטול

- 22.1 בגין הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- 22.2 הודע לקונה כי הפרת ההתחייבויות המפורטות בסעיפים 4,5,6,11,12,14,16,19,20,21 לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

22.3 הפרה תחשב כיסודית, כל אימת שהוגדרה ככזו, בחוזה זה ו/או כל הפרה יסודית אחרת במשמעה על פי הדין. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה, עפ"י חוזה זה.

במקרה של הפרה יסודית על-ידי הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ודרישה לתיקונה בתוך 14 ימים, ולאחר שהקונה לא תיקן אותה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

22.4 לא שילם הרוכש במלואו ובמועדו תשלום כלשהו מתשלומי התמורה ע"פ הוראות ההסכם, זאת לאחר משלוח הודעה בכתב לקונה בגין האיחור והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממשלוח ההודעה, תחשב הפרתו כהפרה יסודית.

22.5 בוטל חוזה זה ע"י החברה כדין, עקב הפרה יסודית ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

22.5.1 זכויותיו של הקונה בממכר, תפקענה והמוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

22.5.2 במקרה של הפרה, לאחר מסירת הדירה לידי של הקונה, הקונה יפנה ללא דיחוי את דירתו והחברה תהיה זכאית לקחת להחזקה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה אחר במחיר מופחת, בהתאם להוראות חוברת המכר.

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

22.5.4 יתרת התמורה ששולמה בפועל, ככל שתיוותר כזו לאחר חילוט סכום הפיצוי כאמור וסילוק ההלוואה/ות שנטל הקונה ממוסד בנקאי, תוחזר לקונה בערכו הריאלי בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם. הסכום יוחזר תוך 45 יום מהיום הביטול. במידה והחזקה בממכר נמסרה, יוחזר הסכום תוך 45 יום מהיום בו פיינה הקונה את הממכר.

23. אי ייצוג ע"י ב"כ הקבלן

23.1 הודע לקונה שמשדר פטיתו, פחימה, אסף משרד עורכי דין ונוטריון - מייצג אך ורק את החברה, והוא מנוע מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הקונה ולפיכך, אין הוא מייצג את הקונה בכל דבר ועניין. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמם של עוה"ד בייפוי הכח הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקשו לבצען ע"י החברה ולצורך קיום הסכם זה, ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידם.

הודע לקונה כי לא נמנע ממנו ואף הומלץ לו להיות מייצג ע"י עו"ד מטעמו וכן, כי לא הסתמך בחתימתו על הסכם זה על מצגים או על ייעוץ כלשהם של עוה"ד הנ"ל כי אם על בדיקותיו ושיקוליו של עצמו ו/או של אחרים מטעמו ו/או של בא כוחו, לפי העניין.

23.2 טרם חתימת הסכם זה, תינתן לרוכש טיוטה של הסכם זה על כל נספחיו ותינתן לו שהות מספקת לעיין בהם ולהיוועץ בעו"ד מטעמו. הרוכש חתם על הסכם זה לאחר שמצאו ראוי ומתאים וכי אין הטיוטה ו/או הסכם זה מהווים חוזה אחיד כמשמעותו בחוק החוזים האחידים.

23.3 הודע לקונה שהחברה היא זו שאחראית לטפל בעבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום הרכישה לרבות ברישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה, בכפוף לתנאי הסכם זה והקונה מתחייב להופיע לפי דרישת ב"כ החברה, כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים לשם רישום הזכויות בגין הממכר בשם הקונה.

24. סמכות דינונית מקומית ייחודית

הודע לקונה כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, לפי העניין.

25. שונות

25.1 מוסכם בזאת כי הכתוב בחוזה זה, ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו, או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של חוזה זה. הצהרות והודעות בע"פ של מנהלי, פקידים ועובדי החברה, אינם מחייבים את החברה והחברה תחויב אך ורק במסמך החתום כדין ע"י הנהלתה. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות ממצגים ו/או פרסומים, שנעשו מטעם החברה לפני חתימת ההסכם העומדות לקונה מכוח חוקים שונים.

25.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים, לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי החוזה ע"י הצד האחר, או כנותנת דחייה או הארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, בטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.

25.3 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות החברה על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר לחברה דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהחברה הוכיחה את העיכוב כאמור.

25.4 החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שימצא לנכון, כנציגה וכבא - כוחה, בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

25.4.1 מסירת הממכר.

25.4.2 אחריות לפגמים.

25.5 הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של החברה, יהוו ראייה לכאורה, בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.

25.6 כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד, על כל יחיד הקונה.

25.7 כתובות הצדדים, הן כמפורט בצד שמם בתחילת החוזה, וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה, לפי כתובתו דלעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום, כלל הקונה מספר יחידים תחשב הודעה כנמסרת לכל יחיד הקונה, אם נשלחה כאמור לאחד מיחיד הקונה, לפי הכתובת הנ"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

אישור עו"ד

הריני מאשר, כי ביום #יום החתימה# בחודש #חודש החתימה# שנת 2024 בשעה #שעת החתימה# הופיע/ה לפני עו"ד #שם מלא עו"ד# מ.ר. #מס' רישיון# מרח' שאול המלך 65 בבית שאן, מר/גב' #שם מלא רוכש אחד# הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש אחד# ומר/גב' #שם מלא רוכש שני# הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש שני#, אשר הזדהה/תה על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה- 1965 כי חתמ/ה על ההסכם בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההסכם אומת על ידי בסמוך לחתימתו/ה.

חתימת עוה"ד: _____

נספח א'
נסח רישום

נספח ב'
תשריטי מכר

נספח ג'
מפרט טכני

נספח ד'

נספח תמורה ולוח תשלומים

להסכם מכר שנחתם ביום #תאריך החתימה#

שימי פרג'י יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6600467

בין:

מרחוב _____

באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מר שמעון פרג'י, ת.ז. 043377407

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

לבין:

1. #שם מלא רוכש אחד#, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#

2. #שם מלא רוכש שני#, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני

נספח תמורה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ביחס למכירת דירה במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ מגרש מס' _____ לפי תוכנית _____ ו/או תוכנית _____ ו/או כל תוכנית אחרת כפי שתחול מעת לעת על המקרקעין, בעיר בית שאן (להלן: "המקרקעין") מיום #תאריך החתימה# והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

1. מסירת הממכר

תאריך מסירת החזקה בדירה: 01.06.2028 (להלן: "מועד המסירה").

מועד המסירה האמור לעיל, הינו בכפוף להוראות נספח זה ולהוראות סעיף 7 להסכם המכר.

2. תשלומים על חשבון מחיר הממכר

2.1 מחיר הממכר – #מחיר הממכר# ₪ (במילים): #מחיר הממכר במילים# ₪) כולל מע"מ (להלן:

"התמורה") הכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן.

2.2 התמורה תשלום ע"י הקונה בשיעורים ובמועדים, כדלקמן:

2.2.1 **ביום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום ראשון# ₪ (במילים): #סכום תשלום ראשון במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 7% מן התמורה (להלן: "התשלום הראשון").

יובהר, כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה.

2.2.2 בתוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה ישולם סך של #סכום תשלום שני# ₪ (במילים):

#סכום תשלום שני במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 13% מן התמורה (השלמה ל- 20% מן התמורה) **יובהר, כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה. תשלום זה ואילך מותנה בקבלת פנקס שוברים. ככל ובמועד החתימה על ההסכם טרם נחתם הסכם ליווי, תשלום זה ישולם תוך 45 ימים ממועד קבלת השוברים לידי הרוכש.**

2.2.3 **בתוך 5 חודשים מיום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪

(במילים): #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה. **יובהר, תשלום זה ואילך מותנה בקבלת היתר בניה מלא.**

2.2.4 **בתוך 9 חודשים מיום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪ (במילים: #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.5 **בתוך 13 חודשים מיום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪ (במילים: #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.6 **בתוך 17 חודשים מיום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪ (במילים: #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.7 **בתוך 21 חודשים מיום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪ (במילים: #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.8 **בתוך 26 חודשים מיום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪ (במילים: #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.9 **בתוך 31 חודשים מיום חתימת הסכם זה** ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪ (במילים: #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.10 **7 ימים טרם מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכתנאי למסירה**, ישולם סך של #סכום תשלום שלישי# ₪ (במילים: #סכום תשלום שלישי במילים# ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

3. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס (מדד תשומות הבנייה) הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה באשמת הקונה.

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

5. מוסכם בין הצדדים כי סכום התמורה הנקוב דלעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה. **"המדד החדש"** – המדד החדש הוא המדד הידוע בעת התשלום בפועל.

6. מודגש בזה כי סכום הדירה הנ"ל, כולל מע"מ על פי שיעורו הידוע ביום חתימת הסכם זה. באם ישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכר את סכום המע"מ המעודכן במועד ביצוע כל תשלום ותשלום לפי סעיף 2.1 לעיל.

7. הרוכש יהא זכאי להקדים תשלומים בתאריכים מוקדמים מהנקוב בהסכם זה, ללא צורך בקבלת הסכמה מראש וכתב מהחברה והתשלום יישא הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל לפי המדד הידוע ביום זה. הקדים הרוכש את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים כאמור לעיל, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה

נוספים וריבית בגין תשלום זה. מובהר כי לא יוענקו לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ריבית ו/או הטבה
אחרת כלשהי, במקרה בו יקדים תשלומים.

נספח ה'

ייפוי כח נוטריוני והרשאה מיוחדת ובלתי חוזרת לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, #שם מלא רוכש אחד, #ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד #

#שם מלא רוכש שני, #ת.ז. #ת.ז. רוכש שני #

הואיל והתקשרנו בחוזה כרוכשים עם **שימי פרג'י יזמות בע"מ ח.פ. 516600467** (להלן: "**המוכרת**"), על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת דירה המסומנת בספרי החברה במס' זמני _____ בבניין _____ מגרש מס' _____ - מתחם _____ אשר תבנה בבית שאן בגוש _____, חלקה _____ (להלן: "**הממכר**");

והואיל ויש צורך לבצע פעולות פרצלציה ו/או חלוקה ו/או אחוד למגרש הנ"ל ולמגרשים סמוכים, על מנת לאחדו עם מגרשים נוספים ו/או לחלקו לחלקות אחדות ו/או על מנת להעביר חלקים ו/או חלקות לרשות המקומית שבה נמצא המגרש הנ"ל ו/או לרשות ממשלתית ו/או לאחרים ו/או על מנת לרשום חכירה על חלק מהמגרש לטובת הרשות המקומית;

והואיל ויש צורך לרשום את המבנה ובו הממכר (להלן: "**המבנה**" ו/או "**הבניין**") כבית משותף במשמעות של בית משותף בחוק המקרקעין ו/או כחלק מבית משותף עם בנינים סמוכים שיבנו על המגרש הנ"ל ו/או על מגרשים סמוכים לו וכן לרשום לבית המשותף תקנון ו/או לשנותו ו/או לתקנו כפי שהמוכרת תמצא לנכון;

והואיל ולהבטחת רישום הממכר על שמנו וכן לשם הבטחת זכויותיו של כל מוסד פיננסי כמפורט להלן התחייבנו לתת ייפוי כח בלתי חוזר לחברת שימי פרג'י יזמות בע"מ ו/או עו"ד מישל מאיר פטיתו ו/או עו"ד עדי כהן ו/או עו"ד שמואל פחימה ו/או עו"ד בנימין משה ו/או עו"ד _____ ו/או כל עורך דין אחר שהמוכרת תקבע, שיאפשר לה לבצע האמור ולבצע כל שנאמר בייפוי כח זה (להלן: "**עורך הדין**"), וכן למורשים של בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ (כל אחד מהם יקרא, לפי העניין, להלן: "**הבנק**"), כולם יחד וכל אחד לחוד, ייפוי כח בלתי חוזר.

אי לזאת, אנו כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עו"ד מישל מאיר פטיתו ו/או עו"ד עדי כהן ו/או עו"ד שמואל פחימה ו/או עו"ד בנימין משה ו/או עו"ד _____ ו/או מי מטעמו ו/או את המוכרת ו/או את מורשי הבנק, להיות באי כוחנו בכל הנוגע לממכר הנ"ל, למגרש הנ"ל ולכל חלק שהוא הימנו ואנו הסמכנו בזה אותם לעשות בשמנו, במקומנו או לפקודתנו את כל הפעולות או חלקן מהן, כפי שימצאו לנכון, מפעם לפעם:

1. לקבל בשמנו כרוכשים את זכויות החכירה בממכר על שמנו אנו ו/או את זכויות הבעלות בממכר על שמנו אנו – והכל בין אם זה בתמורה ובין אם זה ללא תמורה, ולצורך זה לחתום בשמנו כרוכשים על כל מסמכים שיידרשו לכך.

המונח נכסים בייפוי כח והרשאה זה כולל הן כל חלקה נפרדת, או מגרש נפרד והן חלק מסוים או בלתי מסוים מתוך מספר חלקים בלתי מחולקים [מושע] בחלקה נפרדת וגם /או כל בית, או חלק ממנו וגם/או כל דירה או חלק ממנה, או כל חלק בבית משותף בין שהבית וגם/או הדירה נבנו כבר ובין שהם עומדים להיבנות בעתיד, בתנאים כפי שמורש/ינו הנ"ל ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתו/תם הסביר וכל זה בכפוף למשכנתאות וגם/או לשעבודים וגם/או לזכויות של אחרים, או חופשי מכל משכנתא שעבוד או זכות.

2. למשכן או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את זכות החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם כמשכנתא בדרגה ראשונה ובין בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות ו/או זכויות אחרות, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר,

3. לחתום בשמנו ובמקומנו בקשר למגרש הנ"ל ו/או בקשר לכל חלק ממנו לשם חלוקתו (פרצלציה) ו/או לשם איחודו ו/או לשם אחוד חלקים הימנו עם מגרשים ו/או חלקי מגרשים - סמוכים, כפי שבאי כוחנו ו/או כפי שהמוכרת ימצאו לנכון ולדרוש, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שתידרש כדי לחלק המגרש הנ"ל לכמה חלקים וכדי להעביר כל חלקים הימנו לבעלות המוכרת ו/או כדי להעביר חלקים הימנו לבעלות כל רשות מקומית ו/או לבעלות כל רשות חכירה ממשלתית וזאת לצורכי צבור, בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או לצורך רשום חכירה לדורות על חלקים הימנו לטובת הרשות המקומית לצורכי דרך ו/או לצורכי

צבור אחרים ולצורך זה לחתום על כל תכניות, תעודות, הצהרות, בקשות וכל מסמכים אחרים אשר לדעת באות כוחנו ידרשו לשם כך.

4. לתת בשמנו ובמקומו כל הסכמות שידרשו להפרדת המגרש לחלקות שונות ו/או לשם איחודו כולו ו/או מקצתו עם מגרשים ו/או חלקי מגרשים סמוכים, לתת בשמנו ובמקומו הסכמות להעברת חלקים מהמגרש ו/או חלקות שיתהוו לאחר פרצלציה לבעלות המוכרת ו/או לבעלות הרשות המקומית ו/או הממשלתית, ולתת בשמנו הסכמות לרשום חכירה על חלקים מהמגרש לטובת הרשות המקומית ועד כמה שאנו נרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו - לתת בשמנו, כבעלי הערות אזהרה הסכמה לבצוע פעולות פרצלציה, פעולות איחוד ו/או הפרדת והעברת כל חלקים מהמגרש, הסכמה לבצוע פעולות פרצלציה, פעולות איחוד ו/או הפרדת ולהעברת כל חלקים מהמגרש, לאחר הפרצלציה למוכרת ו/או לרשות המקומית ו/או לרשות הממשלתית ו/או לצורך רשום חכירה על חלקים מהמגרש לטובת הרשות המקומית, לתת הסכמה להעביר כל דירות ו/או יחידות בבניינים לכל מי שהמוכרת תמצא לנכון, למעט הממכר אותו רכשנו.

5. לעשות לגבי המגרש האמור וכל מגרשים ו/או שטחים סמוכים, כל פעולות פרצלציה איחוד, הפרדה, חליפין, כפי שיהיה דרוש מפעם לפעם ולתת בשמנו ובמקומו כל הסכמות שידרשו לכך ולחתום על כל מסמך שיידרש לכך וזאת כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון :

א. לרשום את הבניין שבו נמצא הממכר בבית משותף נפרד במשמעותו בחוק המקרקעין וזאת עד כמה שהמגרש נועד לבניית בנין אחד בלבד ו/או כחלק מבית משותף ביחד עם בניינים אחרים שיבנו על המגרש, וזאת עד כמה שהמגרש האמור נועד לבניית כמה בניינים. וכמובן לתת בשמנו ובמקומו הסכמות למפקח על מרשם המקרקעין על דבר חלוקתו של הבית המשותף שירשם כיחידות שונות, כפי שהמוכרת תמצא לנכון, בתנאי שהממכר האמור ייכלל בבית המשותף וירשם כיחידה נפרדת.

ב. לקבוע את חלוקתו של הרכוש המשותף של הבית המשותף בין בעלי הדירות השונים שבבית המשותף ולקבוע את החלק ברכוש המשותף שיוצמד לכל אחת מהדירות בהתאם להוראותיה של המוכרת.

ג. להוציא חלקים מתוך שטח המגרש, משטח הבניין, משטחי הגג וחלקים אחרים מהבניין מתוך חלקת הרכוש המשותף ולהצמיד שטחים אלה כולם או איזה מהם לכל דירות שהן בבית המשותף, כפי שהמוכרת תמצא לנכון ולרשום שטחים אלה שיוצאו מתוך הרכוש המשותף כחלק מאותן דירות, כפי שהמוכרת תמצא לנכון.

ד. לרשום תקנון לבית המשותף ולקבוע את הוראותיו ולקבוע בתקנון כל הוראות שבא כוחנו ימצא לנכון ובמיוחד לקבוע הוראות בדבר הוצאת שטחים מתוך הרכוש המשותף והוראות שתקנה ו/או תקבענה זכויות שימוש ו/או זיקת הנאה לגבי דירות שונות ו/או לגבי איזה מהן ובכללם הוראות ו/או הגבלות שיקבעו ו/או יאסרו שימושים מסוימים בדירות ו/או באיזה מהן ו/או ברכוש המשותף ו/או בכל חלק הימנו, לרבות הענקת זכות הנאה ו/או זכויות שימוש מיוחדות כפי שהמוכרת ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.

ה. לקבוע הוראות בתקנון בדבר אופן החזקת ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל ההוצאות של החזקה ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל התוצאות לגבי אחזקת השירותים המשותפים של הבית המשותף לגבי הדירות השונות, כולן או מקצתן כפי שהמוכרת ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.

ו. להכניס מפעם לפעם כל שינויים בצו רישום הבית המשותף ו/או כל שינוי בתקנון הבית המשותף, כפי שימצא לנכון ובתנאי ששינויים כאמור ייעשו בהתאם להוראות הדין.

ז. עד כמה שאנו רשמו ו/או נרשום הערות אזהרה בפנקס מרשם המקרקעין בדבר הממכר האמור, אנו מסמיכים בזה מעתה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמנו כבעלי הזכות בהערת אזהרה האמורה כל הסכמה שתידרש על ידי רשם המקרקעין ו/או על ידי המפקח על מרשם המקרקעין ו/או על ידי כל רשות מוסמכת לצורך רישום הבית המשותף ו/או לצורך רישום התקנון ו/או לצורך כל שינוי שהוא בהן, כפי שידרשו מפעם לפעם ו/או לצורך קביעה ו/או שינוי כל הוראה שהיא בהן ו/או לצורך חלוקת ו/או בצוע אחוד ו/או לצורך העברת חלקים מהמגרש לאחר החלוקה ו/או האיחוד לרשות המקומית ו/או הממשלתית ו/או לצורך מתן הסכמה לרשום חכירה לדורות על כל חלקים שהם במגרש לטובת הרשות המקומית ו/או הרשות הממשלתית.

ח. למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו ולדווח למשרד האוצר-אגף מיסוי מקרקעין על ביטול העסקה.

ט. לתת תצהירים למפקח על מרשם המקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, על פיהם יאשרו באי כוחנו איזה היא הדירה בבית המשותף שרכשנו ובשמנו ובמקומו לתת הסכמה להגביל את הערת האזהרה הרשומה ו/או שתרשם לטובתנו לממכר בלבד, ולתת בשמנו ובמקומו חתימה להסרת הערת אזהרה שרשמו ו/או שנרשום מכל הדירות האחרות שבבניין ו/או שבבית המשותף, ומכל החלקים והרכוש המשותף שאינם צמודים לממכר ומכל חלק אחר בבניין ו/או במגרש שאינו צמוד לממכר. כמו כן ליתן הסכמה לרשום פעולה של העברת זכויות במגרש על שם המוכרת.

י. עד כמה שהבניינים על המגרש יבנו בשלבים והבינוי ירשם ולאחר רישומו של הבית המשותף יבנו עוד יחידות בבניין ו/או על חלקים של המגרש, אשר המוכרת תבקש לכלול אותן כחלק מהבית המשותף, אנו מסמיכים בזה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמנו ובמקומנו הסכמה לתקון צו רשום הבית המשותף, לתקון תקנון הבית המשותף כדי שהבית המשותף יכלול גם את כל הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו בבניין שבו הממכר ו/או בבניינים אחרים שעל המגרש, על מנת לכלול בבית המשותף את כל הדירות ו/או היחידות האמורות ולשם כך לתת בשמנו הסכמה לשינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף וחלוקתו של הרכוש המשותף מחדש כדי שהרכוש המשותף יוצמד מחדש לכל הדירות ו/או היחידות בבניינים על המגרש ו/או לאיזה מהן וכן לתת בשמנו הסכמות לשינוי התקנון כפי שיידרש וכן להגיש בשמנו בקשות למפקח על המרשם לשינוי רשום הבית המשותף, שינוי התקנון, שינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף, כדי לבצע הכללתן של הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו על המגרש בבית המשותף.

יא. לתת בשמנו ובמקומנו כל הסכמות שהן, שידרשו על ידי המפקח על מרשם המקרקעין לצורך בצוע כל דיספוזיציות שהן בחלקים מהמגרש למעט הממכר כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון.

יב. ליתן בשמנו ובמקומנו את כל ההסכמות, הדרושות מאתנו כבעלי הערות אזהרה על המגרש, לצורך רישום הבעלות של המוכרת במגרש או בכל חלק ממנו.

יג. לשלם כל החשבונות, כל ההוצאות והמסים והאגרות ו/או התשלומים אשר חלים עלינו עד כמה שחלים, לפי החוזה שבנו לבין המוכרת, ולהשיג כל אישורים, תעודות ומסמכים הדרושים לבצוע ההוראות הכלולות בפייו כח זה.

6. לצורך הסמכויות והכוחות המפורטים בפייו כח זה או איזה מהן, אנו מסמיכים בזאת את באי כוחנו, לעשות בשמנו את כל אחת ו/או איזה מהפעולות הבאות:

א. לחתום על כל בקשות, הצהרות, תצהירים, הסכמות, אישורים, תכניות ועל כל מסמכים אחרים מכל מין וסוג שהוא ועל כל כתבים שיידרשו מפעם לפעם לכל ו/או לאיזה מהסמכויות בפייו כח זה.

ב. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני רשם המקרקעין ו/או פקידי משרדו ו/או בפני המפקח על מרשם המקרקעין ו/או פקידי משרדו, בפני הממונה על מרשם המקרקעין בישראל, בפני מנהל מקרקעי ישראל ובפני כל רשות אחרת ובפני כל רשות ממשלתית ו/או מקומית ובפני כל ועדות ערר ו/או אחרות ובפני רשויות המדינה, ועדות בנין ערים מקומית ו/או מחוזית ובפני כל אדם ו/או גוף ולעשות בפניהם כל פעולות שיידרשו ולקבל כל הסכמות שידרשו ולהגיש עררים, השגות, בקשות ולעשות בפניהם כל פעולה אחרת, שתידרש מפעם לפעם.

ג. לתת בשמנו ובמקומנו כל הסכמה שתידרש למוסדות פיננסיים לצורך רשום משכנתאות לביטחון על המגרש להבטחת הלוואות שרוכשי דירות יקבלו מאת המוסדות הפיננסיים כדי לממן את התשלומים שעליהם לשלם למוכרת עבור דירותיהם. עד כמה שנרשום הערת אזהרה לטובתנו על המגרש אנו מסמיכים את באי כוחנו לתת הסכמה בשמנו לרשום משכנתא למוסד פיננסי כבטוחה להלוואות רוכשי הדירות.

ד. לעשות כל פעולות ו/או דברים אחרים בקשר לממכר ו/או לבנין ו/או למגרש ו/או לנכסים האמורים, באופן מוחלט וגמור, כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון כדי להוציא לפועל כל וכל אחד או איזה מהסמכויות על פיו וכפי שידרשו מפעם לפעם.

7. ייפוי כח והרשאה זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובייפוי הכוח והרשאה הנוכחי קשורות זכויות של המלווה על המשכנתא והזכויות של א.ש. אלפא נכסים בע"מ. הריני/נו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותיי/נו לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשי/נו הנ"ל את כל המעשים והפעולות, או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי כח והרשאה זה. במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשי/נו הנ"ל, את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, יהיה/ו מורשי/נו רשאי/ים למנוע בעדי/נו, או בעד הבאים בשמי/נו לעשות זאת ולהוציא אותי/נו, או את כל הבאים בשמי/נו מכל פעולה כזו.

8. הרשות מעתה לצד השלישי הנ"ל לרשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין על המגרש ועל הממכר על דבר יפוי כח זה וזאת מבלי צורך בכל פעולה נוספת שלנו.

9. במקרה שיפוי כח זה נחתם על ידי איש אחד, יקרא כאילו בלשון יחיד, במקרה ונחתם על ידי יותר מאיש אחד, יש לקראו ברבים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

ביום #החתימה # לחודש #החתימה # שנת 2024 :

#שם מלא רוכש שני, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#

#שם מלא רוכש אחד, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#

נספח ו'

לכבוד:

מישל מאיר פטיתו, משרד עורכי דין ונוטריון

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

ה ו א י ל והתקשרנו עם חברת **שימי פרג'י יזמות בע"מ ח.פ. 516600467** (להלן: "**החברה**") בחוזה לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במספר זמני _____ בניין _____ מגרש 252 _____ בגוש _____, חלקה _____ בבית שאן (להלן: "**הדירה**"), והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה (להלן: "**החוזה**");

ו ה ו א י ל והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי הניתן על ידך ו/או על ידי עו"ד מטעמך כעורך הדין של החברה בלבד;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא החוזה ע"י מישל מאיר פטיתו, משרד עורכי דין ונוטריון ו/או מי ממשרדם (להלן: "**עוה"ד**"), כי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו.
2. כל ההתחייבויות בקשר לרישום הדירה הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד - לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי החוזה כלפינו ביחס לרישום הזכויות ובכל הפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמו.
5. בחתימתנו על מסמך זה אנו מודעים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר לחוזה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו ו/או כנגד מי מטעמנו.

ולראייה באנו על החתום:

נספח ז'

הוראות מתוך חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

הודעה לרוכש במעמד חוזה המכר שנערך ונחתם ב #עיר החתימה# ביום #תאריך החתימה#

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן "**חוק המכר**") הננו להביא לידיעתכם את הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם:

סעיף 2. לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי הקונה" קובע את חובת ההבטחה ואת דרכי ביצועה כדלקמן:

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

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

סעיף 2א. לחוק – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכותו של המוכר להחלפת ערובה ואת תנאיה:

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1(2) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה.

סעיף 2ב. לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל" – קובע את התקופה בה על הערובה לפי חוק המכר להיות בתוקף:

"היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
- (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה.
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מנהל קרקעי ישראל (להלן – המנהל) ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
- סעיף 3 לחוק** – שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח:
- "על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2)".
- הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכר הינה כאמור בהתאם לסעיף 2(2) לחוק המכר.

שימי פרג'י יזמות בע"מ,
ח.פ. 516600467

הרינו לאשר כי הוראות החוק דלעיל הובאו לידיעתנו מאת החברה:

נספח ח'

לכבוד :

#שם מלא רוכש אחד#, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#

#שם מלא רוכש שני#, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#

א.ג.נ שלום רב,

הנדון: הוראות שימוש ותחזוקה לפרויקט ב- בית שאן

בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, הריני להביא לידיעתך כי נכון למועד חתימת חוזה המכר לא מצוי בידי החברה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות תחזוקה ושימוש, והיא מתחייבת למסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות על ידי עם העמדת הדירה לרשות הקונה.

בכבוד רב,

שימי פרג'י יזמות בע"מ

הרינו לאשר קבלת מכתב זה :

נספח ט'

לכבוד:

דיירי פרויקט' _____

הנדון: ביקורים באתר הפרויקט

ככלל, חברת שימי פרג'י יזמות בע"מ אינה מתירה ביקורי רוכשים במתחם הפרויקט או הדירות שבו במהלך בנייתו, אלא באישור מנהל העבודה בלבד. באם נתקבל אישור לביצוע ביקור כאמור, יש להקפיד על קיום הכללים שלעיל, כפי שנקבעו על ידי החברה וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעיט בהפרעה למהלך העבודה השוטף באתר הפרויקט:

1. ככלל ביקורים באתר הפרויקט יתקיימו אך ורק בתיאום עם מנהל העבודה ובאישורו ובימי ו' בלבד, אלא אם אושר ביקור ביום אחר על ידי מנהל העבודה.
2. יש לתאם את הביקור מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך קיום תדריך בטיחות טרם הכניסה לאתר הפרויקט.
3. אין להיכנס לאתר הפרויקט ללא ליווי מנהל העבודה ו/או נציג אחר מטעם החברה.
4. אין להביא לאתר הפרויקט ילדים למטה מגיל 16 שנים.
5. הגעה לאתר הפרויקט עם נעליים נוחות, רצוי נעל סגורה. במהלך ביקורם באתר הפרויקט יצוידו המבקרים בקסדות מגן.
6. בעלי מוגבלות בתנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר הפרויקט ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
7. בעת ביקור באתר הפרויקט אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
8. אין להיכנס לאזורים חשוכים, אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין, מרפסות פתוחות, ואזורים סגורים, מסומנים ומגודרים.
9. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה, חומרי בנין ו/או כל פרט המצוי בתהליך בניה ואינו ברמת גמר.
10. יש להיות ערניים ולבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב ו/או חלק או כל סיכון אחר.
11. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל העבודה באתר ולא **לאיש משאר העובדים בו!!!**
12. כל סיכום בנושא שינויים ו/או צורת ביצוע שלא באמצעות אחראי שינויים של הפרויקט **אינו תקף**.

מובהר בזאת, כי חברת שימי פרג'י יזמות בע"מ וכל גורם מבצע מטעמה אינם אחראים לנזק שיגרם למבקר באתר, לבגדיו ו/או לחפציו אם פעל שלא על פי ההנחיות המפורטות לעיל.

**בתודה על שיתוף הפעולה,
שימי פרג'י יזמות בע"מ**

הצהרת המבקר – קראתי את ההנחיות שלעיל, הבנתי אותן והנני מתחייב לפעול על פיהן.

שם המבקר _____ תאריך _____ חתימה _____

שם המבקר _____ תאריך _____ חתימה _____

תאריך: #תאריך החתימה#

נספח י – הוראות בלתי חוזרות מטעם החברה לדיירים (בטוחות)

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

(שיקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ואנו מקימים על המקרקעין הידועים כגוש 22868 חלקה 161 מגרש 307 לפי תב"ע _____ שכונת יצחק שמיר בעיר בית שאן (להלן: "המקרקעין") פרויקט נדל"ן במסגרתו יבנו 32 יחידות מגורים חדשות במגרש, אשר יהיו בבעלות היוזם ו/או מי מטעמו וימכרו לרוכשי היחידות החדשות ע"י שימי פרג'י יזמות בע"מ, ח.פ. 516600467 (להלן: "היוזם") (להלן: "הפרויקט");

והואיל וע"פ חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן: "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____, בהתאם למפורט בהסכם המכר (להלן: "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת טופ קפיטל פתרונות ליוזם בע"מ, ח.פ. 516396710 ו-הפניקס חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520023185 (להלן: "המממן") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה -1974 (להלן: "השירותים");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי המממן, בין היתר, כי כל הסכומים על חשבון תמורת הדירה ע"פ חוזה המכר, אשר ישולמו ע"י רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט בחשבון שנפתח ו/או ייפתח המתנהל בסניף ת"א (מספר 051), של בנק ירושלים בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק ע"י הפניקס חברה לביטוח בע"מ ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת המממן, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו ע"פ חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע ע"י המממן) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובת המממן בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה ע"פ חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו המממן ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם המממן בדרישתו הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.

4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה ולא תונפק לכם עבורם בטוחה ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. כי תחתמו על המסמך המצ"ב (הצהרה והתחייבות הרוכשים).
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות המממן, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת המממן מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום:

שימי פרג'י יזמות בע"מ

נספח י"א – הוראות בלתי חוזרות לתשלום כספי התמורה לגוף המלווה.

לכבוד: **טופ קפיטל- פתרונות ליזם בע"מ, ח.פ. 516396710**
520023185
מרח' הארבעה 21 תל אביב
"הפניקס"

לכבוד: **הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ.**
מרח' השלום 53, גבעתיים (להלן:

הנדון: הוראות בלתי חוזרות לתשלום כספי התמורה בהתאם להסכם מיום
"הסכם המכר"
(להלן:

הואיל: וידוע לנו כי נחתם הסכם ליווי בינכם (להלן: "המלווים") מצד אחד, לבין שימי פרג'י יזמות בע"מ, ח.פ. 516600467 מצד שני (להלן: "היזם") במסגרתו נטל וייטול מכם היזם אשראים ו/או ערבויות ו/או פוליסות ביטוח ו/או מוצרי אשראי נוספים (להלן: "האשראים"), לצורך מימון הקמת פרויקט בניה במקרקעין הידועים כגוש 22868 חלקה 161 מגרש 307 לפי תב"ע _____, שכונת יצחק שמיר בעיר בית שאן (להלן בהתאמה: "הסכם הליווי", "הפרויקט" ו-"המקרקעין");

והואיל וידוע לנו, כי לצורך הקמת הפרויקט, נפתח ע"י היזם חשבון בנק ייעודי וייחודי לפרויקט, אליו יופקדו מלוא התקבולים שיתקבלו במסגרת הפרויקט, וממנו ישולמו מלוא ההוצאות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט, בחשבון שנפתח ו/או ייפתח המתנהל בסניף ת"א (מספר 051) בבנק ירושלים בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט");

והואיל: וידוע לנו כי לצורך הבטחת האשראים שנטל ו/או ייטול היזם, שעבד ו/או משכן היזם לטובתכם את מלוא זכויותיו בפרויקט ובמקרקעין, לרבות בחשבון הפרויקט, וכן העמיד בטוחות נוספות לטובת הבטחת פירעון האשראים שניתנו ו/או יינתנו לו על ידכם לצורך הקמת הפרויקט (להלן: "הבטוחות");

והואיל: וידוע לנו כי להבטחת פירעון האשראים המגיעים ו/או שיגיעו לכם מאת היזם במסגרת הפרויקט, ולפירעון כל החובות וההתחייבויות של היזם כלפיכם בקשר עם הפרויקט והמקרקעין, שיעבד היזם את זכויותיו לקבלת מלוא כספי התמורה המגיעים ו/או שיגיעו לו מאתנו בהתאם להוראות הסכם המכר, בגין רכישת דירה מס' _____ (להלן: "הדירה"), בסך של _____ ₪ כולל מע"מ (להלן: "התמורה");

אי לזאת הרינו מתחייבים לפעול בהתאם להוראות הבלתי חוזרות כדלהלן:

1. המבוא למכתב זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כל סכום שאנו מחוייבים לשלם ליזם על חשבון התמורה ו/או חלק ממנה ישולם **אך ורק** לחשבון הפרויקט, **ואך ורק** באמצעות פנקס השוברים אותו הנפיקה ו/או תנפיק לנו הפניקס.
3. לא נעביר ולא נשלם לצד ג' כלשהו ו/או לכל חשבון אחר כל סכום אשר עלינו לשלם כחלק מהתמורה בהתאם להוראות הסכם המכר. סכומים שישולמו על ידנו בניגוד לאמור לעיל לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, והפניקס לא תנפיק עבורנו בטוחה ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר").
4. לא נשנה ו/או נסכים לשינוי כלשהו בסך התמורה בהתאם להוראות הסכם המכר, ולא נסכים לוותר או פשרה כלשהי או לקיזוז או לעיכובן ביחס לתמורה ו/או חלק ממנה אלא בהסכמתכם לכך מראש ובכתב.
5. ידוע לנו כי על סמך חתימתנו על כתב התחייבות זה, נקבל מכתב החרגה מותנה חתום ומאושר על ידכם, בנוסח המפורט בסעיף ג' לחוק המכר.

6. עוד ידוע לנו כי הפרת התחייבויותינו הנזכרות לעיל, תהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם המכר ועילה לביטול הסכם המכר.
7. ההוראות המפורטות דלעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנו לביטול או לשינוי אלא בהסכמתכם מראש ובכתב.
8. הרינו לאשר הסכמתנו הנזכרות לעיל וכי נפעל בהתאם להוראות אלו.

בכבוד רב,

_____ חתימה:
_____ חתימה:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

נספח י"ב – הצהרה והתחייבות רוכשים (הבטחת השקעות)

לכבוד: הפניקס חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520023185
516396710
רחוב השלום 53, גבעתיים

לכבוד: טופ קפיטל פתרונות לזים בע"מ, ח.פ.
רחוב הארבעה 21, תל אביב

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

הואיל וע"פ חוזה שנערך בינינו לבין שימי פרג'י יזמות בע"מ, ח.פ. 516600467 (להלן: "היזם") (להלן: "חוזה המכר") רכשנו בפרויקט יזמות נדל"ן הנבנה ע"י היזם על המקרקעין הידועים כגוש 22868 חלקה 161 מגרש 307 לפי תב"ע _____, שכונת יצחק שמיר בעיר בית שאן (להלן, בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המקרקעין") את הדירה הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____, והכל בהתאם למפורט בהסכם המכר (להלן: "הדירה");

והואיל והיזם קיבל ו/או יקבל, מאת טופ קפיטל פתרונות לזים בע"מ, ח.פ. 516396710 והפניקס חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520023185 (להלן ביחד: "המממן") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן, בהתאמה: "השירותים"), "הבטחה ע"פ חוק המכר" ו-"חוק המכר";

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייב היזם כלפיכם, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו ע"י רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שנפתח ו/או יפתח בסניף ת"א (מספר 051) בבנק ירושלים בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק ע"י הפניקס חברה לביטוח בע"מ ואשר אותו מסר או ימסור לנו היזם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל והיזם הודיע לנו כי להבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל הוא שיעבד ו/או ישעבד לטובתכם, בין השאר, את כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותיו ע"פ חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע ע"יכם) וללא השתתפות אחרים, וכן המחח ו/או ימחה את כל זכויותיו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובתכם בהמחאה על דרך שעבוד;

והואיל ובמסגרת האמור, נתבקשנו לתת את הצהרותינו, התחייבותנו ואישורנו כמפורט להלן;

אי לכך ולבקשת היזם הרינו מצהירים, מתחייבים ומאשרים, באופן בלתי חוזר, כלדקמן:

1. קיבלנו לידינו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לכאן (להלן: "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.
2. נמסר לנו שהיזם יצר לטובתכם שעבודים מדרגה ראשונה על המקרקעין, הפרויקט, חשבון הפרויקט וכל הקשור והנוגע להם ולרבות על הדירה והתמורות והסכומים מכל מין וסוג שהוא בגין מכירת הדירות בפרויקט וכי כל הזכויות של היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות זכויותיו ע"פ חוזה המכר) הומחו לטובתכם (להלן: "השעבודים").
3. הובהר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי זכויותיכם מכח השעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע ע"יכם).
4. מבלי לגרוע מהאמור, הובהר לנו ואנו מסכימים, כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים או אישרתם בכתב שזכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף ג2. (ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה -

השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בדירה ובמקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה ולרבות מגבלות כלשהן הנובעות מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו.

5. ידוע לנו ואנו מסכימים כי במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש מטעמכם) רשאים למכור את המקרקעין ואת הפרויקט (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

6. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי מימוש זכויותיכם בפרויקט יהיה בכל דרך אשר יקבע על ידכם ע"פ שיקול דעתכם הבלעדי, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן: **"כונס הנכסים"**).

7. אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה שתמסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוזה המכר. ידוע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה המממן וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיזקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה ע"פ חוק המכר.

8. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת לחוזה המכר יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף.

9. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 21 ימים מראש.

10. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי באם נפר התחייבותנו כאמור לא יהא לכל העברה, המחאה, מכירה ו/או שעבוד כל תוקף כלפיכם והיא תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות ע"פ חוק המכר. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת מוסד כספי אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבודים לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים.

11. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם את השירותים, כולם או חלקם, ומכל מקום העמדת השירותים כאמור כפופה ומותנית במילוי כל התחייבויות היזם כלפיכם.

12. ידוע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה, תביעה ו/או טענה בעניין זה.

13. אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הפניקס חברה לביטוח בע"מ תמסור ליזם, עבורנו, את הבטוחות ע"פ חוק המכר שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים לחשבון הפרויקט.

14. במקרה שאנו נממש את הבטוחות ע"פ חוק המכר אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו המממן).

15. נמסר לנו, ואנו מסכימים, כי הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או היזם, לפי דרישת הפניקס, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות ע"פ חוק המכר אשר תנתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר.
16. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת כדי להביא לפקיעתן של הבטוחות ע"פ חוק המכר שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה.
17. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול ע"פ האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
18. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין המממן, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי המממן.
19. אנו מצהירים ומסכימים כי המממן לא הציג בפנינו כל מצג, פרט, מידע ו/או התחייבות, וכי אין לו כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם - למעט ע"פ הבטוחות ע"פ חוק המכר אשר יונפקו ע"י הפניקס חברה לביטוח בע"מ לטובתנו וזאת ע"פ תנאיהן.
20. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהמממן, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות המממן כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של המממן בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על המממן כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.
21. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי למממן אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו ע"י המממן ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי האפשרות שניתנת למממן לקבל דו"חות מפקח ו/או פיקוח בקשר עם ביצוע הפרויקט לא יטילו על המממן, בשום מקרה, כל אחריות כלפינו בקשר עם הפרויקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס להעלות טענות כלשהן כלפי המממן לרבות שלא במישרין החוזי ו/או הנזיקי ו/או טענות שעניין איכות הסביבה ו/או מפגעים סביבתיים שהטיפול בהם הינו באחריות המלאה והבלעדית של היזם.
- אנו מאשרים כי הוסבר לנו, ואנו מסכימים, כי אין אנו רשאים להסתמך על מנגנוני הפיקוח בפרויקט שנועדו אך ורק למממן כי אם וככל ואנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.
22. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו ע"פ חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו ע"פ מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו ע"פ חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.
23. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.
24. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - במישרין ו/או בעקיפין - יחול דין השראלי ותהיה סמכות שיפוט יחודית ובלעדית לבימ"ש של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבמחוז ת"א ו/או מחוז המרכז.

25. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור למממן את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם בקשר עם חוזה המכר ורכישת הדירה בפרויקט, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר לנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצא באלה.
26. ידוע לנו כי התחייבויותינו ע"פ מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות המממן תלויות בהן.
27. אנו מאשרים כי משמעותיות השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו ע"י עורך הדין.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו - _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.

תאריך: _____ חתימה _____ וחותמת: _____

נספח יג'

נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת

שנערך ונחתם ב#עיר החתימה# ביום #יום החתימה# לחודש #חודש החתימה# בשנת 2024

ב ין: שימי פרג'י יזמות בע"מ ח.פ. 516600467
(שתקרא להלן לשם הקיצור: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

ל ב ין:

#שם מלא רוכש אחד#, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#
#שם מלא רוכש שני#, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#
(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום #תאריך החתימה# הסכם מכר (להלן: "ההסכם");
והואיל והצדדים מעוניינים להוסיף על האמור הסכם כאמור להלן בנספח זה (להלן: "נספח זה");
והואיל והחברה תפעל באמצעות משרדו של עו"ד מישל מאיר פטיתו לפעול בשם הצדדים על מנת לדווח את פרטי העסקה למשרדי מיסוי מקרקעין בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "דיווח למשרדי מסמ"ק");

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

- לכשתערך ע"י החברה ו/או מי מטעמה שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה, ידוע לרוכש כי היא נערכה על פי בקשתו והסכמתו ועל פי המידע שנמסר על ידו לבי"כ החברה בכתב במעמד החתימה על ההסכם. כמו כן ידוע לרוכש כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו ו/או באמצעות עורך דין מטעמו ו/או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.
- החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית, כפי שתיקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.
- החברה ו/או עורכי הדין לא יגישו בקשות לתיקון שומה ו/או בקשות להבהרות אלא בהסכמתם ובכל מקרה, לא יהא בכך משום לקיחת אחריות על השומה של הרוכש.

נספח יד'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/ אנו החתומים מטה: #שם מלא רוכש אחד#, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#

#שם מלא רוכש שני#, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב- בית שאן (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכרת שימי פרג'י יזמות בע"מ ח.פ. 516600467

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/2021/306 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז). אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

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

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

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

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

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון, וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטוח חוזה המכר.

#שם מלא רוכש שני, #ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#

#שם מלא רוכש אחד, #ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#

אישור

הריני לאשר כי ביום #תאריך החתימה# הופיעו/ בפני, עו"ד #שם מלא עו"ד# בכתובת #כתובת החתימה# מר/גב' #שם מלא רוכש אחד#, #ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד# ומר/גב' #שם מלא רוכש שני#, #ת.ז. #ת.ז. רוכש שני# אשר הזדהו/ה באמצעות תעודת זהות/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח טו'

תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי –

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו זכויות בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב – 1972.

- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו ביד/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדוות זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

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

"תא משפחתי" –

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרדמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

- הורה גרוש על ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם: #שם מלא רוכש אחד, #ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד #חתימת המצהיר: _____

בן/בת הזוג: שם: #שם מלא רוכש שני, #ת.ז. #ת.ז. רוכש #חתימת המצהיר: _____
שני #

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

אישור:

אני הח"מ, #שם מלא עו"ד# עו"ד, מאשר בזה כי ביום #תאריך החתימה# הופיע בפני מר/גב' #שם מלא רוכש אחד#, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד# ומר/גב' #שם מלא רוכש שני#, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני# אשר הזדהו/ה באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
---------------------	------------	-------	--------------

#שם מלא עו"ד#	#מס' רישיון#	#תאריך החתימה#	_____
---------------	--------------	----------------	-------

נספח טז'

הצמדת חניית נכה

שימי פרג'י יזמות בע"מ

בין:

(להלן: "המוכרת" או "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. #שם מלא רוכש אחד, #ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד#

2. #שם מלא רוכש שני, #ת.ז. #ת.ז. רוכש שני#

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל נחתם בין הצדדים חוזה מכר מיום #תאריך החתימה# ביחס לרכישת דירה מס' זמני _____, המצויה בבניין מס' זמני _____ בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר וככל שאכן הוצמדה לדירה חנייה (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה");

הואיל והודע לרוכש שהמוכרת מחויבות להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

הואיל והודע לרוכש שייתכן שמקום החניה שהוקצה לדירה, במידה והוקצה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו- "נכה");

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לרוכש כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לרוכש בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהמוכרת תמכורנה דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיינה זכאית המוכרת לבטל את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידו/ן לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חנייה/ות אחרת/ות בפרויקט (להלן: "חניה/ות אחרת/ות"), הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, כמפורט בנספח זה להלן ובלבד שלא תפגענה זכות הרוכש בקשר לקבלת חניה חליפית מאת המוכרת.

2. מובהר, כי הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או תלונה מכל סוג ומין כלשהו כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה בעניין ביטול הקצאת החנות המוקצות והקצאה של חניה אחרת, ככל שהמוכרת תידרש לעשות כן.

נספח י"ז – תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אנו הח"מ

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא לרבות כלפי שימי פרג'י יזמות בע"מ (ח.פ. 516600467) (להלן – "החברה") כדלהלן:

זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר מטרה בבית שאן הממוקם על גבי מקרקעין הידועים בפנקסי לשכת רישום המקרקעין כגוש 22868 חלקה 161 מגרש מספר 307 לפי תוכנית מפורטת מס' 203-0334888 במסגרת מכרז צפ/306/2021 של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.

1. הודע לנו שתנאי מימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן:

- א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי המשפחה של מי מבעליה כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 א לחוק מס ערף מוסף, התשל"ו 1976 ובסעיף 129 לפקודת מס הכנסה, נוסח חדש.
- ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זכיון של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק איננו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה איננה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להן וייתכן שאף תבטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום:

אישור:

אני הח"מ, #שם מלא עו"ד# עו"ד, מאשר בזה כי ביום #תאריך החתימה# הופיע בפני מר/גב' #שם מלא רוכש אחד#, ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד# ומר/גב' #שם מלא רוכש שני#, ת.ז. #ת.ז. רוכש שני# אשר הזדהו/ה באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

#שם מלא עו"ד#

#תאריך החתימה#

#מס' רישיון#

טופס בחירת דירה

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

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

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים

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

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

חתימת נציג החברה _____

נספח י'ה'

ייפוי כח לבחירת דירה

ייפוי כוח לבחירת דירה (עבור בן זוג) בתכנית "מחיר מטר"

אני/הח"מ _____ ת.ז. _____

ממנה/ים ומיפה/ים את כוחו של:

מר/גב' _____ ת.ז. _____ (להלן – "מיופה הכוח")

לבחור בשמי ועבורי דירה בפרויקט מחיר מטר:

"בפרויקט רז" בקשר למקרקעין המצויים בעיר בית שאן, מתחם מס' 71812, שכונה מזרחית, והידועים כגוש 22868 חלקה מס' 161 מגרש 307 המצויים בתחומי תכנית מפורטת 203-0334888 ו 203-0293993 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול מעת לעת על המקרקעין לפי העניין (להלן: "**המגרש ו/או המקרקעין**") ו/או כל חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת.

1. הרני לאשר כי אני אחד מיחיד "הזוכה" ומיופה הכוח הנ"ל הינו יחיד "הזוכה" השני.

2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין ותהא סופית.

3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום:

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

_____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ו בפניי _____ ת.ז. _____ ולאחר שזיהיתי אותו/ה באמצעות תעודת זהות המוכר/ת לי אישית ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפניי מרצונו/ה על מסמך זה.

נספח יח' – היעדר היתר בניה

ב י נ:

שימי פרג'י יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6600467

מרחוב שרת משה 72א עפולה

באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מר שמעון פרג'י, ת.ז. 043377407

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י נ:

1. #שם מלא רוכש אחד, #ת.ז. #ת.ז. רוכש אחד #

2. #שם מלא רוכש שני, #ת.ז. #ת.ז. רוכש שני #

שכתובתם לצורך הסכם זה:

רח' #כתובת רוכשים #

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל: ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה (להלן: "ההסכם" ו/או "הסכם הרכישה" ו/או "החוזה") בפרויקט אשר נבנה ע"י המוכרת במקרקעין המצויים בעיר בית שאן, מתחם מס' 71812, שכונה מזרחית, והידועים כגוש 22868 חלקה מס' 161 מגרש 307 המצויים בתחומי תכנית מפורטת 203-0334888 ו 0293993-203 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול מעת לעת על המקרקעין לפי העניין (להלן: "המגרש ו/או המקרקעין");

והואיל: וידוע לקונה כי כי התכניות והמפרט המצורפים להסכם אינם סופיים וכן ידוע לקונה כי, במועד חתימת ההסכם טרם התקבל היתר בניה להקמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט וכן טרם הושלמה הכנתן ורישומן של התכניות לצורכי רישום של הפרויקט;

והואיל: והואיל והודע לקונה שעל מנת לקבל את היתר הבנייה, ייתכן ותאלץ המוכרת לסטות מהתכניות ו/או המפרט ו/או תיאור הדירה המצורפים להסכם כנספחים ו/או מהבקשות להיתר ככל שהוגשו על ידה, בכל הקשור לבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, ;

לפיכך מוסכם ומותנה כדלקמן:

1. פרשנות למונחים בתוספת זו, תהיה אותה משמעות הנתונה להם בהסכם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2. תכניות ומפרט טכני

2.1. על אף כל דבר האמור בהסכם, הודע לקונה כי הינו רוכש את הדירה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר בניה, ובהתאם לכך, הודע לו כי תכניות הדירה ו/או הבניין ו/או המגרש ו/או הפרויקט ו/או המפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים, אינם מלאים, אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר הבניה הסופי לכשיתקבל וכי ייתכנו השלמות של התכניות ותיקוןן ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבניין והפרויקט ו/או שינויים של התכניות ו/או הפרטים במפרט הטכני ובלבד שזכויות הקונה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

2.2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים

להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג–1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור והצגת התכניות והמפרט המעודכנים הכול כמפורט בסעיף 4 לנספח זה.

2.3. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות החדשות.

3. היתר בניה

3.1. מוסכם בזאת כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "**התקופה להיתר**") לא יתקבל בידי המוכרת היתר לבניית הדירה (להלן: "**היתר הבניה**"), וזאת מכל סיבה שהיא, הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את הסכם הרכישה (להלן: "הודעת הביטול"), ויחולו הוראות סעיף 5 להלן. מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת.

4. סטיות במידה ובכמויות

4.1. במקרה בו יסתבר כי שטח המגרש ו/או הדירה על פי היתר הבניה שונות ביותר מאשר 2%, וכן שקיימות סטיות במידות של האביזרים שבמפרט הטכני העולה על 5%, ו/או מיקומה של הדירה ו/או מיקומו של הבניין או שינוי במקום המחסן ו/או החניה (להלן: "**סטיות מהותיות**") תודיע המוכרת לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב, שתימסר למוכרת וזאת בתוך 30 ימים בלבד ממועד קבלת ההודעה ע"י הקונה (להלן: "**תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות**"), ויחולו הוראות סעיף 5 להלן.

4.2. לא מימש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, במהלך תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה. מובהר לקונה כי במקרה כאמור לא יהא זכאי לקבלת פיצוי כלשהו מהמוכרת, כספי או אחר, ו/או לביטול ההסכם ו/או לכל סעד אחר על פי ההסכם ו/או על פי דין.

4.3. .

5. ביטול ההסכם

בכל מקרה של ביטול ההסכם על פי הוראות נספח זה, תחולנה ההוראות הבאות:

5.1. הביטול יכנס לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול, בכתב, מאת הקונה לידי המוכרת בפועל לידי המוכרת.

5.2. הקונה יחתום, לפי דרישת המוכרת, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך ביטול ההסכם כדין ובכפוף לאמור בסעיף 5.3 להלן, להשיב למוכרת את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.

5.3. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכרת, ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן:

5.3.1. הקונה חתם על מסמכי ביטול;

5.3.2. כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות ההסכם, ככל שניתנו, בוטלו שלא מחמת מימושן;

5.3.3. תוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם ובהתאם לקבוע בהוראות הסכם המכר, יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם למוכרת על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים שיהא על המוכרת להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הדירה על פי התחייבות של המוכרת לבנק הקונה ובהתאם לסכום שייקבע בנק הקונה (ובלבד שלא יעלה על הסכום שהקונה זכאי להשבתו כאמור לעיל), בניכוי עמלות בנקאיות.

6. כללי

- 6.1. מסירת הודעות בהתאם לנספח זה תהיינה כאמור בהוראות חוזה המכר למסירת הודעות.
- 6.2. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם ונספחיו לבין האמור בתוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה