

לשימוש משרדי המוכרת בלבד (אינו מהווה חלק מהחוזה)		
מגרש: _____	בניין: _____	דירה: _____
הצמדות מיוחדות: חניה מס' _____ מחסן מס': _____		

דוגמא לחוזה מכר - דירה במחיר מטרחה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

נתנאל גרופ בע"מ
מספר חברה 520039074
מרחוב סוקולוב 48, חולון
(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
- שניהם מרחוב
טלפון: _____
דוא"ל: _____
(שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד
בערבות ובאחריות הדדית ומשותפת,
להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל:

והחברה היא החוכרת הרשומה ו/או הזכאית להירשם כחוכרת הבלעדית של המקרקעין לרבות המגרש (כהגדרתם להלן) בחכירה מהוונת מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לתקופה שעד ליום 02/05/2121 עם אופציה להארכתה בתקופה נוספת בת 98 שנים, וזאת מכוח חוזה חכירה שנחתם למול רמ"י;

והואיל:

ובכוונת החברה להקים על המגרש את הפרויקט (כהגדרתו להלן);

והואיל:

והחברה זכאית למכור דירות בפרויקט, לרבות את הדירה נשוא חוזה זה;

והואיל:

וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את הזכויות בדירה מספר (זמני) _____ בת _____ חדרים בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ בבניין _____ מס' (זמני) _____ במגרש מס' _____ לפי התב"ע (כהגדרתה להלן), אליה צמודה חניה מספר (זמני) _____ וכן מחסן מספר (זמני) _____ (להלן יחד: "הדירה" או "הממכר") והחברה מסכימה למכור את הדירה לרוכש, והכל בהתאם לתנאים ועל פי ההסדרים כקבוע להלן בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

1.1. המבוא לחוזה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- 1.2.1. מסמך זה שכותרתו "חוזה".
 - 1.2.2. **נספח א' 1** - מפרט טכני;
 - 1.2.3. **נספח א' 2** - תוכניות;
 - 1.2.4. **נספח ב'** - תשלומים ומועדים;
 - 1.2.5. **נספח ג'** - ייפוי כוח בלתי חוזר;
 - 1.2.6. **נספח ד'** - נספח הגורם המלווה;
 - 1.2.7. **נספח ה'** - נספח העדר היתר;
 - 1.2.8. **נספח ו'** - נספח עלויות ועמלות העמדת ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות;
 - 1.2.9. **נספח ז'** - הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר הבטחת השקעות;
 - 1.2.10. **נספח ח'** - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה;
 - 1.2.11. **נספח ט'** - כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה;
 - 1.2.12. **נספח י'** - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים (נלווה לכתב התחייבות נספח ח'/נספח ט' לפי העניין)
 - 1.2.13. **נספח י"א** - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים;
 - 1.2.14. כל מסמך אחר שיצורף על ידי הצדדים כנספח לחוזה;
- 1.3. בחוזה זה למונחים המפורטים להלן תהא המשמעות שבצידי:
- 1.3.1. **"החוזה"** או **"חוזה המכר"** – חוזה זה על נספחיו
 - 1.3.2. **"חוזה חכירה"** – חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 04/09/2023, בין רמ"י לבין החברה, לרבות כל תיקון שיחול בו.
 - 1.3.3. **"המכרז"** - מכרז מספר מר/57/2023 במסלול "מחיר מטרה", על כל נספחיו, של רמ"י ואשר בו זכתה החברה.
 - 1.3.4. **"המקרקעין"** – מגרשים 112,113,114,115 לפי תוכנית מפורטת 420-0977363 (מד/במ/1), מד/2020, ו-420-0480269 (להלן: **"התב"ע"**) הידועים כחלק מחלקות 47-50 (לשעבר חלק מחלקה 36) בגוש 5735 שכונת כרמים במודיעין-מכבים – רעות, הכוללים את המגרש ואת המגרשים הנוספים (לרבות המגרש הסמוך) כהגדרתם להלן.
 - 1.3.5. **"המגרש"** - המגרש שמספרו במבוא לחוזה המהווה חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל.
 - 1.3.6. **"המגרש הסמוך"** – מגרש נוסף המצוי בסמיכות למגרש (כהגדרתו לעיל), המהווה חלק מהמקרקעין, ואשר למגרש הסמוך ולמגרש יהיה חניון משותף בכפוף להיתר הבנייה שיתקבל, כמפורט בחוזה זה. מובהר כי: ביחס למגרש 112 - המגרש הסמוך הינו מגרש 113; ביחס למגרש 113 - המגרש הסמוך הינו מגרש 112; ביחס למגרש

114 - המגרש הסמוך הינו מגרש 115; ביחס למגרש 115 - המגרש הסמוך הינו מגרש 114.

1.3.7. **"המגרשים הנוספים"** – המגרשים הכלולים במקרקעין (כהגדרתם לעיל), למעט המגרש כהגדרתו לעיל, אך לרבות המגרש הסמוך.

1.3.8. **"הבניין"** – בניין בן 11 דירות בשלוש (3) קומות מעל קומת קרקע, שמספרו (מספר זמני) כמפורט במבוא לחוזה זה, אשר יבנה במגרש על פי היתר הבנייה שיתקבל, לרבות כל שינוי שיעשה בו בהתאם לחוזה זה. כמו כן יבנה במגרש, בכפוף לקבלת היתר הבנייה, בניין נוסף בן 11 דירות בשלוש (3) קומות מעל קומת קרקע, אשר יבנה אף הוא במגרש על פי היתר הבנייה שיתקבל, לרבות כל שינוי שיעשה בו בהתאם לחוזה זה (להלן: **"הבניין השכן"**), אשר יחד עם הבניין יהוו את **"הפרויקט"**.

1.3.9. **"הבניינים הנוספים"** – הבניינים אשר יבנו, ככל שיבנו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה במגרשים הנוספים, לרבות במגרש הסמוך.

1.3.10. **"החניון המשותף"** – חנין תת קרקעי המשותף לבניין ולבניין השכן במגרש וכן לבניינים במגרש הסמוך, אשר יבנה בהתאם להיתר בנייה, לרבות כל שינוי שיעשה בו ובמתקנים משותפים לבניין ולבניין השכן ו/או לבניינים הנוספים בהתאם להיתר הבנייה ו/או להיתר הבניה שינתן במגרשים הנוספים.

1.3.11. **"רכוש משותף"** – כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, לרבות רכוש משותף כללי אשר ייוחד לפרויקט לבדו ו/או ביחד עם הבניינים הנוספים ו/או רכוש משותף אגפי אשר ייוחד, לפי העניין, ליחידות בבניין, ובכלל זה רכוש משותף אף אם ימצא במגרשים הנוספים, ככל שהוא משרת את הבניין ו/או את הפרויקט ביחד ו/או בנפרד עם המגרשים הנוספים ו/או איזה מהם, אך למעט כל אותם חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף כמפורט בסעיף 14 לחוזה זה ויוצמדו על ידי החברה לאחת או יותר מהיחידות בפרויקט ו/או יוקנו לאחד ו/או יותר מרוכשי היחידות בבניין ו/או בפרויקט ו/או בבניינים הנוספים.

1.3.12. **"היתר הבנייה"** – היתר בנייה שינתן על ידי הרשויות המוסמכות להקמת הבניין (כאמור בחוזה זה **ובנספח ה'** לחוזה זה, ולרבות כל היתר שינויים שינתן (ככל שינתן).

1.3.13. **"הבית המשותף"** – הבניין ו/או הפרויקט, לבדם ו/או ביחד עם הבניינים הנוספים, כפי שירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין.

1.3.14. **"המפרט"** ו/או **המפרט הטכני** – המפרט המצורף לחוזה זה **כנספח א'1**, לרבות כל שינוי שיעשה בו על פי הוראות חוזה זה.

1.3.15. **"התכניות"** – התוכניות המצורפות לחוזה זה **כנספח א'2**, לרבות כל שינוי שיעשה בהן על פי הוראות חוזה זה.

1.3.16. **"הקבלן"** – קבלן הבניה הראשי שימונה ו/או יועסק על ידי החברה לבניית הפרויקט (הבניין לבד ו/או ביחד עם הבניין השכן ו/או הבניינים הנוספים), אם וככל שהחברה תבנה את הפרויקט באמצעות קבלן כאמור ואשר סיווגו מתאים לביצוע העבודות הנדרשות לבניית הפרויקט.

1.3.17. **"הגורם המלווה"** – יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ, חברה מס' 516568318 ו- מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, חברה מס' 520042540 ו/או תאגיד מלווה כמשמעותו בחוק המכר הבטחת השקעות (כהגדרת חוק זה להלן) שייבחר על ידי החברה, ואשר יעניק ליווי פיננסי לביצוע הפרויקט (לבד ו/או ביחד עם הבניינים הנוספים על פי שיקול דעת הסביר החברה) ו/או ינפיק ערבויות ו/או פוליסות ביטוח על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי הדירות.

- 1.3.18. **"ב"כ החברה"** – משרד עוה"ד שניצר, גוטליב, סאמט ושות' או כל מי שימונה על ידי החברה לצורך חוזה זה.
- 1.3.19. **"ימי עסקים"** – ימים ראשון עד חמישי, שאינם ימי חג/מועד ו/או ערבי חג/מועד ו/או שבתון.
- 1.3.20. **"חוק המכר"** – חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
- 1.3.21. **"חוק המכר הבטחת השקעות"** – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- 1.3.22. **"חוק המקרקעין"** – חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

2. המכר

בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש בחוזה זה, במלואן ובמועדן, החברה מתחייבת בזאת למכור לרוכש את הדירה, למסור את הדירה לחזקתו של הרוכש ולרשום את הזכויות בדירה על שם הרוכש והרוכש מתחייב בזאת לרכוש מהחברה את הדירה, לקבל את החזקה בה ולקבל את הזכויות בה ברישום על שמו, הכל בהתאם לתנאים ועל פי ההסדרים כקבוע להלן בחוזה זה.

3. הצהרות החברה

החברה מצהירה, כדלקמן:

- 3.1. החברה היא החוכרת הרשומה ו/או הזכאית להירשם כחוכרת הבלעדית של המקרקעין (כהגדרתם לעיל) בחכירה מהוונת לתקופה שעד ליום 02/05/2121 עם אופציה להארכתה בתקופה נוספת בת 98 שנים, זאת על פי חוזה החכירה שנחתם מול רמ"י.
- 3.2. נכון למועד חתימת חוזה זה, זכויותיה במקרקעין ובממכר חופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות לטובת צד ג' כלשהו, למעט שיעבוד והתחייבות לרישום משכנתא לטובת יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ ו- מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, אשר ביחס להם יחולו הוראות סעיף 11.1 להלן (להלן: **"יסודות ומנורה"** ו- **"משכנתא יסודות ומנורה"** לפי העניין).
- החברה מתחייבת כי תבנה את הפרויקט ואת הדירה בהתאם להיתר בנייה כדין לתכניות ולמפרט המכר אשר לא יפחת מהמפרט המחייב במכרז.
- 3.3. נתקבלו אצל החברה כל ההחלטות הדרושות לצורך התקשרותה בחוזה זה, וכי נכון למועד חתימת החוזה לא ידוע לחברה על כל מניעה להתקשרותה בחוזה זה.

4. הצהרות הרוכש

- 4.1. אין כל מניעה להתקשרותו בחוזה זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן, לרבות תשלום מלוא התמורה בהתאם למפורט ב**נספח ב'** לחוזה זה.
- 4.2. כי הובהר לו שעל זכויות החברה במקרקעין רשומה בספרי רמ"י התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת יסודות ומנורה בגין ההלוואה שהעמידה/שתעמיד לרשות החברה לצורך הליווי הפיננסי של הפרויקט ו/או של הפרויקטים במגרשים הנוספים. כמו כן, ידוע לו כי החברה התקשרה עם הגורם המלווה בהסכם למתן ליווי בנקאי לפרויקט ו/או לפרויקטים במגרשים הנוספים (להלן: **"הסכם הליווי"**) ולצורך כך שועבדו/ישועבדו לטובת הגורם המלווה כל זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה) בשעבודים ו/או במשכנתאות יסודות ומנורה ללא הגבלה בסכום אשר ירשמו/נרשמו בפנקסי רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם שהוא.

ידוע לרוכש שזכויות הגורם המלווה על-פי השעבוד שיירשם ו/או שנרשם לטובתו ו/או לפי המשכנתא עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה. בחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום המשכנתא ו/או לתיקונה וכן לרישום כל

שעבוד ו/או משכון לטובת הגורם המלווה, ללא צורך במסירת הודעה על כך, ובכפוף להתחייבות החברה ביחס להמצאת מכתב החרגה לפי חוק המכר הבטחת השקעות כאמור בחוזה זה.

4.3. הודע לרוכש כי נכון למועד חתימת חוזה זה טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט ואולם התקבלה החלטת ועדה לתכנון ובנייה למתן היתר בנייה בתנאים ובהתאם יחולו הוראות נספח ה' לחוזה זה.

4.4. הודע לרוכש כדלקמן:

4.4.1. החניון המשותף משותף לבניין ולבניין השכן וכן למגרש הסמוך, לרבות רמפת כניסה ויציאה משותפת, ביחד ו/או בשיתוף עם המגרש הסמוך ו/או המגרש/ים הנוסף/ים

4.4.2. כי מתקנים ומערכות המשותפים לבניין ולבניין השכן ו/או למגרש הסמוך ו/או לבניין/נים הנוסף/ים, מצויים בתחומי המגרש ו/או בתחומי המגרש הסמוך ו/או איזה מהבניין/נים הנוסף/ים ובכלל זה:

- בשטח החניון המשותף במגרש 112 מצוי חדר גנרטורים המשרת את הבניינים במגרש 112 ואת הבניינים במגרש 113.
- במגרש 115 מצוי צובר גז המשרת את הבניינים במגרש 115 ואת הבניינים במגרש 114.
- במגרש 112 מצוי חדר משאבות וכן מאגר מים המשמש את הבניינים במגרש 112 ביחד עם הבניינים במגרשים 113, 114 ו- 115.
- בשטח החניון המשותף במגרש 115 מצוי חדר גנרטורים המשרת את הבניינים במגרש 112 ואת הבניינים במגרש 114.
- במגרש 112 מצוי צובר גז המשרת את הבניינים במגרש 115 ואת הבניינים במגרש 114.

4.4.3. ידוע לרוכש כי הואיל וטרם התקבל היתר הבנייה אזי עשויים לחול שינויים בחניון המשותף ו/או במערכות והמתקנים המשותפים כמפורט לעיל, לרבות אך לא מוגבל לשינויים במיקומם ו/או בהסדרי הכניסה והיציאה מהחניון המשותף ו/או ברמפת הכניסה והיציאה מהחניון המשותף, ובכלל זה התקנת מערכות ומתקנים משותפים נוספים ו/או אחרים בתחומי המגרש ו/או המגרש/ים הנוסף/ים ו/או העתקם מהמגרש למגרש/ים הנוסף/ים והרוכש נותן לכלך את הסכמתו המפורשת.

4.4.4. ידוע לרוכש כי תרשמנה לפי קביעת החברה ו/או לפי קביעת המפקח/ת על המקרקעין ו/או לפי קביעת כל רשות מוסמכת, אם תקבע החברה, זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש ו/או כל רישום אחר שתקבע החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור להבטחת ענייני החניון המשותף ו/או למתקנים משותפים ו/או למערכות משותפות כאמור, והכל ללא צורך בהסכמה נוספת מצד הרוכש.

4.4.5. כן ידוע לרוכש כי החברה רשאית אם תבחר, לקבוע בתקנון הבית המשותף על פי שיקול דעתה הסביר ו/או לפי קביעת המפקח/ת על המקרקעין, את שיעור ההשתתפות של בעלי הזכויות בפרויקט ו/או בבית המשותף ו/או במקרקעין, לרבות אך לא רק, בעלויות אחזקת ותפעול החניון המשותף ו/או המערכות המשותפות כאמור.

4.5. ידוע לרוכש שבידי החברה נתון שיקול הדעת הסביר לקבוע האם הבניין ו/או הפרויקט, בנפרד ו/או ביחד עם הבניינים הנוספים, ינוהל על ידי חברת ניהול לתקופה שתקבע על ידי החברה ובלבד שלא תעלה על תקופה של שנתיים ועל פי הוראות המכר. מובהר כי אין במפורט בסעיף זה בכדי להטיל על החברה כל אחריות להתנהלותה של חברת הניהול. מובהר כי לאחר תקופה זו יתחדש ההסכם רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). יובהר כי ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.

- 4.6. כל זכויות הבניה, הקיימות ו/או עתידיות, לרבות בגין הקלות שיינתנו, ככל שיינתנו, על-ידי הרשויות המוסמכות, מוקנות ללא כל יוצא מהכלל לחברה, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה תמכור את כל יחידות הדיור בפרויקט, והחברה תהא זכאית לנצל ו/או לממש את זכויות הבניה בכל דרך שתבחר לרבות (אך לא רק) בדרך של נידוד, מכירה, העברה של זכויות הבניה או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה, לרבות להצמיד אותן, על-פי שיקול דעתה הסביר ליחידה ו/או ליחידות דיור אחרות בבניין או בפרויקט ו/או בבניינים הנוספים, שאינן נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מטר", והכל בכפוף להוראות כל דין ו/או המכרז.
- 4.7. בינו או בין קרובו, לבין החברה או קרובה או מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכד'), לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. הרוכש מתחייב לחתום על תצהיר היעדר יחסים מיוחדים המצורף כנספח י"א לחוזה זה.
- 4.8. ידוע לו שהחברה משווקת חלק מהדירות בפרויקט בהתאם למסלול "מחיר מטר" על-פי הוראות המכרז ויתר הדירות ימכרו לכלל הציבור במחיר שוק חופשי.
- 4.9. כי ידוע לו שהדירה אותה הוא רוכש הינה דירה במסלול "מחיר מטר" והרוכש מצהיר כי הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לצורך רכישת דירת "מחיר מטר", וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף כנדרש על-פי המכרז ועל-ידי משרד הבינוי והשיכון לצורך כך. להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות המצורפים כנספח ח' או כנספח ט', לפי העניין לחוזה זה, לרבות תצהיר חסר קרקע המצורף כנספח י' לחוזה זה אשר יועברו על-ידי החברה לרמ"י ו/או למשרד הבינוי והשיכון.
- 4.10. הרוכש מצהיר ומתחייב בזה, כי אם יתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או משפר דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ידוע לו והוא מסכים שחוזה זה יבוטל ולא תהא לרוכש זכאות לקבלת כל פיצוי בגין הביטול האמור. במקרה כאמור ישא הרוכש בכל הוצאות ועלויות הביטול שיהיו לחברה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך לשם ביטול כאמור, לרבות על כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המממן וכן על תצהירי ביטול עסקה לרשויות המיסים.
- 4.11. ידוע לו שמאחר שהוא רוכש את הממכר במסגרת חוזה מכר דירת "מחיר מטר", הוא מתחייב כי לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את הממכר כולו או חלקו בתמורה או ללא תמורה לצד ג' כלשהו, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת תעודת גמר לממכר או עד חלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכש הממכר), המוקדם מביניהם, לרבות חתימה על התחייבות ו/או חוזה מכר לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, על-פיו הזכויות בממכר יועברו לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל. על אף האמור לעיל, הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת חוזה המכר מול הרוכש.
- להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על כתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח ח' או כנספח ט' לחוזה זה, לפי העניין, לרבות תצהיר חסר קרקע המצורף לחוזה זה כנספח י' וכן על ייפוי כח לטובת החברה ו/או עורכי הדין בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה זה.
- 4.12. כי ידוע לו, שאם יפר התחייבותו וימכור את הממכר שנרכש במסגרת חוזה זה לפני חלוף המועדים המפורטים בסעיף 4.11 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרמ"י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או למדינת ישראל סך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים). אין באמור כדי לגרוע מזכויות החברה על-פי חוזה זה.
- כן ידוע לו, שלהבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות המפורט בסעיפים 4.9 - 4.11 לעיל, תירשם בספרי החברה ו/או בפנקסי המקרקעין, הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י ו/או מדינת ישראל, בגין התחייבות על

הימנעות מעשיית עסקה ו/או הערה במסגרת "דיוור בהישג יד", על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל.

4.13. ידוע לרוכש שחוזה החכירה בין החברה לבין רמ"י וכן החוזה עם משרד הבינוי והשיכון (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בחוזה זה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הרוכש לחתום על חוזה חכירה פרטני, ככל שיידרש על ידי רמ"י, בכפוף להוראות חוזה זה ו/או הדין.

4.14. ידוע ליחיד הרוכש, כי הצהרותיהם והתחייבויותיהם בחוזה זה הינם ביחד ולחוד, לרבות לעניין תשלום מלוא התמורה וכי אי עמידה של מי מיחיד הרוכש בהצהרותיו בחוזה זה, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

5. הבניה

5.1. בכפוף לקבלת היתר הבניה כמפורט בנספח ה' לחוזה זה, החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות (בכפוף להוראות נספחים א'1 ו-א'2) (בכפוף לשינויים ככל שיחולו בהם כמפורט בנספח ה'), ובכפוף לסטיות קלות, כהגדרתן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974 (להלן: "סטיות קלות"), בכפוף לשינויים אם יהיה צורך לבצעם כתוצאה משינוי בהנחיות הרשויות המוסמכות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

5.2. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהפרויקט והדירה ייבנו על ידי הקבלן ו/או על ידי קבלנים שהחברה תבחר, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

5.3. ידוע על הרוכש כי טרם תשלום מלוא התמורה לפי חוזה זה ומסירת החזקה בדירה לרוכש לא יהיה רשאי הרוכש לבצע, בין בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו ובין באמצעות החברה ו/או הקבלן שינויים ו/או שדרוגים מכל סוג שהוא בדירה ו/או בתוכניות ו/או במפרטים ו/או בפריטים ו/או באביזרים הכלולים בהם וכן לא יהיה רשאי להזמין מהחברה ו/או מהקבלן שינויים ו/או שדרוגים כאמור וכן לא יכניס חפצים כלשהם לדירה לפני תשלום מלוא התמורה לפי חוזה זה וביצוע המסירה כאמור. כמו כן הרוכש כי ידוע לו כי לא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים בפרט, למעט זיכוי בגין פריטים במפרט אשר צוין במפרט במפורש זיכוי בגין ויתור על פריטים במפרט צוין במפורש כי ינתן זיכוי בגין ויתור על פריטים אלו.

5.4. במשך כל תקופת הבניה לא יהא הרוכש רשאי להתערב בעצמו ו/או באמצעות אחרים בבניית הבניין ו/או הדירה. הרוכש לא יהא רשאי לבקר בבניין ו/או בדירה במהלך הבניה, אלא בתיאום מוקדם ובכפוף לקבלת רשות מהחברה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.5. השימוש בחומרים, מוצרים ו/או אביזרים, הנושאים תו תקן, או בהיעדרו – מסומנים על פי תקן רשמי אחר – ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים, אך אין בהוראות סעיף זה כדי לחייב את החברה להשתמש בהם, וזאת למעט מקרים שקיימת חובה שבדין להשתמש בחומרים הנושאים תו תקן מחייב והכל בכפוף להוראות המכרז.

5.6. החברה שומרת על זכותה לבצע שינויים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בדירות, לרבות בדרך ו/או קבלת הקלות שונות בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או היתר שינויים (לרבות לצורך שינוי מספר היחידות בבניין ו/או בפרויקט) לפי שיקול דעתה הסביר ו/או עקב דרישת הרשויות המוסמכות ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם ו/או כמתחייב מהמכרז ו/או מחוזה החכירה ו/או מחוזה הבניה שנחתם על ידי החברה במסגרת המכרז ו/או מכח כל תב"ע קיימת ו/או תב"ע רלוונטית מחייבת שתיכנס לתוקף. והכל מבלי לגרוע מזכויותיו של הרוכש בהתאם לחוק מכר והוראות המכרז.

5.7. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי בכפוף להוראות המכרז, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לפעול לשינוי התכניות של הפרויקט ו/או לשינוי היתר הבניה,

בין אם מיוזמתה (בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עם ויכול ושינויים אלו יגרמו לשינוי בתכנית ובמפרט המכר ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכר.

החברה תהיה רשאית, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות כל רשות מוסמכת, להעביר ו/או להתקין דרך הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר (לרבות השטחים הצמודים להם) ו/או שטחי הרכוש המשותף לרבות אך לא רק שטחי המחסנים (ככל שיהיו כאלה) ו/או המרתפים ו/או קירות ו/או תקרות ו/או דרך כל אחד מהם, מתקנים ו/או מערכות ו/או תשתיות לרבות צינורות מים, חשמל, גז, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, מיזוג אויר, תקשורת, מערכות תיעול, בוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, מתקני גז (לרבות צובר גז וכל המערכות הנדרשות לשם אחזקתו והשימוש בו), מתקני חשמל, וכיו"ב, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים את הממכר ו/או את הבניין ובין אם הם משרתים יחידות דיור אחרות ו/או את הבניינים הנוספים ו/או בניינים אחרים ו/או מקרקעין אחרים (להלן: **"המתקנים"**) ובלבד שהכל בכפוף לכל דין ו/או רשות. אם איזה מהפעולות הנ"ל ככל שיידרשו לאחר מועד המסירה, אזי הכניסה לדירה תעשה בתיאום עם הרוכש וכן החברה תעשה מאמץ סביר, בהתחשב בנסיבות, לבצע את העבודות הנ"ל באופן שהפגיעה בשימוש הסביר של הרוכש בממכר ובדרכי הגישה אליו תהיה מעטה ככל הניתן וכן תדאג להחזיר את מצב הממכר לקדמותו. כמו כן, החברה רשאית ליתן לרבות במסגרת התקנון המוסכם ו/או מפרט המכר ו/או רישום הבית המשותף זכויות מעבר, זיקות הנאה ומעבר ו/או כל הוראה אחרת במקרקעין ו/או בממכר בקשר עם כל הנדרש כאמור.

במקרים כאמור, הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לדיירי הבניינים הנוספים ו/או לנציגי הרשויות השונות ו/או לחברות שמספקות שירותים לפרויקט כאמור ו/או למי מטעמם להיכנס למקרקעין, לבניין ולממכר, ו/או למקום בו מצויים הרכוש המשותף ו/או המתקנים המפורטים בסעיף זה לעיל, ולהשתמש בהם כדי לבצע את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצורך כך ובכלל זה, ביצוע עבודות הקמה, תחזוקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף ו/או המתקנים.

6. השלמת הדירה ומסירתה לרוכש

6.

6.1. בכפוף לקבלת היתר הבנייה כאמור **בנספח ה'** לחוזה זה, ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן, החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בדירה כשהיא בנויה בהתאם להיתר הבנייה, למפרט ולתכניות (בכפוף להוראות נספח א'1 ו- א'2), פנויה מכל אדם ומכל חפץ וחופשיה מכל חוב, עיקול, שעבוד משכנתה או זכות צד שלישי, למעט: (1) זכויות רשות הפיתוח; (2) ההערה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה והמכר; (3) המשכנתא לטובת הגורם המלווה, אשר תוחרג מהממכר בהתאם למכתב ההחרגה אשר יימסר לרוכש בהתאם להוראות חוזה זה; (4) המשכנתה של הרוכש ו/או הערות ו/או זכויות צד ג' אשר ירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו; (5) הערות שתרשמו/שנרשמו לטובת ו/או לבקשת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התב"ע ו/או הוראות המכר, לאחר שניתן "טופס 4" אישור אכלוס מהעירייה (6) זיקות הנאה כמתחייב על פי הוראות התב"ע ו/או היתר הבנייה ו/או כל דין ו/או בהתאם להוראות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או בהתאם לחוזה זה (להלן: **"מועד המסירה"**).

6.2. סמוך למועד השלמת הממכר, תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב (להלן: **"הודעה על תיאום מסירת חזקה"**), ובה תזמן אותו לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בין הצדדים, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה על תיאום מסירת חזקה.

6.3. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לחזקתו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם

מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה נוספת זו.

6.4. החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד שישים (60) ימים (להלן: "מועד המסירה המוקדם"), ובלבד שמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר משישים (60) ימים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על שישים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

6.5. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

6.5.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

6.5.2. 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.

6.5.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

6.6. הפיצויים הקבועים בסעיף 6.5 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

6.7. הוראות סעיפים קטנים 6.5 ו-6.10 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

6.7.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

6.7.2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

6.8. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

6.9. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

- 6.10. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 6.5 לעיל ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 6.11. מוצהר ומוסכם, כי הדירה תיחשב כמוכנה למטרת המסירה וכראויה למגורים גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ו/או /או בדירה אחרת בבניין, ובלבד שהתקבל טופס 4 לאכלוס לדירה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה ולחניה ו/או למחסן הצמודים אליה (ככל שצמודים) ושאינן בעבודות הנ"ל בכדי להפריע לשימוש הסביר בדירה.
- מבלי לגרוע מהאמור ידוע לרוכש כי עבודות פיתוח במגרש, ככל שהן מבוצעות על ידי החברה (ו/או קבלן מטעמה), יסתיימו בתוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 לפרויקט, לרבות סלילת דרכים ו/או הקמת ו/או הפעלת תשתיות מים ו/או ביוב ו/או תשתיות אחרות וכיו"ב עבודות יכול שיבוצעו ו/או יושלמו לאחר מועד המסירה.
- 6.12. במועד מסירת החזקה בממכר לרוכש יימסרו לרוכש הוראות בדבר תחזוקה ושימוש במתקנים המצויים בממכר וכן יימסרו בידי הרוכש תעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בממכר, ואשר נמסרו לרוכש באותו מעמד והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר. הוראות החזקה ו/או תעודות אחריות לרכוש המשותף ו/או למתקנים משותפים ימסרו לחברת הניהול (ככל שתהיה) ואם לא תהיה חברת ניהול אזי לנציגות הבית המשותף.
- 6.13. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך על-ידי החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 6.14. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 6.15. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך, שבעת העמדת הממכר לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 6.16. מובהר כי, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על-פי כל דין.
- 6.17. אין בעריכת פרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 6.18. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 6.14 - 6.17 לעיל יכללו בפרוטוקול המסירה.
- 6.19. מוסכם במפורש כי בכל מקרה שהרוכש לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ו/או יסרב לחתום על פרטיכל המסירה יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה כאילו קיבל את החזקה בדירה במועד המסירה הנקוב בהודעת החברה ואולם הרוכש לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה אלא לאחר ששילם את מלוא התמורה לחברה ומילא אחר כל יתר התחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 6.20. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 6.19 לעיל הרי בכל מקרה שהחזקה בדירה לא נמסרה לרוכש כמפורט בסעיף 6.19 לעיל ו/או ידחה מועד המסירה בשל אי קיום איזה מהתחייבויות הרוכש המהוות תנאי למסירה יהיה הרוכש חייב בכל החובות המוטלים על הרוכש בעניין הוצאות החזקת הדירה, הרכוש המשותף לרבות ארנונה, חשמל, מים,

תשלומי ועד בית ו/או דמי ניהול וכיו"ב תשלומים החלים על הדירה וחלקה היחסי הרכוש המשותף החל מהמועד המיועד למסירה הנקוב בהודעת החברה.

6.21. כתנאי למסירת החזקה בדירה, ישלם הרוכש לחברה את מלוא התמורה.

6.22. הרוכש ישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם אותם על פי חוזה זה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה.

6.23. מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הרוכש בחוזה זה, הרוכש מתחייב, כי לא יאחר ממועד המסירה ימציא הרוכש לידי החברה את מלוא המסמכים הבאים: [1] אישור על תשלום מס רכישה המאפשר רישום הדירה על שם הרוכש אצל רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין; [2] בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות – חתומה ומאומתת כדין, ככל והרוכש נטל משכנתא ו/או מסמך מקביל שיידרש על ידי רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין, לפי העניין, ככל שיידרש; [3] מלוא הערבויות שקיבל הרוכש מאת הגורם המלווה ואת פנקס השוברים ובו כל השוברים ששולמו ואלו שלא נעשה בהם שימוש ו/או תצהיר ביטול ערבויות חתום [5] אישור בדבר קבלת החזקה בדירה בנוסח המקובל אצל החברה ו/או רמ"י. וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש להמצאת איזה המסמכים האמורים במועד מוקדם יותר ככל שנקבע מועד כאמור בחוזה זה.

7. אחריות לפגמים

7.1. החברה (לרבות באמצעות מי מטעמה) תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט המכר או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**ההודעה בדבר אי ההתאמה**").

7.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) או על-פי חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה לעיל על-פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

7.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

7.6. כן מתחייב הרוכש לאפשר להעמיד לרשות מבצע התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים. ולמטרה זו על הרוכש לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבת מקום ביצוע התיקונים וזאת במועד שתקבע החברה לבצוע התיקונים. האמור לעיל יחול גם ככל שנדרש לשם ביצוע תיקונים בדירות אחרות בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, מתוך

הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על-פי כל דין.

7.7. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי החברה כלעיל 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.

7.8. תיקוני הבדק יבוצעו ככל הניתן בכל יחידות הדיור בבניין ברצף אחד, ולפיכך ידוע לרוכש, כי תיתכן דחייה סבירה בנסיבות העניין, בביצוע תיקוני תקופת הבדק בממכר, בהתחשב בסוג הליקוי, היקפו והתיקון הנדרש, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).

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

7.10. מבלי לגרוע מהאמור בחוק המכר, ככל שהרוכש לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלקם, במועדים שנקבעו בתיאום עם הרוכש, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר עד לשיתוף פעולה של הרוכש ובכפוף למועדים בחוק המכר דירות והחברה תוכל לתבוע את הנזקים וההוצאות אשר ייגרמו לחברה עקב סירובו כאמור.

7.11. מניין תקופות הבדק יחל מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש או מהמועד בו היה אמור הרוכש לקבל את החזקה בדירה אך לא קיבל אותה בשל נסיבה הקשורה ברוכש ו/או במי מטעמו.

7.12. בוטל.

7.13. בוטל.

7.14. ידוע לרוכש כי תיקון הפגמים, כאמור בסעיף זה לעיל, עשויים לגרום לו לאי-נוחות ו/או לנזקים. ככל שייגרמו לממכר נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים על ידי החברה ו/או מי מטעמה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את מצב הממכר לקדמותו, במידת האפשר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר.

7.15. הוראות סעיף זה יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף אם יהיו כאלה, בשינויים הבאים:

7.15.1. תקופות הבדק יתחילו מיום קבלת טופס 4 לבניין ו/או לפרויקט (לפי העניין).

7.15.2. אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל דירה בפרויקט בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט (לפי העניין) במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט (לפי העניין), ביחד, או על ידי נציגותם החוקית.

7.16. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי החברה לא תהיה אחראית לתיקון פגמים שיתגלו בדירה ו/או ברכוש המשותף והנובעים מביצוע שינויים ותוספות על ידי הרוכש או מי מטעמו או בעלי דירות אחרות בפרויקט ו/או שלא בהתאם להוראות השימוש ו/או האחזקה שמסרה החברה.

8. התמורה

8.1. בתמורה לדירה וליתר התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכומים המפורטים ב**נספח ב'** (להלן: "**תמורת הדירה**" ו/או "**התמורה**") וזאת בהתאם לתנאי ההצמדה, בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כקבוע ב**נספח ב'** לחוזה זה.

8.2. התמורה, תנאי התשלום, מועדיהם, אופן תשלומם ואופן הצמדתם הנקובים ב**נספח ב'** הינם תנאים עיקריים של החוזה ובשום מקרה לא יהא הרוכש רשאי לדחות ביצוע תשלום.

8.3. פיגור הרוכש באיזה מתשלומי התמורה ו/או בכל תשלום (או חלק ממנו) אשר על הרוכש לשלם לחברה לפי חוזה זה ו/או כל דין, פיגור העולה על 7 ימים, ישא הסכום שבפיגור בנוסף להצמדה למדד, ריבית פיגורים בשיעור המרבי המותר על פי תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022 כפי שתהא נהוגה אצל הגורם המלווה ובלבד שלא תעלה על 8% שנתית, מהיום שהיה על הרוכש לשלם את הסכום שבפיגור ועד למועד פרעונו בפועל אצל החברה.

פיגור בתשלום של איזה מתשלומי התמורה ו/או כל סכום שהרוכש חייב לשלם לחברה (או כל חלק ממנו) על פי חוזה זה ו/או כל דין, העולה על 14 ימים ו/או פיגור בשניים או יותר מתשלומי התמורה במועדם, יהווה הפרה יסודית של החוזה ויקנה לחברה בנוסף לכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לה לפי חוזה זה ו/או כל דין, זכות לבטל חוזה בהודעה בכתב לרוכש בת 7 ימים מראש. (להלן: "**תקופת ההודעה**"). מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8.3 זה לעיל, בתקופת ההודעה יהיה רשאי הרוכש לשלם את התשלומים שבפיגור בתוספת הריבית כמפורט לעיל.

8.4. איחור החברה במתן הודעת ביטול כאמור בסעיף 8.3 לעיל, בין שתעכב את הודעת הביטול תקופה קצרה או ארוכה, לא ייחשב כוויתור מצידה ולא יגרע מזכותה לבטל את החוזה בכל זמן שהוא והרוכש יהא מושתק מלטעון שניתנה לו על ידי כך ארכה בזכות.

בחרה החברה שלא לבטל את החוזה, יהא הרוכש חייב בביצוע התשלום בצירוף הצמדה למדד וכן ריבית כאמור, החל מהיום שנקבע לביצוע התשלום בחוזה זה ועד ליום התשלום בפועל.

8.5. כל הוראות סעיף זה לעיל הינן יסודיות בחוזה והפרתן ו/או הפרת איזו מהן, תהווה הפרה יסודית של החוזה על ידי הרוכש.

9. הלוואה מובטחת במשכנתא למימון התמורה

9.1. ככל שלשם מימון חלק מהתמורה יבקש הרוכש ליטול הלוואה המובטחת בשיעבוד ו/או במשכון ו/או במשכנתא מאת בנק ו/או חברת ביטוח ישראלים ו/או מוסד פיננסי אחר המעניק הלוואות והפועל כדין בישראל (לעיל ולהלן: "**הבנק למשכנתאות**") תסכים החברה לחתום, לבקשת הרוכש, על התחייבות לרישום משכנתא ומסמכים נלווים לה בנוסח שיהיה מוסכם על החברה, על פי שיקול דעתה הסביר והמקובל בבנקים בישראל וזאת בתוך 14 ימי עסקים מקבלת מלוא המסמכים אצל ב"כ החברה, בכפוף לעריכת שינויים מקובלים ובתנאי מוקדם שיתקיים כל המפורט להלן:

9.1.1. הרוכש שילם על חשבון התמורה לפחות 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) מהתמורה ממקורותיו העצמיים, וזאת בכפוף ובהתאם להוראות בנק ישראל.

9.1.2 עד למועד חתימת החברה על ההתחייבות לרישום משכנתא שילם הרוכש את מלוא ההון העצמי מתוך התמורה וכספי המשכנתא יהיו השלמה לתשלום מלוא התמורה (לרבות ככל שההון העצמי הנדרש עולה על הסך הנקוב לעיל). למען הסר ספק מובהר כי במקרה של גרירת משכנתא מתחייב הרוכש לשלם לחברה את "סכום הגרירה" מהון עצמי קודם לחתימת החברה על ההתחייבות לרישום משכנתא וזאת בנוסף להון העצמי הנקוב בסעיף 9.1.1 לעיל.

9.1.3 תנאיה ופירעונה של המשכנתא יהיו באחריותו הבלעדית של הרוכש, והרוכש פוטר את החברה מכל חובה ו/או אחריות בגין ההלוואה, תנאיה ו/או פירעונה, ובגין יחסיו עם הבנק למשכנתאות.

9.1.4 החברה לא תהיה חייבת לקבל על עצמה התחייבויות נוספות ו/או התחייבויות הסותרות התחייבויותיה על פי חוזה זה ו/או כלפי צד ג' ובכל מקרה לא תהיה החברה חייבת בהשבת סכומים לבנק למשכנתאות, במקרה של ביטול חוזה זה כנגד ביטול כל רישום שנעשה לטובת הבנק למשכנתאות ו/או כל הסבת ערבויות, מעבר לסכום התמורה ששולם לידיה בפועל באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט בניכוי הפיצוי המוסכם הנקוב בחוזה זה להלן.

9.1.5 התחייבויות החברה כלפי הבנק למשכנתאות בכתב ההתחייבויות לרישום משכנתא תהיינה התחייבות מקובלת של חברה המוכרת דירות כלפי בנקים למשכנתאות ובנוסחים המקובלים על החברה.

9.1.6 יובטח כי מלוא סכום ההלוואה נשוא המשכנתא יועבר לחברה ישירות, לזכות חשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, ולמען הסר ספק, מוסכם כי תאריך זיכוי חשבון הפרויקט ייחשב כתאריך התשלום בפועל.

9.1.7 כל ההוצאות בקשר עם קבלת ההלוואה ו/או העברת הכספים לזכות חשבון הפרויקט יחולו על הרוכש. יובהר כי אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא – שתירשם בד בבד עם רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה תשולם על ידי המוכר. אגרת רישום משכנתא – תשולם על ידי הרוכש.

9.1.8 הרוכש ו/או הבנק למשכנתאות לא יהיו רשאים לרשום לטובת הרוכש או לטובת הבנק למשכנתא והערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין (או כל הוראת דין אחרת) ו/או כל רישום אחר ואיסור זה הינו מעיקרי חוזה זה.

9.1.9 המועדים בסעיף זה כפופים להתקיימות הוראות סעיפים 9.1.1 עד 9.1.8 לעיל.

9.2 אין בהוראת סעיף זה כדי להטיל על החברה את החובה להשיג משכנתא עבור הרוכש. כמו כן, אין בסעיף זה בכדי לגרוע מהתחייבות הרוכש לתשלום מלוא התמורה במועדים הקבועים **בנספח ב'** והרוכש יהיה חייב במלוא התחייבויותיו בין אם יקבל את ההלוואה ובין אם לאו.

9.3 בחתימתו על חוזה זה, מאשר הרוכש להשיב לבנק למשכנתאות כל סכום אשר שולם על ידי הבנק למשכנתאות לחברה על חשבון התמורה, הכל בהתאם להוראות כתב התחייבות לרישום משכנתא.

10. הבטחת כספי הרוכש

בהתייחס להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות מוסכם בזאת:

10.1 החברה תמסור לרוכש בטוחה לפי חוק המכר – הבטחת השקעות, אשר סוגה יהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות סעיף (1)2 או (2)2 לחוק המכר הבטחת השקעות, בגין סכום התמורה ששולם בניכוי רכיב המע"מ (להלן: "**הערבות**")

וכן מכתב החרגה מותנה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**מכתב ההחרגה**").

הבטחת רכיב המע"מ ו/או השבתו במקרה של מימוש הערבות ייעשו על פי הוראות חוק המכר – הבטחת השקעות בלבד, ולחברה לא תהא כל התחייבות ו/או אחריות בקשר לכך.

הערבות תהיה צמודה בהתאם לאופן ההצמדה של תשלומי תמורת הדירה וכמפורט בנספח הליווי הפיננסי (**נספח ד'**).

למען הסר ספק יובהר, כי יחול סעיף 3א(ב) לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וכי כל עלויות העמדת הערבות, הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, יחולו על הרוכש, וישולמו על ידי החברה בעבורו, בהתאם לתנאים המפורטים ב**נספח ה'**.

10.2. בטרם מסירת החזקה בדירה, מתחייב הרוכש להשיב את הערבויות לחברה ו/או לגורם המלווה או לחילופין לחתום במעמד מסירת החזקה על תצהיר ביטול ערבויות (להלן: "**תצהיר הביטול**") הכל בהתאם להוראות חוזה זה ולדרישות הגורם המלווה.

10.3. ככל שעד למועד מסירת החזקה בדירה לא התקיימו התנאים הבאים במצטבר [א] נמסר לרוכש מכתב ההחרגה (ככל שלא נמסר קודם לכן); וכן [ב] יתקיים אחד מהתנאים להלן (כמפורט בסעיף 13.5 להלן): [1] יחתם חוזה חכירה פרטני לדירה מול רמ"י; או לחילופין [2] תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין -

כי אז בטרם למסירת החזקה בדירה לרוכש יופקדו הערבויות ו/או תצהיר הביטול, בנאמנות בידי עו"ד אשר זהותו תיקבע בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה. עם התקיימות התנאים לעיל, יעביר עו"ד את הערבויות לחברה ו/או לגורם המלווה ללא צורך בקבלת אישור מאת הרוכש ו/או במתן הודעה לרוכש בדבר כך.

10.4. בוטל חוזה זה כדין, כתנאי להשבת הסכומים המגיעים לרוכש בהתאם להוראות חוזה זה, ימסור הרוכש לחברה את פנקס השוברים, הערבות, או כל בטוחה אחרת שקיבל כאמור, יחתום על פי בקשת חברה על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות תצהיר ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין, והחברה תהיה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל בטוחה אחרת שניתנה לרוכש.

10.5. ככל שתירשם לטובת הרוכש הערת אזהרה על המקרקעין (או חלק מהם), הרי שרישום הערת האזהרה, כפוף לכך שהרוכש נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ו/או זכויותיו לדירה, עם רישום הבניין כבית משותף.

כמו כן מוסכם כי החברה תהיה רשאית, למחוק את הערת האזהרה ולהחליפה בבטוחה אחרת על פי הוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, והרוכש נותן בזה הרשאה לב"כ החברה לפעול באמצעות ייפוי הכוח **נספח ג'** לחוזה זה לשם כך כנגד הנפקת בטוחה לרוכש בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

10.6. מוסכם בזאת, כי הרוכש לא יהא רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או כל רישום אחר בגין זכויותיו מכוח חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או בכל מרשם אחר. התחייבות זו של הרוכש היא מעיקרי חוזה זה אשר הפרתה מהווה הפרה יסודית של החוזה. מוסכם בזאת, כי ייפוי הכוח המצ"ב **נספח ג'** לחוזה זה, יבטיח גם את זכויות החברה לפי סעיף זה ומיפוי הכוח יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם ובכלל זה גם למחוק את הערת האזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או כל רישום אחר שנרשמו בניגוד לאמור בסעיף זה ללא צורך במתן הודעה לרוכש.

10.7. מובהר בזאת לרוכש כי החברה זכאית, לפי חוק המכר הבטחת השקעות ובכפוף להוראות המכרז (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד), לבחור את אופן הבטחת

הכספים ששילם לה הרוכש ותהא זכאית להבטיח חלק מן התשלומים באופן אחד וחלק מן התשלומים באופן אחר. כן זכאית החברה להחליף בטוחה שניתנה בבטוחה אחרת ותהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח המצ"ב **כנספת ג'** לחוזה זה לשם החלפת הבטוחות. מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה כאמור, מתחייב הרוכש להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהא הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הרוכש.

11. ליווי פיננסי

11.1. ידוע לרוכש, כי החברה התקשרה עם הגורם המלווה (כהגדרתו לעיל) לקבלת ליווי פיננסי לפרויקט, לבד ו/או ביחד עם הבניינים הנוספים, ואשר, בין היתר, יעמיד את הערבות (פוליסת חוק מכר) בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. ידוע לרוכש כי בין היתר כל היחידות שהחברה תבנה בבניין ו/או בפרויקט, לרבות זכויות החברה על פי חוזה זה, ימושכנו וישועבדו/ממושכנות ומשועבדות לטובת הגורם המלווה בשעבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום ו/או מוגבלת בסכום שייקבע על ידי הגורם המלווה (להלן: "**השעבודים**"). הרוכש נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים.

כמו כן ידוע לרוכש כי במועד זה משועבדים המקרקעין במשכנתא ליסודות ומנורה (כהגדרתה לעיל) ואולם אין באמור כדי לגרוע מהחברה להתקשר עם כל גורם מלווה אחר לפי שיקול דעתה הסביר וכן להחליף את המשכנתא ליסודות ומנורה בשעבודים לגורם המלווה האחר לפי שיקול דעתה וללא צורך בכל הסכמה של הרוכש.

11.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית בכל עת להחליף את הגורם המלווה, והרוכש מתחייב לפעול כמתחייב מכל שינוי זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרוכש מתחייב לתת את הסכמתו, אם תידרש, להחלפת השעבודים והחזרת הערבויות שקיבל, אם קיבל, מהגורם המלווה כאמור לעיל, ובלבד שיקבל אישור מהגורם המלווה המוחלף על כך שהשעבוד שניתן על ידו לטובת הגורם המלווה בוטל, וכן הרוכש יקבל ערבות חדשה מהגורם המלווה החדש.

11.3. הרוכש מתחייב לחתום, במועד מסירת פנקס השוברים, על נספח הליווי בנוסח שיקבע על ידי הגורם המלווה ו/או על כל מסמך אחד שיידרש על ידי הגורם המלווה.

11.4. לאחר פתיחת חשבון הליווי לליווי הפיננסי לבניין ו/או לפרויקט, לבד ו/או ביחד עם הליווי הפיננסי למגרשים הנוספים (לפי קביעת החברה), הרוכש יהא רשאי לפנות לגורם המלווה על מנת שזה יאשר לו כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בגורם המלווה, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט בדרכים כמפורט ב**נספח ד'** לחוזה זה (לעיל ולהלן: "**חשבון הפרויקט**" או "**חשבון הליווי**").

11.5. הודע לרוכש כי במועד חתימת חוזה זה נמסר לידי פנקס השוברים.

הרוכש מתחייב להודיע לחברה ולגורם המלווה בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה לעיל בחוזה זה. הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה המכר, וכן את הסכום לתשלום.

11.6. מובהר ומוצהר, כי שוברי התשלום ישמשו לכל תשלום אותו עתיד הרוכש לשלם לחברה על חשבון התמורה. כמו כן מובהר, כי, לא יתקבל סכום כלשהו מהרוכש בגין רכישת הדירה בכל אמצעי תשלום שהוא אלא באמצעות שוברי התשלום, הכל כמפורט בהוראות **נספח ב'** לחוזה זה.

11.7. מובהר, כי תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, למעט עמלת הסבת הבטוחה לטובת הבנק למשכנתאות (ככל ויידרש), כלולות בתמורה. החברה

תשלם בשביל הרוכש ועבורו עמלה זו לגורם המלווה לצורך כיסוי החיוב עבור הרוכש בעמלת הבטוחה שהונפקה על ידי הגורם המלווה הכל כמפורט **בנספח ו'** לחוזה זה.

11.8. הרוכש מתחייב לשמור על מסמך הבטוחה שניתן לו. הרוכש יישא בכל הוצאה שתחול (לרבות עמלות הגורם המלווה) שייגרמו לחברה כתוצאה מאיבוד הבטוחה ו/או פנקס השוברים והצורך בהחלפתם.

11.9. החברה תמסור לרוכש פנקס שוברים לתשלום התמורה מאת הגורם המלווה. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו. כמו כן מתחייב הרוכש להשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מיד לאחר שסיים לשלם את מלוא התמורה. במקרה בו בוטל חוזה זה, מתחייב הרוכש להשיב לחברה את כל שוברי התשלום מיד עם ביטול החוזה.

11.10. הרוכש מתחייב להמציא למשרדי החברה בדוא"ל ofer@netanel.co.il (או כל מייל אחר עליו תודיע החברה בכתב לרוכש) בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום (תוך ציון שמו, תעודת זהות וזיהוי הדירה והפרויקט), אישור מאת הגורם המלווה אודות ביצוע התשלום וכן לוודא כי האישור כאמור התקבל אצל החברה וכי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

ידוע לרוכש, כי חשבונו בספרי החברה יזוכה רק לאחר קבלת העתק ההפקדה כאמור, ולא ביום ההפקדה בפועל. מועד התשלום יחשב כמועד בו הומצא אישור הפקדה כאמור לחברה.

11.11. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, שכל תשלום שישולם בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הגורם המלווה לשום דבר ועניין, לרבות לעניין התחייבותו של הגורם המלווה ליתן בידי הרוכש ערובה בנקאית לפי חוק המכר הבטחת השקעות. כמו כן, עלול הגורם המלווה שלא להתחשב בתשלומים שבוצעו בניגוד לאמור, אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו.

11.12. הרוכש מתחייב להשיב לידי החברה או לידי הגורם המלווה את שוברי התשלום שטרם שולמו, במידה ויבוטל חוזה זה מכל סיבה שהיא, או במעמד מסירת החזקה בדירה.

11.13. מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לעיל, הרוכש נותן בזאת את הסכמתו המלאה לחברה, למסור לגורם המלווה פרטים ומסמכים אודות הרוכש, לרבות פרטים אישיים, וכן פרטים ומסמכים אודות העסקה, לרבות חוזה זה. בכפוף לחוק הגנת הפרטיות.

11.14. במקרה בו יבקש הרוכש לממש את הערבויות שקיבל, מתחייב הרוכש לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוציא לו החברה וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הערבויות.

11.15. הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית על ידי הרוכש.

12. תשלומים החלים על הרוכש

12.1. התשלומים הבאים (להלן: "**התשלומים החלים על הרוכש**") יחולו על הרוכש וישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

12.1.1. הסכומים המוזכרים **בנספח ב'** לחוזה זה.

12.1.2. מס ערך מוסף בגין כל תשלום לרכישת הדירה על פי חוזה זה אשר ישולם בד בבד עם ביצועו ועל פי שיעורו באותה עת על פי הדין. מובהר כי סכום התמורה הנקוב **בנספח ב'** כולל מע"מ בשיעורו הידוע במועד חתימת חוזה זה.

12.1.3. מס רכישה בגין רכישת הדירה בשיעורים כפי שייקבעו מעת לעת על ידי רשויות מיסוי מקרקעין.

- 12.1.4. הוצאות הכרוכות ברישום משכנתא לטובת בנק הרוכש כמפורט בסעיף 9.1.
- 12.1.5. החל ממועד מסירת החזקה בדירה בפועל (או מהמועד בו הייתה הדירה מוכנה למסירה, אולם מסירתה נדחתה בעטיו של הרוכש ו/או מי מטעמו) – ישא הרוכש בכל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה, דמי השירותים – עירוניים, ממשלתיים ו/או אחרים, לרבות ארנונה כללית לעירייה וכל מיסי ותשלומי העירייה וכן כל תשלום חובה אחר החל על מחזיק ו/או בעלים ו/או חוכר של נכס. בנוסף ישא הרוכש בתשלום חלקו היחסי בסכומים הדרושים לאחזקת ובדק הרכוש המשותף לרבות ועד בית לנציגות הבית המשותף ו/או דמי ניהול לחברת הניהול (ככל שתהיה).
- 12.1.6. מובהר כי החברה תישא על חשבונה בכלל התשלומים הנדרשים בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות החשמל, המים והגז והכל בכפוף לאמור להלן:
- 12.1.6.1. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל (חיבור קבוע או חיבור זמני). הרוכש יחתום על חוזה להספקת מים עם תאגיד המים "מי-מודיעין", על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל וכן על חוזה להספקת גז עם חברת הגז.
- 12.1.6.2. יובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לרוכש אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
- 12.1.6.3. מים: גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום.
- 12.1.6.4. גז: ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, תוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש.
- 12.1.6.5. חשמל: לא יגבה מהרוכש 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.
- 12.1.6.6. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור.
- 12.1.7. אם לאחר חתימת החוזה יוטלו תשלומי חובה חדשים ו/או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, יחולו על הרוכש תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים, והכל בכפוף לכך שהתשלומים הללו חלים על בעלים ו/או חוכרים ו/או מחזיקים של מקרקעין ו/או על רוכשי מקרקעין ו/או על הרוכש על פי כל דין.
- 12.2. החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הרוכש כל תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש, וזאת בכפוף לכך שהחברה דרשה מהרוכש לבצע את התשלום כאמור 7 ימים מראש והרוכש לא עשה כן בתוך המועד האמור, ובלבד שהעיקוב בביצוע התשלום על ידי הרוכש עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. היה והחברה שילמה עובר לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש או חלק מהם, אזי יהא על הרוכש להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כאמור בחוזה זה.
- 12.3. ידוע לרוכש כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט והמבוססות על דרישות התב"ע ודרישת הרשות

המקומית ו/או משרד השיכון, ככל שידוע במועד חתימת חוזה זה. אם עקב שינויים שיחולו בחוק או בתקנות תידרש החברה לאחר מועד חתימת חוזה זה לבצע עבודות פיתוח נוספות, או לשלם בעד עבודות פיתוח נוספות שבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או משרד השיכון ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת, יהיה על הרוכש לשלם לחברה את חלקו היחסי בהוצאות שהחברה תוציא לביצוע העבודות האמורות ו/או את חלקו היחסי בתשלום שעל החברה לשלם בעד העבודות האמורות וזאת תוך 14 יום מעת שיקבל על כך דרישה מאת החברה.

12.4. בוטל.

12.5. החברה מצהירה, כי בידיה אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**טופס 50**") ו/או כי תפעל לקבל מאגף מיסוי מקרקעין ברשות המיסים טופס 50 ובהתאם הרוכש מתחייב שלא לשלם מקדמת מס שבח לרשויות מיסוי מקרקעין. ככל שלא יהיה בידי החברה טופס 50 עד למועד תשלום 80% מהתמורה לא יתקבל טופס 50 ידחה הרוכש את תשלום התמורה העולה על 80% כאמור למועד בו יתקבל טופס 50.

בסעיף זה, "**מקדמה**" משמעה – תשלום מקדמה לרשויות המס על ידי הרוכש על חשבון מס השבח, בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

12.6. כל הוראות סעיף זה לעיל הינן יסודיות בחוזה והפרתן ו/או הפרת איזו מהן, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

13. הרישום

13.1. החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות לצורך כך שהבניין יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969, בין בנפרד ובין כבית משותף מורכב יחד עם הבניין השכן ו/או עם הבניינים הנוספים במגרש הסמוך ו/או ביחד עם איזה מהבניינים הנוסף/ים במגרשים הנוספים, וכי הדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף על שם הרוכש במועד הקבוע לכך בהוראות חוק המכר (להלן: "**מועד רישום הזכויות**").

על אף האמור, ידוע לרוכש כי במועד חתימת חוזה לא ניתן לרשום בית משותף במקרקעין ו/או לרשום את זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין הואיל ובין היתר הואיל ובמועד זה טרם בוצעה פרצלציה במקרקעין וכן כי הזכויות במקרקעין אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין וכי ככל שלשם רישום בית המשותף יהיה צורך בהליכי רישום מקדמיים לרבות פרצלציה ו/או זיקות הנאה ו/או רישום המדרש ו/או המגרשים הנוספים בלשכת רישום המקרקעין כחלקות רישום נפרדות אזי יעשה הרישום רק לאחר השלמת הליך רישום הפרצלציה ורישום הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף ליתר תנאי חוזה זה). החברה מתחייבת כי הפעולות לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין יושלמו לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום או ממועד מסירת הדירה לרשות הרוכש בפועל המקרקעין, לפי המאוחר מבין המועדים.

13.2. מוסכם כי החברה רשאית על פי קביעתה, ו/או בהתאם לדרישת המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או הרשויות המוסמכות ו/או כל דין לצרף למגרש ו/או לפרויקט, את הבניין איזה מהמגרשים הנוספים ו/או הבניינים הנוספים ו/או לבצע פעולות רישומיות כלשהן לרבות אחוד ו/או חלוקה ו/או פרצלציה ו/או לרשום זיקות הנאה מכל סוג ומין, לטובת המגרש ו/או הפרויקט ו/או לחובת המגרש ו/או הפרויקט ו/או הבית המשותף ו/או עם הרכוש המשותף בבניין השכן ו/או בבניינים הנוספים כאמור ו/או עם כל מגרשים נוספים. עוד מוסכם, כי החברה תהא רשאית כאמור, לרשום את הפרויקט ו/או את הבניין ו/או את המקרקעין יחד ו/או בשיתוף עם כל מגרשים נוספים ו/או בניינים נוספים כבית משותף מורכב, המורכב ממספר בניינים ו/או מבנים ו/או אגפים ו/או בכל אופן אחר שהוא, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או דרישת המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או הרשויות המוסמכות ו/או כל דין. מבלי

לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית לרישום את החניון המשותף ביחד עם המגרשים הנוספים ו/או איזה מהם, לרבות אך לא רק, לבצע כל רישום ו/או כל פעולה כלשהם בקשר ו/או הנובע מהחניון המשותף ו/או המתקנים המשותפים לפרויקט ולבניינים הנוספים ו/או איזה מהם כאמור בחוזה זה ו/או כנדרש על פי קביעת המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או הרשויות המוסמכות ו/או כל דין. החברה תהא רשאית לרישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר בבניין ו/או במגרש לטובת הבניין השכן ו/או המגרש הסמוך ו/או הבניינים הנוספים ו/או במגרש הסמוך ו/או במגרשים הנוספים לטובת הבניין ו/או המגרש בכל הנוגע למרתף המשותף ו/או למתקנים ולמערכות המשותפים, לרבות כמפורט בסעיף 4.4 לעיל ו/או בהיתר הבנייה ו/או בתב"ע ו/או על פי דרישת המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או הרשויות המוסמכות ו/או כל דין.

כמו כן ומבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 14 להלן, רשאית החברה לכלול בתקנון הבית המשותף כל הוראה המסדירה את הגישה למרתף המשותף ו/או למתקנים ולמערכות המשותפים לרבות לצורך שימוש ו/או תחזוקה שלהם על פי קביעת החברה ו/או על פי הוראות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או רשות מוסמכת ו/או דרישות הדין.

13.3. החברה מתחייבת כי הפעולות לרישום זכויות החכירה על שמו של הרוכש יושלמו תוך שישה חודשים ממועד רישומו של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד המסירה בפועל, לפי המאוחר מבין השניים, והכל בכפוף לכך שתהיה לחברה האפשרות החוקית והמשפטית לכך ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן לרבות המצאת כל האישורים המוטלים על הרוכש, לרבות אישור מס רכישה ו/או אישור עירייה, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

13.4. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 13 זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן

13.5. ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לרוכש זכות החכירה טרם נרשמה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, אזי בכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום יתר התחייבויות הרוכש בחוזה זה, וככל שהדבר יתאפשר בכפוף לנוהלי רמ"י (לפי העניין), אזי תמסור החברה לרוכש הפנייה לחתימת חוזה חכירה פרטני עם רמ"י ביחס לדירה והרוכש יחתום, במועד שיקבע על ידי החברה, על חוזה חכירה כאמור בנוסח ובתנאים לפי קביעת רמ"י וימציא לחברה במועד שידרש לכך את אישור רמ"י המעיד על חתימת חוזה החכירה.

על אף האמור ככל במועד דלעיל זכות החכירה רשומה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, אזי בכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום יתר התחייבויות הרוכש בחוזה זה, וככל שהדבר יתאפשר על פי נוהלי רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין, החברה תרשום לטובת הרוכש הערת אזהרה בגין חוזה זה ובמקרה זה יכול שלא ייחתם חוזה חכירה נפרד בין הרוכש לבין רמ"י.

למען הסר ספק, מובהר ומבלי לפגוע בכל דבר ובכל תנאי מוקדם אחר הקבוע בחוזה זה לעניין זה, הרי שתנאי מוקדם להחתמת הרוכש על חוזה חכירה ו/או לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין הוא החזרתן לגורם המלווה ו/או לחברה של כל הערבויות ו/או הבטוחות שקיבל הרוכש להבטחת זכויותיו על פי חוזה זה ו/או לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

כמו כן מאשר הרוכש כי ידוע לו ומוסכם עליו כי בהתאם לתנאי המכרז תירשם על זכויות הרוכש בדירה הערה בגין הימנעות מעשיית עסקה כמפורט בחוזה זה לעיל ובתנאי המכרז, וזאת בין בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה ו/או בספרי רמ"י.

13.6. הרוכש מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או אצל רמ"י ו/או בפני עו"ד שיקבע על ידי החברה במועד שיתואם עימו לשם קבלת רישום הזכויות בדירה על שמו. הרוכש מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מדרישת החברה את כל התעודות הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום על כל החוזים, השטרות, תצהירים ויתר השטרות והמסמכים שידרשו על מנת לרשום את הזכויות בדירה על שם הרוכש.

14. רכוש משותף ותקנון

14.1. ידוע לרוכש כי לצורך רישום הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף ו/או לצורך רישום הממכר על-שמו, יתואר הממכר על-פי מצבו ונתוניו כפי שיהיו בעת הכנת המסמכים לצורכי הרישום. כמו כן, ידוע לו שבמסגרת רישומו של הבית המשותף יתכן כי החברה תרשום תקנון המשנה את הוראותיו של התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, כך שבמקומו יחול על הבניין (לבד ו/או ביחד עם הבניין השכן ו/או ביחד עם הבניינים הנוספים במגרש הסמוך ו/או ביחד עם איזה מהבניינים הנוספים) תקנון מוסכם, בו יפורטו ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וניהולו, חלוקת ההוצאות לאחזקת הרכוש המשותף, וכן כל החובות הנוספות המחייבות את הרוכש ואת יתר בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובהתאם להוראות הדין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין ו/או הוראות המכרז (להלן: **"התקנון המוסכם"**).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לרוכש כי החברה תכלול בתקנון המוסכם הוראות בדבר החניון המשותף וכן בדבר המערכות והמתקנים המשותפים למגרש ו/או לבניין ולבניין השכן ולבניינים הנוספים ו/או איזה מהם, לרבות זכויות הגישה אליהם, השימוש בהם, ניהולם ואחזקתם, לרבות חלוקת הוצאות ניהול ואחזקת החניון המשותף והמערכות והמתקנים המשותפים ביחס לאלו המצויים במגרש אף אם הם משרתים בניינים ו/או יחידות שאינם מהווים חלק מהבניין ו/או מהבית המשותף וכן אלו המצויים מחוץ לגבולות הבניין ו/או המגרש אשר משרתים את המגרש ו/או הבניין, הכל כפי שיידרש על פי שיקול דעת הסביר של החברה ו/או הוראות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או הרשויות המוסמכות ו/או כל דין.

14.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, הרוכש מסכים כי רק אותם החלקים של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או המקרקעין שיקבעו על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם, יחשבו כרכוש משותף בבית המשותף, ואילו כל החלקים האחרים של הפרויקט ו/או המקרקעין יהיו רכוש של החברה והיא תהא זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון. לחברה הזכות המלאה לקבוע ולתחום את הרכוש המשותף, ולהצמיד כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את הגגות, המרפסות, החניות לדירה או לדירות בבית המשותף לפי ראות עיני החברה, ממ"ד, שטחי שירות (להלן: **"החלק המוצמד"**). החלק המוצמד יצא מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליו הוראות פרק ו' ו-11 לחוק המקרקעין בנוגע לרכוש המשותף.

14.3. לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף. "יחסי" בסעיף זה ובחוזה זה להלן פירושו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל דירות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

14.4. הזכות לחברה ולכל מי שיבוא מכוחה או במקומה בזכות, לנצל את החלק המוצמד, לעשות בו כל מעשה אשר היא זכאית לעשותו בבניין ובפרויקט על פי הוראות חוזה זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון – לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להקים מבנים נוספים, לבנות קומות נוספות ולבצע כל עבודות – כל אלה אף לאחר רישום הבית המשותף ואף לאחר רישום הדירה על-שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. הזכות לחברה לשנות את ההצמדה מעת לעת, בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהדירה או מהיחידות להן היה מוצמד והצמדותן

לדירה או ליחידות אחרות לפי בחירתה. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי סעיף זה מוצהר ומוסכם כי :

14.4.1. החברה תהא זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף, על פי שיקול דעתה הסביר, זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות, גג ו/או גגות הבית המשותף או חלק מהם, את החלל שמתחת לגג / גגות רעפים, חלקים בלתי בנויים של הפרויקט, חדרי מסד, קירות חיצוניים, חדרי מדרגות, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר וכיו"ב, מרתפים או מחסנים שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, חלק מקומות העמודים ושטחי חוף מקורים ובלתי מקורים, ממ"דים, שטחי שירות לרבות חניות שיוצמדו לדירות הבית המשותף או ימכרו ו/או ינידו לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

14.4.2. זכויות החברה כאמור בפסקה הקודמת תהיינה גם לכל מי שיהיו הבעלים של הדירות להן יוצמדו חלקי גג, כל אחד לגבי שטח הגג המוצמד לדירתו, ובלבד שכל מעשה כאמור יעשה על פי רישיון בניה כדין.

14.5. החברה רשאית להוציא מהרכוש המשותף זכויות בנייה בלתי מנוצלות ו/או זכויות בנייה עתידיות ולהצמידן לדירה/ות בבית המשותף (ובלבד שאינה דירה שנרכשה במסגרת דירות "מחיר מטר") ו/או לניידן לחלקים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או בכלל ולממשן הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

14.6. החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור, ו/או את הבניין השכן ו/או את הבניינים הנוספים כפי שתידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר, ו/או על פי דין ו/או תוכנית, ו/או הוראות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או הרשויות המוסמכות בין היתר להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל לציבור ו/או לחלק מסוים ממנו ו/או לדירות אחרות בבית המשותף ו/או לבעלים של חלקים אחרים בבית המשותף ו/או במקרקעין סמוכים, זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או כבלים ו/או זכויות שימוש בשטחים במתקנים ובמערכות (לרבות אך לא רק חניות, מתקנים ומערכות משותפים כאמור בסעיף 4.4 לעיל) שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי דירות אחרות בבית המשותף או של בעלי חלקים אחרים בבית המשותף או של בעלי זכויות במגרשים הנוספים ו/או במקרקעין סמוכים או של הציבור ו/או חלק מסוים ממנו.

14.7. הודע לרוכש שחברת החשמל מתנה ו/או עלולה להתנות את אספקת החשמל לבניין ו/או לפרויקט ו/או לפרויקטים אחרים במקרקעין בהקמת חדר חשמל ו/או תחנת טרנספורמציה בבית המשותף ובהקניית זכויות גישה ומעבר במקרקעין ו/או בפרויקט לחברת החשמל, להנחת כבלים תת-קרקעיים, ועל קרקעיים וזכויות מעבר במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלקם מהם לצורך התחברות למתקנים אלה ולשם אחזקה ותיקונים. הרוכש מאשר כי ידוע לו שמתקנים אלה ישרתו וגם/או עלולים לשרת גם את יתר הבניינים במקרקעין וכן בנינים נוספים בסביבה וכי החברה תהא רשאית להקנות לחברת החשמל על פי דרישות חברת החשמל את הזכויות הנ"ל בדרך של העברת בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או רישום זיקת הנאה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידם. חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף.

14.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר הרוכש כי ידוע לו שחברת בזק, חברת החשמל, חברת הגז, מוסדות ורשויות מוסמכות אחרות וכן חברות פרטיות אחרות שיומשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להתקין בחצר הבניין או בכל חלק אחר של המקרקעין ו/או הפרויקט, לרבות בקירות הבית, תקרותיו ורצפותיו עמודי טלפון, אנטנות שאינן סולריות, רשת צינורות, ארגזי הסתעפויות וכל מתקן אחר ולבצע את כל העבודות הדרושות לצורך התקנת המתקנים כאמור.

14.9. הרוכש מתחייב להרשות ביצוע עבודות המתקנים ו/או אחזקתם ותיקונם בכל עת ולשם ביצועם לאפשר לעובדי הגופים הנזכרים לעיל כניסה חופשית למקרקעין, לפרויקט, לבניין ולדירה ולהימנע מלעשות כל מעשה ו/או מחדל העלול להפריע

לעובדים הנ"ל בביצוע עבודתם. כמו כן על מנת להבטיח ביצוע העבודות ו/או התיקונים כאמור, תהא החברה רשאית והרוכש יהא חייב להעניק לגופים אלה ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או רכבים מטעמם זכות מעבר חופשי במקרקעין ו/או בפריקט ו/או בבניין בכל עת.

14.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות המכרז וכל דין, תקנון הבית המשותף יכול (אך לא חייב) שיכלול בין היתר את ההוראות הבאות, כולן או מקצתן:

14.10.1. הוראות כי לדירה יוצמד אותו חלק בלתי מסוים של הרכוש המשותף, אשר לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין אסור להצמידו כחלק מסוים לדירה אחרת בבניין וכן חלקים בלתי מסוימים אחרים בהתאם לשטחים בבניין אשר החברה לא הצמידה ו/או יעדה אותם להצמדה לאיזה מהיחידות שבבית.

14.10.2. הוראות כי לדירה יוצמד רכוש משותף מסוים בהתאם לקביעת החברה ובלבד שהדבר אינו סותר את חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

14.10.3. הוראות בדבר החזקתו התקינה, תפעולו וניהולו של הרכוש המשותף, לרבות שטחים ו/או תשתיות ו/או מתקנים משותפים אשר יוצמדו לאגפים ו/או ליחידות בבית המשותף בצמידות מיוחדת, הוראות בדבר חוזה ניהול עם חברת ניהול שמונתה לבית המשותף ובדבר זכויות חברת הניהול ו/או התחייבויות בעלי היחידות בבית המשותף כלפי חברת הניהול, הוראות להבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, ו/או על פי חוזה הניהול עם חברת ניהול, לרבות הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ו/או בתשתיות ו/או במתקני הרכוש המשותף, הפעלתם ותחזוקתם וכן הוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בכך.

14.10.4. הוראות האוסרות על התקנת מתקנים מסוימים בבניין המשותף, לרבות הוראות האוסרות על הרכוש להתקין מחוץ לשטח הדירה מתקנים המיועדים לשרת את הדירה בלבד.

14.10.5. הוראות האוסרות על הרכוש, אף לאחר הרישום, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה בלי לקבל, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין ובכפוף לחוק המקרקעין.

14.10.6. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים אסורים על פי הדין או שהרוכש לא קיבל רישיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה, משרד, בית עסק, או בית מלאכה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפצים עשן, ריחות וזוהמה וכיו"ב אף אם ניתן לרוכש רישיון לנהלם.

14.10.7. זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או עתידיות (ככל שיהיו) ליחידה ו/או ליחידות מסוימות בבית המשותף שאינן נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מטרחה", ובדבר זכותם לממש את זכויות הבניה הנ"ל לצורך הרחבת אותה יחידה, לרבות זכותם לתיקון צו רישום הבית המשותף כך שישקף את תוספות הבניה.

14.10.8. הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכן בקשר עם תחזוקת המתקנים והמערכות המהווים חלק מהרכוש המשותף.

14.10.9. הוראות האוסרות על הרכוש לקבוע שלטים, להניח מיטלטלין ברכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

14.10.10. הוראות המעניקות פטור מתשלום מיסי ועד בית ו/או תשלומים דומים אחרים לכל ספק שירותים, כגון חברת החשמל, חברת בזק וכיו"ב, המחזיק (ככל שיחזיק) שטחים בבניין המשותף וכן הוראות בדבר זכויות מיוחדות כגון זכויות גישה, מעבר וכיו"ב.

14.11. הודע לרוכש כי הוראות סעיף זה ו/או הוראות אחרות המבוססות על העקרונות שבסעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף וכי עד לרישום התקנון יחייבו אותו הוראות סעיף זה.

14.12. הרוכש מתחייב לחתום על תקנון הבית המשותף, אם יידרש לכך על ידי ב"כ החברה, וכן על כל מסמך נוסף שיהא צורך לחתום עליו לדעת ב"כ החברה כדי להסדיר את רישום זכויותיו בדירה על שמו.

15. ייפוי כוח

15.1. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הרוכש וזכויות החברה על פי החוזה מתחייב הרוכש לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח ג'** לחוזה זה ולמסור לחברה 2 עותקים מקוריים ומאומתים כדין של ייפוי כוח נוטריוני. הוצאות הנוטריון יחולו על החברה.

15.2. ייפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, ביצוע רישומים לטובת הרוכש בגין זכויותיו בדירה ולטובת בנק למשכנתאות שייתן לרוכש הלוואה, מחיקת רישומים שנעשו לטובת הרוכש ו/או בעטיו כאמור ובהתאם להוראות חוזה זה, מחיקה ו/או רישום ו/או תיקון מסמכי הבית המשותף וחתימה על תקנון, רישום הדירה בשם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י, רישום הערה על זכויות הרוכש בהתאם לתנאי המכרז ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או אצל רמ"י, אשר החברה זכאית לרישום ו/או לבצע בהתאם להוראות החוזה.

15.3. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

15.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת והאיל זכויות צדדים שלישיים תלויות בכך.

16. העברת זכויות

16.1. עד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום זכויות הרוכש בדירה יהיה רשאי הרוכש להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו בדירה ו/או לפי חוזה זה ו/או כל חלק מהן כל אדם אחר או גוף משפטי זולתו (להלן: "**הנעבר**") (למעט שעבוד לטובת הבנק למשכנתאות אשר יעמיד לרוכש הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה בהתאם להוראות חוזה זה) אך ורק בכפוף לקבלת הסכמת החברה בכתב ומראש והסכמת הגורם המלווה (ככל ותידרש) **והכל אך ורק לאחר שהתקיימו התנאים להעברת זכויות הרוכש בדירה כדירת "מחיר מטרחה", לרבות לאחר חלפו תקופות ההגבלה על העברת זכויות בדירת מחיר מטרחה, וכן אך ורק לאחר ובכפוף להתקיימות התנאים להלן במצטבר:**

16.1.1. הרוכש שילם את מלוא התמורה ויתר התשלומים ו/או המיסים החלים עליו על פי דין ו/או חוזה זה;

16.1.2. החזקה בדירה נמסרה לרוכש;

16.1.3. הרוכש המציא לחברה את כל המסמכים המפורטים כתנאי למסירת החזקה בדירה;

16.1.4. התקיימו כל התנאים הקבועים במכתב ההחרגה להחרגת הדירה מהליווי הפיננסי.

16.1.5. הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי החוזה, חתם על ייפוי כוח נוטריונים לטובת החברה כאמור בסעיף 15 לעיל ומסר אותם לחברה.

16.1.6. הרוכש והנעבר המציאו לחברה אישורי מיסים לרישום מרשות המיסים (בגין רכישת הדירה על ידי הרוכש וכן בגין עסקת המכר בין הרוכש לבין הנעבר), אישורים להעברת הזכויות המעידים כי שולמו מלוא אגרות והיטלים מהרשות המקומית, והוכיחו כי כל המיסים ההיטלים ותשלומי החובה האחרים שעל הרוכש ו/או הנעבר לשלם אותם בקשר עם חוזה זה ו/או בגין העברת הזכויות שולמו במלואם בהתאם להוראות כל דין או שהם פטורים מתשלום מיסים ואין לרשויות התנגדות להעברת הזכויות לנעבר.

16.1.7. אם הרוכש קיבל הלוואה על סמך התחייבותה של החברה לרשום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות במעמד רישום הדירה על שם הרוכש, על הרוכש – להמציא לחברה אישור מהבנק למשכנתאות כי ההלוואה סולקה במלואה והבנק למשכנתאות משחרר את החברה מהתחייבותה האמורה.

16.1.8. הרוכש ביטל כל ערבות ו/או בטוחה שניתנו לו על ידי החברה ו/או הגורם המלווה, אם ניתנו לו, והשיבן יחד עם פנקס השוברים לידי החברה.

16.1.9. הרוכש הסיר את הערת האזהרה שרשומה לטובתו ו/או לטובת בנק משכנתאות מטעמו במקרקעין, ככל ונרשמו כאלו.

ו/או (לפי העניין) -

הרוכש ו/או הנעבר המציאו לחברה עותק מכתב העברת זכויות חכירה בגין הדירה בנוסח המקובל אצל רמ"י, חתום על ידי הרוכש, הנעבר ומאושר על ידי רמ"י, ככל שנחתם חוזה חכירה פרטני בגין הדירה בין הרוכש לבין רמ"י ונמחקו הרישומים לטובת הרוכש ו/או בעטיו (לרבות לטובת הבנק למשכנתאות) מהמרשם המתנהל אצל רמ"י.

16.1.10. הרוכש ו/או הנעבר שילם לב"כ החברה דמי טיפול בשיעור המקסימלי הקבוע על פי הדין לרבות בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים לגבי העברת זכויות בחברה משכנת.

16.1.11. הרוכש ו/או הנעבר העבירו לחברה עותק מקורי חתום של חוזה המכר, כאשר חוזה זה צורף כנספח לחוזה המכר ונחתם בכל עמוד על ידי הנעבר וכן העתק נאמן למקור של תעודות זהות הנעבר (לרבות ספח וצילום גב התעודה ככל ומדובר בתעודה ביומטרית).

16.1.12. הרוכש ו/או הנעבר יישאו בכל הוצאה שתיגרם לחברה בקשר עם העברת הזכויות.

16.1.13. החברה שומרת על זכותה לדרוש מסמכים אחרים ו/או נוספים בהתאם לנוהל העברת הזכויות של החברה, כפי שהוא יהא במועד פניית הרוכש ו/או הנעבר לחברה.

16.1.14. הוראות סעיף זה לעיל תחולנה בשינויים המתחייבים גם לגבי העברת זכויות בדירה על ידי הנעבר לנעבר אחריו וכן הלאה, כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הרוכש כתת חלקה נפרדת בבית המשותף.

16.1.15. הוראות סעיף זה תחולנה בשינויים המתחייבים גם על העברת זכויות בירושה ו/או העברת זכויות על פי דין ו/או בכל אופן אחר שהוא.

16.2. החברה תהא רשאית להעביר ו/או להמחות ו/או למכור ו/או להסב את זכויותיה והתחייבויותיה על פי חוזה זה לכל צד שלישי (להלן: "**החברה החדשה**"), ובלבד שהחברה החדשה תקבל על עצמה את מלוא זכויות והתחייבויות החברה על פי חוזה זה ושהחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיה.

16.3. הפרת הוראות סעיף זה על ידי הרוכש תיחשב הפרה יסודית מצד הרוכש.

17. הפרות ותרופות

17.1. הפר צד לחוזה הוראה מהוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 (להלן: "**חוק החוזים תרופות**") ואולם בכל סתירה בין הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 לבין הוראות חוזה זה, יגברו הוראות חוזה זה.

17.2. במקרה שהרוכש יפר חוזה זה הפרה יסודית אשר לא תוקנה תוך 10 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב או במקרה שהרוכש יפר חוזה זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 21 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע במכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל חוזה זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין

במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה שפורטו ב**נספח ב'** לחוזה זה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על-פי הדין ובכפוף לו ובכלל זה זכות לכל פיצוי נוסף בגין נזקיה העולים על סכום הפיצוי המוסכם ובלבד שלא יהיה כפל פיצוי אותו ראש נזק. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם שלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה עד אותה עת על-ידי הרוכש. הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהרוכש לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם על פי הוראות חוזה זה ו/או כל אימת שהרוכש יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית על פי הדין.

17.3. בוטל החוזה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי הרוכש אזי תחולנה ההוראות כדלקמן במצטבר:

17.3.1. זכויותיו של הרוכש בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי חוזה זה.

17.3.2. הרוכש יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קיבל את החזקה בו קודם לכן, והחזקה הבלעדית בדירה תוחזר לחברה.

17.3.3. תימחק הערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש, ו/או כל רישום אחר שבוצע לטובת הרוכש ו/או בעטיו (לרבות לטובת הבנק למשכנתאות), אם נרשם.

17.3.4. הרוכש יחזיר לחברה את פנקס השוברים, הערבויות ומכתב ההחרגה שקיבל, אם קיבל, ויחתום על התחייבות לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה וכן על כל מסמך אחר שיידרש מרשויות ו/או על פי חוק לצורך ביטול החוזה כדין לרבות תצהיר ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין.

17.3.5. החברה תהיה זכאית לקבל לחזקתה הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בה לצד ג' בהתאם לתנאי המכרז (דהינו כדירת "מחיר מטרתי").

17.4. בכפוף להתקיימות התנאים הנקובים בסעיף 17.3 לעיל, תשיב החברה לרוכש את יתרת הכספים ששילם על חשבון התמורה (בערכם הריאלי) יושבו לידי הרוכש לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד פינוי הרוכש את הממכר ובמקרה שבו טרם נמסרה החזקה בממכר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כדין בניכוי הסכומים המפורטים להלן:

17.4.1. סכום הפיצוי מוסכם כהגדרתו לעיל.

17.4.2. לאחר ניכוי הסכומים כמפורט לעיל - החברה תשיב לרוכש את הסכומים אשר שולמו על ידו על חשבון התמורה ובתנאי כי אם הרוכש קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה מהבנק למשכנתאות, אזי תשלם החברה לבנק למשכנתאות את

סכום ההחזר בהתאם לכתב ההתחייבות לבנק למשכנתאות שנחתם על ידי החברה לבקשת הרוכש אך בכל מקרה לא יותר מסכום התמורה ששולמה לחברה על ידי הרוכש בפועל באמצעות פנקס השוברים, ובניכוי הפיצוי המוסכם. יובהר כי מנגנון ההשבה המפורט בס"ק זה (ביחס להשבה לבנק למשכנתאות) יחול בכל מקרה בו תחול על החברה חובת השבת התמורה בהתאם להוראות חוזה זה.

17.5. למען הסר ספק מובהר כי החברה אינה חייבת להתריע ו/או להודיע לרוכש על מועדי התשלום לפי חוזה זה ו/או בדבר היות הרוכש מאחר בתשלום.

17.6. בכל מקרה לא תעמוד לרוכש זכות קיזוז כנגד החברה והרוכש מוותר על כל זכות קיזוז כאמור ככל שעומדת לו לפי כל דין ו/או הסכם.

18. כללי

18.1. הרוכש מצהיר כי הוא יודע שהחברה זכאית להחזיק בפרויקט "דירה לדוגמא" ממלאי דירות השוק החופשי בלבד, אשר תשמש לצרכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בפרויקט.

18.2. **חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטר". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים משא ומתן על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין.**

18.3. תנאי החוזה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות והתחייבויות, בעל פה או בכתב, שאינן נכללות בחוזה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי או תוספת לחוזה לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים לחוזה. מובהר כי אין בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. אין המוכר רשאי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה מכר והעומדות לרוכש מכוח החוק.

18.4. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שאת החברה יחייבו אך ורק התוכניות והמפרט אשר יצורפו לחוזה וייחתמו על ידי החברה. תוכניות והדמיות אשר הוצגו לפני חתימת החוזה הינן להמחשה בלבד ולא יהיה בהן ו/או בפרטים או במידות המפורטים בהן כדי לחייב את החברה או לשמש כמצג או התחייבות מצידה.

18.5. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא יחשב כויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחד מהן לחוד, הן על פי חוזה זה והן לפי כל דין, בכל עת שימצא לנכון, אלא אם כן נקבע אחרת במפורש.

18.6. ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי החוזה מותנה בכך, שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי החוזה, במלואן ובמועדן.

18.7. הרוכש מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל וכי הוא עומד בכל דרישות הדין לרבות (אך לא רק) נוהלי רמ"י לעניין הקניית זכויות במקרקעין וכי הרוכש מתחייב להמציא לחברה על אחריותו ועל חשבונו בלבד, מיד עם דרישתה הראשונה כל אישור שיידרש, ככל שיידרש בגין כך.

18.8. כל הצהרה של מי מעובדי החברה וכן כל וויתור, ארכה או שינוי בתנאי כלשהו בחוזה זה ובנספחיו יהיו ברי תוקף רק אם ייעשו בכתב וייחתמו על ידי מורשי החתימה של החברה.

18.9. הרוכש מצהיר שידוע לו כי ב"כ החברה מיצגים את החברה בעסקה נשוא החוזה ואינם מיצגים את הרוכש וכי הרוכש רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר.

הרוכש מיוצג לצרכי חוזה זה על ידי משרד _____ מ _____
טל': _____, פקס: _____

18.10. הודע לרוכש כי בהתאם להוראות הדין עליו לשלם לאוצר המדינה-רשויות מיסוי מקרקעין את מס הרכישה בגין רכישת הדירה, במועדים הקבועים לכך בדין וכן כי עליו להגיש לרשויות מיסוי מקרקעין דיווח בגין רכישת הדירה על פי חוזה זה במועדים הקבועים לכך בדין. מובהר כי חובת הדיווח ותשלום מס הרכישה הינה בגדר חובה חוקית החלה על הרוכש ובאחריותו המלאה. הרוכש מתחייב לדווח בעצמו ו/או באמצעות עורך דין מטעמו לרשות המיסים אודות העסקה נשוא חוזה זה וכן לשלם את מס הרכישה במועדים הקבועים לכך בדין. הודע לרוכש כי נכון למועד חתימת חוזה זה המועד להגשת הדיווח חל בתוך 30 ימים ממועד חתימת החוזה וכי המועד לתשלום מס הרכישה חל בתוך 60 ימים ממועד חתימת החוזה, ואולם בכל מקרה של שינוי בהוראות הדין יגברו הוראות הדין ועל הרוכש החובה לוודא כי הינו עומד בהוראות הדין. הודע לרוכש כי ככל שלא ידווח ו/או ישלם את מס הרכישה במועד עלולות לחול לגביו כל הסקציות הקבועות בדין בגין כך, לרבות חבות בתשלום ריבות, הפרשי הצמדה וקנסות בגין אי דיווח ו/או בגין אי תשלום המס במועד. הרוכש מתחייב להמציא לחברה העתק מהדיווח כאמור ואישור תשלום מס הרכישה על פי שומת מס הרכישה העצמית של הרוכש בתוך 70 ימים ממועד חתימת החוזה. כמו כן מתחייב המוכר להמציא לחברה אישור העדר חובות מס רכישה המופנה ללשכת רישום המקרקעין עד ולא יאוחר ממועד המסירה. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו מהווה יעוץ מס ו/או יעוץ משפטי.

18.11. ככל והרוכש הוא מספר יחידים, יחולו התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הרוכש.

18.12. הדין החל על חוזה זה הינו הדין הישראלי בלבד וכן סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, ואשר לא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984.

18.13. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הרוכש בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כל לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.

18.14. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 7 ימים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הרוכש	_____ החברה
------------------------	------------------------

נספח ב' – נספח תשלומים ומועדים

לחווה מיום _____ לחודש _____ שנת _____ (להלן: "החווה")

בין:

נתנאל גרופ בע"מ
מספר חברה 520039074
מרחוב סוקולוב 48, חולון
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם מרחוב _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____
(שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד
בערבות ובאחריות הדדית ומשותפת,
להלן: "הרוכש")

מצד שני;

1. מסירת הדירה

הדירה תימסר לחזקתו של הרוכש ביום 30.12.2028 בכפוף להוראות החווה.

2. תמורת הדירה

2.1. בתמורה לדירה ישלם הרוכש לחברה סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 2.6 להלן (להלן: "התמורה").

2.2. התמורה תשולם על ידי הרוכש לחברה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 2.6 להלן:

2.2.1. סכום של _____ ₪ השווה ל- 7% מהתמורה (לעיל ולהלן: "התשלום הראשון") ישולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס שוברים בתוך 2 (שני) ימים מחתימת הרוכש על חווה זו.

2.2.2. סכום של _____ ₪, השווה ל- 13% מהתמורה (השלמה ל- 20% מהתמורה), (להלן: "התשלום השני") ישולם לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בתוך 45 ימים ממועד חתימת החווה.

2.2.3. סכום של _____ ₪ השווה ל- 10% ישולם בתוך 6 חודשים ממועד חתימת החווה (להלן: "התשלום השלישי").

2.2.4. סכום של _____ ₪ השווה ל- 10% ישולם בתוך 10 חודשים ממועד חתימת החווה (להלן: "התשלום הרביעי").

2.2.5. סכום של _____ ₪ השווה ל- 10% ישולם בתוך 14 חודשים ממועד חתימת החווה (להלן: "התשלום החמישי").

2.2.6. סכום של _____ ₪ השווה ל- 10% ישולם בתוך 18 חודשים ממועד חתימת החווה (להלן: "התשלום השישי").

- 2.2.7. סכום של _____ נ"ח השווה ל- 10% ישולם בתוך 24 חודשים ממועד חתימת החוזה (להלן: "**התשלום השביעי**").
- 2.2.8. סכום של _____ נ"ח השווה ל- 10% ישולם בתוך 28 חודשים ממועד חתימת החוזה (להלן: "**התשלום השמיני**").
- 2.2.9. סכום של _____ נ"ח השווה ל- 10% ישולם בתוך 32 חודשים ממועד חתימת החוזה (להלן: "**התשלום התשיעי**").
- 2.2.10. סכום של _____ נ"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה, ובלבד שהתקבל טופס 4 (לעיל ולהלן: "**יתרת התמורה**").
- 2.3. הודע לרוכש כי המחאת הפיקדון אשר נמסרה על ידו במעמד ההרשמה, ככל שנמסרה, הוחזרה לו יחד עם עותק חתום של חוזה זה.
- 2.4. כל התשלומים המפורטים בסעיף 2.2 לעיל, ישולמו אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בלבד, הכל בהתאם להוראות סעיף 11 לחוזה המכר.
- הרוכש מאשר כי קיבל לידיו את פנקס השוברים במועד חתימתו על חוזה זה.
- 2.5. על אף הוראות סעיף 2.2 לעיל מובהר כי התשלום השלישי ואילך, דהינו התשלומים המנויים בסעיפים 2.2.3 – 2.2.10 לעיל מותנים בקבלת היתר הבנייה כמפורט **בנספח ה'** וככל שבמועד הנקוב לביצוע איזה מהתשלומים האמורים טרם התקבל היתר בנייה, אזי ידחה מועד אותו תשלום למועד שיחול בתוך 14 ימים ממועד הודעת החברה לרוכש בדבר קבלת היתר הבנייה ו/או בהתאם למועד הקבוע בנספח זה, לפי המאוחר, כאמור **בנספח ה' לחוזה**.
- 2.6. התשלומים והסכומים שעל הרוכש לשלם בהתאם לאמור בחוזה ובנספח זה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור תמורת הממכר, יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים בהתאם לתנאים הבאים:
- 2.6.1. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הרוכש למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים מהתמורה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על סכום התמורה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- 2.6.2. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס (כהגדרתו להלן) הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע (כהגדרתו להלן) ביום ביצוע התשלום.
- 2.6.3. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש ו/או כאמור בסעיף 6.5 לחוזה.
- 2.6.4. אם במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהא מדד תשומות הבנייה למגורים האחרון שהתפרסם לפני תשלום בפועל של אותו סכום (להלן: "**המדד הידוע**") גבוה מהמדד שהיה ידוע במועד חתימת החוזה – קרי מדד חודש _____ שנת _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"), ישולם אותו סכום (בכפוף להוראת סעיף 2.6.1 לעיל כשהוא מוגדל בשיעור עליית המדד הידוע לעומת מדד הבסיס.
- בסעיף זה -
- "**מדד תשומות הבנייה למגורים**" משמעו: מדד מחירי תשומות בבנייה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2.6.5. מובהר, כי בכל מקרה שבמועד התשלום בפועל של כל תשלום ו/או סכום כאמור לעיל יתברר כי המדד הידוע נמוך ממדד הבסיס, אזי התשלום ו/או הסכום כאמור לא יפחתו מהסכומים לתשלום המפורטים בחוזה ובנספח זה.

2.6.6. על אף האמור לעיל, ככל שהרוכש יאחר בביצוע תשלום כלשהו, אזי מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי חוזה זה ועל פי כל דין, יהא כל הסכום שתשלומו התעכב צמוד למדד בהתאם לאמור לעיל לכל תקופת העיכוב.

2.7. התמורה הנזכרת בסעיף 2.1 לעיל, וכן התשלומים הנזכרים בסעיף 2.2 לעיל, כוללים מע"מ בשיעור של 18%. במידה ויחול שינוי בשיעורי המע"מ, יותאמו התשלומים שעל הרוכש לשלם ואשר טרם שולמו עד לאותו מועד, בהתאם לשינוי בשיעורי המע"מ. החברה תמציא לרוכש חשבונית מס ערוכה כדין בגין כל תשלום.

3. הרוכש יהא רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלום כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, ובלבד שסכומו של התשלום אשר ברצון הרוכש להקדים את תשלומו לא יפחת מסך של 100,000 ₪. במקרה הקדמת ביצוע של תשלום כאמור בסעיף זה, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, כמפורט בהוראות נספח זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.

4. תנאי התשלום ומועדי התשלום המפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה על ידי הרוכש.

ולראייה באנו על החתום:

הרוכש	החברה
--	--

נספח ג' – ייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961

אני / אנו הח"מ: _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כוחם של:

יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ, 516568318 (להלן: "יסודות") ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "מנורה") ו/או עו"ד גיורא ארדינסט ו/או דוני טולידאנו ו/או יואב דנקנר ו/או רועי קנר ו/או רענן קליר ו/או אלון בנימיני ו/או רן שפרינצק ו/או מרים קליינברגר-אתר ו/או מוטי ימין ו/או דן סלע ו/או ליאור אורן ו/או הדס בקל ו/או ויוה גייר ו/או מיכל רוטשילד ו/או תומר ויסמן ו/או שי דין ו/או אורי מנדל ו/או ניצן אברבך ו/או הגר גורי ו/או אריק ברנאייזן ו/או ניר פרידמן ו/או נעמה ארליך ו/או גיל לבקוביץ' ו/או יונתן אחרון ו/או רועי גרוס ו/או ניר נורדן ו/או אפרת רוזנר ו/או ירון כהן ו/או יעל בן יאיר ו/או אייל ויזל ו/או אהד מיכאל ו/או ליאור אתגר ו/או אפרת ציבולסקי בר ו/או נועה בר ו/או אירינה (איריס) קושל ו/או הדס ארנברג ו/או יובל נעים ו/או שי פינס ו/או חיים וינטרוב ו/או גבריאל מויאל-מאור ו/או מרים דונין שוב ו/או אמנון שורק ו/או מנחם אברמוביץ' ו/או דור שחם ו/או ירון סובול ו/או רונן ירדני ו/או אורי פרימו ו/או יעל אוריאל ו/או יפעת פוקס ו/או אלינור שטרק ו/או רם מוסרי ו/או איתי שלוש ו/או קרין ברסלר ו/או תום וולפשטיין ו/או ליאת אלפז ו/או אדוה בן אור ו/או אבישי שדה ו/או כל עו"ד אחר ממשד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' עם המבורגר עברון ו/או עוה"ד אייל בלכר כהן ו/או מתן רוזנברג וכן את עוה"ד דפנה זינגר ו/או ניר סברוב ו/או ניר מילשטיין ו/או תומר סגל ו/או אלכסנדרה זהר ו/או און יורב ו/או מיכל מרקו ו/או שיר גילקרום ו/או שקד בנוול ו/או כל עו"ד אחר ממשד שניצר, גוטליב, סאמט ושות' ו/או עוה"ד נילי בראונשטיין ו/או זהבית נתנאל-יאמין ו/או זהבית סייג ו/או נתנאל גרופ בע"מ, חברה מספר 520039074 (להלן: "נתנאל" או "המוכרת") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי / מורשנו ובא כוחי / כוחנו בשמי / בשמנו ובמקומי / במקומנו את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתם בקשר עם זכויותינו ביחידה ולכל הצמוד אליה לה וכן חלקים ברכוש המשותף הצמודים אליהם (להלן: "דירה" ו/או "הממכר"), אשר נבנית ו/או תיבנה בפרויקט במקרקעין הידועים כמגרשים 112,113,114,115 לפי תוכנית מפורטת 420-0977363 (מד/במ/1), מד/2020, ו-420-0480269 הידועים כחלקות 47, 48, 49 ו-50 (לשעבר חלק מחלקה 36) בגוש 5735 בשלמות ו/או בחלקים, כולם ביחד ו/או כל חלק מהם, המצויים שכונת כרמים במודיעין-מכבים – רעות ו/או כל מגרש ו/או גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה חדשה שיווצרו עקב הליכי איחוד ו/או חלוקה ו/או פרצלציה ו/או רישום בית משותף ו/או כל הליך רישומי ו/או הליך תכנוני אחר במקרקעין הנ"ל ו/או כל חלק בהם (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרש" ו/או "הפרויקט"), אשר רכשנו מאת המוכרת:

1. לרכוש, לחכור, לקבל ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להחכיר ו/או לרשום, בשמי ובשבילי - את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או כל זכות אחרת ביחס לדירה.
2. להופיע ולפעול בשמי ו/או עבורי בכל הקשור ליחסים שבין הרוכשים של הדירה ו/או הדירות לבין קבלנים ו/או צדדים שלישיים כלשהם בכל ענין שהוא הנוגע לפרויקט ולרבות רכישת המקרקעין ו/או הקמת ו/או רכישת הנכסים בהם, ו/או ביטוחם, ו/או בכל מה שקשור לצדדים הנ"ל. לרבות קיזוז, עיקול, ועיכוב נכסים של צדדים אלו ו/או קבלת כספים ו/או זכויות ו/או נכסים מהם והגשת תביעות או דרישות, לרבות דרישה לחילוט ערבויות מכל מין וסוג שהוא ובכלל זה ערבויות ו/או פוליסות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בשם יסודות ו/או מנורה ו/או בשמנו בעניינים אלו ומינוי עורכי דין שיפעלו מכח יפוי כח זה בשמנו ועל חשבוננו.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יוכלו מיופי הכח להעסיק במקומנו קבלן ו/או קבלנים שיפעלו בפרויקט וליטול את כל זכויותינו כלפי קבלן ו/או קבלנים שיהיו קבועות בהסכמים הקיימים ו/או שיערכו בינינו לבין אותם קבלן ו/או קבלנים ולפעול בכל דבר וענין, לרבות בכל צורה המפורטת ביפוי כוח זה, כלפי הקבלנים הנ"ל.
4. לשלם בשמי / בשמנו ובמקומי / במקומנו, ועל חשבוננו, את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עליו / עלינו ו/או על הממכר ושיווצרו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי הכוח וההרשאה הזו.

5. לקבל בשמי / בשמנו כספים מאת כל אדם, שותפות, עמותה, מוכרת ו/או תאגיד משפטי אחר לרבות מאת בעלי המשכנתאות השונים ומאת מלווים אחרים ולהשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן על פי החוזים ו/או החלים על הממכר, וכן בקשר לכל הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כוח והרשאה הנוכחי ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בממכר ובפרויקט כולו
6. למשכן ו/או לשעבד בשמי / בשמנו, ובמקומי / במקומו את הממכר, זכויות הבעלות ו/או את הזכויות מכל סוג שהוא שיש ו/או שיהיו לנו בממכר, במשכון, במשכנתא ו/או בשעבוד אחר, ובכל דרגה שהיא באופן שהזכויות הנזכרות תשמשנה כבטחון יחידי או בנוסף לכל משכנתא או שעבוד אחר המוטל או שיוטל על הממכר, ו/או על כל זכות שהיא בו לטובת כל אדם, שותפות, עמותה מוכרת, ו/או תאגיד משפטי אחר - אשר ילווה לי / לנו כספים, או יעמיד מימון ו/או אשראי לשם רכישת הממכר או במישרין לטובת מלוי התחייבויות המוטלות עלי / עלינו על פי החוזה, והכל בתנאים ובהוראות כפי שימצאו לנכון.
7. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים בשמי / בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לממכר, ו/או למקרקעין, ולרבות כל מקרקעין סמוכים, וכן ביחס לבית/ים משותף/ים שירשמו במקרקעין (להלן: "הבית"), לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, רישום בית/ים משותף/ים, בין כבית משותף יחיד ובין כבית משותף מורכב, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או ביטולן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון מוסכם, כתבי התחייבות לטובת בנקים, הצמדות למיניהן וכן להסכים בשמי / בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
8. להסכים בשמי / בשמנו ובמקומי / במקומו להצמדת כל חלק מהמגרש לרבות מהבית לדירה כלשהי בבית וכן לביטול ו/או שנוי הצמדה כאמור.
9. לחתום על כל מסמך אשר מורשי ימצאו לנכון באשר להוצאתו, קבלתו, שינויו, ביטולו או החזרתו של כתב ערבות או כל בטוחה אחרת שאקבל / נקבל מהמוכרת בהתאם לחוזה.
10. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מרשם רלוונטי אחר על זכויותינו במקרקעין לטובתנו ו/או לטובת רוכשים של יחידות שנבנו ו/או יבנו בפרויקט (להלן, בהתאמה: "הרוכשים", "היחידות") ו/או לטובת בנקים אשר יעמידו מימון לנו לצורך רכישת היחידה ו/או לבנקים אשר יעמידו מימון לרוכשים לצורך רכישת היחידות, לרבות הערות אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערות אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה ו/או הערות אזהרה בדבר התחייבות לעשיית עסקה ובכלל זה הערה/ות בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה ו/או בדבר צורך בהסכמה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת מדינת ישראל- משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת מדינת ישראל ו/או בגין דירת "מחיר מטר" ו/או "דיוור בהישג יד" ו/או כל הערה אחרת לגבי המקרקעין וכל נושא אחר ובנוסף שייקבע ע"י מיופי כחי הנ"ל, ולייחד, לחדש, לבטל ו/או למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה כנ"ל.
11. לתקן, לאחד, לחלק, לבטל זכות מכל סוג שהוא, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתא/ות, לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים ו/או כשהם חופשים מכל אלה.
12. הננו מאשרים ומסכימים בזה שמורשנו הנ"ל יהיו רשאים לחתום גם בשם המעביר/ים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה, באם זכות זו ניתנה לי/נו, בנכסים ובפרויקט על חלקיהם ו/או על כל שטרי בקשה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו בנכסים ובפרויקט.
13. להופיע בשמי / בשמנו, במקומי / במקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ובניה למיניהן, ו/או עיריית תל אביב ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי / בשמנו ובמקומי / במקומו על הצהרות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים תביעות, בקשות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הצהרות, כתבי שיפוי, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות

כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש ביטול הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח הנוכחי והכל בין בשלמות ובין לביצוע חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, עמותה, חברה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.

14. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לעו"ד אחר/ים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעביר מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל.

15. אני מסכים / אנו מסכימים בזה במפורש שכל אחד מבאי כוחי / כוחנו הנ"ל יהא רשאי לחתום בשמי / בשמנו ועבורי / עבורנו על חוזים והתחייבויות עם כל גורם לרבות המוכרת ו/או חברת ניהול ובכלל זה על חוזה ניהול עם חברת ניהול.

16. אני / אנו מסכים / מסכימים ומאשרים בזה שמורשי / מורשינו הנ"ל יהיו רשאים לפעול על פי ייפוי כוח בזה בעת ובעונה אחת, ובאותם נושאי שליחות, הן בשמנו והן בשם המוכרת ו/או חברת ניהול ו/או הגורם המלווה את הפרויקט ו/או בשם איזה מרוכשי היחידות בבית ו/או במגרש ו/או במקרקעין.

17. כל מעשה שיעשה מורשי / מורשנו הנ"ל בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח והרשאה זה מחייב אותי / אותנו ואת יורשי / יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והריני / הרינו מסכים / מסכימים מראש לכל המעשים שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.

18. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ולא אהיה / נהיה רשאי/ים לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא ו/או יחייב את יורשי ו/או אפוטרופסי ו/או כונסי נכסי ו/או את כל הבאים מכוחי ו/או במקומי, הואיל וקשורות בו ותלויות בו זכויות צד ג', לרבות הזכויות של המוכרת ו/או חברת הניהול והואיל וייפוי כוח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו וכלפי אחרים לכן מוצהר בזה כי אני / אנו מוותר / מוותרים בזה ויתור גמור ומוחלט על כל זכויותיי / זכויותינו לעשות בעצמי / בעצמנו או על ידי מישהו אחר - מלבד מורשי / מורשנו הנ"ל את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל אם יעשו על ידי מורשי / מורשנו והוא / הם יהא / יהיו רשאי/ים למנוע בעדי / בעדנו או בעד הבאים בשמי / בשמנו ובמקומי / במקומנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

19. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום _____

רוכש 1 _____ רוכש 2 _____

הנני מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפני הרוכשים הנ"ל וחתמו בפניי על ייפוי כוח זה לאחר שהובהר להם תוכנו ומהותו.

חתימת עו"ד + חותמת _____

נספח ד' – נספח המוסד המלווה

לכבוד

**יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ, חברה מס'
516568318**

לכבוד

**מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, חברה מס'
520042540**

רחוב הירקון 2, בני-ברק

רחוב ז'בוטינסקי 23, רמת-גן

לבקשת נתנאל גרופ בע"מ, חברה מס' 520039074 (להלן: **"המוכר"**) ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור מס' (זמני) __ בת __ חדרים הקומה __ הפונה לכיוונים _____ בבניין מס' (זמני) _____, בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם ג' על פי המתואר במסמכי מכרז מס' מר/57/2023 המצויים בגוש 5735, חלקות 47, 48, 49 ו-50 [לשעבר חלקה 36 (בחלק)], מגרשים מס' 112, 113, 114 ו-115 לפי תוכנית מס' 420-0977363, מד/במ/1, מד/2020 ו-420-0480269, שכונת כרמים במודיעין-מכבים-רעות, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800020056 (להלן: **"יחידת הדיור"**), **"המקרקעין"**, **"הפרויקט"** ו-**"הסכם הרכישה"** בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

1. ידוע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתא, שעבודים קבועים ושעבודים צפים על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין (להלן: **"השעבודים"**) ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם - על דרך השעבוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם הרכישה.
2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
3. אם - במקרה של תפיסת הפרויקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ-6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית יחידת הדיור מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר, זאת ללא שתוקנה לנו זכות קיזוז.
4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרויקט, שהינו חשבון מס' 688109 המתנהל על שם המוכר בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 475 (להלן: **"חשבון הפרויקט"**) ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.
- ידוע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: **"חוק המכר"**) (להלן: **"הבטוחה"** או **"הבטוחות"**). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום **בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין**.
5. ידוע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום

שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

6. עוד, ידוע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיור – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.
7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.
8. ידוע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיור והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: **"תנאי ההחרגה"**).
9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
10. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.
11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי חוזה המכר בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
13. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרויקט וביחידת הדיור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.
15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיור לרבות בלשכת רישום המקרקעין וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 13 לעיל, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
16. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

17. כמו כן אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטחות שתנפיקו לטובתנו.

18. אנו לא נהיה זכאים לקזז חובות שאנו חבים למוכר על פי הוראות הסכם זה כנגד חובות של המוכר כלפינו.

19. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.

20. ידוע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

21. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

22. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיוור, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.

23. כתובת המייל שלנו הינה: _____

מספר הנייד: _____.

בכבוד רב,

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

נספח ה' – נספח העדר היתר בניה

לחווה מיום _____

נספח זה יחתם רק אם הפרויקט לא קיבל היתר בנייה סופי

בין:

נתנאל גרופ בע"מ

מספר חברה 520039074

(להלן: "החברה" או "המוכרת")

ובין:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות ובאחריות הדדית

ומשותפת, להלן: "הרוכש")

בד בבד עם חתימת נספח זה, חתמו הצדדים על חוזה מכר בקשר עם דירה מספר ____ בבניין ____ מגרש _____ (להלן: "הדירה") בפרויקט הנבנה במגרש (להלן: "החוזה") הכל כמפורט בחוזה.

על אף כל האמור אחרת בחוזה מובהר ומוסכם בזאת במפורש:

1. הודע לרוכש כי נכון למועד חתימת חוזה זה התקבלה בידי החברה החלטת ועדה לתכנון ובנייה למתן היתר המותנית בתנאים, אך טרם התקבל היתר בנייה סופי לפרויקט (להלן: "היתר בנייה סופי").
2. כמו כן הודע לרוכש כי קיימת אפשרות לפיה עד לקבלת היתר הבנייה לפרויקט יוכנסו כתוצאה מדרישות הרשויות המוסמכות שינויים בתוכניות ו/או במפרט הסופיים של הדירה (על הצמדותיה) ו/או של הפרויקט.
3. מוסכם כי אם תוך 6 חודשים ממועד חתימת החוזה, לא יתקבל היתר בנייה סופי לפרויקט, כי אז יהיה רשאי הרוכש בכל עת לאחר חלוף 6 החודשים האמורים לעיל לבטל חוזה זה בהודעה בכתב לחברה שתהיה בלתי מסויגת ובלתי מותנית (להלן: "הודעת הביטול"). ביטול החוזה יכנס לתוקף בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת הביטול בידי החברה. ואולם, מובהר כי לאחר קבלת היתר הבנייה הרוכש לא יהיה רשאי לבטל את החוזה כאמור אף אם היתר הבנייה הסופי התקבל לאחר חלוף 6 החודשים האמורים, ככל שהרוכש הלא מימש את זכות הביטול כאמור בסעיף זה לעיל עד למועד קבלת היתר הבנייה הסופי.
4. עם קבלת היתר הבנייה הסופי לפרויקט (ככל שלא בוטל החוזה כאמור לעיל קודם למועד זה), תמסור החברה הודעה לרוכש בדבר קבלת היתר הבניה הסופי. הרוכש יהיה רשאי לעיין בהיתר הבנייה הסופי במשרדי החברה.
5. ככל שיהיה שינוי בשטח הדירה (לרבות המרפסת) העולה על הסטיות המותרות הקבועות בצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ו/או שינוי בקומת הדירה ו/או כיווניה, יהיה רשאי הרוכש לבטל את החוזה בהודעה בכתב לחברה שתהיה בלתי מסויגת ובלתי מותנית (הודעת ביטול). הודעת ביטול כאמור תתקבל בידי החברה עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר הבנייה הסופי. ביטול החוזה כאמור יכנס לתוקף בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת הביטול של הרוכש בידי החברה. ככל שלא תתקבל הודעת הביטול כאמור בתוך המועד הנ"ל יחשב הדבר כאילו הרוכש הסכים לשינוי וכי התוכניות והמפרט הטכני בהתאם להיתר הבנייה הסופי הם שיחייבו את הרכוש לכל דבר ועניין.
6. מבלי לגרוע מהאמור, הרוכש מתחייב לחתום לבקשת החברה על תוכניות ומפרט טכני עדכניים וזאת במועד עליו תודיע החברה לרוכש. מובהר כי האמור בתוכניות ובמפרט הטכני העדכניים יגבר על התוכניות והמפרט הטכני המצורפים לחוזה אף אם הרוכש לא יחתום על מסמכים העדכניים לבקשת החברה בתוך המועד האמור.

7.

ניתנה הודעת ביטול כאמור בסעיף 3 ו/או סעיף 5 לעיל המוכרת תדאג להשיב לרוכש את כספי התמורה ששולמו לרוכש עד לאותו מועד לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בתוך 45 ימי עסקים ממועד כניסת הודעת הביטול לתוקף וזאת כנגד החזרת הבטוחה שניתנה לרוכש (הערבות ו/או פוליסת הביטוח) לחברה ו/או לגורם המלווה ו/או חתימת תצהיר ביטול לבטוחה על ידי הרוכש בנוסחים הנדרשים על ידי הגורם המלווה, השבת פנקס השוברים לחברה ו/או לגורם המלווה וכן חתימת הרוכש על מסמכי ביטול עסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין ו/או הגורם המלווה ו/או המדינה-משרד השיכון והבינוי ו/או רמ"י וכן על מסמך בכתב חתום על ידי הרוכש ומאומת כדין על ידי עו"ד המאשר את ביטול העסקה והשבת הכספים המגיעים לרוכש בגין ביטול העסקה כאמור, את לא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד בו תזמין החברה את הרוכש לשם כך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

המוכרת

נספח ו' – נספח עלויות ועמלת העמדת ערבות חוק המכר

לחווה מיום _____

בין:

נתנאל גרופ בע"מ
מספר חברה 520039074

(להלן - "החברה")

ובין:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות ובאחריות הדדית

ומשותפת, להלן: "הרוכש")

בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: "חוק המכר"), הרוכש מבקש להבטיח את הכספים ששילם לחברה על חשבון מחיר היחידה, בדרך של קבלת ערבות בנקאית או קבלת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין החברה לבין הרוכש, בהתאם להוראות חוזה המכר, כי התמורה כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הבטוחה כאמור בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה עבור הרוכש.
2. תשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק ערבות/פוליסת ביטוח לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - א. עמלה הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי או כפי שיקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה;
 - ב. ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי או כפי שיקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגורם המלווה עבור הרוכש בגין העמדת הערבות/פוליסת הביטוח לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המלווה לחברה יופיעו שמו של הרוכש וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הבטוחה.
6. לבקשת הרוכש, החברה תציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת הערבות/פוליסות הביטוח בהן נשאה החברה בשבילו. בקשה כאמור תועבר מאת הרוכש לחברה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____:

הרוכש

החברה

נספח ז – הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)

(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

הודעה לרוכש במעמד חוזה המכירה שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____ בין: **נתנאל גרופ בע"מ** מס' חברה **520039074** (להלן: "**החברה**" ו/או "**המוכר**") לבין _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן: "**הרוכש**") בקשר עם דירה מספר _____ וכל הצמוד אליה, בפרויקט הנבנה במקרקעין הידועים כמגרשים 112,113,114,115 לפי תוכנית מפורטת 420-0977363 (מד/במ/1), מד/2020, ו- 420-0480269 הידועים כחלק מחלקות 47-50 (לשעבר חלק מחלקה 36) בגוש 5735 שכונת כרמים במודיעין- מכבים- רעות (להלן: "**היחידה**").

1. הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר**") לא יקבל המוכר מהרוכש, על חשבון מחיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אל אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. מסר לרוכש ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר, הנכלל בכספים אלו. במקרה שלא יוכל להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת ביחידה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על היחידה 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 ביחידה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר, הנכלל בכספים אלה, והרוכש צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

ג. שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (א);

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

ה. העביר על שם הרוכש את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהיחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכר הינה כאמור בסעיף 10 לחוזה המכר וזאת בהתאם לסעיף 1(2) ו/או 2(2) לחוק המכר.

הרינו לאשר קבלת ההודעה האמורה לעיל מאת החברה:

רוכש 2

רוכש 1

[עותק מקור יימסר לרשות + עותק מקור ישמר במשרד החברה]

נספח ח' - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר מטר

חוזה מכר דירת מחיר מטר מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמתנו על "חוזה מכר דירת מחיר מטר" בפרויקט _____ אשר מצוי בעיר מודיעין-מכבים-רעות על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מטר") עם החברה נתנאל גרופ בע"מ מס' חברה 520039074 (להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מטר, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/57/2023 במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 47-50 (לשעבר חלק מחלקה 36) בגוש 5735 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א) אני/אנו מצהירים ומתחייבים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטר.

כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב לנספח זה.

ב) אני/אנו מצהירים ומתחייבים כי לא נמכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם.

כמו כן, כי לא א/נחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה כהגדרת בחוזה זה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על-ידינו לבנק.

3. הנני/נו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מטר, על-פי כתב התחייבותינו זה.

4. ידוע לנו ואני/ו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותינו זו, אחוייב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

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

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעה בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

תאריך

עו"ד,

[עותק מקור יימסר לרשות + עותק מקור ישמר במשרד החברה]

נספח ט' - כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר מטר

חוזה מכר דירת מחיר מטר מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמתנו על "חוזה מכר דירת מחיר מטר" בפרויקט _____ אשר מצוי בעיר מודיעין-מכבים-רעות על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מטר") עם החברה נתנאל גרופ בע"מ מס' חברה 520039074 (להלן: "החברה").
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מטר, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/57/2023 במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 36 בגוש 5735 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

- אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:
 - 1.1. כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטר.
כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב לנספח זה.
 - 1.2. כי לא נמכור את הדירה במחיר כהגדרתה בחוזה זה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבקבוצת התקשרות בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם.
כמו כן, אני/אנו מצהירים כי שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר כהגדרתה בחוזה זה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מטר על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על-ידינו לבנק.
3. הנני/נו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטר, על-פי כתב התחייבותנו זה.
4. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

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

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעה בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

תאריך	עו"ד, _____	
נתנאל גרופ בע"מ	רוכש 1	רוכש 2

עותק מקור יימסר לרשות + עותק מקור ישמר במשרד החברה

נספח י'

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
 - א. בבעלות/חכירה/לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
 - ב. זכות על-פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב, לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבונו).
 - ג. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
 - ד. זכויות בדירה או בקרקע באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.
 - ה. זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
1. הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מטרה, אדווח/נדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר/י קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה נשוא הזכייה.
2. **הגדרות:**

תא משפחתי:

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

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
----------	---------	-----------	--------------

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
----------	---------	-----------	--------------

- במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד

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

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

נספח י"א - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **נתנאל גרופ בע"מ ח.פ. 520039074** (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט דירה במחיר מטרה בעיר **מודיעין-מכבים-רעות** הממוקם על מגרשים 112,113,114,115 לפי תכנית מפורטת 420-0977363 והמצוי בחלק מחלקות 47-50 (לשעבר חלק מחלקה 36) בגוש 5735 בהתאם למכרז מספר מר/57/2023 במסלול מחיר מטרה.

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי מחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

2.1. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת ו/או חברת אם, חברה קשורה, משווק וכד') ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").

2.2. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או על זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

2.3. כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרתם מונחים אלו בחוק.

2.4. "**קרוב משפחה**" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הוראה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה, כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם וידוע לנו כי ייתכן שאף תבוטל רכישתנו של הדירה.

ולראיה באנו על החתום ביום: _____

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, אשר זוהו על-ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרותיהם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------