

אשד בקרה בע"מ  
13.06.2024  
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ

נבדק -

חתימה: .....

תאריך: 13.6.24 .....

בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

## הסכם מכר - דיור במחיר מטרחה

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

א.ש. אלפא נכסים בע"מ ח.פ. 515533172

בין:

מרחוב חנן רבינוביץ 6 בית שאן

באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מר שלמה אלון ת.ז.

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

### מצד אחד

ל בין:

1. ת.ז. \_\_\_\_\_

2. ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתם לצורך הסכם זה:

רח' \_\_\_\_\_

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

### מצד שני

הואיל

והמוכרת זכתה במכרז במסלול דיור במחיר מטרחה במכרז מס' צפ/306/2021 (להלן: "המכרז") וחתמה זה מכבר על חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ו/או רמ"י) בקשר למקרקעין המצויים בעיר בית שאן, מתחם מס' 71415 מגרשים מס' 209 – מגורים ב' ו-253 – מגורים ג' והידועים כגוש 22868 חלקות 146 ו-150 בהתאמה עליהם תחול תוכנית מפורטת 0334888-203 ותוכנית 0293993-203 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול מעת לעת על המקרקעין (להלן: "המגרשים ו/או המקרקעין");

והואיל

ובהתאם להסכמי החכירה והסכם הבניה שנחתם בין המוכרת לרשות ולמשרד הבינוי והשיכון, המוכרת זכאית לפתח, לבנות ולהקים על המגרש בניין ו/או בנייני מגורים בבניה רוויה (להלן: "הבניינים" ו/או "הפרויקט");

והואיל

והרוכש זכאי להשתתף במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר מטרחה וברצון הרוכש לרכוש את הממכר, כמוגדר להלן וברצון המוכר למוכר לקונה;

## לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. פרשנות

1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה הינו לצורכי נוחות בלבד ואינן מהוות חלק הימנו ולא ישמשו בכל מקרה לצורך פרשנות של חוזה זה.

1.2 המסמכים המצורפים לחוזה כנספחים, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 בחוזה זה :

דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים מדגם \_\_\_\_\_, בקומה \_\_\_\_\_, בבניין \_\_\_\_\_, מגרש \_\_\_\_\_, מתחם \_\_\_\_\_ 71415 על הצמדותיה כמסומן באופן זמני בתרשים, כמס' \_\_\_\_\_.

**חניה** - כמסומן באופן זמני בתרשים כמס' \_\_\_\_\_.

חלקות 146 ו-150 בגוש 22868.

תוכנית מפורטת מס' 203-0334888 ותוכנית מפורטת מס' 203-0293993 על כל שינויי בר תוקף שיחול מעת לעת.

היתר בניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

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

מגרש מס' \_\_\_\_\_ עליו הוקמו / מוקמים / יוקמו המבנים כמסומן בתרשים, בכפוף לשינויים קלים בעקבות מדידות שתערכנה ע"י המוכר ו/או כל רשות מוסמכת, לצורך תיחום גבולות המגרש והמגרשים השכנים לו.

המפרט הטכני המצורף לחוזה זה **כנספח ג'**. ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר מטרה" - המפרט המחייב שצורף לחוברת המכרז.

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

לשכת רישום המקרקעין ב - נוף הגליל.

המועד המצוין ב**נספח ד'**.

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

"הממכר" או "הדירה"

"המקרקעין"

"תכנית בנין ערים"

"היתר בניה"

"תוכנית הממכר"

"המגרש"

"המפרט"

"הרכוש המשותף"

"לשכה"

"מועד המסירה"

"חוק המכר דירות"

1.4 **רשימת נספחים :**

1.4.1 נספח א' - נסח רישום.

1.4.2	נספח ב' - תשריטי מכר.
1.4.3	נספח ג' - מפרט טכני.
1.4.4	נספח ד' - נספח תמורה ולוח תשלומים.
1.4.5	נספח ה' - ייפוי כח בלתי חוזר רוכשים.
1.4.6	נספח ו' - נספח ייצוג.
1.4.7	נספח ז' - הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק מכר.
1.4.8	נספח ח' - הוראות שימוש ותחזוקה.
1.4.9	נספח ט' - ביקורים באתר.
1.4.10	נספח י' - נספח ליווי.
1.4.11	נספח יא' - נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת.
1.4.12	נספח יב' - כתב התחייבות של חסר דירה - רוכש דירה במחיר מטרה
1.4.13	נספח יג' - תצהיר חסר קרקע
1.4.14	נספח יד' - נספח חניית נכים

## 2. התקשרות הצדדים

- 2.1 המוכרת מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת המוכרת את זכויות החכירה בממכר, באופן הנקוב להלן, ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 2.2 ניתנה לקונה האפשרות לבקר במגרש במצבו בעת חתימת חוזה זה, לראות ולבדוק אותו בהתאם למצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני לרבות תוכניות הבניין ותוכניות הממכר, את כל הפרטים והמפרטים המתייחסים אליהם וכל מסמך ו/או פרט שיש בו להשפיע על החלטתו להתקשר עם המוכרת בחוזה זה ומצאם מתאימים למבוקשו מכל הבחינות, בכפוף לקבלת הזכויות בהם, בהתאם להוראות חוזה זה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובא בזה לידיעת הקונה, כי על המגרש חלה תכנית בנין ערים ו/או תוכנית מפורטת העומדת לעיונו. על תכנית בנין ערים זו ו/או התוכנית המפורטת, יחולו הוראות תנאי הסכם זה להלן ובפרט זה הוראות סעיף 3 והוראות סעיף 15 להלן.
- 2.3 הודע לקונה, כי לצורך מימון הבניה יצרה ו/או תיצור המוכרת לטובת גוף מממן ו/או בנק למשכנתאות, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא על המגרש. הודע לקונה כי לבנק הנ"ל אין כל מחויבות בקשר לבניה ו/או הסכם זה.
- הקונה יהיה זכאי לקבלת מכתב החרגה מהבנק ו/או מהגוף המממן לטובתו תרשם המשכנתא כאמור לעיל, בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, לפיו בכפוף למסירת הדירה לקונה לאחר השלמת בנייתה, תשולם מלוא התמורה ע"י הקונה למוכר לחשבון הגוף המלווה וביטול הערבויות אשר הוצאו על ידי הגוף המלווה לקונה - לא תחול משכנתת הבנק המלווה על הדירה.
- 2.4 בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן בחוזה זה, ולביצוען של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת המוכרת כלפי הקונה כי:
- 2.4.1 הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות ל- 98 שנים על במקרקעין, בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין רמ"י בקשר עם המקרקעין וכי הקרקע חופשית מכל שעבוד, עיקול או תביעת זכות לזולת, פרט להערות אזהרה ו/או שעבודים אשר ירשמו לזכות רוכשי יחידות אחרים בקרקע ו/או לטובת בנקים למשכנתאות, אשר

נתנו ו/או יתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות ו/או משכנתא לטובת הבנק ו/או הגוף המלווה הפרויקט הכל בהתאם לתנאי הבנק מלווה הפרויקט.

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

### 3. הצהרות המוכרת

3.1 המוכרת מצהירה, כי זכויותיה במקרקעין ובממכר נקיים מכל שיעבוד, עיקול, וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט שעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה ו/או הגוף המלווה [להלן: "הבנק המלווה" ו/או "הגוף המלווה"], על פיהם שועבדו זכויותיה של החברה במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק ו/או הגוף המלווה.

3.2 הממכר יבנה בהתאם להיתר בניה שניתן ו/או יינתן או כפי שישונה כדן, בכפוף להוראות הסכם זה, הוראות המכרז ולהוראות כל דין.

3.3 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

### 4. הצהרות הרוכש

4.1 הרוכש ראה ובדק את המקרקעין, הפרויקט, המתחם, כהגדרתו לרבות מיקומו וסביבתו ואת תוכנית המתאר והתב"ע החלות על המקרקעין, את תיאור הבניין והממכר כמופיע במפרט ואת התוכניות והנספחים המצורפים לחוזה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר לרבות אך לא רק, כל הפרטים התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים והסביבתיים בקשר עם המקרקעין, הפרויקט, הבניין, הממכר, יתר היחידות בפרויקט, ההסכם והתשריט ומצאם מתאימים למטרותיו.

בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

4.2 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו ועמידתו של הרוכש במלוא תנאי הסכם זה תוענק לרוכש זכות חכירה בממכר כהגדרתו בחוזה זה ונספחיו.

4.3 הממכר ישמש למטרת מגורים, על פי המותר על פי דין ובהתאם לתב"ע ו/או להיתר הבניה שניתן ו/או כפי שישונה כדן ובכפוף להוראות המכרז והדין.

4.4 במעמד חתימתו על הסכם זה יחתום הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר, המצורף כנספח "ה", להסכם זה, במסגרתו יאפשר למוכרת ו/או באי כוחה, בין היתר, לרשום הערת אזהרה לטובתו, למחוק את ההערה - ככל שנרשמה, הכל על פי הוראות הסכם זה ותנאיו.

4.5 לא ידוע לרוכש על איזושהי מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת את זכויות החכירה בממכר וכן מצהיר הרוכש, כי איננו נתין זר כהגדרתו בחוק.

4.6 הודע לרוכש, כי בכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965. כן ידוע לקונה, כי יתכן ושטחי החניה ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה, זכות מעבר ברכב וברגל או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או לדיירי בניינים אחרים לרבות לטובת שטחי המסחר והמשרדים. כן ידוע לקונה, כי ייתכן ובשלב הראשונים של בניית הפרויקט תהא כניסה זמנית לחניה ו/או חניה זמנית ואילו הכניסה הסופית והחניה הסופית יקבעו במועד מסירת הדירה.

- 4.7 ידוע לרוכש, כי הינו רוכש את הזכויות בממכר נשוא הסכם זה בלבד, וכי מעבר לזכותו בממכר זה וחלקו היחסי ברכוש המשותף אין לרוכש זכויות כלשהן בבניין ו/או בפרויקט, ואין הוא נהנה מזכויות בניה ו/או מזכות ייחודית כלשהי ברכוש המשותף או בחלק ממנו וכי המוכרת רשאית לנהוג ביתר היחידות הנבנות בפרויקט כרצונה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.8 הודע לרוכש, כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא יכולה לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין ובלבד שלא תיפגע זכותו של הרוכש בדירה גופא והצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 4.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל או בכל מקום אחר בחוזה זה, חלק הגג שאינו כולל מתקנים משותפים או מוצמד ליחידות הנמכרות על כלל הזכויות שבו יהיה שייך למוכרת אשר תהא רשאית לעשות בו בהתאם לשיקול דעתה הסביר בהתאם להוראות הדין.
- 4.10 הודע לרוכש כי ייתכן ומתוך השטחים המשותפים בבניין יופרשו לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או בהתאם לדרישת הרשויות השונות, שטחים להקמת מתקנים שונים כגון חדרי תקשורת, צובר גז, חדר גנרטור, דודי שמש, קולטים, מאגרים, חדרי מדרגות, פיר מעלית ומעליות וכל מתקן אחר הנדרש לצורך שימוש כלל דיירי הבניין או הפרויקט ובהתאם לצורכי התכנון ולשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 4.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.10 לעיל הובא לידיעת הרוכש, כי ייתכן ועל פי דרישת הרשויות תבנה המוכרת בעבור חברת חשמל חדר טרנספורמציה לצורך אספת חשמל לפרויקט ולבניינים שבו ו/או יבנה על ידי מתקנים לצורך הקמת צובר גז ו/או יחידות לצורכי תקשורת, טלוויזיה בכבלים או תקשורת מחשבים אשר יועמדו לשימושן ו/או בעלותן של החברות הנ"ל על פי הסכמים הנהוגים עמן (להלן: "מתקני הבית המשותף"). המוכרת תכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות לעניין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להעניק לחברות הנ"ל זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה וכל זכות אחרת שתידרש על ידן לצורך מתן השירותים הנ"ל ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר כי מיקום מתקני הבית המשותף כאמור לעיל, יצוינו במפרט הטכני. במקרה של שינוי מיקומם של מי מהמתקנים, מתחייב המוכר להודיע על כך לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונים לקונה ע"פ כל דין.
- 4.12 הודע לרוכש כי עד מסירת החזקה בממכר, המוכרת רשאית ללא הסכמתו, להעביר דרך הממכר והמקרקעין, בעצמה או על ידי רשות או גוף אחרים, צינורות, הסקה, גז, טלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים, טלפון ו/או אינטרנט, קווי חשמל, תיעול, ניקוז ומים וכל מתקן אחר נדרש בין כאלה המשרתים את יחידת הרוכש ובין כאלה המשרתים יחידות אחרות בפרויקט וכי הרוכש לא יפריע ו/או ימנע ו/או יעכב את ביצוע הפעולות לעיל לרבות כניסת כל הגורמים הרלבנטיים למקרקעין ו/או לממכר הנרכש על ידו לצורך ביצוע האמור ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 4.13 ידוע לרוכש, כי המוכרת התקשרה עם בנק לאומי בע"מ בהסכמי ליווי לבניית הפרויקט, וכי המקרקעין שועבדו לטובת גופים אלה. הרוכש מתחייב לחתום על נספח י' להסכם זה ועל כל מסמך נוסף אחר שיידרש על ידי גופי ליווי כמקובל בפרויקט מלווה, והינו מתחייב לפעול על פיהם, ולקיים כל תנאי שייקבע על ידי גופי הליווי לצורך הנפקת בטוחות על פי חוק מכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.
- 4.14 הודע לרוכש כי הדרך היחידה לביצוע תשלומי התמורה בגין הממכר הנרכש על ידו הינה באמצעות פנקס שוברים אשר יימסר לידיו וכי רק בגין תשלום שישולם באמצעות פנקס השוברים תונפק בטוחה על ידי הגוף המלווה.

4.15 הרוכש מצהיר ומתחייב שככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

## 5. הבניה

5.1 בכפוף למילוי מלוא חיובי הרוכש על פי הסכם זה, מתחייבת המוכרת להקים ולהשלים את בניית הממכר בהתאם לתב"ע, התוכניות, ההיתר והמפרט הטכני ובהתאם לתקני הבניה המחייבים במועד חתימת הסכם זה ו/או הוצאת היתר הבניה ו/או מועד ביצוע הבניה והכל בכפוף לכל שינוי ו/או התאמה שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או כאלה הניתנים לשינוי ביוזמת המוכרת על פי הוראות הסכם זה ונספחיו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובכפוף להוראות המכרז והדין.

5.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה/יחידה לבין המפרט או תשריט הדירה/יחידה המצורף לחוזה זה כנספח "ב" [להלן: "התשריט"] יגבר התיאור המופיע במפרט.

5.3 הובהר ומוסכם בזה כי השטח הקובע ביחס לשטח הדירה/יחידה הנרכשת מכוח הסכם זה הינו השטח המופיע במפרט הטכני המצורף כנספח להסכם זה. סטיות עד 2% בין שטח הדירה שבתוכניות לבין השטח בפועל ו/או עד 5% בין מידות האביזרים כמצוין במפרט לבין מידות האביזרים בפועל ו/או סטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 ו/או כל חוק שיבוא במקומו לא יחשבו כאי התאמה ולא יהוו הפרת התחייבות כלשהי ו/או הפרת חוזה מצד החברה.

5.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר לקונה כי התחייבות המוכרת כלפי הקונה הינה לבניית הממכר [על הצמדותיו].

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

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

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

5.8 המוכרת זכאית לבנות את הבניינים בפרויקט והיחידות שבו לפי שיקול דעתה הסביר בכל הנוגע למספרם, סוגיהם, מיקומם, תכנונם, צורתם, מספר הקומות בכל בניין ולכל שימוש כדין בהם והכל בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבניה והחלטות הרשויות המוסמכות בקשר לכך. כמו כן, תהא רשאית המוכרת להגיש בקשה מכח סעיף 147 לחוק התכנון

והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף להוראות המכרז והדין, לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין ו/או למגרשים, ולשנות את מספר יחידות הדיור ו/או הקומות ו/או הפיתוח הכללי במגרש ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את הבניין מושא הסכם זה ו/או את תכנון ממכר הרוכש ומיקומו. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

5.9 הודע לרוכש כי לצורך מימוש הזכויות הנוספות מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ככל שיהיו, תהיה המוכרת רשאית להשתמש בכל חלק של הפרויקט ושל הבניין, לרבות במערכות, במתקנים המשותפים ובשטחי הרכוש המשותף המצויים בו ולהכניס כל שינוי שיהא דרוש בהם על מנת שישרתו גם את השטחים הנוספים שייבנו בהתאם לזכויות הבניה כאמור לעיל ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

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

5.11 לרוכש לא יהיו כל מעמד או זכות להתערבות בין בעצמו ובין באמצעות אחרים בכל הנוגע לבניית הפרויקט, הבניין והדירה לרבות עבודות הפיתוח, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה/היחידה הנרכשת על ידו. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.12 הרוכש מתחייב שלא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע לפעולות שהמוכרת זכאית או חייבת לעשותן כאמור; אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.13 למוכרת הזכות למכור או להשכיר כל דירה ו/או יחידה בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם לייעודן בהיתר הבניה ו/או התביע ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאים שייראו לה ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי החוזה ולפי דין.

5.14 המוכרת וכל הפועל ו/או הבא מטעמה רשאים להתקין במהלך הבניה בקרקע ובבניין לרבות בשטח הצמוד לממכר ו/או קירותיו ו/או כל חלק מהם ולהעביר דרכם מתקנים ומערכות, לרבות עמודים, צנרת מים, צנרת להסקה, לגז, לחשמל, מכלים, תאי ביקורת ביוב ותיעול, כבלי תקשורת וטלוויזיה וכיוצא ב, המיועדים לשרת את הבניין, דירות בו ובניינים אחרים בפרויקט, הכל בהתאם לתוכניות המאושרות. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקתם של אלה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לאפשר למוכרת ולכל הפועל מטעמה כניסה לדירה או מעבר בה וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושביסיומן תשיב המוכרת את המצב בדירה לקדמותו.

5.15 ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ייקבע על ידי המוכרת אופן, היקף, פרטיהן ורכיבי ביצוען של עבודות הפיתוח וזאת לפי בחירתה ושיקול דעתה הסביר והמקצועי של המוכרת, בכפוף לחיוביה כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ודרישותיהן ובכפוף להוראות המכרז והדין. יובהר כי עבודות הפיתוח יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. מובהר, כי המוכרת אחראית רק להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי אותם חיובים ודרישות.

5.16 הרוכש מחויב להזמין במועדים כפי שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה ונספח המפרט את מוצרי הגמר והנתונים לבחירתו לפי המפרט. לא עשה כן תוך 30 ימים מיום שהודע לו, ולאחר התראה בת 7 ימים, תהא המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, להתקיים לפי בחירתה.

5.17 כמו כן מוסכם, כי המוכרת תהא רשאית לעכב ביצוע יתר עבודות הפיתוח הדרושות במתחם על פי תוכנית הפיתוח, עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפני המוקדם מבניהם.

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

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

## 6. מסירת הממכר

6.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, מתחייבת המוכרת למסור לקונה את ההחזקה הבלעדית בממכר, כשהוא ראוי למגורים ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן) כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וחופשי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צדדי ג' אחרים שאינם קשורים ברוכש, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

6.2 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

6.3 המוכרת תהא זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על המסירה המוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים ימים טרם מועד מסירת החזקה המוקדמת. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

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

עבודות הפיתוח בגין כל בניין אחר במתחם בו מצוי הבניין ובו דירת הרוכש יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

6.5 מסירת החזקה תבצע בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי החברה, ובכלל זה תשלום כל התשלומים שהתחייב בהם ע"י מחיר הממכר וכן כל



יתר התשלומים, עפ"י הסכם זה ונספחיו ו/או עפ"י דין, וכנגד השבת כל הבטוחות שקיבל אם קיבל.

6.6 האמור בסעיף 6.3 לעיל מתייחס לכל יתרת חוב [אף לחוב נמוך] מכל סוג או שווי שהוא. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

6.7 הובהר, כי היה והרוכש לא יופיע במועד המסירה שנקבע או במידה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה עקב אי מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה על פי חוזה זה. ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או שקיימת עילה שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין. הרי מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לממכר כאילו נמסר לידי הרוכש בתאריך המסירה המקורי, לצורך כל עניין ודבר לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות וכן לעניין החבות בכל התשלומים החלים על הרוכש החל ממועד המסירה, לרבות תשלומים בגין חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, הארנונה בגין הממכר, מים, חשמל, וכל התשלומים החלים על בעלים או מחזיק בדירה/יחידה. מובהר כי אין המוכר רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

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

6.9 אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הממכר ו/או לתחזקו, והחברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש בגין כל אבדן ו/או נזק שייגרם לממכר ולכל חלק ממנו לאחר תאריך המסירה עקב אי מסירתה לקונה. יובהר כי המוכר אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

6.10 קבלת החזקה בממכר על ידי הרוכש תהווה ראיה לכאורה, כי קיבל את הממכר כשהוא ראוי למגורים בהתאם לחוזה זה.

6.11 המוכרת מתחייבת למסור לרוכש, לא יאוחר ממועד העמדת הדירה לרשותו, אזהרות והוראות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה כשהן חתומות על ידו (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש") והרוכש מתחייב לקבל מידי המוכרת את ההוראות, ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה/היחידה ומתקניה, לתחזק ולתקן אותה ולעשות בה שימוש נאות ומתאים.

## 7. דחייה במשך תקופת הבניה

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

7.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע פעולות פיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת

המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה כזה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב שבהשלמת בניית הנכס. למען הסר הספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.3 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך בדחיית מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל, ולא יאוחר מחודשיים ימים טרם מועד המסירה החוזי [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 לקונה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

7.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים טרם מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך בדחיית מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר בעת כריתת החוזה את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.5 במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על 6 (חודשים) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין 6 החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף זה), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם, ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.6 איחר הרוכש במילוי איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות למוכרת על פי הסכם זה ועפ"י הוראות כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

7.7 לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

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

7.7.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

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

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

- 7.9 הוראות סעיף 7.7 על כל תתי סעיפיו ו- 7.8 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 7.10 הודע לקונה כי הממכר יחשב כראוי למגורים, למטרת מסירה, גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במקרקעין כדלקמן:
- 7.10.1 עבודות הפתוח בקרקע ו/או במגרש ובתנאי שקיימת גישה סבירה ובטוחה לדירת הרכוש על הצמודותיה ולא ימנע שימוש סביר ובטוח בדירה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה.
- 7.10.2 העבודות דלעיל תושלמנה, תוך ששה חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

## 8. פרוטוקול מסירה

- 8.1 קונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 8.3 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 1, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.
- 8.4 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 5.1 לעיל, יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלומם על הקונה. יובהר כי אין המוכר רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חינם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.
- 8.5 הובא לידיעת הקונה, כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.
- 8.6 הובא לידיעת הקונה, כי הנציגות תהיה מוסמכת בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות בכל לקבלת החזקה ברכוש המשותף, תחייב את הקונה.
- 8.7 הוראות סעיפים 8.1 עד 8.4 לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בממכר, יחולו בשנויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף, כמפורט בסעיף זה.

## 9. הרישום

- 9.1 המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי, לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.2 רישום זכות החכירה בממכר ע"ש הקונה בלשכת הרישום, תעשה עד לא יאוחר מתום 6 חודש ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט (1969) וזכות החכירה בממכר תרשם על שם הקונה, לאחר רישומו כיחידת משנה נפרדת, לפי החוק.
- בחשוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.
- 9.3 בזמן רישום הזכויות על שם הקונה כאמור לעיל, יהיה הממכר חופשי מכל עיקול, זכות צד ג' כלשהי ומשכנתא, למעט משכנתאת הרוכש שתירשם בהתאם לחוזה זה.
- 9.4 במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 12 א' 1, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.5 בעת רישום הבניין כבית משותף, יערך ע"י החברה ו/או מי שיוסמך על ידה תקנון לפי חוק המקרקעין, אשר יסדיר את ענייני ניהול הבית המשותף, הגדרת הרכוש המשותף, הוצאות חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבניין ואשר יכלול בין היתר, הוראות אשר יבטיחו את העניינים הבאים:
- 9.5.1 את זכויות החכירה ו/או השימוש המשותף בשטחים ו/או במתקנים בבניין ו/או במגרש, תחזוקתם ובדיקתם, וחובות וזכויות בעלי הזכויות בדירות בבניין לגביהם.
- 9.5.2 מניעת התקנת מתקנים בגגות הבניין.
- 9.5.3 מניעת התקנת מתקני מיזוג אוויר ו/או מתקנים אחרים, בקירות חיצוניים ו/או בגג ובכפוף להוראות החוק.
- 9.6 ביצוע הרישום מותנה בכך, שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר לפי חוזה זה ויעשה במועד שיקבע ע"י המוכר בהתאם להוראות החוק, ויודע לקונה בכתב, לפחות 15 יום מראש (להלן - "תאריך הרישום").
- 9.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או ברמ"י או בפני עו"ד שיקבע ע"י המוכר, בתאריך הרישום לשם קבלת הרישום על שמו ורישום המשכנתא (במידה והקונה קיבל הלוואה לפי סעיף 9 להלן). הקונה מתחייב להמציא למוכר, לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מהדרישה לכך ע"י המוכר, את כל התעודות, הקבלות והאישורים, הדרושים לביצועם של הרשומים

הני"ל וכן לחתום לפי דרישת עו"ד, על כל השטרות, והתצהירים והמסמכים ולנקוט לפי דרישת עו"ד, בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרשומים הני"ל.

9.8 בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה או בפני עו"ד לפי העניין, במועד שנקבע לכך, או מחמת כל מחדל של הקונה, לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הני"ל במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע באיזה מהוראות חוזה זה ומזכויות המוכר הנובעות מכך יוכל המוכר לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

9.9 למען אפשר ביצוע הפעולות כאמור לעיל, יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח הרצוף לחוזה זה וסעיף זה יחשב גם כהוראות למיזם הכוח לפעול על פיו.

## 10. אחריות לפגמים

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

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

10.3 מוכרת המבקשת לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליה להיכנס לדירתו של הקונה, תתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכרת תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

10.4 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנם חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.5 התחייבויות המוכרת לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").

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

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

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

- 10.9 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.
- 10.10 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים דלעיל ע"י המוכרת ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.11 המוכר תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות דלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.12 כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר, שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר ביצוע התיקונים ולמטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על חשבונו ואחריותו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבת מקום ביצוע התיקונים, וזאת במועד שיתואם מראש לביצוע התיקונים.
- 10.13 האמור בסעיפים 10.8 ו- 10.12 לעיל, יחול גם ככל הנדרש, להשלמת ביצוע תיקונים בממכר אחר, הצמוד לממכר וברכוש משותף ושתיקונים נדרש דרך אותו ממכר.
- המוכרת תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, תוך פרק זמן סביר ובכפוף להוראות חוק המכר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת.
- 10.14 במקרים יוצאים מן הכלל, תתקן המוכרת את הפגמים מוקדם ככל האפשר באם הפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף.
- המוכרת מתחייבת, כי בביצוע התיקונים, תנקוט בצעדים סבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים בכך.
- 10.15 הוראות סעיפים 10.1 עד 10.5 לעיל, יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:
- 10.15.1 תקופת הבדק ואחריות, תתחיל מיום מסירת הרכוש המשותף.
- 10.15.2 אחריות המוכרת תחול לא כלפי כל בעל יחידה בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הזכויות ביחידות, במאוחד.
- 10.15.3 מסירת תעודת אחריות כהגדרתה בסעיף 10.11 לעיל, לנציגות החוקית של בעלי הזכויות ביחידות בבניין, במידה ותהיה.

10.16 בהתאם לדרישת הועדה לתכנון ובניה מתחייב הקונה לתחזק את השטחים המשותפים ואת מבני העזר המשותפים, באם יבנו כאלו בבניין ו/או במתחם כולו, ביחד ולחוד עם שאר הקונים במתחם.

## 11. המחיר

11.1 בתמורה בגין הממכר ויתר התחייבויותיה של המוכרת עפ"י חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסכום הנקוב בנספח ד' (להלן: "מחיר הממכר") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים הנקובים בנספח ד' (נספח התמורה ולוח התשלומים).

11.2 תשלומי התמורה ישולמו לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום [להלן: "שוברי תשלום"] וזאת ללא כל הפחתה או קיזוז ולמעט כל תשלום אחר נוסף ו/או כל הוצאה אחרת שאינם בגדר התמורה ואשר ישולמו ישירות לאותו גוף או צד שלישי רלבנטי.

**מובהר לרוכש, כי כל תשלום שאינו משולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום על חשבון רכישת זכויות בפרויקט.**

11.2 לא סילק הקונה אחד או יותר מתשלומי מחיר הממכר, במלואם במועד, אזי יעמדו לפירעון מיידי, כל יתר תשלומי מחיר הממכר והקונה יהיה חייב לפורעם לידי המוכרת מיד לפי דרישתה, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכרת לבטל חוזה זה עקב אי פירעון במועד בהודעה בכתב לקונה, ובלבד שהביטול על פי ההודעה הנ"ל יכנס לתקפו לא לפני עבור 10 ימים ממועד מתן הארכה, שבהם רשאי יהיה הקונה לשלם את התשלומים שבפיגור, בתוספת ריבית כנוצר בסעיף 12 להלן.

## 12. תנאי הצמדת המחיר

12.1 מחיר הממכר צמוד למדד בהתאם להוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ד'. התוספת הנובעת מההצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.

12.2 הודע לקונה, כי סעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תנאי עיקרי לחוזה זה וכי כל הפרה ו/או אי קיום התחייבות מהתחייבויות הקונה על פיו, מהווה הפרה יסודית ותזכה את המוכרת לבטל המכר על פי חוזה זה, בהודעה בכתב שתשלח לקונה והוראות סעיף 18.2 להלן, תחולנה בהתאמה.

12.3 הקדים הקונה תשלום אחד או יותר לאחר שקיבל לכך את הסכמת המוכרת, כי אז יעשה חישוב המדד למועד בו שולם אותו תשלום ולא למועד החוזי שנקבע לו. והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

## 13. הבטחת השקעות הקונה

13.1 בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 - לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא

בניית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

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

13.2 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירה) תשל"ה - 1974 (להלן - "חוק המכר"), והוראות המכרז, הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

13.3 הוצאות מתן הבטוחה כאמור לעיל, וחידושה מעת לעת, יחולו על המוכרת.

13.4 ככל והמוכרת מילאה אחר התנאים האמורים בחוק המכר הבטחת השקעות, עם מסירת החזקה בממכר לקונה, ישיב הקונה את כתב הערבות הבנקאית, אם יינתן, לבנק אשר יוציא את כתב הערבות.

13.5 הודע לרוכש, כי הבטוחה הניתנת לו על ידי המוכרת הינה מסוג ערבות בנקאית על ידי בנק מלווה וכי על הקונה לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידו על ידי המוכרת.

#### 14. תשלומים החלים על הקונה

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

14.1.1 מס הרכישה בגין רכישת הממכר ע"י הקונה.

14.1.2 שכ"ט נוטריון בגין ייפוי כח נוטריוני עבור הבנק הממשכן.

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

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

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

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



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

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

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

14.4 המוכרת רשאית (אולם לא חייבת), לשלם עבור הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לה כלפי הנושה המקורי. היה והמוכרת שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכרת כל סכום כאמור, מיד לפי דרישתה הראשונה של המוכרת, ויחולו הוראות סעיף 12.

14.5

בכפוף להוראות ההסכם, המכרז והדין, ידוע לקונה, כי ב"כ המוכרת אינו מייצגם, והוא אינו מטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת לביצוע הרישומים כאמור בהוראות הסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכרת בכל עניין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכרת בלבד. והמוכרת היא שתקבע את זהות עוה"ד שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכרת בלבד ואינה חלה על ב"כ המוכרת.

**15. ריבית**

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של המוכרת, על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו, אשר עליו לשלם למוכרת, עפ"י חוזה זה, יהא הקונה חייב לשלם למוכרת ריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ושלא יעלה על 8% ריבית שנתית שמוכר רשאי לכלול בהסכם. על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת.

**16. ייפוי כח**

16.1 הקונה מתחייב לחתום, בסמוך לחתימת הסכם זה על ייפוי - כח בלתי חוזר, בהתאם לנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח ה'**, והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

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

**17. שינויים**

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

17.2 חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי הפריטים להלן תמורת זיכוי כספי שיקבע במפרט הטכני:  
(1) ארון מטבח.

(2) דלת כניסה למרפסת שרות

(3) סוללות למים [כיוור, אמבטיה ומקלחת] בית תקע ונקודות טלפון

## 18. הזכויות בבניין ובסביבתו

18.1 בכפיפות לאמור בחוזה זה ולהוראות הדין, מתחייבת המוכרת כי לדירה שתועבר לקונה, בתוקף חוזה זה, יוצמד חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף של הבניין, כפי שרכוש זה יוגדר להלן, וששיעור החלק ברכוש המשותף, שיהיה צמוד ליחידה יהיה לפי יחס שטח צפתו בצירוף החלקים הצמודים.

18.2 "הרכוש המשותף" פירושו הרכוש המשותף במובנו של החוק, למעט שטחי קרקע שמסביב לבניין, שבילים, מעברים, גגות או חלקי גגות ושטחי חניה. את החלקים הללו (כולם או בחלקם) שיוצאו מהרכוש המשותף, תהיה המוכרת רשאית להצמיד לפי שיקול דעתה הסביר לדירות ספציפיות בבניין. האמור בסעיף זה, כפוף לאמור במפרט עפ"י חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

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

18.3.1 משטחים המיועדים לחניית כלי רכב ומחסנים.

18.4 המוכרת תהא רשאית לרשום תקנון ו/או תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק ובהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 אשר יכיל בין היתר, תנאים בדבר הצמדות שטחים שונים ותנאים בדבר זכות שימוש ברכוש המשותף, וכל הוראה אחרת לפי שיקול דעתו הסביר והוראות הדין. המוכר יהא רשאי לגרום לרישום זיקות הנאה לזכות או לחובת המקרקעין, או חלק מהם הנובעים מתנאי השטח, זכויות דיירי הבניין ודרישות הרשויות המוסמכות.

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

## 19. השימוש בממכר

19.1 הקונה מתחייב כל זמן שהוא, ואף לאחר רישום הזכויות בממכר על שמו בלשכה ו/או ברמ"י:

19.1.1 לא להפריע ולא להטריד בשימוש בממכר את שכניו ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכשה הדירה ובכפוף להגדרת מטרד בחוק.

19.1.2 הרכוש מתחייב שלא לבצע כל שינוי או תוספת חיצוניים בממכר, בבניין ובקירותיו החיצוניים ובקרקע וזאת עד לרישום הבית המשותף, ללא קבלת

אישור הרשויות ו/או קבלת היתר בניה כדין. הרוכש מצהיר, כי הובהרו לו תוצאות והשלכות של ביצוע פעולות בלתי מאושרת והשפעתן על רישום הבית המשותף.

## 20. העברת זכויות

- 20.1 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה בכל דרך שהיא לצד ג' אחר וזאת החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש שנים אשר נכרת טרם תום החמש שנים האמורות. יחד עם זאת רשאי הרוכש להשכיר את הדירה למגורים בלבד.
- 20.2 לשם הבטחת ועמידת הרוכש בהתחייבותו דלעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה בנוסח הרצ"ב כנספח לחוזה זה ואשר מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 20.3 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם ע"י המוכרת הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכרת, האחראית על הליכי רישום והליכי העברת זכויות עד לרישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין.
- 20.4 הפר הרוכש התחייבותו הנזכרת בסעיף 20.1 לעיל וימכור ו/או יעביר את זכויותיו טרם חלוף המועד האמור, יחויב הוא בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד השיכון ו/או הרשות לפי העניין.
- 20.5 המוכרת רשאית בכל עת, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר ולמי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות המוכרת על פי חוזה זה, ובלבד שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

## 21. הלוואה/ות למימון רכישת הממכר

- 21.1 הרוכש זכאי לפנות לכל בנק למשכנתאות לצורך קבלת הלוואה מבוטחת משכנתא לצורך מימון רכישת הנכס הנרכש.
- 21.2 המוכרת מצידה תחתום על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה מבנק למשכנתאות [להלן: "התחייבות לרישום משכנתא"], מבוטחת על ידי משכנתא על הממכר, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין המוכרת לבנק, ובלבד שהרוכש שילם כל סכום כפי דרישת הבנק, מהתמורה ממקורותיו [הון עצמי שלא מכספי ההלוואה]. הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור, בצירוף ההון העצמי לא יעלו גם יחד על סך התמורה בגין מחיר הממכר.
- 21.3 כספי המשכנתא ישמשו לטובת רכישת הממכר נשוא הסכם זה בלבד ויועברו על ידי הבנק למשכנתאות ישירות לחשבון הליווי.
- 21.4 יודגש, כי באחריות הרוכש לבצע את כל הבדיקות המקדימות לעניין זכאותו למשכנתא, תנאיה והיקפה. אי אישור המשכנתא ו/או אישורה בסכום הנמוך מזה שנתבקש על ידי הרוכש לא יהוו עילה לביטול חוזה זה ועל הרוכש לעמוד במלוא תנאי הסכם זה ובפרט זה לעניין סעיף התמורה.

- 21.5 הרוכש הינו האחראי הבלעדי לביצוע תשלומיו במועדס בהתאם לחוזה זה. כל עיכוב בקבלת המשכנתא בין אם מקורו בקונה ו/או בבנק למשכנתאות, לא יפטור את הקונה מחובתו לעמוד בתנאי חוזה זה וזכות המוכרת לתבוע הימנו את כל הסעדים המוקנים לה בחוק ו/או בחוזה זה בגין איחור בתשלום ו/או הפרת חוזה.
- 21.6 הובהר לרוכש והובא לידיעתו כי הליכי לקיחת משכנתא ואישורה על כל הכרוך בכך אורכים זמן רב וכי עליו להיערך בהתאם.
- 21.7 המוכר יישא בעלות רישום הערת אזהרה בגין התחייבות למשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ואילו הרוכש יישא בעלות אגרת רישום המשכנתא בסופו של תהליך רישום הממכר ברשם המקרקעין ולרבות אך לא רק: אגרות רישום, שכ"ט נוטריון, תשלום לשליחים וכו'.
- 21.8 למען הסר כל ספק, אין באמור לעיל כדי לשנות ו/או לגרוע מהוראות הסכם זה בכל הקשור להעברת זכויותיו של הרוכש כאמור בסעיף 11 לעיל.
- 21.9 המוכרת מצהירה ומאשרת כי היא תסכים להתחייב בפני המוסד הפיננסי אליו פנה הרוכש כי:
- א. היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת המוסד הפיננסי מראש ובכתב.
- ב. היא תודיע למוסד הפיננסי על מועד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בדירה לטובת המוסד הפיננסי.

## 22. הפרה וביטול

- 22.1 בגין הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- 22.2 הודע לקונה כי הפרת ההתחייבויות המפורטות בסעיפים 11,12,14,15-19,21, 4-8 לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 22.3 הפרה תחשב כיסודית, כל אימת שהוגדרה ככזו, בחוזה זה ו/או כל הפרה יסודית אחרת במשמעה על פי הדין. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הקונה, עפ"י חוזה זה.
- במקרה של הפרה יסודית על-ידי הקונה, המוכר יעשה שימוש בזכויותיו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ודרישה לתיקונה בתוך 14 ימים, ולאחר שהקונה לא תיקן אותה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- 22.4 לא שילם במלואו ובמועדו תשלום כלשהו מתשלומי התמורה ע"פ הוראות ההסכם, זאת לאחר משלוח הודעה בכתב לקונה בגין האיחור והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממשלוח ההודעה, תחשב הפרתו כהפרה יסודית.
- 22.5 בוטל חוזה זה ע"י המוכרת כדין, עקב הפרה יסודית ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:
- 22.5.1 זכויותיו של הקונה בממכר, תפקענה והמוכרת תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה.

22.5.2 הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר, אם יקבל את ההחזקה בו קודם לכן.

22.5.3 המוכרת תהיה זכאית לקחת להחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה אחר במחיר מטרה, בהתאם להוראות חוברת המכרז. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, אשר יוצמדו בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

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

**למען הסר ספקות, יובהר כי בכל מקרה של ביטול ההסכם לא תשיב המוכרת לקונה את שכ"ט עוה"ד ששולם על ידו לב"כ המוכרת.**

## 23. אי ייצוג ע"י ב"כ הקבלן

23.1 הודע לקונה שמשרד עו"ד אמיר שקד ושות' - מייצג אך ורק את המוכרת, והוא מנוע מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הקונה ולפיכך, אין הוא מייצג את הקונה בכל דבר ועניין. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמם של עוה"ד בייפוי הכח הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקשו לבצען ע"י המוכר ולצורך קיום הסכם זה, ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידם.

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

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

יובהר, כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

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

## 24. סמכות דיונית מקומית ייחודית

הודע לקונה כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

## 25. שונות

- 25.1 הכתוב בחוזה זה, ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו, או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של חוזה זה, וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה. הצהרות והודעות בע"פ של מנהלי, פקידי ועובדי המוכר, אינם מחייבים את המוכר והמוכר יחויב אך ורק במסמך החתום כדין ע"י הנהלתו. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות ממצגים ו/או פרסומים שנעשו מטעם המוכר לפני חתימת ההסכם.
- 25.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים, לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי החוזה ע"י הצד האחר, או כנותנת דחייה או הארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, בטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.
- 25.3 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיח את העיכוב כאמור.
- 25.4 המוכרת זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון, כנציגה וכבא - כוחה, בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:
- 25.4.1 מסירת הממכר.
- 25.4.2 אחריות לפגמים.
- 25.5 הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של המוכרת, יהיו נאמנים עליו ויהוו ראייה לכאורה, בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכרת על פי חוזה זה.
- 25.6 כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד, על כל יחיד הקונה.
- 25.7 כתובות הצדדים, הן כמפורט בצד שמשם בתחילת החוזה, וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה, לפי כתובתו דלעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום, כלל הקונה מספר יחידים תחשב הודעה כנמסרת לכל יחיד הקונה, אם נשלחה כאמור לאחד מיחיד הקונה, לפי הכתובת הנ"ל.

### לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הקונה

המוכר

אשד בקרה בע"מ  
13.06.2024  
נ ב ד ק

**נספח א'  
נסח רישום – יצורף בנפרד**

אשד בקרה בע"מ  
13.06.2024  
נ ב ד ק

**נספח ב'**

**תשריטי מכר – יצורפו בנפרד**



אשד בקרה בע"מ  
13.06.2024  
נ ב ד ק

נספח ג'

מפרט טכני – יצורף בנפרד

נספח ד'

נספח תמורה ולוח תשלומים

לחווה שנחתם ביום \_\_\_\_\_

בין

א.ש. אלפא נכסים בע"מ ח.פ. 515533172

(להלן - "המוכרת")

מצד אחד

ל בין

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

מר' \_\_\_\_\_

(שניהם ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן - "הקונה")

מצד שני

נספח תמורה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחווה המכר ביחס למכירת דירה במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ מגרש מס' \_\_\_\_\_ לפי תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ו/או כל תוכנית אחרת (להלן: "התב"ע"), בעיר בית שאן (להלן: "המקרקעין") מיום \_\_\_\_\_ והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

1. מועד מסירת החזקה

תאריך מסירת החזקה בדירה: 18.06.2027 (להלן: "מועד המסירה").

מועד המסירה האמור לעיל הינו בכפוף ובהתאם להוראות נספח זה ולהוראות סעיף 6 להסכם המכר.

2. תשלומים על חשבון מחיר הממכר:

2.1 מחיר הממכר \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

2.2 התמורה תשולם על ידי הקונה בשיעורים ובמועדים, כדלקמן:

2.2.1 במועד החתימה על הסכם זה ישולם לידי המוכרת סך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) כולל מע"מ, המהווה 7% מן התמורה. **יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.**

2.2.2 בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ישם הרוכש למוכרת סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) כולל מע"מ, המהווים השלמה ל- 20% מן התמורה. **יובהר כי לא תחול הצמד למדד תשומות הבניה.**

2.2.3 סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 5 חודשים ממועד החתימה **על הסכם זה.** תשלום זה ואילך מותנה בקבלת היתר בניה מלא.

2.2.4 סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 9 חודשים ממועד החתימה **על הסכם זה.**

2.2.5 סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 13 חודשים ממועד החתימה **על הסכם זה.**

2.2.6 סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ₪ ישולם בתוך 17 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.7 סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ₪ ישולם בתוך 21 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.8 סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ₪ ישולם בתוך 25 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.9 סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ₪ ישולם בתוך 29 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.10 7 ימים טרם מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכתנאי למסירתה, ישולם סך \_\_\_\_\_ של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) כולל מע"מ, המהווים 10% מן התמורה.

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

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס מדד הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה, ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7 להסכם המכר.

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

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

6. הקונה יהא רשאי להקדים את מועדי התשלום הקבועים בסעיף 2 לעיל, ללא כל קבלת אישור מהמוכר. במקרה שביקש הקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ המוכר

נספח ה

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

=====

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.

**הואיל** והתקשרנו בחוזה כרוכשים עם א.ש. אלפא נכסים בע"מ 515533172 (להלן: "המוכרת"), על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת דירה המסומנת בספרי החברה במס' זמני \_\_\_ בבניין/מגרש \_\_\_ - מתחם 71415 אשר תבנה ב- בית שאן בגוש 22868, חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הממכר"),

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

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

**והואיל** ולהבטחת רישום הממכר על שמנו וכן לשם הבטחת זכויותיו של כל מוסד פיננסי כמפורט להלן התחייבנו לתת יפוי כח בלתי חוזר לעו"ד אמיר שקד ו/או עו"ד נעם שבח ו/או כל עורך דין אחר ממשדסם ו/או מטעמם, שיאפשר לו לבצע האמור ולבצע כל שנאמר בייפוי כח זה (להלן: "עורך הדין"),

אי לזאת, אנו כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עו"ד אמיר שקד ו/או עו"ד נעם שבח ו/או מי מטעמם, להיות באי כוחנו בכל הנוגע לממכר הנ"ל, למגרש הנ"ל ולכל חלק שהוא הימנו ואנו הסמכנו בזה אותם לעשות בשמנו, במקומו או לפקודתנו את כל הפעולות או חלקן מהן, כפי שימצאו לנכון, מפעם לפעם:

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

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

2. למשכן או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומו את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את זכות החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן היורש ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם כמשכנתא בדרגה ראשונה ובין בכל דרגה אחרת ובין שתורשם עם משכנתאות ו/או זכויות אחרות, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר, לרבות ויתור בשמנו ובמקומו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ובי' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 – היתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים

מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלופי שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

3. לחתום בשמנו ובמקומנו בקשר למגרש הנ"ל ו/או בקשר לכל חלק ממנו לשם חלוקתו (פרצלציה) ו/או לשם איחודו ו/או לשם אחוז חלקים הימנו עם מגרשים ו/או חלקי מגרשים - סמוכים, כפי שבאי כוחנו ו/או כפי שהמוכר ימצאו לנכון ולדרוש, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שתידרש כדי לחלק המגרש הנ"ל לכמה חלקים וכדי להעביר כל חלקים הימנו לבעלות המוכר ו/או כדי להעביר חלקים הימנו לבעלות כל רשות מקומית ו/או לבעלות כל רשות חכירה ממשלתית וזאת לצורכי צבור, בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או לצורך רשום חכירה לדורות על חלקים הימנו לטובת הרשות המקומית לצורכי דרך ו/או לצורכי צבור אחרים ולצורך זה לחתום על כל תכניות, תעודות, הצהרות, בקשות וכל מסמכים אחרים אשר לדעת באות כוחנו ידרשו לשם כך.

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

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

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

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

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

- ד. לרשום תקנון לבית המשותף ולקבוע את הוראותיו ולקבוע בתקנון כל הוראות שבא כוחנו ימצא לנכון ובמיוחד לקבוע הוראות בדבר הוצאת שטחים מתוך הרכוש המשותף והוראות שתקננה ו/או תקבענה זכויות שימוש ו/או זיקת הנאה לגבי דירות שונות ו/או לגבי איזה מהן ובכללם הוראות ו/או הגבלות שיקבעו ו/או יאסרו שימושים מסוימים בדירות ו/או באיזה מהן ו/או ברכוש המשותף ו/או בכל חלק הימנו, לרבות הענקת זכות הנאה ו/או זכויות שימוש מיוחדות כפי שהמוכר ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.
- ה. לקבוע הוראות בתקנון בדבר אופן החזקת ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל ההוצאות של החזקה ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל התוצאות לגבי אחזקת השירותים המשותפים של הבית המשותף לגבי הדירות השונות, כולן או מקצתן כפי שהמוכר ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.
- ו. להכניס מפעם לפעם כל שינויים בצו רישום הבית המשותף ו/או כל שינוי בתקנון הבית המשותף, כפי שימצא לנכון, אשר יתייחסו לכל ההוראות שבאי כוחנו ימצאו לנכון, מפעם לפעם.
- ז. עד כמה שאנו רשמנו ו/או נרשום הערות אזהרה בפנקס מרשם המקרקעין בדבר הממכר האמור, אנו מסמיכים בזה מעתה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמנו כבעלי הזכות בהערת אזהרה האמורה כל הסכמה שתידרש על ידי רשם המקרקעין ו/או על ידי המפקח על מרשם המקרקעין ו/או על ידי כל רשות מוסמכת לצורך רישום הבית המשותף ו/או לצורך רישום התקנון ו/או לצורך כל שינוי שהוא בהן, כפי שידרשו מפעם לפעם ו/או לצורך קביעה ו/או שינוי כל הוראה שהיא בהן ו/או לצורך חלוקת ו/או בצוע אחוד ו/או לצורך העברת חלקים מהמגרש לאחר החלוקה ו/או האיחוד לרשות המקומית ו/או הממשלתית ו/או לצורך מתן הסכמה לרשום חכירה לדורות על כל חלקים שהם במגרש לטובת הרשות המקומית ו/או הרשות הממשלתית.
- ח. למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו ולדווח למשרד האוצר-אגף מיסוי מקרקעין על ביטול העסקה.
- ט. לתת תצהירים למפקח על מרשם המקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, על פיהם יאשרו באי כוחנו איזה היא הדירה בבית המשותף שרכשנו ובשמנו ובמקומנו לתת הסכמה להגביל את הערת האזהרה הרשומה ו/או שתרשם לטובתנו לממכר בלבד, ולתת בשמנו ובמקומנו חתימה להסרת הערת אזהרה שרשמנו ו/או שנרשום מכל הדירות האחרות שבבניין ו/או שבבית המשותף, ומכל החלקים והרכוש המשותף שאינם צמודים לממכר ומכל חלק אחר בבניין ו/או במגרש שאינו צמוד לממכר. כמו כן ליתן הסכמה לרשום פעולה של העברת זכויות במגרש על שם המוכר.
- יא. עד כמה שהבניינים על המגרש יבנו בשלבים והבינוי ירשם ולאחר רישומו של הבית המשותף יבנו עוד יחידות בבניין ו/או על חלקים של המגרש, אשר המוכר יבקש לכלול אותן כחלק מהבית המשותף, אנו מסמיכים בזה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמנו ובמקומנו הסכמה לתקון צו רשום הבית המשותף, לתקון תקנון הבית המשותף כדי שהבית המשותף יכלול גם את כל הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו בבניין שבו הממכר ו/או בבניינים אחרים שעל המגרש, על מנת לכלול בבית המשותף את כל הדירות ו/או היחידות האמורות ולשם כך לתת בשמנו הסכמה לשינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף וחלוקתו של הרכוש המשותף מחדש כדי שהרכוש המשותף יוצמד מחדש לכל הדירות ו/או היחידות בבניינים על המגרש ו/או לאיזה מהן וכן לתת בשמנו הסכמות לשינוי התקנון כפי שידרש וכן להגיש בשמנו בקשות למפקח על המרשם לשינוי רשום הבית המשותף, שינוי התקנון, שינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף, כדי לבצע הכללתן של הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו על המגרש בבית המשותף.
- יב. לתת בשמנו ובמקומנו כל הסכמות שהן, שידרשו על ידי המפקח על מרשם המקרקעין לצורך בצוע כל דיספוזיציות שהן בחלקים מהמגרש למעט הממכר כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון.
- יג. ליתן בשמנו ובמקומנו את כל ההסכמות, הדרושות מאתנו כבעלי הערות אזהרה על המגרש, לצורך רישום הבעלות של המוכר במגרש או בכל חלק ממנו.

7. לשלם כל החשבונות, כל ההוצאות והמסים והאגרות ו/או התשלומים אשר חלים עלינו עד כמה שחלים, לפי החוזה שבננו לבין המוכר, ולהשיג כל אישורים, תעודות ומסמכים הדרושים לבצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**  
**ביום : \_\_\_\_\_ לחודש : \_\_\_\_\_ שנת 2024**

**נספח ו'  
נספח ייצוג משפטי**

לכבוד,  
משרד עורכי דין אמיר שקד

**הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי**

**ה ו א י ל** והתקשרנו עם חברת א.ש. אלפא נכסים בע"מ ח.פ. 515533172 (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במספר זמני \_\_\_\_\_ בניין \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ ב- נצרת (להלן: "הדירה"), והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה (להלן: "החוזה");

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

**אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:**

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

**ולראייה באנו על החתום:**

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_



## נספח ז

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

הודעה לרוכש במעמד חוזה המכירה שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הקונה 1. ת.ז. \_\_\_\_\_

הקונה 2. ת.ז. \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה החזקה בדירה לקונה.

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מנהל קרקעי ישראל (להלן – המנהל) ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

סעיף 3 לחוק – שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח:

"על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2)2".

הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכרת הינה כאמור בסעיף 10 להסכם המכר וזאת בהתאם לסעיף (1)2 לחוק המכר – לפרויקט קיים חשבון ליווי.

**א.ש. אלפא  
נכסים בע"מ**

\_\_\_\_\_  
החברה

**הרינו לאשר כע הוראות החוק דלעיל הובאו לידיעתנו מאת החברה:**

_____ ת.ז.	_____ תאריך	_____ חתימה
_____ ת.ז.	_____ תאריך	_____ חתימה

אשר בקרה בע"מ  
13.06.2024  
נבדק

נספח "ח"

לכבוד,

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_

א.ג.נ,

שלום רב,

הנדון: הוראות שימוש ותחזוקה לפרויקט "מול הירדן" ב- בית שאן

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

בכבוד רב ובברכה,

א.ש. אלפא נכסים בע"מ

הריני לאשר קבלת מכתב זה

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
תאריך חתימה

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
תאריך חתימה



נספח ט'

לכבוד,  
דיירי פרויקט \_\_\_\_\_ – בית שאן

א.ג.נ,

### הנדון: ביקורים באתר הפרויקט

חברת א.ש אלפא נכסים בע"מ אינה מתירה ביקורי רוכשים במתחם הפרויקט או הדירות שבו במהלך בנייתו, אלא במקרים חריגים בלבד. באם נתקבל אישור לביצוע ביקור כאמור, יש להקפיד על קיום הכללים שלעיל, כפי שנקבעו על ידי החברה וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעיט בהפרעה למהלך העבודה השוטף באתר הפרויקט.

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

**בתודה על שיתוף הפעולה**  
**א.ש. אלפא נכסים בע"מ**

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

שם הרוכש \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
שם הרוכש \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

נספח י' – נספח ליווי

פרטי הרוכש

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

טלפון נייד: כתובת \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: א.ש. אלפא נכסים בע"מ כתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – הקמת 4 בנייני מגורים בני 84 יח"ד ושטח מסחרי על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "אלפא נוף ירדן".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 22868 חלקות 146 ו-150 בשכונת יצחק שמיר בבית שאן.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערביות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 129020/74 על שם המוכר בסניף 745 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות

כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

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

### 4 השעבוד

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

### 5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשלומים בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

### 6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו

- תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.
- 7 **ויתור על סודיות** –
- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.
- 8 **כללי**
- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

## נספח יא'

### נספח לטופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת

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

**א.ש. אלפא נכסים בע"מ ח.פ. 51533172**  
(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

ב ין:

### מצד אחד

ל ב ין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

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

### מצד שני

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום \_\_\_\_\_ הסכם מכר (להלן: "ההסכם");

**והואיל** והצדדים מעוניינים להוסיף על האמור הסכם כאמור להלן בנספח זה (להלן: "נספח זה");

**והואיל** והחברה תפעל באמצעות משרדו של עוה"ד אמיר שקד לפעול בשם הצדדים על מנת לדווח את פרטי העסקה למשרדי מיסוי מקרקעין בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "דיווח למשרדי מסמ"ק");

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

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

שם הרוכש: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם הרוכש: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_



## נספח יב'

### כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר לרכישת דירת מחיר מטרה" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- **בית שאן** (להלן: "**דירת מחיר מטרה**") עם המוכרת חברת - **א.ש. אלפא נכסים בע"מ ח.פ. 515533172**

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

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיוור במחיר מטרה לרבות החלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות התחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

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

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

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מטרה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.

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

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

אשד בקרה בע"מ  
13.06.2024  
נבדק

שם + משפחה

שם + משפחה

### אישור

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

עו"ד

## נספח יג'

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/נו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים בזה כי :

1. אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי בקרקע ו/או בחלק מקרקע המיועדת למגורים מכח תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן :

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.

- זכות על פי הסכם פיתוח, הסכם לבעלות חוזה חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיוצ"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברות בקיבוץ.

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

- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

2. הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה שוא הזכייה.

### **הגדרות:**

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם.

### **תא משפחתי:**

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

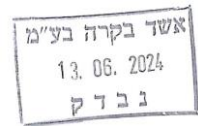
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.

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

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת זוג: שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

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



### אישור:

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 צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות  
הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

אשר בקרה בע"מ  
13.06.2024  
ג ב ד ק

**נספח יד'  
נספח הצמדת חניית נכה**

בין: **א.ש. אלפא נכסים בע"מ ח.פ. 515533172**  
מרחוב חנן רבינוביץ 6 בית שאן  
(אשר תכונה להלן: "החברה/המוכרת")

**מצד אחד**

ל בין:

- 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
- 2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(יחד ולחוד ובערבות הדדית להלן - "הקונה/הרוכש")

**מצד שני**

**הואיל** והקונה זכה במסגרת שיווק פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכישת דירה מס' זמני \_\_\_\_\_, מדגם \_\_\_\_\_, בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט אותו משווקת המוכרת והידוע כפרויקט \_\_\_\_\_ ב- בית שאן בגוש 22868, חלקה \_\_\_\_\_, מגרש \_\_\_\_\_ [להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה]

**והואיל** והודע לרוכש שהמוכרת מחויבת להקצות מתוך כלל החניות בפרויקט מס' חניות נגישות המיועדת לשימוש של נכה, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות.

**והואיל** בהתאם לסדר הבחירה של הדירות המשווקות בפרויקט בחר הרוכש לקנות דירה אליה מוצמדת חניה מס' \_\_\_\_\_ [להלן: "החניה"] בפרויקט שבנדון.

**הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. הודע לרוכש, כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לרוכש בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למועד מכירת הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה בו תמכור המוכרת דירה לנכה בפרויקט, הזכאי כדין לחניה הנגישה (להלן: "הרוכש הזכאי"), תהא זכאית המוכרת לבטל הקצאת החניה הנגישה לבדה ולהצמידה לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חניה אחרת (להלן: "החניה האחרת" ו/או "החניה החליפית") כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת כמפורט בנספח זה להלן ובלבד שלא תפגענה זכות הרוכש בקשר לקבלת חניה חליפית מאת המוכרת.

2. מובהר, כי הרכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או תלונה מכל מן וסוג כלשהו כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה בקשר עם ביטול הקצאת החניות והקצאה של חניה אחרת חליפית, ככל שהמוכרת תידרש לעשות כן.

**לראיה באו הצדדים על החתום ביום \_\_\_\_\_**

שם הרוכש: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם הרוכש: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_