

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

חוזה מכר – דירה במחיר מטרחה



שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268
מרח' הרצל 17 בנין מגדלי צמרת, ת.ד. 655 אשקלון
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז.

2. ת.ז.

מרחוב

נייד

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

מצד שני;

הואיל: והחברה חתמה על חוזה חכירה מהוון שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה ביום 25.1.2024, בתיק רמ"י מס' חוזה 800022133 להעברת זכויות על שמה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למקרקעין הידועים כגוש: 4992 חלקה 19 (בחלק) מגרש 2032/2033/2034/2035/2036 עפ"י תכנית מס' תמל/1079 והמצויים בבני עי"ש (להלן: "העירייה"), לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: "המקרקעין");

והואיל: ובהתאם לחוזה החכירה התחייב המנהל לחתום עם רוכשי הדירות בפרויקט על חוזה לחכירה מהוונת (להלן: "חוזה החכירה"), הכל כמפורט בחוזה החכירה;

והואיל: החברה עתידה להקים על המקרקעין _____ בניינים הכוללים חניות, וכן שטחים משותפים בהתאם לנספח ב' לחוזה זה (להלן: "הפרויקט") ובכלל זה את דירת המגורים שאותה מבקש הקונה לרכוש מאת החברה כמפורט בנספח ג' לחוזה זה (להלן: "הדירה" ו/או "הנכס");

והואיל: וברצון הקונה לרכוש את הדירה, לקבל את החזקה בה ולחתום על חוזה החכירה, וברצון החברה למכור את הדירה לקונה, למסור לו את החזקה בה ולהפנותו למינהל לחתימה על חוזה החכירה ביחס לדירה;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

מבוא נספחים ופרשנות

- המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "החוזה").
- אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, כולל החוזה את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- מסמך זה הנושא את הכותרת "חוזה"

נספח א' - מפרט המכר

נספח ב' - תכניות המכר

נספח ג' - תמורה / מועדים ותנאי תשלום

נספח ד' - יפוי כח בלתי חוזר

נספח ה' - נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה / נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק, הבטחת השקעות הקונה - סעיפים מחוק המכר (הבטחת השקעות).

נספח ו' - תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

נספח ז' - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.

נספח ח' - כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.

נספח ט' - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" + כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק + הסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתא.

נספח י' - יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן".

נספח יא' - יפוי כח בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.

נספח יב' - נספח הצמדת חנית נכה.

נספח יג' - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 2 א' 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד.

נספח יד' - נספח היעדר היתר בניה.

נספח טו' - הסכם ניהול של חברת הניהול בבניין.

נספח טז' - נספח ערבות חוק מכר לטובת הקונה.

3. בכל מקרה של סתירה ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין ההוראות שבמסמך אחר של החוזה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של החוזה, בינן לבין עצמן, תקבענה ההוראות שבמסמך הספציפי הרלוונטי.

4. האמור בחוזה בלשון יחיד – אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר – אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

5. הכותרות בחוזה זה הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנותו.

המכר

6. החברה מוכרת לקונה את הדירה, תמסור לו את החזקה בה וכן חוזה החכירה (להלן: "**הזכויות בדירה**") והקונה רוכש את הדירה מהחברה, יקבל מאת החברה את החזקה בה ויחתום על חוזה החכירה וזאת לאחר תשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה. התשלומים יבוצעו ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט ובאמצעות שוברי תשלום כפי שנקוב בנספח ג' לחוזה, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה. בהסכם זה "**בנק מלווה**" או "**הבנק**" – כל מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי אשר תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הסביר, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט בלבד שיעמוד בהגדרת תאגיד מלווה על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי במועד חתימת הסכם זה ניתנה התחייבות לרישום משכנתא וכן שעבוד על מלוא זכויות המוכרת במקרקעין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ; "**חשבון ליווי**" - חשבון המפורט בפנקס השוברים של הבנק המלווה.

7. הקונה ראה ובדק את המקרקעין וסביבתם וכי ראה ובדק את תוכניות הדירה, הבנין והפרויקט כפי שהן מופיעות ב**נספח ב'** ו/או את הפרויקט ו/או את הבנין ו/או את הדירה עצמה, לרבות התוכניות הכלליות של הפרויקט אשר מתוכנן להיבנות ולכלול בניינים/אגפים/קומות/דירות נוספים, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם, כי ראה ובדק את המפרטים, התשריטים, התוכניות, חוזה החכירה וההסכמים הנוגעים לפרויקט, לבנין ולדירה, לרבות השטחים, הכיוונים ומהות הזכויות הנרכשות על ידו בהתאם לחוזה, כי עיין ו/או ניתנה לו אפשרות סבירה לעיין ובתוכניות בנין עיר המתייחסות למקרקעין, לפרויקט, לבנין, הדירה ולסביבתם, וכי מצא את הכל מתאים מכל הבחינות למטרותיו, צרכיו ויכולותיו, וכי התקשרותו בחוזה הינה מרצונו החופשי והטוב.

8. הודע לקונה בנוסף כי הובהר לו שחוזה זה מותנה בתנאים הקבועים בו.

הבנייה

9. החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט ולתשריט המצורפים לחוזה כנספח ב' ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן" - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז ובהתאם להיתר בנייה כדן, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים, ככל שיהיה צורך לבצעם,

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בניין ____

כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסמכות. כל אלה יהיו בהתאם לשיעורים המותרים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, ולא יחשבו כסטייה ו/או אי התאמה לעניין החוזה ולעניין כל דין.

"שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות בתשריט ו/או במפרט לבין המידות בפועל, סטיות של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזרים המופיעות בתשריט ו/או במפרט לבין המידות בפועל, סטיות של עד 5% ממידות הגינה/ות המופיעות בתשריט ו/או במפרט לבין המידות בפועל לרבות שינוי בכיוונים ו/או במיקום ו/או בקומה של הדירה המופיעים בתשריט ו/או במפרט לבין הביצוע בפועל.

ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטייה המותרת בחוק כאמור, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין.

10. כל עת עד לגמר בניית הפרויקט, רשאית החברה ליזום ולהכניס שינויים ותוספות בכפוף להוראות המכרז והדין ולקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות, לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו ובלבד שלא יוכנס על ידי החברה שינוי מהותי בתכנון ובניית הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמדותיה ושלא תיפגענה זכויות הקונה בה ובתנאי שלא יחול שינוי מהותי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין אלא בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

11. "שינוי מהותי"- שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמדותיה וכן שינוי בשיעור של יותר מ- 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט ובנספחים לבין המידות למעשה (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה), וכן סטיות בשיעור של יותר מ- 5% בין ומידות האבזרים המופיעים במפרט לבין והמידות למעשה.

12. החברה רשאית להחליף אבזר או פריט הנקוב במפרט באבזר או פריט אחר לפי קביעת המהנדס ו/או האדריכל מטעמה ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט.

השלמת הדירה ומסירתה לקונה

13. לא יאוחר מן המועד הנקוב בנספח ג' לחוזה ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה במלואן ובמועדן תשלום החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה כשהיא פנויה מאדם וחפץ, חופשית מזכויות שכירות, חזקה או רישיון וכשהיא ראויה לשימוש, לרבות ניקוי ראשוני מפסולת בניה. עבודות בניה במקרקעין ובפרויקט וכן עבודות פיתוח והשלמה בבניין ובסביבתו תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ועד ולא יאוחר מ-6 חודשים מקבלת טופס 4 לבנין, ובלבד שהקונה יוכל להשתמש בדירה עצמה על הצמדותיה באופן סביר ובטוח וכי לא תימנע גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

14. המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

15. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

16. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/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 עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות שלא הוצאו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בניין ____

באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

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

19. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בה החודשיים המנויים בסעי' 19 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

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

20.2. 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.

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

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

20.5. הוראות סעיפים קטנים 22.1 ו- 22.2 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.

21. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על הפרטיכל כאמור להלן ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה שעל פי החוזה ועל פי כל דין ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין ובכפוף לסעיף 22 להלן, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והחברה תהא זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק הנזכרת בסעיף 33 להלן וכן יהיה הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי סעיפים 75-84 להלן. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מאחריות

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

החברה לפי חוק המכר ואין החברה רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומרת חנם או שכר, לפי העניין, לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל לא תהא החברה אחראית כלפי הקונה בקשר לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל. במידה והחברה החליטה, על פי שיקול דעתה הסביר, לשמור ולתחזק את דירת הקונה, יחולו עלויות השמירה והאחזקה על הקונה.

22. על המוכר להעביר את החזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

23. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבלת את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

24. המוכר רשאי למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

25. המוכר יערוך פרוטוקול מסירה בעת מסירת הדירה, על פי הנוסח הבא :

25.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

25.2. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

25.3. 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 מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

25.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

25.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

25.6. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 27.3-27.5 בפרוטוקול המסירה.

26. המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967. מכאן שאם המוכר לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד, הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן, שאם המוכר גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

27. לא יהא הקונה רשאי לקזז סכום שיגיע לו מהחברה בגין האמור בפרק זה, ככל שיגיע, מחוב של הקונה כלפי החברה.

28. אחריות החברה כאמור בפרק זה לא תחול על כל אי התאמה בדירה או ברכוש המשותף אשר לא נגרמה על ידה או באחריותה. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, החברה לא תהא אחראית בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או אי התאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים שלא בהתאם להוראות התחזוקה שנמסרו לקונה כשהן חתומות ע"י החברה. כמו כן, אחריות החברה כאמור תחול ביחס

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד ולפי הסכם זה ולפי כל דין. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות).

29. כלל התשלומים בגין חיבור הבניין והדירה לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר בלבד. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות והכל בכפוף לאמור להלן:.

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

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

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

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

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

30. הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים, בחברת הגז, וספקי התקשורת השונים. הקונה יציג לחברה במועד המסירה אישור מאת העירייה על רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ועל חתימת חוזה לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת חוזה לאספקת חשמל ואישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז לדירה. הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת האישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם בשל אי הוצאת האישורים הכללים לבנין שהוצאתם נדרשת לחתימת חוזה בין הגופים הנזכרים בסעיף זה לבין הקונה. כן יציג הקונה אישור על תשלום מס רכישה בגין רכישת הדירה.

31. מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, החברה אינה אחראית לתקן כל פגם ו/או אי התאמה שנבעו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או על ידי כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג שלא על פי הוראות התחזוקה שניתנו לקונה כשהן חתומות על ידי החברה בדבר תכונות מיוחדות של הדירה. המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.

מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

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

התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בנין ____

חזרה והתגלית אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרכוש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרכוש, רשאי הרכוש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרכוש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

הרכוש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי 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 הרכוש.

המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרכוש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

המוכר יוכל להמציא לרכוש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין 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 הרכוש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרכוש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרכוש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרכוש 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 הרכוש, יהיה הרכוש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

32. במעמד מסירת הדירה או הרכוש המשותף, לפי העניין, תיתן החברה לקונה או לנציגות הבית, לפי העניין, הוראות תפעול ותחזוקה כשהן חתומות על ידי החברה למתקנים ואביזרים בדירה וברכוש המשותף, ועל הקונה ונציגות הבית להקפיד ולשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף, לפי העניין, בהתאם להוראות אלה.

33. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייבים הקונה והנציגות לנהוג על פי אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בה שניתנו לו על ידי החברה, ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות על מנת לשמר את הדירה, הרכוש המשותף, והבנין, לתחזק ולתקן אותם ולעשות בהם שימוש נאות ומתאים.

34. למרות האמור בסעיף 33 לעיל, לא תהא החברה אחראית לבצע תיקונים, כמפורט בסעיף 33 לעיל, אם הפגם קשור בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה או בבנין שלא באמצעות החברה.

35. הודע לקונה על ידי החברה כי בכוונתה לבצע, כמיטב יכולתה, את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות שיבנו בבנין ו/או בפרויקט וברכוש המשותף ברצף אחד והכל תוך זמן סביר, אלא אם מדובר בתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז הם יתוקנו ככל האפשר, בסמוך לדרישה.

36. הקונה מתחייב לאפשר לחברה או לקבלנים או לקבלני משנה מטעמה לבצע את התיקונים בדירה ו/או בבנין, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים ובדירות אחרות בשעות סבירות.

הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, תהא החברה רשאית לדחות את תיקון ו/או אי ההתאמה עד להסרת מניעת הקונה, והכל בכפוף לתקופת הבדק. ביצוע תיקוני תקופת הבדק במומחיות נאותה יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות החברה כלפי הקונה בקשר לבניית הדירה. הקונה מתחייב לחתום לפי דרישת החברה על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. לרכוש תינתן האפשרות להעיר הערותיו על גבי המסמך האמור ואין בחתימתו של הקונה כדי לאשר את תקינות ביצוע התיקון כאמור.

37. הוראות סעיפים 13-44 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה. בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבית, יערך

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בנין _____

פרוטוקול מסירה שייחתם ע"י נציגות הבנין ועל ידי החברה ואולם החברה זכאית למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או ממנהנדס החברה ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

38. אחריות החברה בגין אי ההתאמות ברכוש המשותף תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בדירות בבנין במאוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש לחברה על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבנין, או על ידי רוב הרוכשים.

39. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן תהיינה זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שיבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**").

מקבלי הרכוש המשותף יקבלו את החזקה ברכוש משותף מאת החברה. על מסירת החזקה והפרוטוקול שיערך במועד המסירה וכן כל הנוגע לאחריות החברה בגין הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיפים 13-44 לעיל בשינויים המחויבים.

40. ממועד המסירה ואילך ינקוט הקונה בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד. החברה לא תהייה אחראית למתקנים ברכוש המשותף ככל שתיוקונים בהם לא יעשו על ידי מי שהחברה תפנה אליו את הקונה מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר.

41. הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה של הרכוש המשותף, וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחנייה, בחדר המדרגות, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבנין ו/או הפרויקט או חלקם.

42. מקבלי הרכוש המשותף יחתמו עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש על חווי שרות ואחזקה בנוסח המקובל.

הרישום

43. ידוע לרוכש כי בנסח הרישום מלשכת רישום המקרקעין, מלוא הבעלות בחלקה 19 בגוש 4992 בה כלולים המקרקעין (כהגדרתם לעיל), רשומה על שם 'קרן קיימת לישראל', וכי טרם נערכה פרצלציה בחלקה זו, וכי בנוסף נרשמו שתי הערות: (1) מיום 23.6.2020 מכוח שטר מס' 286/2020/8 לטובת 'מועצה מקומית באר טוביה' על הפקעה בהתאם לילקוט פרסומים מס' 4882 מיום 22.5.00 עמוד 3513; (2) הערה מיום 23.6.2020 מכוח שטר 286/2020/9 לטובת 'יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור' לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1079 מיום 20.2.2019. לפיכך, כשניתן יהיה לרשום בפנקס הבתים המשותפים את המקרקעין כבית משותף, יפעל המוכר לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, את כל אלה:

43.1. המוכר יבצע את כל הפעולות לקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

43.2. 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 רוכש הדירה, לפי המאוחר.

44. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

28. בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. המוכר יתאם מראש עם הרוכש להגיע למשרד עורכי הדין המטפל ברישום.

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

45. הדירה תרשם על שם הקונה כשהיא נקיה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי פרט לשעבודים, עיקולים או לזכויות צד ג' שנרשמו בספרי המינהל ו/או החברה ביוזמת הקונה או לחובתו.

46. המוכר יישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום זכויות הקונה כאמור בסעיף 6ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ובהתאם להוראות חוברת המכרז, לרבות האגרות הכרוכות ברישום הזכויות בדירה על שמו, ובכלל זה ההוצאות בקשר לביצוע איחוד וחלוקה של הקרקע, הכנת תשריטים, הוצאות מודד ומהנדס, הוצאות עבור העתקות שמש ועוד וכן אגרות רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והוצאות נוספות הכרוכות בכל הקשור להכנת הבית המשותף.

במועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ישלם הרוכש את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לו הלוואה וכן הוצאות שליחויות הכרוכות בביצוע הרישום.

47. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות, זיקות הנאה על המקרקעין ו/או הדירה ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף והוראות בתקנון המשותף כפי שתדרוש על פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושן של דירות אחרות או של בעלי דירות אחרות בבנין ו/או בבניין הראשון ו/או בפרויקט או של בעלי מקרקעין סמוכים ובשטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור, ביחס לכל חלקי הבית, לרבות חלקים המוצמדים לדירות.

48. הודע לקונה כי אין לו כל עניין במספר הבניינים שייבנו על המקרקעין או במספר היחידות בכל בנין או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שיכללו בבית המשותף בו תיכלל הדירה (בחווה זה: "הבנין", "הבית" או "הבית המשותף") במיקום החניות ו/או בשיוכן או ביעוד של כל דירה או יחידה אחרת שתבנה על המקרקעין, ועל כן רשאית החברה בכל עת וגם לאחר רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או שיוך הצמדה כזו או אחרת ליחידה בבית המשותף (גם אם בבנין אחר), ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לטובת צרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים ו/או לבקש מהרשויות המוסמכות היתרים לניצול נוסף או שונה מן הקיים היום או שיאושר בעתיד ובלבד שהדירה תבנה כאמור בחווה ושלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובהתאם להוראות המכרז והדין.

49. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות החווה, מוסכם כי החברה תהיה רשאית להוציא ו/או להצמיד חלקים מתוך הרכוש המשותף, לרבות שטחי חנייה, שטח חצר, מרפסות, מחסנים, שטחי גג, חללי גג ו/או חלקים אחרים ו/או נוספים, לכל יחידה בבית/בתים, המשותף/משותפים ו/או בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

רכוש משותף ותקנון

50. הודע לקונה כי כל זכויות הבנייה שבקרקע, במקרקעין, במגרש ובפרויקט (בין אלו הקיימות כיום ובין אם אלה שינתנו בעתיד) שייכות לחברה בלבד והיא תהיה זכאית לנצלם לרבות בדרך של מכירה כראות עיניה או להצמידן או לניידן והכל בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד ייווצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. זכויות הבנייה אשר יוצאו מהרכוש המשותף יוצמדו לדירות הנמכרות במסגרת השוק החופשי בלבד והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

51. החברה רשאית וזכאית לשנות את תוכניות הבנייה של הבנין ו/או של הפרויקט לרבות על ידי שינוי והוספת דירות, הוספת קומות, או שטחים מבונים ו/או הפחתתם, ו/או היתרי בנייה במסגרת בקשה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ותכנון המקרקעין ו/או המגרש ו/או הפרויקט, או כל חלק מהם. והכל בכפוף להוראות המכרז ולקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
 52. חתימת הקונה על חוזה זה תהווה כתב הסכמה בלתי מותנה מצידו לכל הליך של פרצלציה או רה-פרצלציה ולכל בקשה שהחברה או רוכשי זכויות ממנה יגישו, אם יגישו, לרשות כלשהי, בהקשר לשינוי בתוכניות ובהיתרי הבנייה ובהתרת ניצול נוסף או אחר של זכויות הבנייה או השימוש הקיימות או שיהיו לחברה בעתיד במקרקעין או בפרויקט על כל חלקיו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
 53. ידוע לקונה כי גבולות המגרש עליו ממוקם הבניין, העשויים להשפיע על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
 54. החברה תהא רשאית לגרום לכך כי יירשם תקנון מיוחד לבית המשותף ו/או לבתים המשותפים בפרויקט כהגדרתם בסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון").
 55. בהתאם לכך, תוכל החברה לגרום לכך שתיכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקות, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת ההצמדות המיוחדות הנזכרות בסעיפי ההסכם, והתנאים המלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה בהתאם לחוזה וכיו"ב.
 56. הודע לקונה כי התקנון יערך על ידי עוה"ד של החברה או על ידי מי שייצג את החברות. לתקנון האמור ולכל תיקון בו, ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:
 57. כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
 58. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבתים, קומות מפולשות, קומת מסד, מרתפים, עליות גג, שטחי חוץ מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, חנויות, מחסנים
- 58.1. על אף האמור בסעיפים 60-52 לעיל, החברה תהא רשאית לרשום כל חלק של הבית כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסוימת.
- 58.2. חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "דמי ועד הבית") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, בכפוף לכך שדירות שהחזקה בהן תהיה בידי החברה ולא יעשה בהן שימוש יופחתו ההוצאות צריכה בפועל משיעור דמי ועד הבית שהיו מוטלים על דירות כאמור אלמלא הוראת פטור זו וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצוי. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 58.3. הודע לרוכש כי החברה ממנה את חברת _____ ו/או כל חברת ניהול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, לניהול הבניין והחזקתו לתקופה של עד 2 שנים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המאוחר מבניהם. מובהר כי לאחר תקופה זו יתחדש ההסכם רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). יובהר כי כי ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.
- 58.4. הובהר לקונה, כי החברה מתחייבת לקבל את כל האישורים הנדרשים בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות לצורך הפעלת המעלית כדין. הודע לרוכש כי ההחלטה בדבר הפעלת מעלית השבת תתקבל בכפוף להוראות הדין ולהסכמת הנציגות הזמנית.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

59. החברה רשאית לכלול בתקנון, בין היתר, הוראות נוספות, כדלקמן:

59.1. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם. הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שנועדו לכך על ידי החברה ועל פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של הדירה או מחוץ לה ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף.

59.2. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי כל דין.

59.3. הוראות המזכות את החברה לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות החברה על פי החוזה, ללא צורך בהסכמת הקונה.

59.4. הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.

59.5. הסדרת עניין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית או כל חלק מהן.

60. החברה רשאית לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, מבלי להזדקק להסכמת הקונה, וחתמת הקונה על החוזה כמוה כמתן הסכמה לכל שינוי.

61. גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיף 60.2 לעיל.

הבטחת כספי הקונה

62. החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית לקונה בגובה כל תשלום מתשלומי התמורה (למעט בגין רכיב המע"מ) שתשולם על ידי הקונה לחשבון "הליווי של הפרויקט באמצעות שוברי תשלום" ואשר תימסר לקונה בתוך 14 ימים ממועד תשלום השובר.

63. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) סכום הערבות שיהיה נקוב בבטוחה לא יכלול את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה (להלן: "רכיב המע"מ").

64. וכי ידוע לו שמשרד האוצר הקים קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשי דירות בעת מימוש בטוחה עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות) ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ.

65. ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה לחברה, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם לחברה באמצעות שוברי תשלום.

66. החברה תהיה זכאית לבחור את אופן הבטחת הכספים ששילם לה הקונה ותהיה זכאית להבטיח חלק מן התשלומים באופן אחד וחלק מן התשלומים באופן אחר. כן תהיה החברה זכאית להחליף בטוחה שנתנה לה בבטוחה אחרת. מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה כאמור, מתחייב הקונה להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה והכל בהתאם להוראות המכרז והדין.

67. על אף האמור בכל מסמך ובכתב הערבות לא יהיה הקונה רשאי לפעול למימוש או לפירעון הערבות.

68. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק את כל זכויותיו על פי החוזה בכל מקרה שבו יממש הקונה את הערבות והבנק ישלם לו סכום כלשהו על פי הערבות. הקונה יפעל ככל שיידרש על מנת לבצע את העברת הזכויות כאמור.

פרויקט "בני עיי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בניין ____

69. היה והקונה פעל למימוש ו/או לפירעון הערבות הגם שלא נתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל, ובכתב הערבות, יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה ובנוסף לכל סעד לו זכאית החברה במקרה של הפרה יסודית תהא זכאית לקבל צו מניעה נגד הקונה אשר ימנע ממנו לפעול כאמור ו/או לתבוע מהקונה להשיב לה את כל כספי הערבות.
70. בכל מקרה של ביטול החוזה תהא החברה רשאית לבטל כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה. ולצורך כך הרוכש ימציא אישור חתום בפני עו"ד כי הושבו לו הכספים ששילם ע"ח התמורה בערכם הריאלי וישיב את הערבות זאת ועוד בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי החברה, ימסור הקונה לחברה לפי דרישתה כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה.
71. הודע לקונה כי ביטול הערבות שתינתן ע"י הבנק המלווה תתאפשר עפ"י תנאי פקיעת תוקף הערבות כמפורט בכתב הערבות לרבות, במקרה של ביטול ההסכם, וחתימת הרוכש על תצהירי ביטול עסקה, זאת ועוד הוסכם והותנה כי הרוכש יחתום בפני עו"ד כי הושבו לו הכספים ששילם ע"ח התמורה בערכם הריאלי וישיב את הערבות,
72. ייפוי הכוח יבטיח גם את זכויות החברה לפי פרק זה והחברה ועו"ד יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם, למעט לשם ביטול הערבות, ביטול הערבות תתבצע רק ע"י חתימת הרוכש.

מיסים ותשלומים

73. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבנין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות בנייתם או אחזקתם (לעיל ולהלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. מובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים במקום הקונה רק במידה ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי ישיב הקונה לחברות את סכום המיסים הנ"ל בתוספת ריבית והצמדה כהגדרתם בנספח ג' לחוזה מיד עם דרישתה הראשונה.
74. הודע לקונה כי התמורה כהגדרתה בנספח ג' לחוזה (לעיל ולהלן: "התמורה") נקבעה על ידי החברה בסוגי המיסים, היטלים ואגרות וחובים שונים אחרים בשיעורם כפי שהם במועד חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין, יישא הקונה בתשלום מיסים, היטלים ואגרות חדשים, לתקופה שהחל מיום חתימת החוזה, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים למקרקעין, לדירה ו/או למכירתה לקונה. הקונה ישלם בתשלומים אלה, או חלקו היחסי בהם לרשויות או לידי החברה (לפי בחירת החברה) בתוך 14 ימים מיום שקיבל דרישת תשלום. חלקו היחסי של הקונה יקבע על ידי החברה בהתאם לנסיבות ולפי שיקול דעתה הסביר.
75. מובהר כי בידי החברה קיים/עתיד להתקבל טופס 50 ולכן מכירת הדירה ע"י החברה פטורה מתשלום מקדמה למס שבח ע"י הקונה כאמור בתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשע"א – 2011, ולפיכך הקונה מתחייב כי לא ינכה מתמורת הדירה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות המס.
76. הועלה שיעור המע"מ לעומת שיעורו במועד חתימת החוזה, יחול השיעור המוגדל על אותו חלק של התמורה שטרם שולם בפועל על ידי הקונה.
77. ידוע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח ג' לחוזה, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט, ומבוססות על דרישות הרשויות במועד הוצאת היתר הבניה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או יבוצעו על ידי רשות מוסמכת יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלמו במועד.
78. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו, מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת לכך, הקונה ימציא לחברה במעמד החתימה על החוזה את כל הטפסים והאישורים על מנת שהחברה תגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בגין עסקה זו. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי מתשלום מס רכישה, ימציא הקונה לחברה בתוך 15 ימים

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה לחברה קבלה על תשלום מס הרכישה בהתאם למועדים הקבועים בדין או לדרישת החברה לפי המוקדם מביניהם.

79. מובהר כי הקונה יישא בהיטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין הדירה ממועד חתימת החוזה מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה בגין מימוש זכויות על ידי המוכר על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתבקש על ידי המוכר ו/או בגין שינויים אשר ביוזמת המוכר ו/או עקב זכויות בניה שהמוכר ניצל אותן בדרך של בניה יחול היטל ההשבחה האמור על המוכר.

80. התמורה כוללת שכ"ט לדורות אריאל ושות' – משרד עורכי דין, מרח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן על פי החלטת החברה) בגין השתתפותו בהוצאות הטיפול המשפטי הנוגע לרישום וכמפורט בחוזה בסכום של - 5,039 ₪ בתוספת מע"מ או 0.5% משווי התמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מביניהם.

81. כל סכום שעל הקונה לשלם על פי החוזה והוא לא שילמו, רשאית החברה לשלמו ככל ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, ובלבד שחלפו 14 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו ולאחר שמסרה החברה לקונה 7 ימים מראש הודעה על כוונתה לעשות כן. שילמה החברה תשלום כאמור, לא יראו את החברה כמי שקיבלה על עצמה את החבות בתשלום או כאילו ויתרה על זכות כלשהי מזכויותיה. הקונה ישיב לחברה כל סכום ששולם על ידי החברה תוך שבעה ימים ממועד דרישת החברה. מובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

82. דין כל סכום שעל הקונה לשלם או להשיב לחברה על פי החוזה כדין התמורה לכל דבר, לרבות לעניין הצמדת קרן התשלום למדד ולעניין התרופות העומדות לחברה בגין פיגור בתשלום, מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, ימציא הקונה לחברה בתוך 7 ימים מהמועד שידרש לכך על ידי החברה, כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי החוזה.

שינויים

83. מובהר לקונה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, לא יהא רשאי לבצע שדרוגים בדירה וכן המוכר לא יהא רשאי לגבות מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט. חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי המפרט להלן תמורת זיכוי כספי יקבע במפרט הטכני:

83.1. ארון מטבח.

83.2. דלת כניסה למרפסת שירות.

83.3. סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת).

83.4. בית תקע ונקודות טלפון

84. הזיכויים יבוצעו באמצעות טופס הזמנה מיוחד שייחתם על-ידי הקונה ובו יפורטו מחירי הזיכויים בהתאם למחירון זיכויים הקבוע במפרט המצורף להסכם זה כנספח א'. במידה וטרם חתימת הסכם זה התקדמה הבניה כך שפריט מהפריטים כאמור המאפשר בחירה כבר הותקן בדירה, לא תתאפשר לקונה בחירה כאמור. יובהר כי התקנת פריטים בדירה בשלב בנייה מתקדם יעשה אך ורק לאחר אישור משרד השיכון.

85. במהלך הבנייה מבלי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות או לוועדות התכנון לא יכנס הקונה למקרקעין ולדירה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות בדירה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה), לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידיו. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה, יהווה הדבר הסגת גבול מצידו, והחברה רשאית לבטל את החוזה לאלתר בנוסף לכל סעד המגיע לה על פי החוזה והדין.

86. הואיל והקונה מודע לחשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבנין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, וכן לעובדה כי הבנין מהווה ו/או יהווה חלק בלתי נפרד מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ורישומה על שמו הוא לא יעשה שינויים כלשהם אשר יש להם השפעה כלשהי על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בניין ____

ו/או על הרכוש המשותף ולרבות הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבנין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך וההיתרים הנדרשים מהרשויות המוסמכות והכל בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף. פעל הקונה בניגוד לאמור תהא החברה רשאית לדרוש את הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לה על פי החוזה או הדין.

87. לאחר קבלת החזקה בדירה, ביצע הקונה שינויים בדירה, תהא החברה פטורה מכל אחריות לעניין אי התאמות, אלא אם יוכיח הקונה כי לשינויים שנעשו על ידו אין כל קשר לאי התאמות שנתגלו.

יפוי כח בלתי חוזר

88. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות החברה על פי החוזה מתחייב הקונה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ד', ולמסור לחברה את מקור יפוי הכח ואת עותקיו (לעיל ולהלן: "יפוי הכח").

89. מובהר כי יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות, רישום הבית המשותף וחתימה על התקנון, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו בניגוד להוראות החוזה או במקרה של ביטול החוזה, רישום ומחיקת שעבודים, בקשה לקבלת היתר בנייה, שינוי תכנית, לרשום הצמדות והוצאת חלקים מהרכוש המשותף וכל פעולה אחרת שהחברה רשאית לבצע בהתאם להוראות החוזה.

90. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי החוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

91. האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח, בהתאם להוראות החוזה והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, בהם זכויות החברה, הבנק ושל רוכשי יחידות בפרויקט ובבנין, תלויות בכך.

העברת זכויות

92. העברת זכויות הקונה – הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש /שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ח' להסכם המכר

ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום לרמ"י בסך 450,000 ₪.

93. הודע לקונה כי החברה שיעבדה ו/או תשעבד את המקרקעין לטובת הבנק המלווה להבטחת מימון הפרויקט ו/או להבטחת מתן ערבויות לרוכשים בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974.

94. הערת אזהרה ככל שתירשם לטובתו של הקונה תהיה כפופה לשעבוד הנ"ל. החברה תהא זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתו, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך והקונה יפעל כמתחייב מהעברת זכויות כאמור. במקרה כזה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שלפי החוזה.

95. האמור בסעיף זה אינו גורע מהתחייבות החברות להעביר את הנכס על שם הקונה כשהוא נקי מזכויות צד ג' כאמור בסעיף 47 לעיל.

96. עד לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין לא יהא הקונה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו על פי החוזה וחובה החכירה, או כל חלק מהן, לכל אדם או גוף משפטי זולתו (להלן:

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

"מקבל הזכות" אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמת החברה לכך ואת הסכמת המינהל כאמור בחוזה החכירה. החברה לא תסרב להעברת זכויות הקונה כאמור, אלא מטעמים סבירים.

בפרק זה "העברה" – בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שיעבוד או המחאה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

97. החברה תסכים להעברת זכויות הקונה כאמור למקבל הזכות רק בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

97.1. הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי החוזה, קיבל את החזקה בדירה וחתם על חוזה החכירה.

97.2. העברה כאמור לא תפגע בזכויות כלשהן של החברות, לפי שיקול דעתן הסביר.

97.3. הקונה החזיר לחברה כל ערבות ו/או בטוחה אחרת שקיבל ממנה בקשר עם החוזה, וחתם על בקשה ותצהיר מתאימים לביטולה. מובהר כי בכל מקרה של העברת זכויות הקונה בדירה תהא הערבות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר בטלה.

97.4. הומצאו לחברה המסמכים הבאים ו/או בוצעו הפעולות הבאות:

97.4.1. חוזה חתום ותקף שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדין בדבר העברת זכויות כאמור ללא תמורה.

97.4.2. אישור מאת אוצר המדינה כי מס שבת, מס מכירה ומס רכישה בגין העברת הזכויות שולמו או שניתן פטור מתשלומם, וכי הוא מסכים להעברת הזכויות.

97.4.3. אישור מאת מנהל מס רכוש, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה כי שולמו כל תשלומי החובה עד למועד העברת הזכויות וכי הם מסכימים להעברת הזכויות.

97.4.4. אישור של נציגות הבית המשותף על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין הדירה עד למועד ההעברה.

97.4.5. אישור מכל מוסד פיננסי שנתן הלוואה לקונה וקיבל מהחברה ו/או מהמינהל התחייבות לרישום משכנתא לטובתו, כי ההלוואה סולקה במלואה או נגררה לנכס אחר, ומכתב של המוסד הפיננסי המשחרר את החברה מהתחייבותו לרישום משכנתא כאמור.

97.4.6. אישור מאת הבנק המלווה מראש ובכתב בדבר הסכמתו לביצוע העברה, וחתימה על כל המסמכים שיידרשו ע"י הבנק הנ"ל לצורך כך.

97.4.7. אישור בדבר הסכמת המינהל להעברה. במידה שנרשמו זכויות בספרי המינהל, יומצא לחברה אישור המינהל כי נרשמה אצלו העברת הזכויות לנעבר וכן שטר העברת זכות שכירות חתום על ידי המינהל על פי הפניית החברה.

97.4.8. ייפוי כוח כאמור בסעיף 90 לעיל חתום על ידי הנעבר, בנוסח שיהא מקובל אצל החברה באותה עת או בנוסח החתום על ידי הקונה (לפי בחירת החברה).

97.4.9. כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי החברה, חתום על ידי הנעבר והחברה. בכתב העברת הזכויות יקבע, בין היתר, כי הנעבר מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה וכי הקונה והנעבר מצהירים על העדר דרישות, טענות או תביעות כלשהן כלפי החברה, בהווה או בעתיד, מכוח החוזה או כל הכרוך בו, למעט לעניין רישום זכויות החכירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ובגין אחריות החברה מכוח הדין.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

97.4.10. תשלום כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, אם יהיו כאלה והמצאת כל האישורים המתאימים בקשר לכך.

97.4.11. כל מסמך או אישור אחרים שיהיו דרושים לדעת החברה לשם ביצוע העברת הזכויות.

פיתוח סביבתי והמשך בניית הפרויקט

98. הודע לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למקרקעין והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל יתבצעו על ידי צד שלישי לרבות משרד הבינוי והשיכון שאינו החברה, והודע לו כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה ואין עבודות אלו באחריות החברה. עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המגרש, יבוצעו על ידי החברה ובכפוף לאמור בהסכם זה. הפיתוח הסביבתי בגבולות המגרש יהיו אך ורק כמוגדר במפרט.

בנוסף לאמור בהוראות אחרות בחוזה, רשאית החברה להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות החכירה של הקונה במינהל וזאת עקב דרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר ובטוח בדירה ולא תיפגענה דרכי הגישה לדירה והצמדותיה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה הדירה:

98.1. לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה ולסייםם בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

98.2. להתקין ו/או להעביר דרך כל חלק מהמקרקעין, המגרש, הבנין ו/או הדירה, לפי העניין, בעצמה או באמצעות אחרים לרבות כל רשות שלטונית וזאת בשל דרישת כל רשות שלטונית – צנרת מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול וביוב, תאי בקורת, צינורות ומיכלי גז, אנטנות, עמודי חשמל וכיו"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידה ועל פי שיקול דעתה הסביר, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבנין ו/או הדירה ו/או הפרויקט ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל בתוך הדירה לאחר מועד המסירה יתאפשרו בשעות סבירות ובתיאום מראש.

98.3. להמשיך בבניית חלקי הפרויקט האחרים ובביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה ולסייםם בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

98.4. מובהר כי מיקום מתקני הבית המשותף לרבות אך לא רק פח אשפה, חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וכו', ספקיות גז ותקשורת, יצויינו 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.

הלוואות ומשכנתאות

99. בחוזה זה: "הלוואה בנקאית" – הלוואה ממוסד פיננסי בסכום ובתנאים שיקבע המוסד הפיננסי, ואשר תובטח על ידי רישום משכנתא על הדירה, ועד רישומה – על ידי משכון זכויות הקונה על פי החוזה.

100. באם יבקש הקונה לממן תשלום חלק או כל התמורה באמצעות הלוואה בנקאית, לרבות במקרה בו תסייע ו/או תפנה החברה את הקונה לקבלת הלוואה כאמור, לא יהא בדבר כדי לפגוע בחבותו ו/או אחריותו המוחלטת של הקונה לביצועו של מלוא תשלום התמורה במועדו. רק העברת תשלום כספי ההלוואה לחשבון הליווי באמצעות שוברי תשלום במועד ביצועו בפועל, תיחשב תשלום על פי החוזה.

101. מובהר בזה כי החברה לא תתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא לטובת המוסד הפיננסי המעמיד את ההלוואה, אלא אם יאשר אותו המוסד בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרשום את השעבוד, במישרין לחשבון הליווי באמצעות שוברי תשלום על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף להסכמת הבנק

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

לרשום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת המוסד הפיננסי האמור, ובכל מקרה ההתחייבות לרישום השעבוד הנ"ל תהא כפופה לזכויות המלווה במקרקעין.

102. החברה לא יצרה כל מצג ולא נתנה לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג מימון מלא או חלקי לרכישת הזכויות בדירה. כמו כן, אין באמור בחוזה זה כדי להטיל על החברה חובה לפעול למתן הסכמת המוסד הפיננסי להעניק את ההלוואה הבנקאית לקונה ו/או חובה לגרום לביצועה של ההלוואה הבנקאית.

103. מובהר כי עניין זה הינו באחריות הקונה בלבד וביצוע החוזה אינו מותנה בהשגת מימון כאמור ואי השגתו לא תהווה עילה להפרת החוזה על ידי הקונה או לביטולו.

104. הודע לקונה כי החברה אינה צד לחוזה ההלוואה, אינה אחראית לתוכן חוזי ההלוואה שבין הקונה לבין הבנק, וכל האחריות לעניין תנאי ההלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה.

105. לשם קבלת ההלוואה, על הקונה לבצע בין השאר את הפעולות הבאות:

105.1. שלא לאשר ללא הסכמת נותן ההלוואה הבנקאית כל העברת זכויות בדירה.

105.2. להודיע לנותן ההלוואה על רישום זכויות הקונה במינהל ולאפשר לו לרשום באותו מעמד שיעבוד ו/או הערה על זכותו של הקונה ככל שהדבר יהא אפשרי מבחינת נוהלי הרישום.

105.3. שלא לרשום את זכות הקונה בדירה במרשם המקרקעין טרם שתירשם לטובת נותן ההלוואה משכנתא או שיעבוד על זכות זו.

105.4. להודיע טלפונית ובאופן מיידי כי נתן למוסד הפיננסי הוראה מצדו להעביר את כספי ההלוואות לחשבון הליווי באמצעות שוברי תשלום.

106. לצורך ביצוע האמור בסעיף 107 לעיל, מתחייב הקונה ונותן לחברה הוראות בלתי חוזרות לפעול באופן הבא:

106.1. שלא לאשר ללא הסכמת נותן ההלוואה הבנקאית כל העברת זכויות בדירה.

106.2. להודיע לנותן ההלוואה על רישום זכויות הקונה במינהל ולאפשר לו לרשום באותו מעמד שיעבוד ו/או הערה על זכותו של הקונה ככל שהדבר יהא אפשרי מבחינת נוהלי הרישום.

106.3. שלא לרשום את זכות הקונה בדירה במרשם המקרקעין טרם שתירשם לטובת נותן ההלוואה משכנתא או שיעבוד על זכות זו.

106.4. הודע לקונה כי לצורך הצעת הלוואות לרוכשי היחידות בפרויקט, החברה תמסור למחלקת משכנתאות של הבנק המלווה מידע בדבר הפרויקט אשר יכלול בין היתר, מידע בדבר מיקום הפרויקט, מספר היחידות הנבנה או המיועד להיבנות, גודל היחידות ומחיריהן. כמו כן החברה תמסור למחלקת משכנתאות במועד המוקדם ביותר האפשרי פרטים בדבר מכירות שבוצעו על ידינו בפרויקט, לרבות שמותיהם, כתובותיהם ומספרי הטלפון של רוכשי היחידות.

בנק מלווה

107. הודע לקונה כי לצורך מימון הבנייה התקשרה/תתקשר החברה בחוזה ליווי פיננסי עם בנק מלווה במסגרת חוזה זה ובתמורה להעמדת אשראי על ידי הבנק למימון הקמת הפרויקט ומתן ערבויות לרוכשים על פי חוק המכר, שעבדה ו/או תשעבד החברה לבנק את זכויותיה ביחס למקרקעין וכן תמחה ותשעבד לטובת הבנק את כל זכויותיה כלפי הקונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך מכל מין וסוג שהוא שיידרש מטעם הבנק המלווה.

108. החברה נותנת בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לה ממנו על פי החוזה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט _____ סניף _____ ח-ן מס' _____ כמפורט בנספח ג' לחוזה.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

109. הקונה יחתום על כתב ההתחייבות המצורף **כנספת ח'** לחוזה ויחתום על כל נספח אחר אשר יחליף נספח זה או יתווסף אליו, ככל שיידרש, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ויפעל כאמור בהם.
110. לכל שינוי מהותי בהוראות החוזה דרושה הסכמת הבנק מראש, ולא יהיה תוקף לשינוי כאמור שלא יותנה עליו הסכמת הבנק.
111. הקונה יהא רשאי לאמת את מס' חשבון הפרויקט ושם הפרויקט באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:
- 111.1. בסניף הבנק המלווה בו מתנהל חשבון הליווי – בע"פ או בכתב.
- 111.2. באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו נזכרים בשוברי התשלום.
- 111.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה בו יופיע מס' החשבון ושם הפרויקט לאחר הקלדת פרטים מסויימים מתוך שובר התשלום.
112. ביטול חוזה המכר – הרוכש יצהיר ויתחייב שככל שיתברר 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 שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

הפרות ותרופות

113. על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
114. פיגר הקונה בפירעון התמורה או חלק ממנה, ביותר מארבעה עשר (14) ימים, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, המזכה את החברה בביטול החוזה לאלתר, ובלבד שהחברה נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה. לאחר ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית כאמור והשבת כספי התמורה לרוכש, המוכר יהא רשאי למכור את הזכויות בדירה לכל קונה אחר במחיר למשתכן, בהתאם להוראות המכרז.
115. איחור הקונה בתשלום כלשהו החל עליו ע"פ הסכם זה, איחור העולה על 14 ימים והחברה החליטה לא לבטל את הסכם המכר, יישא הסכום שבפיגור, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל אשר תצטרף לקרן ותהווה חלק בלתי נפרד מהקרן, וזאת החל מהיום הראשון לאיחור ובלבד שחלפו 7 ימים לתשלום. בכפוף לכך כי האמור לא יהווה אישור או הסכמה לאיחור ו/או להפרה ולא יפגע בזכויות המוכר האמורות לעיל. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה בוטל החוזה בנסיבות בהן קיימים תשלומים בני השבה מהחברה לקונה (להלן: "**הכספים**"), יחולו ההוראות הבאות:
- 115.1. הקונה לא יהא זכאי להחזר הסכומים ששילם למשרד עורכי דין שמעון וקנין ושות' או שוש אלעזרא ושות' -בקשר עם החוזה, הנ"ל.
- 115.2. החברה תחלט מתוך הכספים את סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 117.
- 115.3. מיתרת הכספים לאחר ביצוע הקיזוז האמור בסעיף תעביר החברה למוסד הפיננסי שנתן הלוואה לקונה וקיבל מהחברה ו/או מהמינהל התחייבות לרישום משכנתא לטובתו כל סכום שידרוש המוסד הפיננסי לצורך סילוקה הסופי של כל הלוואה שניתנה כאמור ושחרור התחייבות החברה כלפי המוסד הפיננסי.
116. 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

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בנין ____

- 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.
117. במידה והקונה קיבל הלוואה למימון הרכישה תחילה ישלם המוכר למלווה את סכום ההלוואה בגבול הסכום שהקונה חייב למלווה בגין ההלוואה הנ"ל, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לקונה.
118. אין באמור לעיל כדי למנוע מהקונה את הזכות לתבוע פיצויים ע"פ חוק.
119. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את החוזה לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה זכאית לבטלו ביחד לכל יחיד הרוכש גם יחד, לפי שיקול דעתה הסביר.
120. לחברה תהיה בכל עת זכות קיזוז ועיכבון על כל הכספים של הקונה ו/או לזכותו שימצאו אצלה.
121. כל הסעדים האמורים בסעיפים 115-123 לעיל מצטברים ונוספים זה לזה ולסעדים המגיעים לחברה על פי החוזה ועל פי כל דין.

כללי

122. תנאי החוזה משקפים וממציים את המוסכם בין הצדדים. החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות (להלן: "מצגים או התחייבויות") בעל פה או בכתב, שנעשו, ככל שנעשו, (שלא בדרך הטעיה, מצג שווא, תרמית בחוסר תום לב), לפני חתימתו ושאינם כלולים מפורשות בחוזה. במידה שהקונה מסתמך על מצג או התחייבות שאינם כלולים מפורשות בחוזה, עליו להודיע זאת לחברה עובר לחתימת החוזה, ולצרף את פירוט המצגים ו/או הפרסומים ו/או התחייבויות עליהם בדעתו להסתמך כנספח לחוזה. החברה תהיה קשורה במצגים או התחייבויות שנעשו לאחר חתימת החוזה רק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי החתימה של החברה. כל ויתור, ארכה, תוספת או שינוי של כל תנאי מתנאי החוזה לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים לחוזה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים. במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
123. שום איחור בשימוש בזכות על ידי החברה לא ייחשב כויתור מצידה והיא רשאית להשתמש בזכויותיה על פי החוזה ועל פי כל דין בכל עת שתמצא לנכון.
124. חוזה הפיתוח וכן חוזה הבנייה אינם מהווים חוזים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לקונה כל זכות מעבר לקבוע מפורשות בחוזה.
125. כל סכום בחוזה אשר לא נקבע מועד לתשלומי יושלם בתוך שבעה (7) ימים מדרישת החברה.
126. התחייבויות יחיד הקונה בחוזה הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית. כל אחד מיחיד הקונה ערב כלפי החברה למשנהו לקיום חוזה זה.
127. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחיד הקונה תחייב כל יחיד הקונה כלפי החברה, למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחיד הקונה. אם הקונה הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בחוזה כגון בחוזה זה לרבות חוק הפיקוח על מטבע חוץ תשל"ח-1978.
128. אם הקונה הינו פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, תוך 60 יום מחתימתו. לא המציא הקונה לחברה את האישור בתוך מועד זה, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה לאלתר.
129. מוסכם במפורש בין הצדדים כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו שלו על פי הסכם זה. איחר הקונה בביצוע איזה מן התשלומים הקבועים בנספח ג', אשר בעקבותיו נגרם עיכוב במסירת הנכס, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה עפ"י חוזה זה ועל פי כל דין, יתיר הדבר דחייה בהתאמה למניין ימי העיכוב שנגרמו במועד המסירה בפועל והקונה לא יזכה בפיצוי כלשהו בגין עיכוב זה.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

130. הודע לקונה כי החברה זכאית להחזיק בבנין "דירה לדוגמה" אשר תשמש לצורכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבנין ובפרויקט. הקונה מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא לפעילותה התקינה של "הדירה לדוגמה". המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרם "הדירה לדוגמה" ויחדל להפעילה עם השלמת פעילותו במקרקעין. ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה, וכי "הדירה לדוגמה" תפעל בשעות סבירות ספרי החברה וחשבוניותיה יהיו ראויה לכאורה לאמור בהם.
131. הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להציב שילוט אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה, במבנה וברכוש המשותף והינו בהתאם להוראות החוק. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט לרבות התקנת ו/או הסרת השילוט. מובהר כי לאחר שחלפו שלוש שנים ממועד קבלת טופס 4 לבנין, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת.
132. הודע לקונה כי עוה"ד מייצג את החברה בעסקה נשוא החוזה ואינו מייצג את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר. למרות האמור לעיל עוה"ד או כל עו"ד אחר שהחברה תמנה, יטפל בביצוע הרישום ובגין הטיפול המשפטי האמור ישלם הקונה את הסכום האמור בסעיף לעיל.
133. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים 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.
134. על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל בלבד.
135. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה.
136. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בניין _____

נספח ג'

(נספח תשלומים ומועדים)

לחווה מיום _____ בחודש _____ שנת 2022 (להלן: "החווה")

בין: קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268
מרח' הרצל 17 בנין מגדלי צמרת, ת.ד. 655 אשקלון
(להלן: "המוכר" ו/או "החברה")

מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב _____
נייד _____
(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

מבוא

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, יגברו ויהיו עדיפות הוראות נספח זה.

תיאור הנכס

2. דירה מס' זמני _____ בקומה _____ מתוך _____ קומות כולל קומת קרקע בבניין _____ ובה _____ חדרים בתוספת ממ"ד, חנייה מספר _____ + מחסן מספר _____ בכיוונים _____ בפרויקט הנבנה במגרש 2032/2033/2034/2035/2036 עפ"י תכנית מס' תמל/1079 הידוע כחלקה 19 (חלקי) בגוש 4992 והמצויים בבני עי"ש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן.

(להלן: "הממכר" ו/או "הדירה" ו/או "הנכס").

3. הדירה תימסר לחזקתו של הקונה בתאריך **29.8.2028**.

4. בתמורה להתחייבויות החברה שבחווה מתחייב הקונה לשלם לחברה סכום של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ כאמור בסעיף 5 להלן (להלן: "התמורה").

המוכרת תמסור לרוכש הודעה בכתב כי הרוכש נדרש לאסוף את פנקס השוברים ביחס ליחידה ממשרדי המוכרת או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת המוכרת (להלן: "הודעת המוכרת בדבר קיומו של פנקס השוברים").

5. את התמורה ישלם הקונה לחברה באמצעות פנקס השוברים בתשלומים כדלקמן הכוללים מע"מ כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 6 להלן:

סכום של 7% מהתמורה _____ ₪ ישולם במועד חתימת החווה. ככל שהרוכש לא קיבל את פנקס השוברים במעמד חתימת הסכם המכר, ישולם התשלום באמצעות המחאה הערוכה לפקודת משרד עוה"ד דורון

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

אריאל ושות' – משרד עורכי דין בנאמנות (להלן: "הנאמן"). הנאמן ישלם באמצעות פנקס השוברים האמור את התשלום שהופקד בידיו על חשבון התמורה, לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק כשהתקבל פנקס השוברים מהבנק המלווה וכנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה. כל יתר השוברים בפנקס השוברים יימסרו לידי הקונה. יובהר כי תשלום זה לא יישא בהפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.

6. סכום של 13% מהתמורה _____ נ"ש ישולם תוך 45 יום מחתימת החוזה. ככל שבמועד

זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר בגין תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

6.1.1. סכום של _____ נ"ש (המהווה השלמה לסך של 30% מהתמורה) ישולם ביום 1.2.26. תשלום זה והלאה כפופים לקבלת היתר בניה מלא.

6.1.2. סכום של _____ נ"ש (המהווה השלמה לסך של 40% מהתמורה), ישולם ביום 1.6.26

6.1.3. סכום של _____ נ"ש (המהווה השלמה לסך של 50% מהתמורה), ישולם ביום 1.10.26.

6.1.4. סכום של _____ נ"ש (המהווה השלמה לסך של 60% מהתמורה), ישולם ביום 1.2.27.

6.1.5. סכום של _____ נ"ש (המהווה השלמה לסך של 70% מהתמורה), ישולם ביום 1.6.27.

6.1.6. סכום של _____ נ"ש (המהווה השלמה לסך של 80% מהתמורה), ישולם ביום 1.10.27.

6.1.7. סכום של _____ נ"ש (המהווה השלמה לסך של 90% מהתמורה), ישולם ביום 1.3.28.

6.1.9. סכום של 10% מהתמורה _____ נ"ש ישולם עד 7 ימים לפני מסירת הדירה.

❖ תשלום אשר מועד פרעונו יחול ביום שבת או חג, יפרע בפועל ביום העסקים הראשון שיקדם.
❖ יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. 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 הידוע ביום חתימת החוזה 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 בנסיבות התלויות ברוכש.

6. התמורה תשולם אך ורק לחשבון מס _____ המתנהל בבנק _____ סניף. רק תשלום שיופקד בחשבון לפקודת החברה ייחשב כתשלום בהתאם לחוזה.

7. התמורה וכל חלק ממנה וכן כל תשלום אחר שהקונה חייב לשלם או להשיב לחברה על פי החוזה ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי לחוזה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיפורסם במקומו (להלן: "המדד"). ההצמדה תיערך באופן הבא:

א. אם בזמן פירעונו בפועל של כל סכום על חשבון תשלום המגיע לחברה מהקונה יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי ב- _____ לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד לעומת המדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המקורי. "המדד החדש" משמעו: המדד האחרון שפורסם לפני המועד בו בוצע התשלום. "מדד הבסיס" – המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או מיום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבניהם.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בניין ____

- ב. מובהר בזאת כי אי עמידה של הקונה בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרות, מהווה הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, וכי אז המוכרות תוכלנה לחייב את הקונה בריבית פיגורים.
- ג. במידה ובסיס המדד יוחלף או שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או שיפורסם על ידי גוף אחר ולא הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תהא החברה רשאית, לחשב את הצמדת התשלומים למדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל או להמשיך ולנהוג לפי השיטה הקיימת בעת חתימת החוזה.
8. מוסכם במפורש, כי הרוכש רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה, לעומת המועדים הנקובים בהסכם או בנספח זה, במקרה והקדים הרוכש את התשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
9. התמורה כוללת שכ"ט לדורון אריאל ושות' – משרד עורכי דין, מרח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן על פי החלטת החברה) בגין השתתפותו בהוצאות הטיפול המשפטי הנוגע לרישום וכמפורט בחוזה בסכום של - 5,039 ₪ בתוספת מע"מ או 0.5% משווי התמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מבניהם.
10. מחיר הדירה אינו כולל את מס הרכישה אשר ישולם על ידי הקונה עפ"י הוראות הדין.
11. הלוואה/ות
- קיבל הרוכש הלוואה/ות או משכנתא או כל הלוואה או תמורה אחרת באופן שהתמורה הועברה בפועל לחברה, תחשב תמורת הלוואה שהועברה בפועל לחברה כאמור, כבאה במקום אותם תשלומים שהרוכש חייב לשלם באותו מועד. האחריות להעברת המשכנתא במועדה - מוטלת על הרוכש.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

פרויקט "בני עיי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בניין _____

נספח ד'

(יפוי כוח בלתי חוזר)

אני/אנו הח"מ:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

כל אחד מאתנו לחוד וכולנו ביחד ממנה(ים) בזה את כוחם של את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או רקפת סגל ו/או ענת כהן ו/או ערן דגן ו/או לוי חדד ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או אוריאל כלף ו/או סוזן וקנין ו/או מיטל שלמה ו/או ליאן ורניק ו/או שאול גיטליץ ו/או ספיר צפירה ו/או לילך זילכה ו/או שירה אסא ו/או רועי קליינר ו/או שגיא אהרון ו/או גלית קפלון ו/או עדינה זבולונב ו/או ליאור מנטיץ ו/או עומר קלינמן ו/או כל עורך דין אחר ממשדד דורון אריאל ושות' – משרד עורכי דין מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת-גן (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא כוחי(נו) ולעשות בשמי(נו) ובמקומי(נו) את המעשה(ים) ו/או הפעולה(ות) המפורטות להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים בכל הקשור ו/או הנובע לחוזה (להלן: "החוזה") על פיו רכשתי/נו מאת קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268 (להלן: "החברה") דירה מס' זמני _____ בקומה _____ מתוך _____ קומות בת _____ חדרים בתוספת ממ"ד חנייה מס' _____ מחסן _____ (להלן: "הדירה") שבבנין _____ כיוונים: _____ הנבנה ו/או יבנה במגרש 2032/2033/2034/2035/2036, לפי תכנית מס' תמל/1079, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 19 (חלקי) בגוש 4992 והמצויים בבני עיי"ש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן: "המגרש").

מבלי לפגוע ו/או לצמצם בכלליות האמור לעיל, מיופה הכוח יהא רשאי:

1. לרכוש ולקבל בשמי(נו) ובשבילי(נו) בעלות ו/או זכות חכירה מאת מנהל מקרקעי ישראל בתמורה ו/או שלא בתמורה (להלן: "המנהל") כל זכות או זכויות שהן (ובכלל זה זכות הנאה) בנכסים. המונח נכסים המופיע בהרשאה זו כולל כל מבנה או חלק ממנו וגם/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבנין ו/או הדירה נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק") או בין שיירשמו כאמור, בתנאים לפי שמיופה הכוח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר וכל זה בכפוף למשכנתא/אות ו/או לשעבודים ו/או לזכויות צד ג' ו/או כפוף לתקנון מצוי ו/או לתקנון מוסכם לפי החוק ו/או לפי חוק אחר שיבוא במקום, ו/או בנוסף לחוק הנ"ל (להלן: "התקנון") ו/או חופשי מכל אלה.
2. לעשות בשמי(נו) הסכמים וחוזים עם כל אדם, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ביחס, למגרשים ו/או לדירה ו/או ביחס לרכישתם ו/או להחכרתם ו/או ביחס לכל זכות שהיא ו/או ביחס להחזקתם ו/או ביחס לניהולם לפי החוק, או לפי הדין והסכם זה, או לפי כל חוק אחר אשר יבוא במקומו, ו/או בכל דרך אחרת אשר מיופה הכוח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר.
3. להסכים לרישום של כל איחוד וכל הפרדה וכל חלוקה וכל חליפין וכל שיעבוד וכל תוספת בנייה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון. להסכם לכל שינוי ו/או תיקון כל פעולות הנ"ל ו/או חלק מהן, הן אלו הקיימות ו/או הרשומות בלשכת רישום מקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמה בעתיד. לתקן, לאחד, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות שהיא בנכסים ו/או בחלקים, בתמורה או שלא בתמורה, והכל באופן ובקשר למשכנתאות ו/או לשעבודים ו/או לזכויות צד ג' חופשי מכל אלה.
4. לעשות כל פעולה או מעשה, לחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, תעודה, חשבון, ויתור, התחייבות, שטר, קבלה, שטר חוב, שטר חליפין, מפה, תוכנית, תשריט, בקשה או תוכנית לתוספת בנייה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל אלה תעודה או מסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי כוח זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות את כל המעשים והפעולות שהייתי(נו) צריך ויכול(ים) לעשותם אילו הייתי(נו) פועל(ים) או נוכח(ים) בעצמי(נו) בקשר עם הסכם זה.
5. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בנין ____

6. ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירה המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ז-1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים בהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), (תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.
7. להופיע בפני הממונה על המרשם, הפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, פקידי לשכת מקרקעין, פקידי הסדר קרקעות, פקידים ומודדי אגף המדידות, הממונים על המחוז, קציני ביטחון, ועדות בניין ערים, נוטריון, פקידי הוצאה לפועל, המפקח על מטבע חוץ, ובכל משרדים אחרים ולחתום בשמינו ובמקומינו על

כל בקשה, תצהיר, בקשה לרישום בית משותף, בקשה לרישום תקנון, רישום תקנון, מפה, תוכנית, תשריט, בקשה להערת אזהרה, שטר מכר, שטר שכירות, שטר חכירה, שטר משכנתא, העברת חכירה, תיקון חכירה, שטר פדיון משכנתא, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, ובדרך כלל על כל מסמך ללא יוצא מן הכלל הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה.
8. לבקש או למסור ולחתום בשמינו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין-1963 על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר, ולחתום בשמינו (נו) ובמקומינו (נו) על כל מסמך בהקשר זה.
9. להסכים ו/או לחתום על מסמך(ים) שונה(ים) ו/או לאשר בשמינו (נו) ו/או במקומינו (נו) כי תנאי המשכנתא או המשכון או אגרת החוב, לפי העניין, יהיו בנוסח ובתנאים המקובלים על הבנק הנותן ליווי לבניית הדירה ויכללו בין היתר הוראה בנושא הגנת דירת המגורים וקביעת תנאי סידור חלוף שלפיה, אם על פי סעיפים 38(א) ו/או (ב) לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, אהיה זכאי להגנת דירת המגורים, ורשם ההוצאה לפועל יורה על העמדת סידור חלוף לרשותינו, אזי תנאי הסידור החלוף יהיו בהתאם לסעיף 38(ג) (2) לחוק ההוצאה לפועל (ולא על פי סעיפים 38(א) ו- (ב) לחוק ההוצאה לפועל הנ"ל) הקובע כי שווי הסידור החלופי יהיה בסכום המאפשר לחייב לשכור דירת מגורים באזור מגוריו התואמת את צרכיו ואת צורכי בני משפחתו הגרים עמו לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים (למעט אם רשם ההוצאה לפועל יהיה סבור שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות העמדת סידור חלופי כאמור לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה לעיל).
10. לחתום על כל מסמך אשר בא(י) כוחינו (נו) – ימצא(או) לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה-1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.
11. לצמצם ו/או לתקן ו/או לייחד ו/או למחוק ו/או לבטל ו/או לרשום מחדש כל הערת אזהרה שנרשמה ו/או תרשם לזכותנו או לפקודתנו על המגרש ו/או כל חלק מהם בכל זמן שהוא לרבות בכל הקשור והנוגע לרישום תוכניות לגבי הליכי התכנון והבניה ו/או הפרצלציה ו/או חלוקה ו/או איחוד, לרישום הבניין (נים) כבית(ים) משותף(ים) לביצוע ולרישום האמור ביפוי כוח זה ובחווזה, ולשם כך לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם כך.
12. לבקש בשמינו ובמקומינו היתר בניה, לשם בניה, הריסה, שינוי, תוספת מבנה/ים או חלק מהם על המגרש, או חלק ממנו ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים שיידרשו לשם כך והכל בהתאם להוראות המכרז והדין.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בנין ____

13. לבטל ו/או למחוק כל הערת אזהרה כנ"ל, שנרשמה ו/או תרשם לזכותנו על המגרש ו/או על חלק מהם לרבות במקרה שהחברה בטלה את החוזה בגין הפרתו על ידי(נו).
14. להגיש ולחתום על כל בקשות לפטור מתשלום מס שבח מקרקעין וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל או שיחול.
15. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר ו/או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך(י) דין או מורשה(ים) אחר(ים) (ולפטרו(ם) בכל עת ולמנות אחר(ים) במקומו(ם) לפי ראות עיניו של מיופה הכוח.
16. כל מה שיעשה מיופה הכוח הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לייפוי כוח זה יחייב אותי(נו) ואת מורשינו ואת כל הבאים מכוחי(נו) והריני(נו) מסכים(ים) מראש לכל מעשיו של מיופה כוחי(נו) הנ"ל שיעשה בתוקף ייפוי כוח זה ומשחרר(ים) אותו מכל אחריות כלפי(נו) בקשר למעשיו הנ"ל.
17. הכוחות והסמכויות הניתנים בייפוי כוח זה הם רחבים באופן מרבי ואין לפרש את ייפוי הכוח בפירוש מצמצם אלא מרחיב.
18. ייפוי כוח הינו בלתי חוזר מחמת שזכויותיה של החברה ו/או בעלי הזכויות במגרשים שאתם יש לחברה עסקאות ו/או רוכשי דירות אחרים ו/או הבנק הנותן ליווי על המגרש ו/או כל חלק מהם, תלויות בו, ולפיכך לא יהיה ניתן לביטול אלא בהסכמת החברה לכך בכתב, והוא יחייב את יורשי(נו) אפוטרופסי(נו) מנהל(י) עזבוני(נו), כונס(י) נכסי(נו), נאמני(נו) בפש"ר, מקבל(י) זכויותי(נו) וכל מי שיבוא במקומי(נו). כמו כן, יהיה וישאר ייפוי כוח זה בתוקף ויחייב לכל דבר ועניין גם לאחר שהדירה תרשם בלשכת רישום המקרקעין.
19. כל האמור בייפוי כוח זה בלשון רבים, לשון יחיד במשמע, כל האמור בלשון זכר, בלשון נקבה במשמע, ולהיפך, הכל לפי המקרה והקשר הדברים.

ולראיה באתי(נו) על החתום היום ____ לחודש ____ שנת ____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת _____, ת.ז. _____.
ו- _____, ת.ז. _____, הנ"ל בחותמתי ובחתימת ידי.

עו"ד,

תאריך

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

נספח ה' להסכם המימון - נספח רוכשים

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין 1. _____ ת.ז. 2. _____ ת.ז. 3. _____ ת.ז. (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, _____, ובין קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268 (להלן: "החברה") מתאריך _____. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק _____ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. הודע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי הוראות בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
5. הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. הודע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה או מתחייבת לקבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות בנק _____ (מס' סניף _____) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר _____ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא _____.
8. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הודע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
9. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי _____) באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת _____) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
10. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יחתום

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בנין _____

על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.

11. הודע לקונה כי שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פסקה זו לעיל, מודגש בזה כי הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

כן הודע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

12. הודע לקונה שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.

13. הודע לקונה באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. לקונה הודע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

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

הרוכש

המוכר

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

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בנין _____

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי הענין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה עד שליש) בקרקע המיועדת למגורים, עפ"י תכנית מאושרת מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט להלן:

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר נוסח משולב, תשל"ב – 1972
 - זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכירה / לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה / מתנה / נאמנות וכיו"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 חברותו בקיבוץ.
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

חתימה

חתימה

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

אישור עו"ד

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

חתימה
וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם
של עו"ד

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בנין _____

נספח ח'

כתב התחייבות

אני / אנו הח"מ:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

1. חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ אשר מצוי במועצה המקומית בני עי"ש על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מטר") עם החברה קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268 (להלן: "החברה").
2. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").
3. אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
4. לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטר לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:
5. אני/אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:
 - 5.1. אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על-פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטר.
 - 5.2. אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/עומדי/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.
 - 5.3. אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.
 - 5.4. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.
 - 5.5. אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמי.
 - 5.6. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, זכייה והחזרה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.
 - 5.7. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
- בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן
דירה ____ בניין ____

5.8. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על-ידינו לבנק.

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

5.10. ידוע לי/לנו ואני/ו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/נו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחוייב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

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

אישור עו"ד

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

תאריך

עו"ד

הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בניין ____

נספח י'

יפוי כח לבחירת דירה בלבד

במסלול מחיר למשתכן בבני עי"ש

אני / אנו הח"מ:

ממנה/ים בזה את כוחם של את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או רקפת סגל ו/או ענת כהן ו/או ערן דגן ו/או לוי חדד ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או אוריאל כלף ו/או סוזן וקנין ו/או מיטל שלמה ו/או ליאן ורניק ו/או שאול גיטליץ ו/או ספיר צפירה ו/או לילך זילכה ו/או שירה אסא ו/או רועי קליינר ו/או שגיא אהרון ו/או גלית קפלון ו/או עדינה זבולונב ו/או ליאור מנטין ו/או עומר קלינמן ו/או כל עורך דין אחר ממושרד דורון אריאל ושות' – משרד עורכי דין מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת-גן ת.ז. (להלן: "בא כוחי"), לבחור בשמי/נו ובעבורינו דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" על פיו רכשתי/נו מאת קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268 (להלן: "החברה") דירה מס' זמני _____ בקומה _____ מתוך _____ קומות בת _____ חדרים בתוספת ממ"ד חנייה מס' _____ מחסן _____ (להלן: "הדירה") שבבניין _____ כיוונים: _____ הנבנה ו/או יבנה במגרש 2032/2033/2034/2035/2036, לפי תכנית מס' תמל/1079, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 19 (חלקי) בגוש 4992 והמצויים בבני עי"ש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן: "המגרש").

בחירת בא כוחי/נו תחייב אותי/נו ותהיה סופית לכל דבר ועניין.

בייפוי כוח זה לשון זכר נקבעה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באתי/נו על החתום היום ____ בחודש ____ שנת 2022

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, וחתמו על יפוי כח זה בפני.

תאריך

חתימה + חותמת

שם עוה"ד

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

נספח יא'

יפוי כח בלתי חוזר

אני / אנו הח"מ:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

כל אחד מאתנו לחוד וכולנו ביחד ממנה(ים) בזה את כוחם של את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או רקפת סגל ו/או ענת כהן ו/או ערן דן ו/או לוי חדד ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או אוריאל כלף ו/או סוזן וקנין ו/או מיטל שלמה ו/או ליאן ורניק ו/או שאול גיטליץ ו/או ספיר צפירה ו/או לילך זילכה ו/או שירה אסא ו/או רועי קליינר ו/או שגיא אהרון ו/או גלית קפלון ו/או עדינה זבולונב ו/או ליאור מנטיץ ו/או עומר קלינמן ו/או כל עורך דין אחר ממושרד דורון אריאל ושות' – משרד עורכי דין מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת-גן (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא כוחינו(נו) ולעשות בשמינו(נו) ובמקומינו(נו) את המעשה(ים) ו/או הפעולה(ות) המפורטות להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים בכל הקשור ו/או הנובע לחוזה (להלן: "החוזה") על פיו רכשתי/נו מאת קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268 (להלן: "החברה") דירה מס' זמני _____ בקומה _____ מתוך _____ קומות בת _____ חדרים בתוספת ממ"ד חנייה מס' _____ מחסן _____ (להלן: "הדירה") שבבניין _____ כיוונים: _____ הנבנה ו/או יבנה במגרש 2032/2033/2034/2035/2036, לפי תכנית מס' תמל/1079, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 19 (חלקי) בגוש 4992 והמצויים בבני עי"ש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיוצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן: "המגרש").

1. לבחור בשמי ובעבורי דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" שמבצעת החברה.

2. לחתום בשמי ובמקומי על הסכם רכישה ועל כל הנספחים, התוספות, ההסכמים והמסמכים הנלווים לו עם החברה בקשר לרכישת הנכס, וכל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות יפוי כח נוסף/י לטובת החברה ויפוי כח לטובת באי כח החברה ולרבות לצורך הארכת תוקף ההסכם ככל שיידרש (להלן: "מסמכי הרכישה").

3. לייצג אותי בקשר עם רכישת זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת בנכס ורישום הזכויות בנכס על שמי.

4. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כוחי זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ו/או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לענין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על החלקות), שטרי מכר, שטרי חכירה, הודעות משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ויתור, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, כתבי התחייבות לבנק, הצהרות ומסמכים שונים לבנקים לצורך החזקת כספים בנאמנות (לרבות הצהרת לקוח בדבר סטטוס אמריקאי / לא אמריקאי לצרכי מס, הצהרה בקשר לדיווח ותשלום מס מחוץ לישראל), כתב הוראות לנאמן, הסכם לביטול הסכם הרכישה, תצהירי ביטול לרשויות מסמ"ק, תקנון מוסכם לבית המשותף, דיווחים, השגות, הצהרות, התראות, עררים, מכתבים ופניות, וכן לעשות כל פעולה ועל כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, התשכ"ה – 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

5. לחתום בשמנו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים המיוצגים על ידו (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל) ביחס לנכס ו/או לרישומו ו/או ביחס לכל זכות בו – וזאת במקרה שהזכויות בנכס ו/או כל חלק מהן הינן בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה משנה ו/או כל זכות אחרת מאת רשות מקרקעי ישראל ו/או גוף כנ"ל.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

6. ליפות באופן בלתי חוזר את כוחם של צדדים שלישיים (לרבות החברה ו/או באי כוחה ו/או מי מטעמה) ולחייב אותי ואת באי כוחי ויורשיי וכן לאשרר חתימת מיפוי כוחי הנ"ל על מסמכי הרכישה וקיום מלוא ההתחייבויות על פיו, לרבות חתימה על יפויי כח נוטריונים בלתי חוזרים.

7. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות

8. ביפוי כח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ההתקשרות בעסקה, החתימה על מסמכי הרכישה והעברת רישום הזכויות בנכס על שמי.

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

9. לקבל בשמי את הזכויות – בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת מ שנה ו/או כל זכות אחרת, ביחס לנכס, לרבות מקום/ות חניה ו/או מחסן/נים, ככל שנרכשו על ידי.

10. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע ההתקשרות בעסקה והעברת רישום הזכויות בנכס על שמי.

11. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שימוש ייחודיות ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות אחרות, לטובת אחרים ו/או לטובת הציבור ו/או לטובת ועדות התכנון בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על החלקות ו/או בהתאם להיתרי הבניה.

12. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק על חשבוני מיסים, ארנונות, היטלים, תשלומי חובה וכל תשלום אחר בקשר לעסקה ו/או לנכס.

13. לבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע התחייבויותינו על פי מסמכי הרכישה.

14. כל אחד מבאי כוחי הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי הכח הזה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואני מסכים למעשים של כל אחד מבאי כוחי לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחרר אותם מכל אחריות כלפי וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחי כנ"ל יחייב אותי ואת הבאים במקומי ואני נותן הסכמתי מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשר מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחי כאילו המעשה נעשה אישית על ידי.

15. יפוי כח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחי יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר הם רשאים לעשות בעצמם ו/או באמצעות אחרים לשם ההתקשרות בעסקה ורישום הזכויות בנכס על שמי.

16. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני וכל מי שיבוא במקומי או תחתי זכאי לבטלו, לשנותו, או לתקנו והוא יחייב אותי או הבאים במקומי או תחתני הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צד שלישי תלויות בו, בין היתר, של החברה ו/או של מי שירכשו זכויות בחלקות ו/או של הבנק ו/או של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות לנו כספים כנגד רישום משכנתאות על הנכס.

17. להסרת ספק, אין באמור לעיל משום הטלת חובה על באי כוחי על פי יפוי כוח זה ולפעול בדרך כלשהי.

18. ביפוי כח זה לשון יחיד גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן
דירה ____ בניין ____

ולראיה באתי/נו על החתום היום ____ בחודש ____ שנת ____

____ ת.ז. ____ חתימה: ____

____ ת.ז. ____ חתימה: ____

אישור עו"ד

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

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

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בניין _____

נספח יב'

נספח הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" "בני עי"ש"

בין: קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268
רח' הרצל 17 בנין מגדלי צמרת, ת.ד. 655 אשקלון
(להלן: "המוכר ו/או החברה")

מצד אחד;

לבין: 1. _____
2. _____

(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם _____ (להלן: "הדירה" ו- "הפרויקט" בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה לה מוצמדות 2 חניות אשר אחת מהן חניה המסומנת בחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולרוכשים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל: והקונה עשוי להידרש להחליף את חנית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה חליפית;

לפיכך הוסכם הוצאה והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה;

2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.

3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה ובעל אישור לכך כדן, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה בלבד המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החלופית"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת.

4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משמ"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניה המוצמדת לחניה חלופית.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן
דירה ____ בנין ____

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בניין _____

נספח יג'

נספח לחוזה רכישה מיום

הודע לרוכש:

1. ת.ז. _____
2. ת.ז. _____
כי לצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין במגרש 2032/2033/2034/2035/2036, לפי תכנית מס' תמל/1079, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 19 (חלקי) בגוש 4992 והמצויים בבני עי"ש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: "הבניין", "המגרש", "המקרקעין" ו- "הדירה"), אשר רכשנו מ- קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268 (להלן: "החברה"). החברה תקבל מבנק _____ (להלן: "הבנק") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו"או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרוייקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השיעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

1. הודע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום _____ (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרוייקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שיעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט – 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרוייקט.

2. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. הודע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").

2. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.

3. פרטי חשבון הפרוייקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם – חשבון מס' _____ המתנהל בסניף _____ של _____ בנק _____ (להלן: "חשבון הפרוייקט").

4. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.

5. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

3. הודע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרוייקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרוייקט. הודע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

4. הודע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו – 1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").

הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מבקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.

5. הודע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרוייקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרוייקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרוייקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.

6. בכפוף לפניה בכתב של החברה לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב ההחרגה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.

7. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

8. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר כי הודע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרוייקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו

המשך בעמוד הבא המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי נספח זה.

הרוכש

נמיר בעיר היין בע"מ

המשך תנאי נספח לחוזה הרכישה

9. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

10. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.

11. הודע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.

12. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בנין ____

13. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.

14. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרוייקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לה יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרוייקט ומקרקעי הפרוייקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.

15. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרוייקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרוייקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרוייקט, שניתן ו/או ינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.

כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרוייקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרוייקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.

אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק כל פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.

16. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי הודע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרוייקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973, ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרוייקט, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

17. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

18. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

19. הודע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בנין _____ נספח יד'

נספח היעדר היתר בנייה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" שכונת עיר היין

בין: קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268
מר' הרצל 17 בנין מגדלי צמרת, ת.ד. 655 אשקלון
(להלן: "המוכר ו/או החברה")

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
מר' _____
טל': _____
כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל: ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם להלן: "הסכם המכר" (על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבנין אשר יקנה על המקרקעין הידועים כמגרש 2032/2033/2034/2035/2036, לפי תכנית מס' תמל/1079, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 19 (חלקי) בגוש 4992 והמצויים בבני עי"ש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן: "הקרקע"), עפ"י הסכם חכירה מהוון שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") בתיק רמ"י מס' חוזה 800022133 להעברת זכויות על שמה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה");

והואיל: והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר בניה")

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם כנספח "ב" הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים, מתכנון המוכר את הפרויקט (מובהר שתכנון זה יעשה בכפוף להוראות המכרז) הנובע מדרישת הרשויות בלבד ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. המוכר יהיה רשאי לתקן את המפרט (שבכל מקרה לא יפחת מהפרט המחייב) והתוכניות ולהחליפן במפרט ובתוכניות עדכניים בהתאם, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה שהתקבל ולהוראות המכרז והדין (להלן: "המסמכים המעודכנים") והשינוי יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

חלק מהסכם זה, בכפוף להוראות נספח זה ובכפוף לכך שתכניות והמפרט יוצגו לקונה קודם לכן. המוכר ימציא לקונה את המסמכים המעודכנים, והם יחייבו את הצדדים לכל דבר וענין.

מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהתקבל היתר בנייה כשהוא כולל שינוי מהותי כהגדרתו בסעיף 9 להלן ו/או שינויים העולים על הסטייה המותרת לפי חוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008 והקונה בחר שלא לבטל את החוזה, יותאם מחיר הדירה לשינויים בפועל. המחיר יותאם בכל שינוי בהתאם להיתר הבנייה, גם אם השינוי אינו עולה על הסטייה המותרת לפי חוק המכר (דירות) כל זאת בכפוף לכך שההיתר יתאם את התוכניות ו/או יעמוד בהתחייבויות המוכר בחוזה זה. ככל שיהא שינוי אף שאינו מהותי, יהא המוכר מחויב להתאמת מחיר למצב בפועל ולהחתים את הרוכש על המסמכים העדכניים כקבוע לעיל ולהלן.

5. בכפוף להוראות המכר המוכר רשאי להגיש בקשה להיתר בניה ו/או בקשות לתיקון היתר בניה, לרבות על דרך של הקלות. מובהר כי המוכר אינו רשאי לבקש שינוי תב"ע, למעט בדרך של הקלה בהתאם לסעי' 147 לחוק התכנון והבניה.

6. עיכוב ו/או אי תשלום לחברה בגין אי קבלת הלוואה ו/או אשראי לקונה מהטעם שלא ניתן היתר בנייה לא יהווה הפרת חוזה מצד הקונה ולא יחייב את הקונה בריבית פיגורים ו/או בכל סנקציה אחרת.

7. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו הוראות סעיף 11 להלן.

8. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי מהותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר לקונה על השינוי והציג בפניו את המסמכים המעודכנים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים.

9. לעניין זה "שינוי מהותי" – שינויים בשטח הדירה ו/או תכנונה ו/או מיקומה ו/או כיווניה ו/או שינוי בשטח הדירה העולה על 2% (בין אם יעלה ובין אם יפחת) וכן, ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה העולה על 5% (בין אם יעלה ובין אם יפחת) והכל בהתאם לחוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.

10. ניתן היתר הבניה תוך שינוי בתכניות המכר ולא בוטל ההסכם כאמור בנספח זה, על ידי הרוכש, יוותר הסכם הרכישה על כנו, והרוכש יחתום במועד שיתואם עימו בתוך 14 ימים מדרישת המוכרת על תכניות מכר ומפרט חדשים, בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם באשר ליתר הוראות ההסכם-לא יחול שינוי בשאר הוראות ההסכם.

11. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בערכו הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום קבלת הודעת הביטול ובניכוי כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ולאחר שחתם הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה), ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין.

12. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בנין ____

- 12.1- ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל .
12.2- לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
12.3- המוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו על פי ההסכם
12.4- המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
13. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול, ועל המוכר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה ____ בנין ____

הסכם ניהול – נספח ט"ו

שנערך ונחתם ב- ____ ביום ____ בחודש ____ שנת 2022

בין: _____ בע"מ
ח.פ. _____
מרח' _____
(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד:

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

החל מתאריך המסירה כקבוע בחוזה הרכישה תהיה כתובתו של המחזיק בדירה
(להלן ביחד ולחוד: "המחזיק")

מצד שני:

הואיל: _____ וביום _____ התקשר המחזיק בחוזה רכישה עם קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 516747268 (להלן: "חוזה המכר" "החברה" בהתאמה) לפיו רכש מהחברה דירה מס' זמני _____ בת _____ חדרים שאחד החדרים מתוכם מהווה מרחב מוגן דירתי, בקומה _____ כמפורט בחוזה המכר (להלן: "היחידה"), המצויה בבנין _____ כהגדרתו להלן, וכן מקום חניה המסומן במספר _____ (להלן: "החניה") + מחסן מס' _____ (להלן: "המחסן").

והואיל: _____ ועל מנת לאפשר ולשמור על רמת תחזוקה נאותה של הבנין והפרויקט כהגדרתם להלן, נקבע, בין היתר, בחוזה המכר, כי הניהול והאחזקה של השטחים המשותפים לכלל בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן בבנינים או מכר, לפי העניין, יבוצעו על-ידי חברת ניהול שתמונה על-ידה (להלן: "חברת הניהול");

והואיל: _____ והסכם זה, שבכוונת החברה להמחותו לחברת הניהול שתמונה על-ידה, מסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בבנין;

והואיל: _____ והסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר כן מהווה את הסכם הניהול הנזכר בתקנון המוסכם של הבנין, כאשר יירשם כבית משותף כאמור בחוזה המכר;

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות.

2. הגדרות

בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות שבצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

- 2.1 "המקרקעין" - המקרקעין הידועים כמגרש 2032/2033/2034/2035/2036, לפי תכנית מס' תמל/1079, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 19 (חלקי) בגוש 4992 והמצויים בבני עי"ש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה.
- 2.2 "הפרויקט" - כהגדרתו בחוזה המכר.
- "הבניין" - בניין שמספרו כאמור בחוזה המכר, ובכללן הדירה כהגדרתה להלן, לרבות מחסנים, וחניות העומד להיבנות ו/או הנבנה על המקרקעין.
- 2.3 "היחידות" - כל היחידות בבניין או במתחם, לפי העניין, בפרויקט ולמעט הרכוש המשותף כמפורט להלן.
- 2.4 "המחזיקים" - כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, הבעלים או הזכאים להירשם כבעלים של היחידות או השוכר או בעל זכות החזקה והשימוש כדין ביחידה.
- 2.5 "השירותים" - השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.
- 2.6 "הרכוש המשותף" או "השטחים המשותפים" -
כל חלקי הבניין או הפרויקט, לפי העניין, המיועדים לשימוש משותף של כל המחזיקים או של מרביתם ו/או כאלה שהמוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף של כל המחזיקים ו/או חלקים בבניין או שייקבעו כרכוש משותף בתקנון הבית המשותף בהתאם להסכם המכר, המתייחס לבניין או לפרויקט, או רכוש משותף שבפרויקט (כהגדרתו לעיל), לפי העניין, לרבות:
מבואות כניסה, חדרי המדרגות, שבילי גישה, דרכי המעבר בחניה, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני ומערכות כיבוי אש, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גנרטור, מאגרי מים, מתקני בקרת חנייה, ככל שישנם, גינות וכיו"ב שטחים המיועדים לשרת את המחזיקים בבניין ו/או חלק מהם אפילו אם הם מצויים בתחומי היחידות עצמן ו/או השטחים הצמודים להן והכל בהתאם להוראות הדין והסכם המכר.
- 2.8.1 מובהר ומוסכם בזאת כי השטחים המשותפים לא יכללו שטחים שהוצמדו על-ידי החברה ליחידה כלשהי ולא יכללו את אותם חלקי פרויקט, שיוצאו על-ידי החברה מהשטחים המשותפים לפי שיקול דעתה.
- 2.8.2 אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין או המתחם שטחים או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף ו/או שהחברה זכאית על-פי חוזה המכר או המפרט המצורף אליו שלא להגדירם כרכוש משותף ו/או להוציאם מהרכוש המשותף.

2.3 "הנציגות" - נציגות הבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, מעת שתיבחר כדון.

2.4 "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

2.5 "מדד" - מדד המחירים לצרכן.

3. ניהול וביצוע השירותים

3.1 חברת הניהול תעניק שירותי ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים בבניין שיכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן:

3.1.1 שירותי ניהול, הפעלה, אחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), תיקונים, ניקיון, גינון, והכל לשם אחזקתם

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בניין _____

הנאותה ושמירת תקינותם ותפקודם השוטף והתקין, באיכות וברמה נאותה.

3.1.2 טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על השטחים והמתקנים

3.2 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת, לפי שיקול דעתה, את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופק לבניין, לפרויקט ו/או חלקים מסוימים מהם, אם בכלל, את הזמן, את אופן הספקתם ותקופת מתן השירותים או חלק מהם ובכלל זה, לכלול בהם גם שירותים נוספים, שלפי מיטב שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות נדרשים לצורך ניהולם ואחזקתם של הבניין ו/או הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה. ובתנאי שאין הן נוגדות במפורש את הוראות הסכם המכר ואין פוגעות בשימוש הסביר בדירה ובלבד שלא יהיה באמור בסעיף זה כדי להטיל על הרוכש התחייבויות מעבר למה שהוטל עליו מעבר לאמור בהסכם המכר ו/או חוק המקרקעין ו/או מסמך זה ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם המכר.

4. ההתקשרות

4.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים בבניין ובפרויקט והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול.

4.2 חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה, בתיאום עם הנציגות, לקבוע את היקף השירותים, סוגם וטיבם, איזה חלק מהם יסופק לחלקים מסוימים של הבניין וכן את אופן אספקתם ומועדי אספקתם.

4.3 במסגרת ניהול וביצוע השירותים, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע נהלים, הוראות וכללים שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, לרבות את הסדר, הניקיון, התחזוקה, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין, וכן את העניינים הרלוונטיים לניהול הבית המשותף, המפורטים בחוזה המכר והמחזיק מתחייב לנהוג לפי כללים אלה ובתנאי שאין הן נוגדות במפורש את הוראות הסכם המכר ואין פוגעות בשימוש הסביר בדירה ובלבד שלא יהיו בנהלים אלו כדי להטיל על הרוכש התחייבויות מעבר למה שהוטל עליו מעבר לאמור בהסכם המכר ו/או חוק המקרקעין ו/או מסמך זה ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם המכר. כמו כן מוסכם, שלחברת הניהול יהיו הכוחות והסמכויות שפורטו בחוזה המכר, גם אם אין להם התייחסות בהסכם ניהול זה ולכן, כל הוראותיו של חוזה המכר שמתייחסות לחברת הניהול יהיו חלק בלתי נפרד מהסכם הניהול ויחייבו את הצדדים, כאילו נכללו מלכתחילה בהסכם הניהול.

4.4 המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה את השטחים והמתקנים המשותפים ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבויותיו בקשר אליהם.

4.5 חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק צוות עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע השירותים וכן לנהל ולבצע את השירותים באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה של עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים, שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם.

4.6 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות נאותה, כמקובל בפרויקטים מסוגו של הפרויקט ובמטרה לשמור על אופיו של הפרויקט ועל רמתו ואיכותו.

4.7 מוסכם ומובהר בזאת כי הנציגות ככל שתהיה, , זכאים להודיע בכתב לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים מהשירותים הניתנים על-ידי חברת הניהול באותה עת, למעט שירותים הניתנים לשטחים בפרויקט או במתחם ו/או בסביבתו, על-פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרויקט.

4.8 ניהול וביצוע השירותים ייעשה על-ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על-ידי אחרים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאחריות חברת הניהול כלפי המחזיק למתן השירותים באופן האמור בהסכם זה.

5. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

5.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם.

5.2 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס ליחידה לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם פעולות אלה תעשינה בדירתו או בדירה אחרת בבניין או לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלק אחר בבניין או בפרויקט. בכל מקרה של פעולה כאמור בסעיף זה תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה מזערית, ככל

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בניין _____

האפשר, וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הדירה לקדמותו. הכניסה ליחידה, כאמור בסעיף זה, תיעשה בתאום מראש ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה.

5.3 להסכים לכך שהסכם זה יירשם ו/או יופקד בלשכת רישום המקרקעין, בין על-ידי הכללתו או הכללת כל חלק ממנו במסגרת תקנון הבית המשותף ובין על-ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין ובכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

6. הוצאות ושכר חברת הניהול

6.1 המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל במיסים, אגרות, ארנונות, חשמל, מים, היטלים, ודמי השתתפות בקשר לשטחים ולמתקנים המשותפים וכלל זה הוצאות מימון והוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות גבייה, תקורה ובכל יתר הפעולות שחברת הניהול תבצע לפי הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "ההוצאות") ולשלם את חלקו היחסי בהן.

6.2 חלקו היחסי של המחזיק בכלל ההוצאות יחולק באופן שווה בכל הדירות בפרויקט. מוסכם בזאת, כי הקונה לא יהיה חייב בהוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים ובתשלום כלשהו לחברת הניהול של היחידות בבניין כל עוד לא הגיע המועד למסירתן לרוכשיהן.

6.3 להוצאות הנזכרות בסעיף 6.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל-15% (חמישה עשר אחוזים) מההוצאות הנ"ל (לעיל ולהלן: "שכר חברת הניהול"), אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול תמורת התחייבותיה בהסכם זה. שכר חברת הניהול יהיה חלק בלתי נפרד מההוצאות וישולם על-ידי המחזיק בהתאם לאמור לעיל. לחילופין רשאית חברת הניהול לקבוע כי שכר חברת הניהול הינו סכום קבוע ומוגדר מראש בסך של _____ ₪ לחודש, ובהתאם למקובל בשוק לאזור זה ולבניין דומה.

6.4 ספרי חברת הניהול וחשבוניותיה ישמשו הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מאת המחזיק ו/או ששולמו על-ידי המחזיק לחברת הניהול, להוצאות ולכל עניין אחר המופיע ורשום בהם.

7. תשלומי המחזיק

7.1 המחזיק מתחייב לשאת בתשלומים החלים עליו על-פי הוראות הסכם זה, החל ממועד קבלת החזקה ביחידה או החל מתאריך המסירה על-פי חוזה המכר, גם אם טרם אכלס במועד זה את היחידה, או בכל מועד אחר לפיו בהתאם לחוזה המכר עליו לשאת בהם, לפי המועד המוקדם שביניהם. חובתו זו של המחזיק תחול בין אם הוא מחזיק ביחידה בעצמו ובין אם מסר את השימוש בה לאחר.

7.2 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז מסכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול או מהחברה, כנגד חובותיו לחברה או לחברה הניהול.

8. להקלת גביית הסכומים המגיעים לחברת הניהול על-פי הסכם זה, יעביר הדייר במועד מסירת החזקה בדירה 12 המחאות שוות לטובת חברת הניהול בגין דמי הניהול החודשיים.

9. תקופת ההסכם

10.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולנהל את השירותים החל ממועד מסירת היחידה הראשונה בבניין (מועד תחילת מתן השירותים יכונה להלן: "מועד תחילת מתן השירותים") ובלבד שנמסר בבניין איזו מהדירות. החל ממועד תחילת מתן השירותים יישא כל בעל יחידה בבניין, בשכר חברת הניהול.

10.2 תקופת ההסכם הראשונה הינה ל-24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "תקופת ההסכם הראשונה"). בתום תקופת ההסכם הראשונה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).

10.3 חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על-ידה מכספי המחזיקים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהמחזיקים, לרבות סכומי הפיקדון והסכומים שנצברו בקרן החידוש (כולל פירותיהם) וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן השירותים ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול וביצוע השירותים ותבצע חפיפה עם חברת הניהול החדשה.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

10. אחריות וביטוח

- 10.1 המחזיק יישא לבדו במלוא האחריות לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו ליחידה ו/או למחסן ו/או לחניה ו/או לתכולתם ו/או לכל אדם, לרבות למחזיק ו/או למי מטעמו אשר ייגרמו כתוצאה משימוש ו/או החזקה ביחידה ו/או במחסן ו/או בחניה ו/או מכל פעולה ו/או מעשה ו/או מחדל של המחזיק והכל בכפוף להוראות חוק המכר. למעט, נזק ו/או אבדן אשר נגרם ע"י חברת הניהול ו/או מי מטעמה בשל רשלנות ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או בודון מצידה.
- 10.2 בכל מקרה לא תחשב חברת הניהול כ"שומר" מכל סוג שהוא על היחידה ו/או המחסן ו/או החניה ו/או על תכולתם ו/או על איזה שטח שהוא הכלול בבניין ו/או בשטחים הציבוריים לצורך ו/או בקשר עם חוק השומרים, תשכ"ז-1967 ו/או לא תישא באחריות על-פי אותו חוק.
- 10.3 בכפוף לקבלת הסכמת הנציגות מראש לכך, חברת הניהול מתחייבת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, על חשבון כלל המחזיקים בהתאם להוראות הסכם זה, ביטוח מבנה אש מורחב ביחס לשטחים לשימוש משותף וכן פוליסה כנגד תביעות צד ג' בגין אחריות ו/או אחריות הנציגות בשטחים לשימוש משותף. כמו כן, תקיים חברת הניהול מערך ביטוחים נוסף בהתאם לקביעת יועץ ביטוח שיועסק על-ידה (להלן: "ביטוחי הבניין"). הביטוחים ייערכו אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין. כל פוליסת ביטוח רכוש שתיעשה על-ידי חברת הניהול תכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלופ (למעט בגין נזק שנגרם מתוך כוונת זדון) כלפי המחזיק, בכפוף לקיום סעיף הדדי בביטוחי המחזיק והכל בהתאם להוראות כל דין.
- כל העלויות הכרוכות בעריכת ביטוחים כאמור בסעיף 11.4 זה וכן כל ביטוח נוסף שיבוצע על-ידי חברת הניהול עבור הבניין ייחשבו כחלק מן ההוצאות בהן יישאו המחזיקים והכל בכפוף להסכמת הנציגות מראש.
- 10.4 תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן לבניין ישולמו לחברת הניהול ו/או למי שהיא תורה לשלם וישמשו לשיקום הנזקים. שיקום הנזקים יבוצע על-ידי חברת הניהול ו/או על-ידי מי שיתמנה על-ידה לצורך זה, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי הנציגות. אם חברת הניהול לא תשקם את הנזקים, ישולמו תגמולי הביטוח למחזיקים, על-פי חלקם היחסי בנזק.
- 10.5 על פי דרישת המחזיק תציג לפניו חברת הניהול לעיונו, במשרד חברת הניהול את פוליסות הביטוח שתירכשנה על ידה.

11. המחאת זכויות וחביונות

- 11.1 המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול, על הסכם הניהול. חתימת הסכם הניהול על-ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על-פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכות לביצוע מלוא חיוביו על-פי הסכם זה.
- 11.2 המחזיק מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו בקשר ליחידה לאחר (להלן: "הנעבר"), אם הדבר אפשרי על-פי חוזה המכר ביחס ליחידה, אזי כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו, עליו לסלק את כל חובותיו לחברת הניהול קבל את אישורה בכתב בדבר סילוק החובות על-ידו כן לדאוג לכך שהנעבר יחתום על הסכם הניהול כנדרש על-ידה ויפקיד את הפיקדון בידי חברת הניהול.
- 11.3 למען הסר ספק מובהר בזה, כי כל עוד לא חתם הנעבר על הסכם ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת והפקיד בידיה את הפיקדון כהגדרתו לעיל, יישאר המחזיק אחראי למילוי כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול, אף לאחר העברת זכויותיו ביחידה לנעבר.

12. הפרת הסכם

- 12.1 אם המחזיק יפגר בתשלום כלשהו שגיגע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או יפר תנאי ההסכם תהיה חברת הניהול רשאית, ובלבד שניתנה התראה מראש לרוכש של 30 ימים אש במהלכם לא תיקן הרוכש את הפרתו, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להפסיק, בשלמות או בחלקים, את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק.
- 12.2 מבלי לגרוע מסעיף 13.1, כל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק ואשר טרם שולמו יישאו ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק הפועלים בע"מ בגין משיכות יתר שאינן מאושרות בחשבונות פרטיים. חרף האמור לעיל מוסכם, שפיגור שאינו עולה על 2 ימי עבודה לא יחויב בריבית כנ"ל.

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן דירה _____ בניין _____

12.3 מובהר ומוסכם, כי סירובו או אי-נכונותו של המחזיק לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים בבניין לגבי זכויותיו בו, כולן או חלקן, לא ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה.

13. שונות

13.1 כל החלטה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע השירותים על פי הסכם זה, יחייבו את המחזיק.

13.2 לכל תשלום אותו ישלם המחזיק לחברת הניהול על-פי הסכם זה יתווסף מע"מ כחוק. המע"מ ישולם בד בבד עם כל תשלום וכחלק בלתי נפרד ממנה.

13.3 כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על-ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

המחזיק

פרויקט "בני עי"ש" מחיר למשתכן

דירה _____ בניין _____

נספח טז'

נספח ערבות חוק מכר לטובת הקונה

ברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לפרק הבטחת כספי הקונה בהסכם זה לעיל, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה

2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה

3. כול התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן

3.1 עלויות הקמה בשיעור / מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

3.2 ריבית שנתית בשיעור / מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה.