

שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ - אלפי מנשה - גבעת טל - בניין 413

דירת מחיר למשתכן – הגרלה מס' 1001

בניין מס' (זמני): 413 מס' קומות: 10

יחידה מס' (זמני): \_\_\_\_\_

מס' חדרים: \_\_\_\_\_

חניה/ות מס' (זמני): \_\_\_\_\_ קומת חניה/ות \_\_\_\_\_

(להלן: "הדירה" ו/או "היחידה")

**מועד זכיית הרוכש בפרויקט "מחיר למשתכן":**

### הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בע"ה בבני ברק ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ תשפ"ד

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2023



שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485  
ע"י מנהלה מר שיאל מתתיהו ת.ז. 035726439  
מרחוב אודם 11 ת.ד. 7027 פ"ת.  
טלפון: 03-6702006 פקס: 03-6702828  
דוא"ל: office@mati-ins.com  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

בין:

מצד אחד;

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

לבין:

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טל/נייד: \_\_\_\_\_

ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_

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

מצד שני;

## לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

### 1. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

- "המקרקעין"** - מגרש 413 לפי תכנית מפורטת 115/8/1 בשטח של 3,845 מ"ר בשכונת גבעת טל שבאלפי מנשה.
- "הבית" או "הבניין"** - בניין שמספרו בכותרת הסכם זה, בן מספר הקומות, כאמור בכותרת, הכולל את מספר הדירות כמפורט בכותרת, ובכללן הדירה כהגדרתה להלן, לרבות מחסנים, וחניות, העומד להיבנות ו/או הנבנה על המקרקעין.
- "היחידה" או "הדירה"** - דירה מספר זמני כמפורט בכותרת בת מספר החדרים כמפורט בכותרת שאחד החדרים מתוכם מהווה מרחב מוגן דירתי, מטבח וחדרי שירותים, בקומה כמפורט בכותרת.
- והשטחים שיוצמדו אליה, ככל שיוצמדו, כמפורט להלן:
- חנייה מס' כמפורט בכותרת והמסומנת בתשריט המצ"ב.
- מחסן מס' כמפורט בכותרת המסומן בתשריט המצ"ב.
- חלק יחסי משטחי הבניין שיהווה רכוש משותף.
- הדירה תירשם יחד עם הצמדותיה ועם חלקה היחסי ברכוש המשותף כיחידה נפרדת על שם הקונה במסגרת רישום הבית משותף ככל שיירשם בעתיד.
- "חלק יחסי"** - שיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של כל הדירות בבניין על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק, ובכפוף לקבוע בתקנון הבית המשותף.
- "החוק"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- "בית משותף"** - כמשמעו בסעיף 52 לחוק.
- "התב"ע"** - תכנית מפורטת 115/8/1 - גבעת טל ו/או כל תוכנית בניין עיר אחרת החלה על המקרקעין.
- "הפרויקט"** - 36 יחידות דיור אשר יבנו בבניין אחד על המקרקעין, כמפורט בהסכם זה להלן.
- "התמורה"** - הסכום שישלם הקונה תמורת היחידה כמפורט בנספח התמורה.
- "חסר דיור"** - כהגדרתו בנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1518, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה כפי שייקבע מעת לעת בהתאם להוראות המכרז.
- "מדד"** - מדד תשומות הבניה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "המדד הבסיס"** - המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה.
- "המדד החדש"** - המדד הידוע במועד התשלום.
- "הבנק המלווה"** - **בנק מזרחי טפחות בע"מ** ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר אשר יעניק לזוי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974.

- "חשבון הליווי"** - חשבון אשר יפתח בבנק המלווה על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט, בבנק המלווה **בנק מזרחי מס' סניף 472 מס' חשבון 364181**, או לחלופין, כל חשבון אחר שיחליף את הנ"ל, ובהתאם למפורט בפנקס השוברים.
- "פנקס שוברים"** - פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.
- "נספח התמורה"** - נספח התמורה המצורף כנספח ג' להסכם זה.
- "המפרט"** - מפרט המכר המצורף כנספח ב' להסכם זה.
- "משפר דיוור"** - כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1518, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה כפי שייקבע מעת לעת.
- "התוכניות"** - תוכניות הבניין והדירה המצורפות **כנספח ב'** להסכם, החתומות על-ידי הצדדים, בכפוף לשינויים שיוכנסו בהן בהתאם להוראות ההסכם
- "הקבלן המבצע"** - קבלן רשום בעל סיווג מתאים שהחברה תמסור לו את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט.
- "עורכי הדין"** - משרד נמדר – ארנרייך, משרד עו"ד ונוטריון ו/או מי מטעמם מרח' כנרת 5 בני ברק.

- הואיל** והחברה התקשרה ביום 03.04.19 עם הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (להלן: **"הרשות"**) בהסכם חכירה (להלן: **"חוזה החכירה"**) לגבי המקרקעין הידועים כמגרש 413 לפי תכנית 115/8/1 בשכונת גבעת טל באלפי מנשה (להלן: **"התב"ע"**, **"המגרש"** ו- **"המקרקעין"**);
- והואיל** ובכוונת החברה לבנות על המקרקעין 36 יחידות דיוור בבניין אחד על המגרש הנ"ל, בהתאם להיתר הבנייה שיינתן או שניתן;
- והואיל** והחברה התקשרה או תתקשר עם הבנק המלווה, בהסכם לקבלת ליווי ומימון לבנייתו של הפרויקט, בין היתר לשם מתן ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט, ובהתאם לכך, החברה משכנתה או תמשכן את מלוא זכויותיה במקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה (להלן: **"השעבודים"**);
- והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונה את היחידה כהגדרתה לעיל, באופן בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

**2. מבוא ונספחים**

- 2.1 הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"המשרד"**) כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 2.2 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא ישמשו לפירושו.
- 2.3 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "ההסכם" את המסמכים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו: לבדוק נספחים
- נספח א' -** אישור זכויות מאת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
- נספח ב' -** המפרט הטכני, תוכניות המכר ותשריטים לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- נספח ג' -** נספח התמורה.
- נספח ג'1 -** בוטל.
- נספח ד -** נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר של הקונה.
- נספח ה' -** נוסח התחייבות כלפי הבנק המלווה.
- נספח ו' -** נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.

- נספח ז' -** נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר של החברה.
- נספח ח' -** בוטל.
- נספח ט' -** ייפוי כוח פנייה לרשויות.
- נספח י' -** נוסח מכתב ביטול ערבויות חוק מכר.
- נספח יא' -** אישור קונה על קבלת פנקס שוברים כהגדרתו להלן.
- נספח יב' -** בוטל.
- נספח יג' -** בוטל.
- נספח יד' -** תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- נספח טו' -** תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.
- נספח טז' -** כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלה בהעברת זכויות ל-5/7 שנים.
- נספח יז' -** נספח הצמדת חנית נכה.

2.4 במקרה של אי התאמה בין תוכניות המכר לבין התיאור המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט הטכני או תוכניות המכר, תגברנה הוראות ההסכם.

### 3. העסקה

- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את היחידה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי הסכם זה.
- 3.2 הקונה מצהיר שהינו "חסר דיוור" או "משפר דיוור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת יחידה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה ביחידה, שנכון ליום חתימת ההסכם, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של ההסכם שנחתם עמו והוא יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- ככל שהקונה הינו "משפר דיוור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת") מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת עד ולא יאוחר מתום 12 חודש ממועד קבלת טופס 4 לדירה, והכל בהתאם להוראות המכרז.
- להבטחת האמור לעיל יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד בנוסח הרצ"ב **כנספח טז'** להסכם זה
- בוטל. 3.3
- 3.4 הובא לידיעת הקונה כי ניתנה לו האפשרות לראות את המגרש וסביבתו, לבחון את התוכניות, מסמכי ההסכם לרבות את המפרט הטכני בטרם התקשרותו בהסכם זה, לבקר במקרקעין ולבדוק את תוכניות בניין הערים החלות על האזור בו נבנית היחידה במטרה לוודא כי כולם מתאימים לצרכי הקונה מכל הבחינות.
- 3.5 אם היחידה נמצאת בתהליך הבניה, לקונה תינתן האפשרות לבדוק את היחידה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפות **כנספח ב'**. החברה רשאית לסטות מההתחייבויות שקיבלה על עצמה במפרט ובתוכניות ובלבד שמדובר בסטייה בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 בלבד.
- בוטל. 3.6
- 3.7 החברה הודיעה לקונה שההלוואות שהועמדו לחברה עד למועד חתימת הסכם זה, על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ אשר מכוחן נרשם שיעבוד והתחייבות לרישום משכנתה בדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה במקרקעין אינן מהוות ליווי פיננסי, כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)**"), וכי החברה מתעתדת לקבל "ליווי פיננסי" להקמת הפרויקט מאת הבנק המלווה (כהגדרתו לעיל) והכל כמפורט **כנספח יג'**, המצורף להסכם זה.
- 3.8 הקונה הודע כי באפשרותו לבקר במקרקעין, לראות אותם ולבדוק ואת סביבתם, את תכניות בנין הערים

החלות על המקרקעין ועל היחידה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם. הקונה הודע, כי באפשרותו לבצע את כל הבדיקות שחפץ ולקבל את כל המידע שיבקש.

- 3.9 בוטל.
- 3.10 בוטל.
- 3.11 הובא לידיעת הרוכש כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות לביצוע רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ואין באפשרותה של החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהקרקע עליה מוקם הפרוייקט מצויה באיו"ש (אלפי מנשה) והזכויות ירשמו במנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה/הם מוקם הבית, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר ובכפוף לכל דין אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל.

#### 4. בניית היחידה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי היחידה תיבנה במיומנות, בהתאם להיתר הבנייה, המפרט הטכני והתוכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתוכנית והמפרט, כהגדרתן בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "**חוק המכר (דירות)**"), לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכנה את הקונה בזכות תביעה ובלבד שהסטייה בהיקף המותר על פי הדין.
- 4.2 הקונה מודע ומסכים לכך כי היחידה ו/או הבניין ו/או הפרוייקט, לרבות ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח במקרקעין ובפרוייקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדיק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה (מורשים כדף) מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ומבלי לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה. ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קבלן ביצוע שאינו המוכר יהא קבלן ביצוע זה קבלן רשום בעל סיווג קבלני המתאים לביצוע הפרוייקט.
- 4.3 הקונה מאשר, כי עם קבלת הודעה מהחברה המפנה אותו לספק מטבחים ו/או לכל ספק ו/או גורם כלשהו לצורך בחירת אביזרים ו/או מתקנים ו/או ציוד ליחידה (להלן בס"ק זה: "**האביזר**"), יהיה עליו לתאם מועד אצל הגורם הנ"ל בתוך 21 ימים ממועד קבלת הודעת החברה הנ"ל ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין. אם הקונה לא יתאם מועד כאמור או לא יגיע למועד המתואם ו/או לא יבחר במועד המתואם את האביזר בהתאם לנדרש, החברה תהיה רשאית לבחור בשמו, בשיקול דעתה הסביר, את האביזר הנדרש, ובלבד שנמסרה לקונה הודעה נוספת והקונה לא תיאם מועד חדש בתוך 10 ימים.

#### 5. תכנון ובניית הפרוייקט

- 5.1 ידוע לרוכש ומוסכם עליו כי יתכנו סטיות ו/או שינויים כגון (ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) תוספת עמודי קונסטרוקציה וכיו"ב ובלבד שהסטיות כאמור יהיו בהיקף המותר ע"פ חוק המכר, בהתייחס ליחידה בלבד בהתאם לאמור בהוראות הדין. כל שינוי בתכנון הפרוייקט יעשה בכפוף לדרישת הרשויות ובהתאם להיתר הבנייה שיינתן או לצורך קבלת טופס 4. כל בניה כני"ל וכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים תעשה בכפוף להוראות המשרד והמכרז. מובהר, כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובמפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובלבד ששינויים כאמור לאחר תחילת הבניה לא יביאו לשינוי מהותי ביחידה או שיבוצעו עפ"י דרישה של הרשויות השונות ובהתאם לדין. הקונה ירכוש את היחידה ע"פ הוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה רשאי לשנות את שטחי ההצמדות ואת השטחים המשותפים בבניין בכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מגודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
- 5.2 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצלן לפי שקול דעתו הסביר בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינן לאחר שהחברה מכרה את כל היחידות בבניין. הוראות ההסכם אינן מגבילות את המוכר בשימוש, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לקונה כל זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר ע"פ הסכם זה.
- 5.3 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי הסכם זה הינן ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או במגרש מלבד זכויותיו ליחידה כאמור וזכויותיו ברכוש המשותף בהתאם להוראות הדין.
- 5.4 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אף לאחר התחלת הבניה על ידי המוכר יהיה רשאי המוכר ו/או בעל המקרקעין להגיש כל תכנית שינויים להיתר בכפוף לדרישת רשויות.

5.5 מובהר ומוסכם כי ככל והרשויות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה, התקנת חלקי בנין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות או לצרכים אחרים ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו - יהיה רשאי המוכר להקימם ולהתקינם בכל עת והכל בכפוף להוראות כל דין.

5.6 מובהר ומוסכם, כי החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בבניין, לפי שיקול דעתה ובהתאם לאישור שתקבל מהרשויות, ככל שיידרשו, באחריות החברה ועל חשבונה. מוסכם כי ככל שהשילוט יצרוך חשמל (בהתאם לשיקול דעת החברה), הוא יחובר למונה חשמל נפרד בבניין, וצריכת החשמל תשולם על ידי החברה לחברת החשמל. תחזוקת השילוט ומתקניו תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה. כמו כן, הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להציב שילוט מכל סוג שהוא באתר הבנייה. לאחר מסירת הדירה לקונה החברה תהיה רשאית להציב שילוט לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר, כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין שילוט גם במהלך תקופת ביצוע עבודות הבנייה. החברה תהא רשאית לציין במסגרת השילוט בתקופת הבנייה, גם את שמם של נותני שירותים ו/או ספקים ו/או כל נושא שיוקיי בקשר עם הפרויקט.

5.7 הודע לרוכש וניתנת הסכמתו כי החברה תקים במקרקעין, לפי שיקול דעתה הסביר, בהתאם להיתר הבנייה, חדר טרנספורמציה הטמון בקרקע עם גרם מדרגות בקומת הקרקע, עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים סמוכים (להלן: "חדר טרנספורמציה") והחברה תציין זאת במפרט וככל ויחול שינוי במיקומם של המתקנים כאמור לעומת המצוין במפרט, החברה תודיע לרוכש על כך בכתב. התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל והחברה תהיה זכאית להעביר לה (לחברת החשמל) את זכויות הקניין בתחנה. הקונה מאשר שהודע לו, כי לחברת החשמל יוקנו זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בתחנה, זכויות להנחת כבלים וכל זכות נוספת שתידרש על-ידה לצורך תפעול ואחזקה של התחנה. כמו כן מאשר הקונה כי הודע לו, שעל-פי התנאים המקובלים בהסכמים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת האחרונה, בין היתר, במטרה להגן על זכויותיה ולאפשר לה לתפעל ולתחזק באופן נאות את חדר הטרנספורמציה והוא מסכים, מראש, לעיגונן של חבויות אלו בתקנון הבית המשותף.

## 6. היתר בניה

6.1 ידוע לקונה והקונה מאשר בזה כי הובא לידיעתו כי ניתן היתר בניה לבניית היחידה והבניין.

6.2 הובא לידיעת הקונה שהיחידה, הבניין והפרויקט ייבנו בהתאם להיתר הבניה ובכפוף לני"ל.

## 7. השלמת הבנייה ומסירת החזקה

7.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה ויתר התשלומים החלים על הקונה על פי הסכם זה, ולמסור את החזקה ביחידה לקונה, וזאת עד ליום **30.03.2026** (להלן: "מועד המסירה").

7.2 איחור בהשלמת היחידה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.3 בוטל.

7.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך 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 המקומית או עיכוב שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת היחידה, 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 לנספח התמורה. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת היחידה.

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.

7.5 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה

ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

7.6 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף 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 ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת היחידה.

7.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסי' 7.2 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 הסכם במקרה של סיכול.

7.8 ככל שהמוכר לא מסר את היחידה לרוכש היחידה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

7.9 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.8 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.10 בוטל.

7.11 מובהר בזאת, שהיחידה תחשב כראויה למסירה ולמגורים והקונה יקבל את החזקה בה, לאחר שניתן טופס 4 לבניין, כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, תשתיות היחידה מותקנות, ובמצב שניתן לחברה למוני המים, הגז והחשמל, וככל ונדרש חתימה על חוזה התקשרות עם הרשות המקומית, תאגיד המים, הגז וחברת החשמל כאשר הגישה אליה סבירה. ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהיו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הקונה לקבלה, הקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך והכל לפני מועד המסירה, ככל שיידרש.

7.12 המוכר יהיה רשאי להמשיך בביצוען של עבודות הפיתוח בבניין, בחצרו ובסביבתו, גם לאחר שהיחידה תימסר לחזקת הקונה, ככל שהן מתחייבות מהוראותיו של הסכם זה או מתנאיו של היתר הבנייה ולהשלימן תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4. המוכר מתחייב לבצע את עבודות הפיתוח כאמור באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים. הקונה לא יפריע למוכר בפעולות הפיתוח הנ"ל. הובא לידיעת הקונה כי עבודות הפיתוח כאמור עלולות לגרום לו להפרעה ו/או מטריד, מובהר כי עבודות הפיתוח תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר ובכפוף לאמור לעיל.

7.13 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש וכשזכות הקונה ביחידה חופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, וזכות צד שלישי, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה שתוחרג מהיחידה כאמור בהסכם זה, ולמעט משכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי ביחידה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אשר מקורן בקונה.

7.14 הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה. במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן כאמור בסעיף 7.17 שלהלן, יהא המוכר רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין, וממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חל מועד תשלומם על הקונה.

7.15 המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לכל נזק, פגם או קלקול שיתהווה בממכר ו/או לכל נזק או הפסד אחר שייגרם לקונה לאחר המועד שנקבע כמועד המסירה, עקב מחדלו לקבל הדירה כפי שהוזמן לעשות ובלבד שהמוכר הוכיח כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר דירות, ומעמדו של המוכר בתקופה זאת יהיה כשל שומר חנם על-פי חוק השומרים תשכ"ז – 1967 והכל בכפוף להוראות חוק השומרים. כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכוש המשותף בבניין

וכל המיסים השוטפים בגין הממכר יחולו על הקונה-בחלקו היחסי- וישולמו על-ידו, כאילו קיבל החזקה בו.

7.16 סמוך למועד השלמת היחידה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את היחידה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממועד משלוח ההודעה. ככל ומכל סיבה שהיא, לא יעלה בידי הרוכש לתאם עם המוכר את מועד המסירה כאמור ו/או להגיע לקבל את היחידה לרשותו, ישלח המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממועד משלוח ההודעה זו.

7.17 הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם עפ"י ההסכם ושתשלומם חל עליו עד וכולל מועד המסירה.

7.18 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידה, 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 הקונה. הוקדמה המסירה כאמור לעיל, יהיה על הקונה להקדים בהתאם את מילוי כל התחייבויותיו ואת התשלומים החלים עליו (לרבות תשלומים לצדדים שלישיים) לפי הסכם זה, עד למועד מסירת החזקה המוקדם כאמור, לרבות אך לא רק תשלום יתרת תמורת היחידה.

7.19 תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה מהווה תנאי למסירת חזקה. ככל והקונה לא ישלם את יתרת התמורה במלואה עד למועד מסירת החזקה, בנוסף לחיוב בריבית פיגורים ולכל סעד אחר, הדירה לא תמסר לרוכש עד להשלמת מלוא התמורה.

7.20 בוטל.

## 8. שינויים ותוספות .8

8.1 בטרם נמסרה החזקה ביחידה לרוכש, לא יהיה הרוכש רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת לדירה (להלן: "השינויים"), בין בעצמו ובין באמצעות החברה ו/או מי מטעמה. מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט הטכני, עבור הפריטים להלן: ארון מטבח, ארון אמבטיה אם נכלל במפרט, סוללות למים, נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

בחר הקונה לוותר על איזה מהאביזרים הנ"ל, החברה והקבלן המבצע לא יהיו אחראיים לטיב האביזר המוחלף או להתקנתו.

8.2 לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים פנימיים בדירה ו/או שינויים חיצוניים בכפוף לקבלת היתר בניה כדן, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישה ראשונה של המוכר ו/או הרשות המוסמכת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בניה כדן בגין השינויים ובין לאו, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.

8.3 בוטל.

8.4 המושג "שינויים חיצוניים" כאמור בסעיף 8.2 משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתחי היחידה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, פתיחת פתחים או קדחת חורים בקירות החוץ, בניית פרגולות, התקנת סוככים (קבועים ו/או מתקפלים), התקנת סורגים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין.

## 9. פרוטוקול מסירה .9

9.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס ליחידה ולמקרקעין. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך.

9.2 בשיקול דעת המוכר הוא יהיה רשאי להתיר כניסה של הקונה למקרקעין או ליחידה, בכפוף לאמור להלן (במצטבר): (1) לקונה ניתן תדריך בטיחות על ידי הקבלן המבצע טרם כניסתו למקרקעין, והקונה חתם על מסמך תדריך הבטיחות שיימסר לו על ידי הנ"ל; (2) הקונה ילווה על ידי הקבלן המבצע בלבד לאורך כל שהותו ביחידה או במקרקעין; (3) הקונה יתנהג בהתאם להוראות הקבלן המבצע; (4) האמור לעיל יחול לגבי כל כניסה נפרדת של הקונה ליחידה/למקרקעין.



מובהר, כי לא יהיה בקיום או באי-קיום ההוראות הנ"ל כדי להסיר מאחריות הקונה לכל נזק שייגרם על ידו, במישרין או בעקיפין, על דרך המעשה או המחדל.

9.3 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את היחידה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך תרשומת ע"י המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע והקונה או בא כוחו (על פי ייפוי כוח), אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

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

9.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת היחידה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת היחידה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

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

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

9.8 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.5-9.7 בפרוטוקול המסירה.

9.9 מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע על הפרוטוקול הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול.

9.10 בוטל.

9.11 המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים תיקון מידי, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע, יתוקנו בהקדם האפשרי ותוך זמן סביר, והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

9.12 למען הסר ספק, יובהר כי ככל שהקונה יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בסירובו לפגוע בנכונותו לכאורה של פרוטוקול המסירה ו/או עילה או צידוק לאי קבלת החזקה ביחידה, ובלבד שהדירה ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר.

9.13 במועד מסירת החזקה ביחידה ימסור נציג החברה ו/או הקבלן לקונה, הוראות בדבר תחזוקה ושימוש בקשר ליחידה, מערכותיו ומתקניו (ככל שישנן הוראות כנ"ל) (להלן: "**ההוראות המיוחדות**") וכן ימסור תעודות אחריות לציוד ולמערכות המותקנים ביחידה. הקונה יפעל וימלא אחר ההוראות המיוחדות ואחר תנאי האחריות הקבועים בתעודות האחריות שיימסרו לידינו.

9.14 הקונה יאשר בכתב את קבלתן של ההוראות המיוחדות ו/או תעודות (להלן: "**הוראות תחזוקה ושימוש**") לאחר שהמוכר חתם עליהם.

9.15 בוטל.

9.16 בוטל.

## 10. אחריות ובדק

10.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה ביחידה, לעומת תיאורה 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) (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**" או "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

10.2 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 היחידה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה שלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר

הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

- 10.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס ליחידה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך היחידה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלו ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר שלעיל ייגרם נזק ליחידה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב היחידה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש 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 הרוכש 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 הרוכש, יהיה הרוכש 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 ההתאמות על פי כל דין.
- 10.7 המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, יבצע את התיקונים כאמור בסעיף 10.1 לעיל, בהתאם להוראות חוק המכר דירות. הובא לידיעת הקונה כי בכוננת המוכר לבצע את תיקוני הבדק, ככל שהדבר יתאפשר, בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד. על אף האמור לעיל, היה הליקוי ליקוי שהצורך בתיקונו דחוף, היינו, נתגלה ליקוי המונע שימוש סביר ביחידה, שאז יגרום המוכר כי התיקון יבוצע סמוך ככל האפשר, בנסיבות העניין, למועד הודעת הקונה.
- 10.8 תיקוני צבע הנדרשים עקב תיקון סדקים, ככל שיידרשו, ייעשו אך ורק לגבי מקום התיקון ולא מעבר לכך והכל בכפוף להוראות כל דין, ככל ויש הוראה המתייחסת לכך.
- 10.9 המוכר לא יהיה אחראי ו/או יפצה ו/או יתקן כל ליקוי ו/או נזק שהוכח בהתאם להוראות חוק המכר דירות שנגרם או הוחרף כתוצאה מעבודות ו/או שינויים שלא נעשו על ידי המוכר ו/או על ידי הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות, אך בשונה מהקבוע במפרט הטכני או מהמסופק על ידי המוכר, ו/או מחוסר אחזקה נאותה של היחידה ו/או בשל מניעה לבצע את התיקון שמקורה בקונה ו/או מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או שימוש לא סביר בה ו/או בניגוד להוראות תחזוקה והשימוש ביחידה, כפי שמסר המוכר לקונה עד למועד מסירת החזקה ו/או עקב מעשה או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב הפרה של התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.
- 10.10 הובא לידיעת הקונה כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתי זה, עלולים לגרום לו אי נוחות, הפסד יום עבודה, הוצאות נסיעה וכיוצ"ב, בכפוף לביצוע התיקונים באופן סביר ומקובל בנסיבות העניין.
- 10.11 מועד ביצוע התיקונים ביחידה יתואם עם הקונה מראש. במידה והקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים מסיבות התלויות בו, או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, המוכר לא יבצע את התיקונים עד שיתאפשר לעשות כן והקונה יישא בכל הנזקים הישירים והעקיפים שנגרמו כתוצאה מסירובו והכל בכפוף לתקופות המפורטות בחוק המכר.
- 10.12 אחריותו של המוכר הינה לביצוע התיקונים האמורים על פי חוק המכר. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו.
- 10.13 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין היחידה, בשינויים הבאים:
- 10.13.1 תקופת הבדק והאחריות תתחיל מיום מסירת היחידה הראשונה לקונה הראשון בפרויקט. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית"). מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות (בהתאם לאמור בסעיף 7.4 לעיל) ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.
- מסירת תעודת אחריות בקשר עם הרכוש המשותף שתימסר לנציגות הזמנית, כמוה כמסירת

תעודת אחריות לכל רוכשי היחידות בבניין.

10.13.2 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור ברכוש המשותף, לא תחול כלפי כל בעל יחידה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוחד. בהתאם, כל הודעה על פגמים ו/או ליקויים ברכוש המשותף תינתן ע"י נציגות הבית המשותף.

10.14 בוטל.

10.15 הקונה מסכים בזה כי בכל עת, גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המנהל האזרחי ביהודה ושמרון, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה ובבניין עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף ובלבד שהעבודות והתיקונים יבוצעו בשעות סבירות ובתאום מראש, ולא תמנע מהרוכשים גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה.

## 11. זכויות הקונה ביחידה

11.1 מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק ביחידה, ברכוש המשותף ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ובמפרט הטכני, **נספח ב'** להסכם המכר, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, להצמיד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידות הדיור ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה והכל בכפוף להוראות המכר והוראות החוק.

11.2 המוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבנייה ובכפוף לכך ששטח היחידה ומיקומה לא ישתנו, ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.

11.3 הובא לידיעת הקונה שיהיה רשאי להשתמש ביחידה למטרת מגורים.

11.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח היחידה ושטחי הצמידויות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח היחידה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במנהל האזרחי איוש ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח היחידה ושטחי הצמידויות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה.

## 12. רכוש משותף

12.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי, כאמור בסעיף 2 לעיל, לפי שטח היחידה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבניין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה וביטוח (ככל שעריכתו מחויבת על פי דין) של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בקירות החיצוניים, בחדר מדרגות, במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשטחי החניה המשותפים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבניין ו/או הפרויקט. הקונה מסכים כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף שתבחר כאמור בסעיף 10.13.1 לעיל.

12.2 מובהר ומוסכם בזאת, כי בעבור היחידות השייכות לחברה ואשר טרם נמסרו לרוכשיהן ו/או טרם נמכרו, יהא פטור המוכר מנשיאה בחלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכיח המוכר כי לא צרך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אין בכך כדי לפטור את המוכר מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

12.3 המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר וללא צורך בהסכמת הקונה, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, ו/או חדרים אחרים, שטחי שירותים או מתקנים, ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין והכל בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.

12.4 המוכר יהיה רשאי בכפוף להוראות חוק המכר, אך לא חייב, לייעד ו/או להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות מרכזיות לטלוויזיות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, שילוט, חדר גנראטור, חדר שנאים, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של המוכר, בין אם יותקנו על

ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור ביחידה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה. ככל שיחול שינוי במיקומו של מתקן המשמש את חברת החשמל, ספקיות התקשורת והגז, ככל שישינו, תובא לידיעת הרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תקופה הנתונה לרוכש על פי דין.

12.5 ידוע לקונה כי במועד חתימת הסכם זה טרם בוצעה פרצלציה במקרקעין ולא ניתן להעריך אם ומתי זו תבוצע ולפיכך בשלב זה זכויותיו של הקונה ירשמו בפנקסי המוכר וכן יופנה הקונה לחתימה על הסכם חכירה אל מול הרשות.

בכפוף ולאחר ביצוע פרצלציה במקרקעין ככל וזו תבוצע בתוך שנה ממועד סיום הבנייה, החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות המוטלות עליה והדרושות לשם רישום הבניין כבית משותף וייחוד הממכר על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין

12.6 הקונה הודע כי בכפוף לאמור בסעיף 12.5 לעיל, המוכר ירשום את הבניין, כבית משותף, ללא צורך בהסכמה נוספת מאת הקונה. המוכר יתקין תקנון ויכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקת, תיקון ושירות היחידות והחלקים והמתקנים המשותפים בפרויקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרויקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרויקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות איחוד ופיצול של דירות בבניין, מתן זכות שימוש, מתן זכות גישה, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין, המתחם והפרויקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרויקט, והקונה מסכים כי רישום הזכויות ביחידה על שמו ייעשה בכפוף לתקנון האמור והכל בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

12.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם ומזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושאים הבאים:

12.7.1 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

12.7.2 הערה מתאימה ו/או זיקת הנאה לזכות ולכפיפות המגרש ו/או כל חלקה הגובלת במקרקעין ו/או לטובת כל צד שלישי, לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים לחברת חשמל, לרבות בקשר לחדרי טרנספורמציה, ותקשורת ו/או למתקני שירות ו/או להבטחת זכות מעבר ו/או שימוש של הולכי רגל ו/או של כלי-רכב, ו/או הפקעה בחזית הבניין לצורכי מדרכה ו/או דרך ו/או כביש, גישה להצמדות של רוכשים במתחם ו/או רכוש משותף ומתקנים משותפים במתחם או בבניין, הכול בהתאם להוראות התב"ע ונספחיה ו/או על-פי הוראותיה של כל רשות מוסמכת ו/או על-פי היתר הבנייה של הבניין ו/או על-פי קביעת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, ובכפוף לשמירת אופיו של הבניין וזכויותיו של הקונה ביחידה.

12.7.3 הצמדת החלק המוצמד וזכויות השימוש והבניה בו.

12.7.4 הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות (כל שטחי החניה והמחסנים + גגות הבניין + שטחי גינה וכל חלק אחר) בכפוף להוראות כל דין.

12.7.5 זכויות וחובות הרוכש כמפורט בהסכם זה.

12.7.6 התחייבות הקונה שלא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של היחידה באופן קבוע.

12.7.7 קביעת השתתפות בהוצאות הרכוש המשותף וקביעת יחס השתתפות בין דיירי הבניין וכן הוראות בדבר אי הכללתם של שטחי ההצמדות, כולם או חלקם בחישוב החלקים ברכוש המשותף.

12.7.8 הוראות בדבר התקנת שילוט שיבוצע על ידי החברה וכן הוראות בדבר חיבורי החשמל של השילוט מתוך מונה החשמל הציבורי בבניין, זכות גישה למתן תחזוקה ותיקון, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.7.

12.7.9 בוטל.

12.7.10 הצמדת מחסנים ו/או מרתפים ו/או רכוש משותף אחר ליחידות (ככל שקיימים), וחלוקתם לפי מיקום שייקבע ע"י המוכר.

12.7.11 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר נדרשת בנסיבות העניין, ובלבד שהחלטה כאמור תעשה בכפוף להוראות כל דין.

- 12.7.12 הוראות המתייחסות לשינויים חיצוניים בכפוף לאמור בסעיף 8.2 לעיל.
- 12.7.13 הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבניין והוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקה של מערכות ומתקנים אלה.
- 12.7.14 הוראות בדבר דרכי קבלת החלטות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון, ואיכות החיים בבניין והוראות בדבר ביטוח, תחזוקה, תיקונים ושיפורים של הרכוש המשותף ובדבר דמי וועד הבית ותשלומים נוספים שיידרשו מפעם לפעם להבטחתם של כל הנ"ל.
- 12.7.15 הוראות בדבר זכותם של בעלי היחידות להם יוצמדו הגגות שמעל יחידותיהם ו/או מי שיבוא במקומם לנצל זכויות בנייה נוספות, ככל שיוקנו כאלה בעתיד, בכפוף לקבלת היתר על-פי חוק ובהתאם להיתר וכן בדבר זכותם לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה תוספת כלשהי על גגותיהם ללא כל צורך בהסכמת הדיירים האחרים והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 12.7.16 הוראות בדבר חובתם של בעלי היחידות הנמצאות בקומה העליונה של הבניין לאפשר לרוכשי היחידות האחרות בבניין ו/או למי מטעמם זכות מעבר למתקני הבית המשותף הנמצאים על הגג, בהתאם להוראות הדין.
- 12.7.17 הוראות בדבר חובת בעלי היחידות או איזה מהם ליתן זכות מעבר ו/או גישה דרך החניות הצמודות ליחידותיהם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בממכר והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות.
- 12.7.18 הוראות המסדירות את הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש ביחידות לשם בדיקה, תיקון, החלפה ו/או התקנה של צנרת ומערכות העוברות ביחידות או כל חלק מהן, לרבות הוראות לעניין זכות גישה ומעבר לספקי השירותים והוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.
- 12.7.19 הוראות בדבר הגבלת השימוש ביחידה כדירה למגורים.
- 12.7.20 בוטל.
- 12.7.21 הוראות בדבר הפיכת צמידויות לרכוש משותף, הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות והוראות בדבר העברת צמידויות בין יחידה ליחידה וכיוצא באלו פעולות, ללא צורך בהסכמת בעלי היחידות האחרות. וכן הוראות בדבר זכויות הבנייה, השימוש והניצול בצמידויות המיוחדות והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 12.7.22 הוראה כי לא תידרש הסכמה של בעלי היחידות להצמדת שטחים שאינם מחויבים על-פי דין להיכלל בהגדרת הרכוש המשותף לאיזו מהיחידות, וכן הוראה כי לא תידרש הסכמה של בעלי היחידות לניצול אחוזי בנייה הקיימים ו/או הנוספים כפי שיאושרו על-ידי הרשויות המוסמכות מעת לעת, ואשר יוצמדו מראש ליחידה מסוימת ו/או ליחידות מסוימות ו/או לבניין או לתא שטח כלשהו בבניין, באופן שיאפשר לבעלי אותן זכויות לבקש היתרי בנייה לניצולם של אחוזי הבניה כאמור על שטחי היחידה שלהם ו/או ההצמדות אליה, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות, לרבות הוראות בדבר הצמדת שטחים שיווצרו כתוצאה מבנייה נוספת, לבעל זכות הבנייה, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי היחידות וכן בדבר זכותם של הנ"ל לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה על-ידם תוספת כלשהי, ללא כל צורך בהסכמת הרוכשים האחרים ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכשים האחרים והכל בכפוף להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.
- 12.7.23 הוראה לפיה אם נמכרה היחידה, יראו את הרוכש החדש, מעצם חתימתו על ההסכם לרכישת היחידה עם הרוכש המקורי על-פי הסכם זה, כמחויב על-ידי הוראות התקנון.
- 12.8 המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין והיחידה וצמודותיה, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית (לרבות טלוויזיה בכבלים ו/או בלוויין) ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את היחידות בפרויקט ו/או היחידה ובין שהם אינם משרתים אותם והקונה יאפשר למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולצמודותיה ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או שדרוג ו/או כל פעולה נדרשת של כל הפריטים הנ"ל והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות כל דין.
- 12.9 הובא לידיעת הרוכש כי המוכר זכאי להחזיק בבניין או בשטח הפרויקט משרד מכירות (להלן: "משרד המכירות") ו/או "דירה לדוגמה" אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובלבד שהדירה לדוגמה תפעל בשעות סבירות. הרוכש לא יתערב או יפריע בכל דרך שהיא לפעילות התקינה של המוכר בדירה

לדוגמה ובמשרד המכירות. המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום הדירה לדוגמה ומשרד המכירות (ככל שיגרמו).

12.10 בוטל.

### 13. רישום

הובא לידיעת הרוכש כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים להלן ואין באפשרותה של החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהקרקע עליה מוקם הפרויקט מצויה באיו"ש והזכויות ירשמו במנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה/הם מוקם הבית, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר ובכפוף לכל דין אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל.

לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לביצוע רישום הזכויות, כאמור בפרק זה להלן, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות הסכם זה והדין.

13.1 הובא לידיעת הקונה שהואיל והמקרקעין מהווים חלק ממתחם, אשר רישומו טרם בוצע בלשכת רישום המקרקעין, אזי רישום הבית כבית משותף ורישום הזכויות החכירה ביחידה על שמו כאמור בסעיף זה, מותנה ראשית בהשלמת הליכי איחוד וחלוקה של המקרקעין.

- הובא לידיעת הקונה כי הליך האיחוד והחלוקה של המקרקעין עשויים להימשך זמן רב ולפיכך בשלב זה זכויותיו של הקונה ירשמו בפנקסי המוכר וכן יופנה הקונה לחתימה על הסכם חכירה אל מול הרשות.
- 13.2 בכפוף ולאחר ביצוע פרצלציה במקרקעין, ככל וזו תבוצע בתוך שנה ממועד סיום הבנייה, החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות המוטלות עליה והדרושות לשם רישום הבניין כבית משותף וייחוד הממכר על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הכל בכפוף להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ועל פי הוראות הסכם זה ככלל וסעיף זה בפרט (להלן: **"הרישום"**).
- 13.3 אם הוקנו לקונה על פי חוזה זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, החברה תפעל להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, ככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או בדרך משפטית אחרת, על פי דין והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות סעיף 6ב' לחוק המכר (דירות).
- 13.4 בכפוף לאמור בסעיף 13.2 לעיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם רישום הבניין כבית משותף וייחוד היחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת היחידה לרשות הרוכש, לפי המאוחר ובכפוף לשינויים, ככל שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת במועדים הקבועים בדין, ובלבד שלא תהיה כל מניעה, משפטית ו/או מנהלית ו/או אחרת לביצוע הרישום כאמור, בכפוף לעיכובים המפורטים בהסכם זה ו/או עיכובים שייגרמו עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר. המוכר ירשום את הזכות ביחידה על שם הקונה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, כשהיחידה נקיייה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג', פרט למשכנתא של הקונה או להערות שיירשמו בגין הקונה (להלן: **"הרישום"** ו-**"מועד הרישום"** בהתאמה). 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.
- 13.5 הקונה מתחייב להמציא למוכר, בתוך 30 ימים מיום דרישתו, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, הארנונות ההיטלים והתשלומים, שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, המופנים לרשם המקרקעין, וכשהם בתוקף לפחות עד לתום השנה הקלנדרית בה נדרשו.
- 13.6 התעכב הרישום או שלא בוצע מסיבה הקשורה בקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, כמפורט לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת ההסכם מצדו, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך על הקונה, והמוכר יבצע את הרישום ברגע שניתן יהיה לעשות כן.

13.7 הקונה יופיע אצל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון ו/או במשרד עורכי הדין המטפלים ברישום ו/או בכל מקום אחר, בתאריך ושעה שייקבעו על ידי המוכר או על ידי עורכי הדין שיטפלו מטעמו ברישום, וזאת בתנאי שיקבל הודעה מוקדמת של (10) עשרה ימים לפחות על זימונו כאמור לצורך ביצוע הרישום. הקונה מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד יחידות ו/או ייחוד הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום וכן לחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה, תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות והמצאת המסמכים כאמור.

13.8 המוכר יהיה רשאי לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, וזאת הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה ביחידה עפ"י הסכם זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

13.9 בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 12 לעיל ובהתאם להוראות הדין.

המוכר יהיה רשאי לרשום אצל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון ו/או בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה ו/או הערות מתאימות על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על היחידה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך ומעבר ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיוור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשם תחזוקתם ותיקונם. ידוע לקונה כי ייתכן שתידרש זכות מעבר דרך מקום החנייה שלו למחסן של רוכש יחידה אחרת בבניין או במתחם; ו/או כי גישה למחסן של הקונה תהיה דרך מקום חניה של רוכש יחידה אחרת בבניין או במתחם, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה או דרישה כנגד החברה ו/או כנגד רוכש יחידה אחרת בבניין לה צמוד המחסן או מקום החניה (לפי העניין) בשל הצורך במתן זכות גישה/מעבר כאמור לעיל.

#### 14. התמורה

14.1 תמורת היחידה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התמורה.

14.2 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו לחשבון הליווי באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיופק על ידי הבנק המלווה בעבור היחידה ויימסר לקונה על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת היחידה כאמור בסעיף 16 להלן. עם קבלת פנקס השוברים אצל הקונה, הקונה מתחייב לחתום על אישור קבלת פנקס השוברים כאמור **בנספח יא'**.

**הקונה מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון התמורה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.**

14.3 הקונה ישלח למוכר באמצעות דוא"ל: [office@mati-ins.com](mailto:office@mati-ins.com) עותק מהוראת ביצוע של כל תשלום על חשבון התמורה תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה.

14.4 כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.

14.5 ידוע לקונה כי השוברים בפנקס השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון הליווי בבנק המלווה לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל וייחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים.

14.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו, או אם בוטל הסכם זה, להשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים, שלא נעשה בהם שימוש, מיד עם ביטולו.

14.7 הקונה לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלום של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

14.8 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

14.9 **הקונה לא יהיה רשאי להקדים את התשלומים המפורטים בנספח התמורה, לפני המועד הקבוע לתשלום, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב.**



## 15. הבטחת כספי הקונה

- 15.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח התמורה, על פי הסכם זה, למעט השתתפות הקונה בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן בסעיף זה: "החוק").
- הוסברו והובהרו לקונה הוראות החוק וזכויותיו על פיו להבטחת הכספים שישולמו על ידו, וכי קרא והבין את הוראות נספח ו' בעניין זה.**
- 15.2 בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה על פי הסכם זה, יעביר הבנק המלווה לרוכש ערבות בנקאית בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר בניכוי המע"מ ע"ח התמורה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הערבות תהיה צמודה למדד התשומות בבניה.
- 15.3 כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת הערבות ובהבטחת כספי הרוכש יחולו על המוכר.
- 15.4 הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה או המוכר לצורך קבלת הערבות, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לבנק המלווה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הערבות את הסכומים שיהא חייב לבנק המלווה ו/או לבנק אחר שילוהו לו כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכר, ובלבד שהביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לבנק המלווה בכל מקרה בו ישלם הבנק המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הערבות והכל בכפוף להוראות חוק המכר. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחות לבנק המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות הבנקאית.
- 15.5 התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.
- 15.6 הבנק המלווה ינפיק ערבות בנקאית בגין הסכום ששולם על ידי הקונה לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הבנק המלווה לפי כל דין. החברה תודיע לקונה במועד שהערבות תהיה ערוכה ומוכנה למסירה במשרד המכירות. אם בתוך 7 ימים ממועד הודעת החברה הני"ל, הקונה יודיע לחברה כי הוא מבקש לאסוף את הערבות הני"ל ממשרדי החברה, הערבות תועמד לרשות הקונה לאחר 14 ימים ממועד הודעתו הני"ל. אם הקונה לא יגיע למשרד המכירות או למשרדי החברה, לפי העניין, בתוך 21 ימים מהמועד שהערבות עמדה לרשותו, החברה תהיה רשאית לשלוח את הערבות במסירה אישית או להחזיק בערבות או להעבירה לכל מקום אחסון, לפי שיקול דעתה הסביר והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 15.7 הובא לידיעת הקונה, כי עומדת לו, ולבנק למשכנתאות כהגדרתו להלן, האפשרות לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בדרכים הבאות: (א) באמצעות פניה לסניף הבנק המלווה שבו מתנהל חשבון הפרויקט, (ב) באמצעות מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום, (ג) אתר האינטרנט של הבנק המלווה.
- 15.8 במידת הצורך, תוסב הערבות כולה או חלקה לבנק למשכנתאות שייתן לקונה משכנתא, זאת בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה ועפ"י הוראותיו.
- 15.9 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהא רשאי לפי שיקול דעתו הסביר לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, ובלבד שההחלפה תעשה בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות והוראות המכר. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- 15.10 מובהר, כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי ערבות כאמור, רק אם הופקדו כספי התמורה באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.
- 15.11 הובא לידיעת הקונה, כי כל עוד לא קבעה החברה אחרת, הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה במנהל האזרחי ו/או בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר ייתן לו הלוואה מובטחת במשכנתא לרכישת היחידה ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המוכר. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של ההסכם.

15.12 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.11 לעיל, הקונה מסכים בזה מראש ובמפורש שבמידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה, היא תיוחד ליחידה בלבד. הרוכש מסמיך את עוה"ד לחתום בשמו על הייחוד האמור, אף אם במועד זה, טרם נרשמה הערה בלשכת רישום המקרקעין או במנהל האזרחי ו/או לחילופין לפעול לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו במידה שהדבר יידרש.

15.13 הקונה מסכים ומתחייב כלפי החברה וכלפי הבנק המלווה נותן הערבות, כי במידה ויממש את הערבות שיקבל ו/או שקיבל בקשר ליחידה שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות ביחידה יוחזרו לבעלותו של המוכר - לפי בחירת הבנק המלווה שהנפיק את הערבות.

15.14 לפני מועד מסירת היחידה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערבויות, לידי עורך דין שזהותו תקבע על ידי המוכר (להלן: "הנאמן"). ניתנות בזאת הוראות בלתי חוזרות לנאמן להעביר את הערבויות למוכר על מנת לבטלן, מיד עם התקיים התנאים המצטברים הבאים: (א) נמסרה החזקה ביחידה לידי הקונה; (ב) הומצא מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה מהבנק המלווה בדבר נכונותו להחריג את היחידה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן; (ג) ניתנה בטוחה חלופית כאמור בחוק בסעיף 2א לחוק; (ד) או לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.

15.15 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכר.

15.16 לא הוחזרו הערבויות על ידי הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה, ו/או במועד מסירת החזקה יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן ע"י הקונה, לשם ביטול הערבות ומתן הוראות לבנק, זאת בנוסף לכל סעד אחר המגיע למוכר עפ"י כל דין, לרבות הזכות לעכב את מסירת החזקה, והקונה יישא בכל נזק ובכל הוצאה שתגרם בשל אי-החזרת הערבות במועד הנדרש, המהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15.17 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח הבלתי חוזר **נספח ד'**, לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, ולביטול כל הערת אזהרה שתירשם לטובתו ללא הסכמה מפורשת בכתב מאת המוכר, וזאת בתנאים המפורטים במפורש בסעיף זה.

15.18 בוטל.

## 16. משכנתא

במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא ממוסד בנקאי מוכר, לתשלום חלק מתמורת היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

16.1 לאחר שהרוכש ישלם למוכר לפחות 10% מהתמורה כהגדרתה בנספח ג' להסכם זה, ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלוואת משכנתא (להלן: "הלוואה בנקאית") למימון יתרת התמורה לרכישת היחידה ממוסד כספי מוכר המורשה כדין ליתן משכנתאות לקונה (להלן: "הבנק למשכנתאות") בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לקונה - אם בכלל. במידה שהקונה יבקש לקבל הלוואה לצורך מימון הרכישה (ו/או לגרור משכנתא), יישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הוצאות הקשורות בקבלת הלוואה והכל בכפוף להוראות בנק ישראל.

16.2 המוכר יחתום לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, בתוך 14 ימי עסקים ממועד המצאת מסמכי המשכנתא החתומים על ידי הבנק למשכנתאות, ובלבד שנוסח כתב ההתחייבות יהא בנוסח המקובל על המוכר ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות יתחייב, כי כל כספי הלוואה יועברו ישירות לחשבון הבנק המלווה של המוכר וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום הלוואה המופקד בפועל בחשבון הליווי. בכל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכון, תהיה זכותו של המוכר לקבל את מלוא התמורה בגין היחידה, עדיפה על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק למשכנתאות מטעמו. כמו כן, מוסכם ומובהר, כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות, עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

16.3 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הקונה הלוואה או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לקונה כספים לצורך רכישת הזכויות ביחידה.

- 16.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום ההלוואה הבנקאית בפועל לחשבון הליווי תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.
- 16.5 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו לעיל, וימציא למוכר את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות אצל המוכר ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה כאמור לעיל. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התמורה.
- 16.6 הקונה יטפל בכל מסמכי המשכנתא, לרבות העברתם ואיסופם מהמוכר, בתוך 21 ימים ממועד מתן מסמכי המשכנתא מהבנק למשכנתאות לידיי הקונה.
- 16.7 **מובהר בזאת כי אי קבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לביטול התחייבות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או לדחיית מועדי התשלום כמפורט בנספח התמורה להסכם זה.**
17. **ליווי בנקאי**
- 17.1 המוכר מצהיר כי התקשר או יתקשר בעתיד עם הבנק המלווה כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הוצאת ערבויות לרוכשי היחידות.
- 17.2 ידוע לקונה, והוא מסכים לכך, כי בגין האמור לעיל שיעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם או ירשום משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק המלווה.
- 17.3 מובהר כי זכויות הבנק המלווה על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה על פי הסכם זה, וזאת כל עוד לא הוחרגה היחידה על ידי הבנק המלווה מהשעבודים בהתאם להוראות סעיף 17 זה.
- 17.4 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, או תוך 7 ימים מהמועד בו יידרש לכך, על כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה בנוסח המצורף **כנספח ה'** או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק המלווה מפעם לפעם ובלבד שיאושר ע"י חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח ה', יגברו הוראות נספח ה', ומכל מקום יחשבו הוראות נספח ה' כמשלימות כל הוראה אחרת בהסכם זה.
- 17.5 הובא לידיעת הקונה כי המוכר הודיע לו כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק המלווה וייתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.
- 17.6 המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק, ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בהסכם.
- 17.7 ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כמפורט בסעיף 14.1 לעיל.
- 17.8 הוראות אלו של המוכר הנן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה. בחתימתו על הסכם זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 17.9 הקונה מתחייב כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי ההסכם לגוף אחר, אלא בהסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.
- 17.10 הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש ע"י הבנק המלווה בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק.
- 17.11 במקרה של ביטול ההסכם הקונה יודיע על כך לבנק המלווה באופן מידי.
- 17.12 המוכר מודיע לקונה והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין לבנק כל התחייבות כלפי הקונה, למעט התחייבויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שהוציא או יוציא לקונה.

17.13 עם קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת חוזה החכירה של הקונה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, או לחילופין בהתמלא התנאים הקבועים בחוק הנ"ל בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא הבנק המלווה מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה לקונה כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק המלווה.

## 18. מיסים אגרות ותשלומים .18

בנוסף לסכום התמורה, כמפורט בסעיף 2.1 לנספח התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים בסעיפים 18, 19 ו-20 להלן:

18.1 הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. הקונה יעדכן את המוכר בכתב, במעמד חתימת ההסכם, האם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור מלא או חלקי ממס רכישה, והאם היחידה הנה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות עורכי הדין, והרוכש פוטר את עורכי הדין מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים ע"י יחיד הרוכש ומאומתים כדין ע"י עורכי הדין או עו"ד אחר (ככל שהרוכש יבחר לעשות כן), וימסרו לעורכי הדין / לחברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.

18.2 הקונה ישלם את ההוצאות המשפטיות עבור רישום המשכנתא בלבד, שייטול הקונה (לרבות אגרות, הוצאות שליחות וכיוצא ב"ב). מובהר, כי המוכר יישא בכל יתר ההוצאות המשפטיות לרבות ברישום הבית משותף ורישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף עבור הקונה, אין באמור כדי לגרוע מהתשלום הקבוע בסעיף 2.2 לנספח ג' המצורף להסכם זה ואשר יחול על הקונה.

לעניין זה יובהר כי עורכי הדין מייצגים בעסקה זו את המוכר בלבד והקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עו"ד אחר, אולם הקונה מסכים כי עורכי הדין יפעלו גם עבורו בכל הנוגע לטיפול המשפטי, והכל מבלי שהקונה יידרש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור מרכיב זה.

18.3 הקונה מתחייב לשלם, ללא דיחוי, את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על היחידה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך, וכן לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובלבד שהיטל ההשבה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י המוכר לבניין ו/או עקב שינויים שזם המוכר בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

18.4 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מיס- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז (לרבות מונה 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 - "טסט" - יחולו על החברה.

18.5 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

## 19. חיבורי תשתיות .19

19.1 הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י המוכר, לרבות רישומו כמחזיק ברשות המקומית, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה, וכתנאי למסירה. סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס למונים כאמור של הרכוש המשותף. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה כאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לפנות לרשויות בשם הקונה לשם רישום ו/או חיבור ו/או הקמה של חוזה ליחידה אצל כל אחד הרשויות הנ"ל. לשם ביצוע הנ"ל, הקונה יחתום במעמד חתימת ההסכם זה על יפוי כוח המצ"ב כנספח ט'.

19.2 שילם המוכר תשלומים לרשויות במקום הקונה, ובלבד שמדובר בתשלום שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה, יחזיר הקונה למוכר את סכום התשלומים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה. פיגר הקונה בתשלום ההחזר למוכר יישא התשלום ריבית פיגורים ולרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

## 20. מיסים ותשלומי חובה חדשים

20.1 בקביעת התמורה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הפרויקט, על היחידה, על מכירת היחידה לקונה, או בקשר לכך (להלן: "תשלומי החובה") כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכרת תדאג המוכרת לשלמם. מובהר כי, החברה רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. ככל והקונה לא ישיב לחברה את התשלום שהחברה שילמה עבור הקונה בתוך 14 ימים מיום דרישת החברה יישא התשלום ריבית פיגורים.

20.2 התמורה כוללת רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתוכניות. עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים אשר ידרשו לאחר חתימת הסכם ע"י הרשויות המוסמכות ו/או שיבוצעו על ידך, יחולו על הקונה והוא מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, ההיטלים, ההוצאות, דמי ההשתתפות, והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות ו/או שיבוצעו על ידי המוכר בגין עבודות הפיתוח הנוספות.

## 21. תשלומים – כללי

21.1 הקונה ימציא למוכר, לפני מועד המסירה, אישורים על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם, החלים עליו, מיד עם דרישתו ואלו יומצאו למוכר תוך זמן סביר.

21.2 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד.

21.3 מובהר, כי המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ובלבד שלקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו מול הנושה המקורי.

21.4 בוטל.

## 22. ייפוי כוח

22.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המצורף להסכם **נספח ד'** ולמסור למוכר את ייפוי הכוח החתום במועד חתימת הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי מסירת ייפוי הכוח לידי המוכר מהווה תנאי מוקדם נוסף למסירת החזקה ביחידה לקונה.

22.2 ייפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה ביחידה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום, מחיקת, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד יחידות, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי הבנק המלווה, ביטול ערבויות בנקאיות, בקשת היתרי בניה, בכפוף לאמור בהוראות המכרז ובכפוף להוראות כל דיושאר רישונות, בקשת תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.

22.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת ייפוי הכוח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והיחידה.

22.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למוכר ו/או למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של רוכש היחידה, רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הרוכש ורישום הערות אזהרה.

22.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת והאיל זכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.

22.6 הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 23. עניינים מיוחדים

לקונה ידוע כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה שימונה על פי החוק פרטים לגבי הסכם זה הכוללים בין היתר את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והיחידה, פרטי העסקה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.

כמו כן, הקונה מאשר כי פרטי המפורטים בהסכם זה על נספחיו, יועברו לגורמים הרלוונטיים לביצועו של הסכם זה, ובין היתר, לבנק המלווה, למוסדות התכנון השונים, לרשות המקומית וכיוצ"ב.

## 24. העברת זכויות

24.1 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את היחידה נשוא הסכם זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגדרה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מבניהם. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להשכיר את היחידה למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

24.2 להבטחת האמור בסעיף 24.1 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על הסכם זה, על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות בנוסח המצ"ב כנספח טז' להסכם זה.

24.3 ידוע לקונה, כי ככל וימכור את היחידה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 24.1 לעיל, יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לרשות.

24.4 ככל וטרם נרשמה היחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו, אלא אם יתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

24.4.1 כל עוד הערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שקיבל הקונה לא פקעה - ניתן אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה.

24.4.2 הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח, מס רכישה, בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על היחידה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה, בקשר ליחידה שולמו במלואם, כשהם מופנים לרשם המקרקעין.

24.4.3 הקונה ימציא אישור מאת הבנק למשכנתאות שהלווה לקונה כספים לתשלום תמורת היחידה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו היחידה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהי.

24.4.4 הקונה המציא למוכר הסכם למכירת היחידה חתום במקור על ידי הקונה ומקבל ההעברה.

24.4.5 מקבל ההעברה יחתום במשרדי המוכר על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכן יחתום על ייפוי כוח כמפורט בסעיף 22 לעיל.

24.4.6 הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכר בשל ההעברה, בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, שישולם לעורכי הדין.

24.4.7 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר, לרבות המסמכים הנדרשים באותו המועד להעברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המנהל האזרחי יהודה ושומרון.

24.4.8 לאחר השלמת כל הדרישות המפורטות לעיל וקבלת כתב הפנייה מהמוכר לרשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות, וכתנאי להעברת הזכויות למקבל ההעברה, ימציאו הקונה ו/או מקבל ההעברה אישור רשות מקרקעי ישראל על העברת הזכויות בספריו ביחידה ע"ש מקבל ההעברה.

24.5 מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה ביחידה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף 24.1 לעיל, אף בתשלום מלוא התמורה והתשלומים ע"פ הסכם זה, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכר, בקבלת הסכמה מראש ובכתב של המוכר והבנק המלווה לכך אשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור משיקולים סבירים וכן ההמצאה ו/או בחתימה על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה.

24.6 מוסכם בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

## 25. הפרות ותרופות

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

25.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר על פי כל דין או בהתאם להסכם זה, רשאי המוכר, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, ובלבד שמדובר בהפרה יסודית של ההסכם, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה ליחידה ו/או לעכב את מסירת היחידה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן היחידה:

25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת היחידה ו/או תשלום מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה. מוסכם כי איחור של עד 7 (שבעה) ימים לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה. למען הסר ספק, איחור בתשלום יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד הארכה לקונה.

25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה שאיננה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך 30 (שלושים ימים) לאחר שניתנה לו התראה ע"י המוכר מראש כאמור לעיל.

25.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מהמועד הקבוע בהסכם זה לביצוע אותה הוראה או התחייבות.

25.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכויות המוכר ע"פ ההסכם ו/או ע"פ הדין, במקרה בו בחר המוכר לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הקונה, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך המועדים הקבועים בסעיפים 25.2.1-25.2.2 (לפי העניין) והקונה לא עשה כן, לבטל את ההסכם, למנוע את כניסתו של הקונה ליחידה, ובמידה והיחידה נמסרה לקונה קודם לתשלום מלוא התמורה – יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן היחידה והקונה מתחייב לפנות את היחידה ולהשיב את החזקה בה למוכר מיד לדרישתו הראשונה. יובהר כי היחידה תועבר למוכר במצבה ביום קבלתה לידי. החל ממועד ביטול ההסכם יהא המוכר זכאי לעשות ביחידה כל שימוש, לרבות מכירתה לצד ג', בהתאם לשיקול דעתו הסביר והוראות המכרז וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:

25.3.1 המוכר יהא רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 22, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לקונה על פי הסכם זה ו/או ביטול ומחיקת כל רישום ו/או זכות של הקונה בספרי המנהל האזרחי יהודה ושומרון ו/או הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, ביטול ומחיקת זכויותיו כלפי רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה כמפורט בסעיף 15 לעיל.

25.3.2 המוכר (או הנאמן, כאמור בנספח ג'1) ישיב לקונה את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול בערכם הריאלי, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 25.4 להלן, השבת הכספים כאמור תבוצע בתוך 45 יום מפינוי היחידה על ידי הרוכש, ובמקרים שטרם נמסרה החזקה - מיום הביטול.

25.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לסילוק הלוואה, יהיה המוכר רשאי לנכות מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב לבנק למשכנתאות על חשבון הלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים) ולהעבירם לבנק למשכנתאות כאשר חשבונותיו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שיהיו למוכר בגין ביטולה. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק למשכנתאות המזכה אותה בקיומה.

האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר.

25.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש 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 הרוכש. הובא לידיעת הקונה כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה ככל שהקונה לא שילם את מלוא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרם בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, ידחה מועד המסירה בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה.

25.5 בוטל.

25.6 בוטל.

25.7 מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא שהקונה חייב למוכר על פי הוראות הסכם זה, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בשיעור שהבנק המלווה גובה על חריגות מהחשבון. מובהר כי המוכר אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה.

## 26. עורכי הדין

26.1 הובא לידיעת הקונה כי משרד עוה"ד נמדר – ארנרייך ("**עורכי הדין**"), מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה, כי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

26.2 על אף האמור לעיל, הקונה והמוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

## 27. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובלבד שהמוכר יהא ערב כלפי הרוכש למילוי כל ההתחייבויות שהעביר.

## 28. חבות הקונה – יחד ולחוד

28.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "**יחיד הקונה**"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

28.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחיד הקונה מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, ייעשה באישור כל יחיד הקונים.

## 29. ויתור

29.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של המוכר. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור.

29.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

29.3 בוטל.



30. **כללי**
- 30.1 מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, והמוכר אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר.
- 30.2 בוטל.
- 30.3 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו.
- 30.4 בוטל.
- 30.5 מוסכם בזה במפורש כי בכל המחלוקות שיתגלעו בין הצדדים ייקבע מקום השיפוט בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 30.6 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי המוכר, ובתנאי שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח התמורה.
31. **כתובות והודעות**
- 31.1 כתובת המוכר לצורכי הסכם זה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם וכתובת הקונה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת היחידה לאחר מכן.
- 31.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב שהגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח, ואם נשלחה בדוא"ל או במסירה ידנית – אז תחשב שהגיעה לתעודתה במועד שליחתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות  
והשקעות בע"מ

## נספח ג' - נספח התמורה

להסכם מיום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023 (להלן: "ההסכם")

**שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485**  
 מרחוב אודם 11 ת.ד. 7027 פ"ת.  
 (להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

בין:

### מצד אחד;

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

לבין:

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

### מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. התמורה

2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪), כולל מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה").

#### את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן:

- 2.1.1 בתוך 7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) כולל מע"מ, המהווה 7% מסכום התמורה (לעיל ולהלן: "התשלום הראשון") באמצעות פנקס שוברים שיקבל הקונה במעמד החתימה על הסכם זה.
- 2.1.2 45 ימים לאחר חתימת ההסכם הקונה ישלם למוכר סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 13% מסכום התמורה (השלמה ל-20% מסכום התמורה), בכפוף לפתיחת חשבון הליווי וקבלת פנקס השוברים.
- 2.1.3 10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, הקונה ישלם למוכר סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 17.5% מסכום התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.4 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, הקונה ישלם למוכר סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 17.5% מסכום התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.5 20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, הקונה ישלם למוכר סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 17.5% מסכום התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

- 2.1.6 25 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, הקונה ישלם למוכר סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 17.5% מסכום התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.7 הקונה ישלם למוכר סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה (השלמה ל-100% מסכום התמורה) (להלן: "יתרת התמורה"), עד ולא יאוחר מ-14 ימים לפני מסירת החזקה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם.
- 2.2 כמו כן, במעמד החתימה על הסכם זה הקונה ישלם שכ"ט עו"ד לב"כ המוכר עבור רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום זכויות הקונה בדירה, בסך של 5,374 ₪, או סכום השווה ל- 0.5% ממחיר היחידה, לפי הנמוך מבין השניים, ובתוספת מע"מ כדין, והכל בהתאם לתקנות המכר דירות (הגבלות גובה הוצאות משפטיות) התשע"ה-2014, אשר ישולמו לידי עו"ד מתתיהו ארנרייך (להלן: "שכ"ט עו"ד").
- 2.3 בוטל.
- 2.4 בוטל.
- 2.5 כל תשלום על חשבון תמורת היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
- 2.6 הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.
- 2.7 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 03-6702828 העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.
- 2.8 תשלום שיבוצע החל מה-15 לחודש (לרבות כל שעה שהיא במהלך ה-15 לחודש), הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שפורסם בצהרי היום ה-15 לחודש, גם אם התשלום בוצע בבוקר אותו יום.

### 3. הפרשי הצמדה

- 3.1 בהסכם זה: "מדד הבסיס" משמעו המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה, מדד חודש \_\_\_\_\_, כפי שפורסם ביום \_\_\_\_\_ השווה ל- \_\_\_\_\_ נקי (המחושב לפי מדד חודש). "המדד החדש" משמעו, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום ובלבד שתשלום זה בוצע עד ל-14 לחודש. "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם). "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון התמורה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

3.2 מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשוניים 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.

3.3 תמורת היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון תמורת היחידה, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש"), גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה"). על אף האמור מובהר כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת מהמדד הגבוה ביותר שפורסם מיום המדד הבסיסי ועד ליום מדד התשלום. בנוסף מוסכם, כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת ממדד הבסיס.

3.4 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.

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

#### 4. ריבית פיגורים

4.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכר, ריבית פיגורים כפי שקבוע בסעיף 25.7 להסכם המכר (להלן: "ריבית פיגורים").

4.2 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

4.3 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית.

#### 5. הקדמת תשלומים

הקונה לא יהא רשאי להקדים תשלומים על חשבון התמורה אלא בהסכמתה של החברה בלבד. החברה תהא רשאית לסרב לבקשה להקדמת תשלומים לפי שיקול דעתה. למען הסר ספק, יובהר כי במידה ויבחר הרוכש להקדים איזה מן התשלומים המפורטים, יוצמד תשלום זה למדד החדש. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחויב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלום.

הקונה

ולראיה באו הצדדים  
על החתום: המוכר

**נספח ד' – ייפוי כוח והרשאה בלתי חוזר**  
**נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961**

אני/ו הח"מ: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עוה"ד פרופסור אהרון נמדר ו/או מתתיהו ארנרייך ו/או רן גור אריה ו/או משה פריי ו/או מיכל גמליאלי ו/או גיא שפר ו/או יורם הורן וכל עו"ד אחר ממשד נמדר ארנרייך משרד עו"ד (להלן: "מיופה הכח") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ועבורינו את הפעולות כדלקמן כולן או מקצתן, דהיינו:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות ביחס למקרקעין הידועים **כחלק ממגרש 413 לפי תכנית מפורטת 115/8/1 בשכונת גבעת טל שבאלפי מנשה** ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (יחידה מס' זמני: \_\_\_\_\_ בניין מס' זמני: 413) (להלן: "הנכס"), וכן למכור, להעביר, להשכיר את הנכס בבת אחת או מידי פעם בפעם וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש.
2. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, לרבות רישום ו/או ביטול הערות אזהרה לטובת צדדי ג', ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.
3. לחתום על כל מסמך עם רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכלל זה לחתום על בקשה/ות למנהל מקרקעי ישראל להנפקת כתב/י התחייבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השעבוד ו/או המשכנתא, רישום, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות איחוד וחלוקה ולייחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

9. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם הסביר של מיופי כוחי הנ"ל.
10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבניין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו בכפוף להוראות חוק המקרקעין.
11. להוציא על חשבוננו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניכם ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות בייפוי כוח זה.
12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשי הנ"ל:
- 12.1 לאחוז בכל הפעולות על מנת שהבניין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המוקמים ו/או שיוקמו על המקרקעין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשי לנכון.
- 12.2 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי העניין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.3 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.4 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.5 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני כיום ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבניין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.6 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.7 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.8 לבקש ולהסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב

הסכמה, שטר העסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

- 12.9 לבקש ולהסכים ולחתום בשמנו על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמנה לטובתי ו/או בשמנו על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותיי על פי החוזה והסכם השיתוף.
- 12.10 לבקש, לבצע ולהסכים בשמנו ובמקומנו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרי משכנתא, שטרי תיקון וכל היוצא באלה.
13. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.
14. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מורשי הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה. אנו משחררים בזאת את מורשי הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכוח או בקשר עם ייפוי כוח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס.
15. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של חבי **שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485** (להלן: "**החברה**") ושל צדדים נוספים וייפוי כוח והרשאה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה.
16. הננו מסכימים בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם, רשאים לייצגנו לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה החברה, בכל העניינים נשוא הרשאה זו.
17. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
18. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

הקונה

היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי מיופי הכח הנ"ל חתמו בפני ביום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

עו"ד, \_\_\_\_\_

## נספח ה'

מזרחי טפחות ∞

### נספח להסכם מכר

נספח מיום \_\_\_\_\_ להסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")  
 שבין: \_\_\_\_\_ (להלן: "הקונה")  
 לבין: שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485 (להלן: "המוכר")

1. הודע לקונה שלצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ מגרש 413 ע"פ תב"ע 115/8 (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.
2. א. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.
  - ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
 

הואיל והפרוייקט כולל/יכול לסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו 364181 שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים רמת השרון (מס' סניף 472) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מתחייב הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
3. א. הודע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.
  - ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.
4. הודע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.
5. המוכר והקונה מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).



6. א. הקונה, מאשר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שיעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;

5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. הודע לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. הודע לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

ה. הודע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. הודע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.

9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10. א. הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

- ב. הודע לקונה שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן הודע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.
- ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.
- ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.
11. **הקונה מאשר כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.**
12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.
13. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הקונה

---

שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ  
ח.פ. 515968485

## נספח ו' - בעניין "חובת יידוע בכתב"

**בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974  
(להלן: "החוק")**

**להסכם מיום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023 (להלן: "ההסכם")**

**בין:** **שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485**  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

**מצד שני;** (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

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

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה (מחיר היחידה משמעו: כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת היחידה), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

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

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

ג. שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה א';

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

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

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1א' או 1ב' יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג', 1ד' או 1ה', ובלבד שהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 שלהלן.

3. היתה הקרקע שעליה היחידה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

א. הושלמה בניית היחידה בהתאם לחוזה המכר;

ב. נמסרה החזקה ביחידה לקונה;

ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר היחידה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר היחידה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב'.

5. א. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן: "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

- ב. הוראות סעיף קטן א' לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
6. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב' לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר היחידה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1א' לעיל.
7. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 1 א' או 1 ב' לעיל, תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.
8. א. תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.  
 ב. הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.  
 ג. התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל יחידה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור היחידה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.  
 ד. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור היחידה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.  
 ה. תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
9. עוד ידוע לקונה כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א 1981 בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהא על הקונה להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לנו, וזאת באמצעות שוברי תשלום, כמפורט בהסכם.
10. עמלת "ערבות חוק מכר"  
 10.1 ברצון החברה להבהיר כי על פי הסכם המכר 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:
- 10.1.1 על פי הסכם הרכישה בין הצדדים מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.  
 10.1.2 תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהפיק ערבות לטובת הקונה.  
 10.1.3 כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן.  
 10.1.3.1 עלויות הקמה בשיעור של % \_\_ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.  
 10.1.3.2 ריבית שנתית בשיעור של % \_\_ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.  
 10.1.4 יובהר כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות, שישולמו לבנק בשביל הקונה בגין העמדת הערבות לקונה, לא יעלו על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.  
 10.1.5 במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיע שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.  
 10.1.6 החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

---

הקונה

---



---

המוכר

---

**נספח ז' - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר**  
**לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961**

אני הח"מ, **שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485** באמצעות מורשה החתימה מטעמה, מר שי אל מתתיהו ממנה בזה את עוה"ד **פרופסור אהרון נמדד ו/או מתתיהו ארנרייך ו/או רן גור אריה ו/או משה פריי ו/או מיכל גמליאלי ו/או גיא שפר ו/או יורם הורן וכל עו"ד אחר ממשרד נמדד ארנרייך משרד עו"ד**, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקרים שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר, להשכיר, להחכיר, בין בתמורה בין שלא בתמורה, לה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ (להלן ביחד ולחוד: "צד ג'") ו/או לפקודתם את זכויות הבעלות ביחידה מספר \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבניין 413 במקרקעין הידועים כחלק ממגרש 413 לפי תכנית מפורטת 115/8/1 בשכונת גבעת טל שבאלפי מנשה ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה שמספרה שונה מהנ"ל הנובעת מאחוד וחלוקה, פרצלציה, קומבינציה או מרישום בית משותף או כל פעולה אחרת שתיעשה ברכוש הנ"ל בשלמות או בחלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. לרשום הערות אזהרה לטובת צד ג' ו/או לטובת רוכשים שירכשו את הרכוש הנ"ל מצד ג' או ממי שרכש מצד ג' (הרוכשים מצד ג' והרוכשים מהם ייקראו להלן: "רוכשים מיד שנייה") או לרשום הערות אזהרה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לרוכשים מיד שנייה הלוואה.
3. לרשום ולהעביר על-שם צד ג' ו/או על-שם רוכשים מיד שניה את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, חכירה, השכרה, או בכל דרך אחרת ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול או צו לעיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
5. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לרשום את הבניין בו מצוי הרכוש הנ"ל בתור בית משותף ולחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך זה ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט - 1969), לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או למקרקעין עליהם מצוי הרכוש הנ"ל.
6. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל וכן להתפשר ולבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
7. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע באגף מרשם והסדר מקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל כמונבם בחוק המקרקעין), מנהל מקרקעי ישראל, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי או עירוני, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו לרבות, שטרי מכר, תיקון שטר/י מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטר חכירה, שטרי ביטול חכירה ורישום שטרי חכירה חדשים, שטרי תיקון חכירה (לרבות תיקון השטח), שטר העברת זכות שכירות, בקשה לרישום במקרקעין, שטר זיקת הנאה, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי לשם בירור כל הקשור והנובע מהמשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ג'.
8. לחתום ולהגיש תכניות הגשה לקבל היתר בניה על החלקה הנ"ל. לבצע פעולות תכנון ככל שיידרשו ללא יוצא מן הכלל ביחס לחלקה הנ"ל לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בקשת הקלות ו/או הגשת תוכניות מתאר ו/או בקשת תיקון תכניות מתאר.
9. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.

10. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
11. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.
12. ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר, הוא יחייב גם את כל הבא מכוחנו או במקומנו גם, אך לא רק, לאחר פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו והואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023

שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485

באמצעות מורשה חתימה מר שיאל מתתיהו

אני \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשתי הנ"ל.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

## נספח ט' – ייפוי כוח פנייה לרשויות

אני/ו הח"מ: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את **שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485** (להלן: "**מיופה הכח**"), להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ולעשות עבורנו את הפעולות כדלקמן כולן או מקצתן, דהיינו:

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר, לרבות בפני חברת החשמל, תאגיד המים העירוני, חברת הגז, הרשות המקומית וכיו"ב לשם רישום ו/או חיבור ו/או הקמה של חוזה ליחידה הידועה **במס' זמני \_\_\_\_\_ בבניין מס' זמני 413**, **המצויה במקרקעין הידועים כחלק ממגרש 413 לפי תכנית מפורטת 115/8/1 בשכונת גבעת טל שבאלפי מנשה ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "**הנכס**")**
2. לשם ביצוע האמור לעיל יהיה מיופה הכח ו/או מי מטעמו רשאי לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או חוזה ו/או פנייה בקשר עם חיבור הנכס לרשויות כאמור.
3. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות והמיסים הדרושים לפי ראות עיני מיופה הכוח ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות בייפוי כח זה.
4. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו של מיופה הכח הנ"ל.
5. כל מעשה שיעשה מיופה הכח הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כח והרשאה זה. אנו משחררים בזאת את מיופה הכח הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם ייפוי כח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס.
6. ייפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא.
7. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
8. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
הקונה

**נספח י' - נוסח מכתב ביטול ערבויות חוק מכר**



לכבוד  
בנק מזרחי טפחות בע"מ  
סניף/מ"ע \_\_\_\_\_

מס' מקשר/ערבות ראשונה \_\_\_\_\_  
מס' יחידה (ע"פ השובר) \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור על קבלת הדירה ועל העדר טענות בגין ערבות/יות חוק מכר  
(להלן: "הערבויות")**

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מס' \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים, בבניין \_\_\_\_\_, בקומה \_\_\_\_\_, ביישוב \_\_\_\_\_ אלפי מנשה (להלן "היחידה"), במקרקעין הידועים כמגרש 413 ע"פ תב"ע 115/8 חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן "המקרקעין").

2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתינו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה מכם ביחס ליחידה (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) או לחתימת חוזה חכירה ביננו לבין רשות מקרקעי ישראל ביחס ליחידה (במקרקעין הרשומים ברשות מקרקעי ישראל), לפי העניין (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול הערבויות שהונפקו לנו בקשר ליחידה, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין הערבויות.

בכבוד רב,

שם פרטי	שם משפחה	מספר זיהוי	חתימת הרוכש

**אישור חתימה**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ נציג הקבלן, מאשר בזה כי על מסמך זה חתמו בפני הרוכשים כמפורט בטבלה דלעיל.

\_\_\_\_\_ חתימת נציג הקבלן

\_\_\_\_\_ תאריך

העתק

\_\_\_\_\_ ("הקבלן")



**נספח יא' – אישור קונה על קבלת פנקס שוברים**

לכבוד:

מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת יחידה מספר (זמני) \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ בבניין 413 (להלן: "היחידה")

**במקרקעין הידועים כמגרש 413 לפי תכנית מפורטת 115/8/1 בשכונת גבעת טל שבאלפי מנשה**

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס' 364181 המתנהל על שמנו בסניף 472 של בנק מזרחי טפחות בע"מ.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת ליבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחוייבות של הבנק לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

בכבוד רב,

**שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ**

חתימת הרוכשים:

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

העתק: בנק \_\_\_\_\_ בע"מ

**נספח יד' – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

אני/ו הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ 515968485 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגדרה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט המוקם על המקרקעין הידועים כחלק ממגרש 413 לפי תכנית מפורטת 115/8/1 בשכונת גבעת טל שבאלפי מנשה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1518 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
  2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
    - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק");
    - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
    - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

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

**ולראיה באנו על החתום, היום** \_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

**אישור עו"ד**

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

\_\_\_\_\_  
 עו"ד,

## נספח טו' – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, 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.

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, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכיה

### 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 תעודת 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, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

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

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן

אישי, ולאחר שהזהרתי/ה את/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק,

אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

**נספח טז' – כתב התחייבות חסר דירה**

אני/אנו החתומים מטה :

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מגורים בשכונת גבעת טל שבאלפי מנשה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485 ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז ובהסכם זה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכיית/זכייתנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם וחתימה

שם וחתימה

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, ולאחר ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

**נספח טז' 1 – כתב התחייבות משפר דיור**

אני/אנו החתומים מטה :

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מגורים בגבעת טל שבאלפי מנשה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485 ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר דיור" כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז ובהסכם זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים, בנוסח המצ"ב להסכם זה.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכיית/זכייתנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם וחתימה

שם וחתימה

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_  
ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר  
שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

## נספח יז' – נספח הצמדת חניית נכה

**בין:** שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד:**

\_\_\_\_\_ **לבין:** ת.ז.

\_\_\_\_\_ ת.ז.

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

(להלן: "הקונה")

**מצד שני:**

**הואיל** והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר **שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו) יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515968485** (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

**והואיל** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניית הצמודות");

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

**והואיל** והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניית על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניית חליפיות והקונה מסכים לכך;

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

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 החניית הצמודות מסומנת כחניית נכה.
3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניית המוצמדות לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניית אחרות בפרויקט (להלן: "החניית החליפיות"), בהתאם לשיקול דעת המוכר ובהתאם למלאי החניית שיהיה קיים באותה עת ובלבד שהחנייה החלופית תהיה באותו החניון.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניית הצמודות לחניית חליפיות.

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_ **הקונה**

\_\_\_\_\_ **המוכר**