

חוזה מכר – דירה "במחיר מטררה"

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280

בין:



ת.ד. 52, פארק תעשייה משגב, ד.נ. משגב 2017400
טל. 9991030 - 04 ; פקס. 9990508 - 04.
(להלן: "החברה"/"המוכר")

מצד אחד

1. _____ ת.ז. _____ לבין:

2. _____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם,
שכתובתם לצרכי הסכם זה ולצרכי משלוח ערבויות בנקאיות:
אצל: _____

רח': _____, ת.ד. _____

עיר: _____, מיקוד _____

טל': _____

(להלן - "הרוכש"/"הקונה")

מצד שני

הואיל ורשות מקרקעי ישראל הקצתה לחברה את המקרקעין הידועים כגוש 17014 חלקה 11, מגרש 5004 (להלן: "המגרש" ו/או "המקרקעין"), לפי תוכנית מפורטת מס' תמ"ל 1021 בעפולה, לרבות כפי שתתקנה מעת לעת (להלן: - "הת.ב.ע."), - זאת על פי הסכם חכירה שנחתם עם רמ"י ביום 02/01/2023 תיק רמ"י מס' 21619217א' (מספר חוזה 900630457) ביחס למקרקעין ולרבות כפי שיתוקן מעת לעת (להלן: "הסכם החכירה");

והואיל והחברה מקימה/עומדת להקים על המקרקעין ו/או חלק מהם פרויקט מגורים אשר יקרא "נוף שדות – חלקה 11" וכולל בניה רוויה של ארבעה בניינים אשר יהוו בית משותף אחד בהתאם להחלטת החברה ואישור רשויות התו"ב (להלן: "הפרויקט");

והואיל והחברה התקשרה ו/או עומדת להתקשר בהסכם לליווי פיננסי של הפרויקט עם בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק" או "בנק הפועלים");

והואיל והחברה מישכנה את מלוא זכויותיה במקרקעין, ללא הגבלה בסכום, לבנק הפועלים אשר, בין היתר, תנפיק לטובת רוכשי היחידות בפרויקט בטוחות עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה) תשל"ה - 1974 ותעניק ליווי פיננסי לפרויקט;

והואיל והרוכש מאשר שהוא ראה את המקרקעין עליהן יבנה הפרויקט ובו תבנה יחידת הדיור כהגדרתה להלן, ראה את הסביבה וכן בדק את נספחי הסכם זה ומצא אותם לשביעות רצונו ומתאימים לדרישותיו, בדק את תכניות בנין עיר החלות על מקרקעין וסביבתם, ויחידת הדיור שתבנה על המקרקעין בפרט, בדק את כל התכניות הרלוונטיות לבניה, ככל שהן קיימות היום, בדק את מחיר יחידת הדיור ויתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה הבינם ומצא אותם מתאימים, עשה את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש זהיר, קרא את תנאי הסכם זה הבינם והסכים לתוכם, והוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו הוא. כן מאשר הרוכש כי ניתנה לו הזדמנות המלאה לקבל כל יעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ובמיוחד להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו;

והואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור והחברה מוכנה למכור לרוכש את יחידת הדיור במחיר ובתנאים הנקובים בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים:

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
 - נספח א' - מפרט טכני.
 - נספח ב' - תכניות מכר.
 - נספח ג' - מחיר יחידת הדיור ותנאי תשלום.
 - נספח ד' - נספח הצמדות.
 - נספח ה' - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר.
 - נספח ו' - הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974
 - נספח ז' - הצהרה והתחייבות רוכשים כלפי הבנק המלווה.
 - נספח ח' - כתב התחייבות חסר דירה במחיר מטרה.
 - נספח ט' - כתב התחייבות משפר דיור במחיר מטרה.
 - נספח ט"ו - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
 - נספח י" - היעדר יחסים מיוחדים
 - נספח יא' - נספח חניית נכה.
 - נספח יב' - יפ"כ נוטריוני לבחירת דירה
 - נספח יג' - יפ"כ נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.

2. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפרושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התנייה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

"יחידת הדיור" דירה המסומנת בספרי החברה במספר _____ בת _____ חדרים, ולה מצורפים חניה ומחסן וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף והכל כפי שמפורט במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח "א" ואשר תיבנה על המקרקעין.

"הבית" הבית המסומן בתשריט החברה במספר _____ ואשר בו תמצא יחידת הדיור. הבית יבנה על ידי החברה, בין בעצמה ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בתים ו/או מבנים אחרים והכל בהתאם להיתרי הבניה.

"הפרויקט" כל שיבנה על המקרקעין, לרבות פיתוח החצר.

"מחיר יחידת

התשלום שנדרש הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח ג' (כולל מע"מ) וביתר הוראות הסכם זה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית שהצטברו עד למועד ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.

"הדיור"

הלואה שיקבל הרוכש מאת מוסד פיננסי לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיור על פי הסכם זה.

"משכנתא"

מפרט עבודות בניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון מס' 2) תשל"ד - 1974 (נספח א') ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר מטרה - מפרט אחיד" שצורף לחוברת המכרז, על תיקוניו והכל בהתאם להוראות המכרז.

"המפרט"

"פיתוח החצר" עבודות הפיתוח המפורטות כחלות על החברה ואלו בלבד.

המכירה:

3.

החברה מוכרת בזה לרוכש והרוכש רוכש בזה מאת החברה את יחידת הדיור.

בניית יחידת הדיור:

4.

בכפוף למילוי המלא, המוחלט ובמועדן של התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, מתחייבת החברה:

4.1 לבנות בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י משנה את יחידת הדיור והבניין כמפורט במפרט המחייב שצורף למכרז במסגרתו זכתה החברה בזכות לבנות את הבניין והפרויקט ובתכניות הנספחים להסכם זה, היתר הבניה, תוכניות הפיתוח ודרישות הרשויות המוסמכות והכל בכפוף לשינויים שיכפו עליה הרשויות המוסמכות, ולמסרה לרוכש עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף להוראותיו.

4.2 כל עבודות הפיתוח תושלמנה עד למועד מסירת יחידת הדיור. עבודות פיתוח החצר לרבות שינויים בפיתוח החצר המשותפת ו/או חצרות פרטיות אשר יעשו בפיתוח מחמת אילוצי תכנון ו/או דרישת הרשויות תושלמנה בהתאם למפרט תוך 6 חודשים מקבלת אישור איכלוס. אין לראות באי השלמת פיתוח החצר במועד גמר הבניה כי יחידת הדיור או הבית אינם גמורים לעניין מועד המסירה של יחידת הדיור המוגדר להלן, ובלבד שבמועד מסירת הדירות תהייה דרכי גישה סבירות ובטוחות לבית ושפיתוח החצר עד לאותו מועד יאפשר שימוש סביר בבית וביחידת הדיור ובהצמדותיה למטרת מגורים וכן, שתימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

4.3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור יחידת הדיור במפרט לעומת תיאורה בתכניות, יחייב התיאור שבמפרט אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת.

4.4 לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ובכפוף לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

מועד המסירה:

5.

5.1 בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש, כלפי החברה לפי הסכם זה ובכפוף לכל הוראותיו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחידת הדיור עד ליום **16.06.2026** (להלן: **"מועד המסירה"**), לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו כשיחידת הדיור פנויה מכל אדם וחפץ וראויה לשימוש וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת יחידת הדיור ולאחר שנתקבל בגינה "טופס 4". החברה תצרף להסכם זה את המפרט ואת הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידיה. למען הסר ספק, מובהר כי ככל שהוראות

התחזוקה כאמור לא יהיו בידיה במועד החתימה על הסכם זה, הרי שהיא מתחייבת לצרפם עד למועד המסירה.

איחור בהשלמת יחידת הדיור ומסירתה לקונה שלא יעלה על 30 יום לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידת הדיור בתקופה של עד 60 ימים אף ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש. במקרה של הקדמת המסירה, כאמור, מתחייב הרוכש להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולקבל לחזקתו את הדירה במועד המוקדם עליו יוסכם עם החברה.

הסכמת המוכר לדחיית תשלום ו/או אי נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו-מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות המוכר. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלא התמורה קודם למסירת החזקה בדירה וכתנאי לקבלת החזקה בה.

5.2. בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובמידה והרוכש שילם במלואם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה והחזיר /הפקיד בנאמנות (צד שלישי שאינו מבין ב"כ המוכר), עפ"י האמור בהסכם זה להלן, את הבטוחה לפי חוק המכר אשר הוצאה לשמו עפ"י הוראת החברה (**אם קיבל בטוחה זו**) והבטוחה בוטלה עפ"י תנאיה, לא יחול שעבוד בנק הפועלים על יחידת הדיור (**ככל שיהא שיעבוד כזה**) במקרה של מימוש השעבוד ולא יחול על יחידת הדיור בעת רישומה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ככל שהמקרקעין ישועבדו לטובת בנק הפועלים או מוסד פיננסי אחר שילוה את הפרויקט החברה מתחייבת לדאוג לכך כי בנק הפועלים (או המוסד הפיננסי) תפיק מכתב החרגה מותנה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וכן מכתב החרגה בלתי מותנה בכפוף לתשלום מלוא תמורת הדירה בהתאם להוראות הסכם זה והוראות הדין. החברה תישא בעלות הפקת מכתבי החרגה.

5.3. סמוך למועד השלמת יחידת הדיור תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את יחידת הדיור לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "**תאריך המסירה**").

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת יחידת הדיור לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את יחידת הדיור לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת יחידת הדיור לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

5.4. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור (אך למעט אם היו בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר כאמור בסעיף 5.8 להלן) במועד שיתואם כאמור בפסקה 5.3 ובאופן הקבוע בהסכם זה.

5.5. 7 ימים טרם ביצוע המסירה יבצע הרוכש מול החברה הליך של סגירת התיק, קרי – תשלום יתרת התמורה, הפקדת הערבויות הבנקאיות שקיבל בנאמנות כמפורט בהסכם זה ומילוי כל יתר התחייבויותיו שעל פי הסכם זה.

5.6. סירב הרוכש לקבל את החזקה ביחידת הדיור למרות שהושלמה או לא הופיע לקבל את החזקה בה בשתי פעמים שתואמו עימו ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים, ייחשב תאריך המסירה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, אחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור להלן אך מבלי לגרוע מחבות החברה לפי חוק השומרים), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה ככל שחלים על רוכש ו/או מחזיק דירה.

5.7. לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור בתאריך המסירה אף כי הוזמן לכך, לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, או נזק שיגרם ליחידת הדיור בשל אי קבלת החזקה במועד ואי טיפול או השגחה על יחידת הדיור אך בכפוף להוראות כל דין בכלל וחוק המכר (דירות) בפרט ובלבד שאי קבלת יחידת הדיור לא הייתה בשל ליקויים בדירה אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים ו/או דירה אינה ראויה למגורים. במקרה כזה תחשב החברה "כשומר חנם" על המשמעות שיש למונח זה בדין הישראלי.

ואולם, אם תוכיח החברה כי הליקוי או הפגם שאירעו ביחידת הדיור נובעים מפגם או ליקוי שממילא היו ביחידת הדיור בתאריך המסירה, תתקן החברה את הפגם או הליקוי כאמור בתנאי הסכם זה ובכפוף לדין.

5.8. עצם משלוח הודעה לרוכש על תאריך המסירה אין בה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה.

5.9. נמסרה יחידת הדיור לרוכש או רואים אותה כאילו נמסרה לו, תחול האחריות לאחזקתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה, על הרוכש, בכפוף לאמור סעיף 14 להלן.

6. איחור במועד המסירה:

6.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

6.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת יחידת הדיור, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל (להלן: "**תקופת העיכוב**"). ובמקרה זה אף יידחה התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

6.2.1. 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.

6.2.2. 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.

6.2.3. 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 החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת יחידת הדיור.

6.3 במקרה שדחיית מועד המסירה יעלה על פי סעיף זה על שישה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 5.1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

6.4 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

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

7. פרטיכל מסירה:

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

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

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

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

7.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.3-7.5 בפרוטוקול המסירה.

7.6 הרוכש לא יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותם במעמד רישום הפרטיכל אלא אם הודיע עליה הקונה לחברה, בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. הוראה זו לא תחול על אי התאמה שלא ניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה או שהתהוו לאחר מסירת יחידת הדיור לרוכש (בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר**")) וכן כאלו אשר נובעים ממעשה או מחדל של החברה ובלבד שהרוכש הודיע לחברה על ליקוי שהתגלה, תוך זמן סביר לאחר שגילה את הליקוי והכל בכפוף להוראות חוק המכר כאמור.

7.7 דבר מהאמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדיור אם במועד המסירה יתברר שקיימת "אי התאמה יסודית" (**כמשמעותו מונח זה בחוק המכר (דירות)**) ביחס למפרט ולתכניות הסופיים ואולם הרוכש לא יהא רשאי שלא לקבלה מכל טעם

אחר ולא יהיה רשאי שלא לקבלה אף אם ימצאו בה פגמים וליקויים בכפוף לכך שהדירה ראויה למגורים ומתאפשר לקונה שימוש סביר בדירה.

8. תקופת הבדק והאחריות:

8.1. תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בגין יחידת הדיור יהיו כאמור בחוק המכר על תיקונו.

8.2. דין הרכוש המשותף, ככל שקיים, כדין יחידת הדיור לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות.

לעניין תחילת תקופת הבדק ברכוש המשותף – מוסכם בזאת כי שלושת הדיירים הראשונים (להלן: "הנציגות הזמנית") אשר יתאכלסו בבניין, יקבלו את הרכוש המשותף לידיהם ויערכו פרוטוקול אי התאמות וליקויים, באופן ובצורה כפי המוסכם בהסכם זה ביחס ליחידה"ד. לצורך מנין תקופת הבדק והאחריות יחשב מועד עריכת הפרוטוקול ביחס לרכוש המשותף, כמועד תחילת תקופת הבדק והאחריות.

9. חזקת שימוש בחומרי בניה טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כנושאים תווי תקן (ובהעדרם, הנמכרים לציבור כמסומנים או על פי תקן ישראלי או על פי תקן אחר ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבניה כבעלי סטנדרט בניה נאות) בעת החתימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים הכל כפוף לאמור במפרט.

10. ביצוע תיקונים:

10.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה ביחידת הדיור, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.2. התחייבויות החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת יחידת הדיור לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי ההתאמה").

10.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל עפ"י הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

10.4. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס ליחידת הדיור לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך יחידת הדיור תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

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

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעיל ייגרם נזק ליחידת הדיוור ו/או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב יחידת הדיוור או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודת התיקון.

10.6. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. 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 לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

10.7. מובהר בזאת כי החברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש במילוי כל התחייבויותיה בהסכם זה.

10.8. בכפוף להוראות הדין, החברה לא תהא אחראית ולא תתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או מחומרים ומוצרים שלא נרכשו על ידה ישירות ואשר יוכח כי מקור הליקוי אינו נעוץ בהתקנה לקויה שהיא ביצעה ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או מאחזקה רשלנית של יחידת הדיוור ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת.

10.9. החברה תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים ביחידת הדיוור ברציפות. ואולם, היו התיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיוור שליקויים בכמותם נתגלו גם ביחידות דיוור אחרות, רשאית החברה לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא והכל בתנאי שיתוקנו תוך זמן סביר אלא אם מדובר בתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז הם יתוקנו ככל האפשר, בסמוך לדרישה.

10.10. הודע לרוכש כי כתוצאה מהתיקונים שיבוצעו כאמור לעיל ייתכן כי ייגרמו הפרעות לנוחיותו ו/או צמצום בשימוש ביחידת הדיוור בעת ביצוע תיקונים.

יבוצעו מתוך יחידת הדיוור תיקונים הנוגעים ליחידת דיוור אחרת שבבית או הרכוש המשותף, חייבת החברה להחזיר מיד את מצב יחידת הדיוור לקדמותו. ביצוע עבודות תיקונים יהיו בשעות רגילות של העבודה פרט לתיקונים דחופים ובתאום מראש עם הרוכש.

10.11. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הרוכש לעשות כל מעשה דרוש ושניתן לעשותו על מנת שרכוש ומטלטלין המצויים בדירתו לא יפגעו.

10.12. בכל עת במהלך ביצוע התיקונים ביחידת הדיוור על ידי החברה יהא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדיוור וינקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לוודא כי כל ריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר של הרוכש לא יינזק.

10.13. תיקון דחוף יתקן על ידי החברה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש או חליפו וככל שלא יעשה כן יהיו הם זכאים לתקן הליקוי ולחייב בעלותו את החברה.

11. שינויים ותוספות:

11.1. מובהר ומוסכם כי הרוכש לא יהיה רשאי לבצע כל שינוי ו/או שדרוג של דירתו החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת מפתח דירתו וכן לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כספי כלשהו כנגד ויתור על רכיבים במפרט, זולת ויתור אפשרי על הפריטים שהותרו תמורת זיכוי כספי, כמפורט במפרט המכר.

מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור הטעונים היתר בניה בלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין לשינוי ו/או לתוספת.

11.2. בוצעו שינויים כאמור על ידי הרוכש יהיה חייב הוא למסור לחברה את כל התכניות שאושרו על ידי הועדה המקומית.

12. רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין:

בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, מתחייבת החברה:

12.1. כי יחידת הדיור תימסר לרוכש כשהיא חופשית מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי אך למעט המשכנתא, אם נטל הרוכש הלוואה מאת מוסד פיננסי לצורך מימון רכישת יחידת הדיור, למעט כל עיקול שהוטל על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת בנק הפועלים / המוסד הפיננסי המלווה שיוסר מיחידת הדיור כנגד ביטולה עפ"י תנאיה של הבטוחה לפי חוק המכר שקיבל הרוכש ועפ"י תנאי הבטוחה.

12.2. למסור לרוכש בתוך 6 חודשים או מועד מאוחר יותר ממועד המסירה, ככל שהדבר תלוי ברמ"י, מכתב הפניה ל-רמ"י ולגרום לחתימת חוזה חכירה מהוון בין הרוכש לבין רמ"י על יחידת הדיור כשהיא חופשית מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי, אך למעט המשכנתא, אם נטל הרוכש הלוואה מאת מוסד פיננסי לצורך מימון מחיר יחידת הדיור ולמעט כל עיקול שהוטל על ידי צד ג' על זכויות הרוכש.

מבלי לפגוע בכל דבר ובכל תנאי מוקדם אחר הקבוע בהסכם זה לענין זה, הרי שתנאי מוקדם להחתמת הרוכש על הסכם חכירה עם רמ"י הוא הפקדתה בנאמנות, ככל שהדבר יהיה נחוץ בהתאם להוראות המוסד הפיננסי שינפיק את הבטוחה, של הבטוחה שקיבל הרוכש עפ"י הוראות חוק המכר להבטחת זכויותיו על פי הסכם זה.

בטוחה שנמסרה לנאמנות תוחזק בנאמנות עבור המוסד הפיננסי שינפיק אותה ועבור הרוכש על מנת לאפשר חתימת הסכם חכירה בין רמ"י לרוכש ואזי תוחזר למוסד הפיננסי כפי הוראות סעיף 21.4 להלן. עוה"ד הנאמן לא יהיה עוה"ד של החברה אבל ימונה על ידה למטרת החזקת הנאמנות.

אין באמור כדי לגרוע מחובת החברה לעשות את כל הנדרש ממנה על מנת שלא יהיו עיכובים מעבר לאמור.

12.3. למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שהמצאתם חלה על החברה לצורך רשום זכויות החכירה של הרוכש במקרקעין, על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין.

12.4. למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שהמצאתם חלה על החברה לצורך רישום זכויות החכירה ביחידת הדיור בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש ולרבות יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר אשר עלות הכנתו והחתמתו תחול על החברה, בנוסח המקובל בחברה, המייפה את כוחו של עו"ד החברה לפעול לרישום הבית ו/או יחידת הדיור, כאמור.

12.5. הודע לרוכש שהרישום (להלן: "**הרישום**") יתבצע לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך בכפוף להוראות הדין ובכלל זה, החברה מתחייבת לרשום את הבית המשותף בתוך 12 חודשים ממועד רישום החלוקה ואיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. כמו"כ החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש לפי המאוחר.

12.6. 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 למנוע את קיומן.

12.7. הרוכש מתחייב להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, שתשלח לרוכש 14 ימים לפחות מראש, אישורים ו/או תעודות המעידים כי הרוכש שילם את אותם התשלומים המגיעים ממנו לממשלה ולרשות המקומית ו/או לכל גוף אחר בגין יחידת הדיור אחזקתה ו/או השימוש בה, שחובת המצאתם חלה על הרוכש - ככל שהנם נחוצים לשם חתימת הסכם חכירה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל ו/או רישום זכויות החכירה של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין (על כל הפעולות הכרוכות בכך) ו/או רישום זכויות החכירה ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכל פעולה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הכרוכה בו, וכן כל תעודה, כתב, שטר, בקשה, אישור, יפוי כוח וכל מסמך אחר שיהיה בו צורך או שיידרש, לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל, לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצאתו חלה על הרוכש על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ו/או העניין וכן לחתום על כל מסמך כאמור.

הרוכש מתחייב להופיע ב-רמ"י, בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שתורה לו החברה או מי מטעמה לשם ביצוע האמור לעיל וזאת על אף יפוי הכוח שחתם הרוכש והכל לאחר תאום מראש של מועד התייצבותו וחתימתו.

12.8. לא יפעל הרוכש כאמור בסעיף 12.7 לעיל, תקיים החברה את התחייבויותיה כלפיו לפי סעיף זה לאחר שישלים הרוכש התחייבויותיו כאמור. מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום האמורות לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.

13. מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום:

13.1. תמורת יחידת הדיור ישלם הרוכש לחברה את הסכום הנקוב בנספח ג' להסכם זה.

13.2. על הסכומים הנקובים בנספח ג' יתווספו הפרשי הצמדה ו/או ריבית כמפורט בנספח ג'.

13.3. תשלומים שישולמו במעמד המסירה, ככל שיהיו, ישולמו בשיק בנקאי.

13.4. היה שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, ישונה כל תשלום שטרם שולם באופן יחסי לשינוי במס הערך המוסף שבין השיעור הישן (17%) לשיעור החדש.

13.5. בוטל.

13.6. הרוכש לא יחשב כמי ששילם את מלוא מחיר יחידת הדיור לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל אישור החברה על גמר תשלום ויחידת הדיור נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן לרוכש מחמת טעות או כי מועד תשלומם של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

13.7. החברה מבהירה והרוכש מסכים כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו בגין התמורה תהיה בתשלום לחשבון הליווי בבנק הפועלים בע"מ שמספרו 6154 בסניף 168 ע"ש החברה וזאת באמצעות פנקס שוברים אותו יקבל הרוכש מהחברה.

הרוכש מתחייב שלא ישלם תשלום כלשהו על חשבון התמורה אלא באמצעות פנקס השוברים ובהפקדה אל החשבון שפרטיו דלעיל.

13.8. הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח הבטוחות שיונפקו על ידי בנק הפועלים / המוסד הפיננסי הינן כנקוב במבוא והרוכש מתחייב להודיע לחברה, באופן מיידי, על כל שינוי בכתובת זו.

13.9. בוטל.

13.10. החברה מודיעה לרוכש כי עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 (להלן: "החוק") יש לו זכות להבטיח את הכספים שישולמו על ידו עפ"י אחת הדרכים שנקבעו בחוק, הכל כמפורט בהוראותיו המצ"ב כנספח ז' מהסכם זה. על אף האמור בסעיף זה, החברה מתחייבת לספק לרוכש בטוחה עפ"י סעיף 2 (1) או סעיף 2 (2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") בהתאם לתנאי המכרז ובכפוף להוראות חוזה זה.

14. תשלומים ופעולות נוספות החלות על הרוכש :

בנוסף למחיר יחידת הדיור הנקוב בנספח ג' מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועדים הנקובים להלן את התשלומים הבאים שיהוו חלק בלתי נפרד כתוספת למחיר יחידת הדיור וכן לעשות את הפעולות הבאות :

14.1. בוטל.

14.2. בוטל.

14.3. בוטל.

14.4. עלות הבטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תחול על החברה. עלות הסבת ערבות לגורם ממשכן תהא על חשבון הרוכש. עלות הנפקת פנקס שוברים חדש במידה ואיבדו על חשבון הרוכש.

14.5. מס רכישה (שישולם לשלטונות מס שבח) כדין ובמועדו.

14.6. בוטל.

14.7. הודע לרוכש כי עוה"ד של החברה (כולל משרד עוה"ד הרשקוביץ) אינם מייצגים את הרוכש למעט לצורך רישום זכויות הקונה בלשכת רישום מקרקעין.

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

14.9. הקונה יחתום קודם למסירה, על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה לאספקת גז, בתנאי שהקונה בחר להתחבר לשירותי אספקת גז. כמו כן, יחתום הקונה על חוזים עם חברת בזק, הכבלים והרשות המקומית ככל שיידרש לעשות כן בהתאם להוראות דין המחייבות רוכשי דירות, במועד מסירת החזקה לידי הקונה. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד : מים- 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. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת 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 שהמוכרת קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- הקונה יישא בתשלום בגין חיבור הדירה לחשמל. למען הסר ספק, התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרת.

- 14.10. לחתום ולמסור לחברה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה' אשר ישמש את חברה ו/או בא כוחה אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה לרבות רישום זכותו של הרוכש בדירה, רישום המשכנתא ורישום הערת אזהרה. עלות יפה"כ תחול על החברה.
- 14.11. בוטל.
- 14.12. מחיר יחידת הדיור נקבע בהתחשב בהיטלים, באגרות, במסים, בתשלומי החובה האחרים, בדמי היתר/ שהוטלו ו/או המוטלים על החברה ו/או המקרקעין ועל הבניה או בהקשר לכך לרבות על גודל יחידת הדיור (להלן: "**תשלומי חובה**") שבתוקף ו/או שהיו ידועים ביום חתימת הסכם זה. ועל כן במקרה ויוטלו תשלומי חובה חדשים ו/או נוספים שלא היו ידועים ואשר לפי טיבם מוטלים על רוכש הדירה ו/או בקשר עם רכישתה של יחידת הדיור, ישלם הרוכש לחברה את תשלומי החובה החדשים החלים באופן יחסי על יחידת הדיור החל ממועד המסירה ואילך.
- 14.13. חל עיכוב בהתקנת מוני מים ו/או חשמל ו/או גז והחברה נשאה בתשלום צריכת המים ו/או החשמל ו/או הגז של הרוכש (לאחר שיחידת הדיור נמסרה לרוכש) מכוח חיובם על פי מונה כללי, ישלם הרוכש לחברה את חלקו היחסי בצריכה על פי ממוצע שתחשב החברה ו/או עפ"י כל חלוקה צודקת אחרת בין יחידות הדיור, עפ"י קביעת החברה והרוכש ישלם לחברה בתוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה בכתב את סכום החוב.
- 14.14. המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית המוטלים על פי כל דין על בעל הקרקע או על המחזיק בה (להלן: "**המסים**") שיחולו על יחידת הדיור ממועד המסירה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכש לפי חלקו היחסי ולפי העניין.
- 14.15. ככל שעסקינן בתשלום אשר אי ביצעו עשוי לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, זכאית היא, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים הנ"ל, במקום הרוכש. שילמה החברה תשלום שעל הרוכש לשלם לפי הסכם זה, יחזיר הרוכש מיד עם דרישה כל תשלום כאמור אף אם לא נאמר הדבר במפורש באותו סעיף. מובהר כי במקרה כזה תעמודנה לרוכש, כלפי החברה, אותן טענות הגנה שהיו לו כלפי הנושה המקורי.
- 14.16. למען הסר כל ספק - ביצוע הפעולות ו/או התשלומים הנזכרים בסעיף זה על ידי הרוכש עד וכולל מועד המסירה ו/או עד רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין, במועדם - ככל שמועד תשלומם של אלה הגיע עד אותו מועד - הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדיור לרוכש ו/או לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין - לפי העניין - ומילוי כל התחייבות אחרת ו/או נוספת של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה.
15. **נטילת משכנתא על ידי הרוכש :**
- 15.1. במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדיור כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר לחברה את מלוא סכום ההלוואה לפי הוראות הסכם זה.
- 15.2. החברה נותנת בזאת הסכמתה לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי שילוה כספים לרוכש ובתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל עליה ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום ההלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות. החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים סבירים בנוסח כתב ההתחייבות על מנת למנוע הטלת התחייבויות כלשהן עליה מעבר להתחייבויות הקבועות בחוזה ובמכרז על פיו זכתה בפרויקט.
- 15.3. הרוכש לא יהא רשאי לשלם לחברה כל תשלום שהוא מכספי משכנתא אלא אם הקדים ושילם לחברה סכום המהווה 10% ממחיר יחידת הדיור (לא כולל הסכומים לפי סעיף 14 לעיל על תת סעיפיו) מהון עצמי, ובלבד שלאחר ששילם 7% ראשונים מתוך התמורה הונפקו לטובתו שוברי תשלום בהתאם להוראות חוק מכר הבטחת השקעות.

15.4. חתמה החברה לטובת הרוכש על כתב התחייבות לרישום משכנתא הנוקב בסכום הלוואה - לא יהיה בזה ויתור או הסכמה מצד החברה לקבל סכום זה קודם לקבלת ההון עצמי כאמור לעיל וחתמת החברה תחשב ככפופה ומוותנית באמור בסעיף 15.3 לעיל.

15.5. נטל הרוכש הלוואה מיותר ממוסד פיננסי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל הסכמת המוסד הפיננסי שנתן ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי השני, בדרגת קדימות שווה.

15.6. הודע לקונה כי ככל והוא יבקש לתת הוראה בלתי חוזרת לתשלום כספים עפ"י הבטוחה שניתן לו, כולם או חלקם, למוסד הפיננסי מעמיד ההלוואה, לרבות על דרך של הסבת הבטוחה או חלקה לטובת המוסד הפיננסי מעמיד ההלוואה, יהיה המוסד הפיננסי שילווה הפרויקט רשאי לאשר או לדחות קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור ו/או להתנות בתנאים לרבות תשלום בגין פעולת הסבת הערבות ובלבד שהסירוב או התנאים יהיו מטעמים סבירים לרבות מטעמים של שמירה על זכויות המוסד הפיננסי שילווה הפרויקט ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרוכש נטילת משכנתא כאמור. בכל מקרה בו הסכים המוסד הפיננסי שמלווה הפרויקט לאשר קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור והבטוחה בוטלה או התבטלה מכל סיבה שהיא, הרוכש ימסור לחברה את כתב ההוראות הבלתי חוזרות המקורי. כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה לרבות עמלת המוסד הפיננסי המנפיק את הבטוחה בגין הסבת בטוחות וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה והריבית של הלוואת הרוכש וברישומה של המשכנתא, יחולו על הרוכש בלבד. הרוכש ימלא על אחריותו המלאה אחר כל דרישות המוסד הפיננסי המהוות תנאי לקבלת ההלוואה ותשלומה לחברה. עצם המצאת מסמכי המוסד הפיננסי המממן לרוכש הלוואה ע"י הרוכש לחתימת החברה, תחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הרוכש לכך שהחברה תפעל בהתאם להתחייבות שיקבל כלפי המוסד הפיננסי המממן, כאמור במסמכי אותו מוסד והכל בכפוף להוראות הדין.

16. סעדים ותרופות:

16.1. הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

16.2. איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 ימים יחשב כהפרה יסודית של ההסכם אם הרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל מן החברה בדרך של הודעה בכתב ארכה בת 10 ימים לעשות כן.

16.3. איחור הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, יישא התשלום, שבפיגור, מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלום בפועל, ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום והתשלום לא בוצע, ריבית פיגורים שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.. מובהר בזאת כי על שיעור ריבית הפיגורים כאמור להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה.

16.4. במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית ו/או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית ובכל אחד מהמקרים ההפרה לא תתוקן על ידו תוך 10 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע במכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16.5. בוטל ההסכם על ידי החברה עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה 16.4 לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידת הדיור לכל צד ג', בכפוף להוראות המכרז, וזאת לאחר ביטול ההסכם מאת החברה אל הרוכש והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

16.6. הודיע החברה על ביטול ההסכם כאמור לחילופין, בכל מקרה של הפרת הסכם על ידי הרוכש אשר לא תוקנה על ידו גם לאחר מתן ארכה לתיקונה, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תהיה החברה רשאית לעכב תחת ידה את יחידת הדיור ולמנוע את מסירתה לרוכש עד להשלמת מלוא התמורה. ככל והקונה לא שילם את מלוא התמורה, הדירה לא תמסר לקונה ולא תרשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין עד להשלמת תשלום מלוא התמורה כאמור.

16.7. פעלה החברה כאמור בסעיף 16.5 לעיל, יהיה על החברה להשיב לרוכש כל יתרה מכספים ששילם לה לפי הסכם זה, בערכו הריאלי ובלבד שתהיה חייבת להשיב לרוכש כל סכום תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה, או מיום הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש. כן הנה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:

16.7.1. סכום שנדרשת החברה לשלם על ידי מוסד פיננסי שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו מוסד פיננסי ושמסרו לחברה ואשר החברה רשאית להחזיר למוסד הפיננסי לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פרעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של המוסד הפיננסי תשמש אסמכתא מכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת המוסד הפיננסי.

16.7.2. הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 16.8 שלהלן.

16.8. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. מובהר כי אין באמור כדי להתיר כפל פיצוי בגין ראש נזק אחד. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי החברה לא תשלול מהרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

16.9. פיצוי הרוכש בגין מסירת יחידת הדיור באיחור:

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

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי;

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

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

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש;

16.10. בכל מקרה לא תעמוד לרוכש זכות קיזוז כלפי החברה.

16.11. במקרה של ביטול ההסכם מתחייב הרוכש לחתום עם החברה על תצהירי ביטול בנוסח המתחייב על ידי משרד מיסוי מקרקעין וכן להחזיר לחברה את כל שוברי התשלום בהם לא עשה שימוש.

16.12. אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע ו/או לפגוע בהוראת סעי' 7 לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.

17. איסור כניסה מוקדמת:

לפני שהחברה תמסור לרוכש את יחידת הדיור ולפני חתימת פרטיכל המסירה אסור יהיה לרוכש להיכנס ליחידת הדיור אלא בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים ליחידת הדיור - לא בעצמו ולא על ידי אחרים. כניסה אל תחום האתר ללא תיאום ורשות תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

18. הוצאות החזקת הבית המשותף:

החל מתאריך המסירה (מבלי להבדיל באם הוא גר למעשה ביחידת הדיור, אלא אם מדובר במקרה בו קיימים ליקויים בדירה שאינם מאפשרים שימוש סביר למגורים), מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי לפי שטח רצפת דירתו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית בהתאם למפרט על פי חוק מכר המהווה נספח להסכם זה, וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית או החברה, אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור.

החברה תישא בהוצאות החזקת הבית המשותף ביחס לדירה שטרם נמכרה ככל שנוגעות להוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף ולא תישא בהוצאות עבור צריכה משתנה בפועל של מרכיבים אותם תוכיח החברה כי לא צרכה.

19. העברת זכויות הרוכש ביחידת הדיור לאחר:

19.1. עד לאחר תום תקופת ההגבלה האמורה בסעיף 22 להלן, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד (למעט לטובת מוסד פיננסי לצורך נטילת המשכנתא הנזכרת בהסכם זה) את זכויותיו בה לאחר.

19.2. לאחר תום תקופת ההגבלה כאמור לעיל וכל עוד לא נרשמו הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו בה לאחר בלא אישור החברה. מובהר כי החברה אינה רשאית לסרב ליתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור החברה יינתן אך ורק לאחר שהרוכש סילק כל חובותיו הכספיים לחברה ולאחר שהתמלאו כל התנאים הבאים:

19.2.1. יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת זכויותיו ביחידת הדיור.

19.2.2. הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה החלות עליו לאחר המסירה.

19.2.3. הנעבר חתם על יפוי כוח בנספח ו' להסכם זה.

19.2.4. הנעבר ישלם לחברה ו/או לעו"ד מטעמה דמי טיפול בשיעור על פי קביעת צו פיקוח על המחירים, ככל שבמועד הרלוונטי יחול על הטיפול הנ"ל.

19.2.5. הרוכש והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות ביחידת הדיור מאת הרוכש לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים בחברה.

19.2.6 כל המסים ההוצאות האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על ידי הרוכש ו/או הנעבר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור:

אישור מס שבח ומס רכוש, אישור הרשות המקומית ואישור על תשלום מס רכישה (כל אלה לרשם המקרקעין) וכן אישור ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש עד אותו מועד לפי הסכם זה.

19.2.7 באם ניתנה לרוכש בטוחה לפי חוק המכר - אישור הבנק ו/או החברה, לפי הוראות החברה, כי הבטוחה הוחזרה לבנק או לחברה (לפי העניין) על ידי הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק לביטול הבטוחה.

19.2.8 הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד פיננסי ממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הפיננסי הסכימו להעברת זכויות הרוכש על שם הנעבר והנם משחררים את החברה מהתחייבויותיה כלפי אותו בנק ו/או מוסד פיננסי.

19.2.9 הנעבר המציא את אישור רמ"י להעברה.

20. זיקות הנאה, רכוש משותף, תקנון, תיקון ת.ב.ע.

החברה תהא רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולן מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים ממנו, וכן לעשות כל פעולה אחרת ו/או נוספת מן הפעולות המנויות להלן הדרושה לשם ביצוען, כולן או חלקן, או הכרוכה ו/או הקשורה בהן, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, והכל בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה ואלה הפעולות:

20.1 לשנות את תכנון הפרוייקט באופן שתתווסף במסגרתו בנייה אשר תאושר כהקלה עפ"י סעי' 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 ביוזמת החברה ו/או במסגרת של שינוי התב"ע החלה על המקרקעין שלא ביוזמת החברה.

בחתימתו על הסכם זה מסכים בזאת הרוכש לכל בקשת הקלה עפ"י סעי' 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 כאמור ו/או הליך שתיזום החברה בעניין זה והוא מקנה באופן בלתי חוזר את הרשות לב"כ החברה לעשות שימוש ב"כ הבלתי חוזר שנחתם על ידו יחד עם מסמכי הסכם זה לשם אישור ההקלה כאמור ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או על פי כל דין, לא תיפגענה וכן, שלא תיפגע זכותו של הרוכש לפנות לערכאות.

20.2 ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או מתקנים ו/או כבלים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ו/או באיזה חלק של המקרקעין ו/או הבית וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דיור ו/או לבנין כלשהוא ולקבל זכויות כאמור.

20.3 להוציא מהרכוש המשותף את כלל החצרות, החניות, מחסנים וגגות הבניין ולהצמידם ליחידות הדיור בבנין בהתאם לקבוע במפרט ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

20.4 להצמיד את מקומות החנייה ליחידות דיור לפי שיקול דעתה הסביר וכראות עיניה אך בכפוף להוראות הסכם זה והמכרז, לפי סדר וקדימות שתמצא לנכון, ובכמות כפי שתמצא לנכון.

20.5 לרשום תקנון במובן ובכפוף חוק המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר וכפי שיפורט במפרט ובהתאם לנספח ד' מהסכם זה לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות ההחזקה של הבניין, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים; ליעד שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשבילים, לחנייה, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה

לטלוויזיה מרכזית, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף.

החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין בתוכניות הבנייה ובמפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברה החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב, כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

בכל מקרה חלקו היחסי של כל דייר בהוצאות ניהול הבית המשותף ו/או באחזקת הרכוש המשותף יהיה בהתאם לאמור במפרט הטכני המצורף להסכם זה (נספח "א").

20.6. לבצע ולרשום פרצלציה ו/או איחוד מגרשי בניה ו/או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם.

20.7. החברה רשאית למכור ו/או ליתן ו/או להצמיד זכויות עתידיות לאיזו יחידה שהיא שבבית לרבות לנצלן בעצמה לתוספת ליחידה הקיימות בתכנון הנוכחי ו/או לבניית בניין נוסף ובו מספר דירות מגורים בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין במדובר על זכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין

החברה לא תשאיר בידה זכויות לבניה נוספת על דרך של הצמדה ליחידה בה יש לה שליטה ו/או בכל דרך אחרת.

20.8. לבקש בכל עת בעתיד הקלה בבניה המותרת אשר תוגש לפי סעי' 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 בכפוף להוראות המכר. בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות לתקן ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש. ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או על פי כל דין, לא ייפגעו.

20.9. כל דבר אחר או נוסף המפורט ביפוי הכח - נספח ה'.

21. בטוחות לפי חוק המכר, החזרת כתב הבטוחה ו/או ביטולה :

21.1. הרוכש יהא זכאי לקבל מהחברה בטוחה לפי החלופות שבחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכש דירות), תשל"ה - 1974. כאשר סוג הבטוחה מבין האפשרויות הנתונות בחוק, נתון לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין והמכר.

לאחר שנמסרה הדירה, החברה תהא זכאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש, להחליף, מפעם לפעם, את סוג הבטוחה שתינתן בידי הרוכש, לכל בטוחה אחרת ובתנאי שזו תעמוד בתנאי ודרישות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכש דירות), תשל"ה - 1974 ובתנאי שהחברה תידע את הרוכש בדבר ההחלפה של הבטוחה ותישא בכל עלות שתנבע מהחלפה זו. מובהר בזאת כי טרם מסירת החזקה, החברה לא תוכל להחליף את סוג הבטוחה אלא לבטוחות הקבועות בסעיף 2(1) ו- 2(2) לחוק מכר דירות הבטחת השקעות.

21.2. נמסרה בטוחה - בכל עת לאחר מסירת יחידת הדיור לידי הרוכש ומילוי הדרישות הנקובות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכש דירות), תשל"ה - 1974 ו/או לאחר מילוי תנאי הבטוחה; רשאית החברה לבקש במקום הרוכש על סמך יפוי כח הנוטריוני נספח ה' להסכם זה את ביטול הבטוחה והרוכש מתחייב להחזיר לחברה את הבטוחה וזאת ללא פגיעה בזכות כלשהי של החברה או מוציא הבטוחה לפי הקבוע בכתב הבטוחה.

21.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לפי הסכמת החברה בכתב, תחול ההערה על זכותו של הרוכש על יחידת הדיור בלבד והרוכש נותן בזה את הסכמתו המפורשת לייחוד הערת האזהרה ליחידת הדיור נשוא הסכם זה בלבד והרוכש ייתן לחברה ו/או לבאי כוחה יפוי כח בלתי חוזר לעשות כן. נרשמה התחייבות לרישום משכנתא לטובתו של מוסד פיננסי שהלווה כספים לרוכש לצורך רכישת

יחידת הדיור, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, לפי דרישתה גם את אישור המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה לטובתו ליחידת הדיור.

21.4. עם מסירת יחידת הדיור לרוכש וכתנאי למסירת יחידת הדיור יפקיד הרוכש בנאמנות את הבטוחה שקיבל, כאמור בהסכם לעיל.

ככל והמוסד הפיננסי ידרוש את השבת הבטוחה שיפיק לרוכש הרי שהבטוחה עפ"י הוראות חוק המכר אשר הפיק המוסד הפיננסי תועבר לנאמנות עו"ד אשר ימונה על ידי החברה ולא יהיה עוה"ד של החברה, והוא יחזירה לבנק הפועלים/המוסד הפיננסי מנפיק הבטוחה ו/או לחברה – לשם ביטולה, מיד לאחר חתימת חוזה חכירה בין הרוכש לרשות מקרקעי ישראל.

21.5. הודע לרוכש כי אינו זכאי ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ו/או מכח זכויותיו אלא לאחר שיחידת הדיור תימסר לחזקתו והוא יחזיר את מלוא הבטוחות שקיבל עפ"י הנוהל המוסדר בהסכם זה. יפר הרוכש הסכמה זאת יראו אותו כמפר הסכם זה הפרה יסודית והחברה ו/או ב"כ יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח, נספח ה', לשם מחיקת ההערה אותה רשם הרוכש כאמור. הרוכש נותן בזאת הסכמתו, באופן בלתי חוזר, לשימוש בייפוי הכח גם למטרה הנ"ל.

21.6. במקרה בו יבקש רוכש לממש את בטוחות חוק המכר שקיבל, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוציא לו החברה, וזאת כנגד ביצוע התשלום עפ"י בטוחות חוק המכר.

22. הגבלת מכירה על ידי הרוכש

22.1. מובהר בזאת באופן מפורש כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת אישור איכלוס לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום המועד הנ"ל, אשר נכרת לפני תום המועד הנ"ל. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

22.2. להבטחת האמור בסעיף זה לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח ט' מהסכם זה לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו.

22.3. ככל שהרוכש יפר התחייבותו דלעיל וימכור את דירתו טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום ₪ 250,000 למשרד הבינוי והשיכון.

22.4. להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם ע"י הרוכש הערת אזהרה במירשם המקרקעין ובספרי החברה האחראית על ביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום במרשם המקרקעין.

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

23. שונות

23.1. ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שמועד קיומן הנו עד וכולל מועד קיום התחייבות החברה.

23.2. מובהר כי יפוי הכח אשר יחתם על ידי הרוכש ישמש אך ורק לשם יישום הוראות הסכם זה ונועד להבטיח את זכויות כלל רוכשי היחידות בפרוייקט ואת האפשרות לבצע את כלל

הרישומים שידרשו במסגרתו. כמו כן, המוכרת תשא בעלויות הנדרשות עבור הוצאת יפוי הכח הנוטריוני

הסכם זה מסדיר סופית היחסים שבין הצדדים. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, שקדמו לחתימת הסכם זה ושלא מצאו בו את ביטויים המפורש. חוזה זה מבטל כל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב ובא במקומם על אף אמור לעיל, החברה לא תשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעמה ערב חתימת הסכם זה, לרבות עילות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח הדין וכן לא תשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים בהם הסכם זה על נספחיו לא כללו מיגוע מספק בדבר פרטי הדירה. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשלול מהרוכש עילת תביעה העומדת לו בגין הטעייה או מצג שווא מכח חוקים שונים, כגון – חוק הגנת הצרכן, תשמ"א – 1981, או חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973.

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

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

23.5. סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות והסכסוכים הנוגעים להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך עפ"י הדין (תקנות 3 ו-4 לסדר הדין האזרחי, לפי העניין).

23.6. כתובות הצדדים הנן כאמור בכותרת הסכם זה וכל הודעה מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח בדואר רשום. כל הודעה שנמסרה ביד ע"י צד למשנהו ו/או בדואר אלקטרוני ו/או בפקסימיליה - תיחשב כמתקבלת בעת מסירתה, ובתנאי שברשות המוסר אישור בכתב על קבלתה.

23.7. כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחות ואין להן כל נפקות לצורך פירוש ההסכם.

23.8. 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.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ג' - תשלומים

הואיל וכחלק בלתי נפרד מהסכם המכר מיום _____ (להלן - "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. התמורה

תמורת רכישת הממכר על-פי ההסכם מתחייב הקונה לשלם לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

2. אופן תשלום התמורה

הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה באופן ובמועדים כמפורט להלן ובהתאם להוראות הסכם המכר.

3. אופן, מועדי ותנאי תשלום התמורה

התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה בתנאים, באופן ובמועדים המפורטים להלן:

א. במועד חתימת ההסכם ישולם ע"י הרוכש סך של _____ ₪ המהווים 7% מן התמורה.

ב. 45 יום לאחר מועד חתימת החוזה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים ישלם הקונה סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) המהווים 13% מהתמורה (השלמה ל-20%).

ג. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14% מהתמורה) ישולמו 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

ד. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14% מהתמורה) ישולמו 9 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

ה. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14% מהתמורה) ישולמו 12 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

ו. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14% מהתמורה) ישולמו 15 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

ז. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14% מהתמורה) ישולמו 18 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

ח. היתרה בסך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (10%) תשולם 7 ימים טרם מסירת החזקה בפועל לידי הרוכש.

התמורה כוללת מע"מ כדין בשיעור 17%. במידה ותחול העלאה או הפחתה בשיעור המע"מ תעודכן בהתאם יתרת התמורה שלא שולמה עד למועד השינוי, והקונה מתחייב לשלם את היתרה הבלתי משולמת כשהיא מעודכנת לפי השינוי בשיעור המע"מ.

כל תשלומי תמורת הדירה ישולמו באמצעות שוברי תשלום מפנקס שיקבל הרוכש מהחברה.

הקונה רשאי להקדים איזה תשלום מהתשלומים האמורים לעיל, ללא צורך בהסכמת ובאישור החברה מראש ובכתב. ההקדמה תהיה בסכום של 100,000 ש"ח או בסכום הקבוע לתשלום כאמור בנספח זה. ככל והתשלום הקבוע בנספח זה הינו בסכום הנמוך מ 100,000 ש"ח רשאי הקונה להקדים את התשלום לפי הסכום הנמוך מבין השניים. במקרה שהקדים הרוכש את מועדי התשלום, ישלם הוא את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן, למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

4. תנאי ההצמדה

התשלומים הנ"ל יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים כפי המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס לחישוב הוא המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה.

א. _____ והמדד הקובע הוא המדד שיהיה ידוע במועד ביצועו של כל תשלום אך לא פחות ממדד הבסיס.

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

ג. במידה ויוחלף בסיס המדד ע"י הלשכה כאמור ו/או לפי דין או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עלית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל ובלבד שלא תשונה שיטת ההצמדה ו/או תנאיה ביוזמת החברה עצמה.

ד. ירידת מדד מתחת למדד הבסיס לא תובא בחשבון לעניין חישוב הפרשי ההצמדה.

נספח זה אינו כולל כל תשלום אחר שעל הרוכש לשלמו לפי הוראות הסכם זה - בכלל, וסעיף 14 הימנו - בפרט, ואשר יבוא בנוסף לאמור לעיל - הכל בהתאם לאמור בהסכם.

5. מובהר ומוסכם כי ערבויות חוק המכר שיונפקו לרוכש לא יכללו את מרכיב המע"מ החל על הדירה והכל בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.

ולראיה באו על החתום

הרוכש

החברה

נספח ד' - הצמדות

הודע לרוכשים כי הנושאים המובאים להלן יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבתים שיוקמו על הקרקע (שפרטיה מפורטים במבוא להסכם בין הרוכשים לחברה), בפנקס הבתים המשותפים ו/או בכל מקום אחר אשר בו ניתן לרשום תקנון מוסכם :

1. תקנון הבית המשותף שיירשם יחיל את הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק"), תרשמה בו גם הוראות נוספות שיפורטו להלן ושניהם כאחד יהוו תקנון אחד. במידה והוראות התקנון שבתוספת לחוק יסתרו את ההוראות שלהלן, תגברנה ההוראות שלהלן.

2. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק יוצאו חלקים מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות כמפורט להלן :

א. כלל שטחי החנייה כמסומן בתשריט החברה ובמפרט, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו עפ"י שיקול דעתה הסביר החברה, לבעלי הזכויות ביחידות ;

ב. כלל המחסנים שיבנו בפרוייקט כמסומן בתשריט החברה יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו עפ"י שיקול דעתה הסביר החברה, לבעלי הזכויות ביחידות, וכפי שיצוין במפרט ;

ג. לכל יחידה בקומת הקרקע תוצמד חצר אשר תוצא מהרכוש המשותף, בגודל ובמיקום כמסומן בתשריט החברה ובמפרט ; לחברה הרשות והזכות להצמיד חצרות ליחידות כפי החלטתה ובחירתה וכמסומן בתשריט החברה ובמפרט.

ד. כל שטחי מרפסות "גוף בניין" המהווים כולן ו/או בחלקן את גג הקומה שמתחת, מוצאות מתכולת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות הצמודות אליהן, בגבולות וגדלים עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה וכמסומן בתשריט החברה ובמפרט.

ה. מובהר כי עד למועד רישום הבית המשותף בפועל יתכן כי מיקומן של הצמדות שטחי החניה והמחסנים ישתנה בהתאם לאילוצי רשויות התכנון ותכתיביהם. מעבר לאמור בסעיף זה החברה לא תוכל לשנות מיוזמתה את מיקומם של שטחים אלה.

3. מובהר כי כלל הבניינים אשר יבנו על חלקה אחת יהוו בית משותף אחד המורכב ממספר מבנים ו/או אגפים והכל ככל שמפקח/ת המקרקעין לא תידרוש דרך רישום אחרת של הבית המשותף.

4. בעל יחידה כלשהי בבית המשותף לא יהיה זכאי למנוע מבעליה של יחידה אחרת בבית המשותף מלהיכנס לשטחים הצמודים ליחידתו (או ליחידתו) לצורך ביצוע פעולות אחזקה, שיפוץ ותיקון מערכות משותפות של הבית המשותף אשר נמצאות בשטחים הצמודים ליחידתו או בשטחים משותפים שהגישה אליהם הינה דרך יחידתו או שטחי הצמדה כאמור ובלבד שהאמור לעיל ייעשה בתיאום עימו מראש וכי לאחר כל תיקון ו/או שיפוץ ו/או פעולת אחזקה המוכר ו/או בעל המקצוע ישוב את המצב לקדמותו . כל בעלי היחידות בבית המשותף נותנים בזה את הסכמתם מראש לכניסת כל בעל יחידה לשטחים צמודים ליחידותיהם (או ליחידתו) למטרות המפורטות לעיל ובתנאי שהכניסה תתואם עימם מראש ובלבד שהעבודות יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה .

5. בנוסף לאמור לעיל יש לקרוא ולראות את סעי' 7.8 מהמפרט כחל על הצדדים ומהווה חלק בלתי נפרד גם מנספח הצמדות זה.

ולראיה באנו על החתום :

נספח ה' - יפוי כח והרשאה נוטריוני מיוחד ובלתי חוזר

אנו הח"מ _____ 1. ת.ז. _____
_____ 2. ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "הנוכשים")

ממנים ומייפיים בזה את כוחם של **תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280** (להלן: "המוכר") ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או עוה"ד צבי הרשקוביץ ו/או דפנה אלבאז הרשקוביץ ו/או רוני רדי ו/או יואב יפת ו/או סיון הרשקוביץ יפת ו/או עדי אלבאז ו/או מי מטעמם, כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות באי כוחנו החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות לצורך קיומו, הוצאתו אל הפועל ויישומו של הסכם הרכישה עליו חתמנו בקשר לדירה העתידה להבנות/נבנית/ניבנתה על המקרקעין הידועים כגוש 17014 חלקה 11 מגרש 5004 לפי תוכנית תמ"ל 1021 בעפולה ולרבות לפעול כמפורט להלן:

- לקבל ולרשום על שמינו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, במקרקעין ו/או בכל חלק מהם ו/או בכל שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ו/או בדירה הנזכרת ומתוארת בסעיף 22 להלן ו/או בכל נכס אחר אשר יבנה/נבנה על המקרקעין ו/או כל חלק הימנו (להלן: "הנכסים"), ו/או לחתום ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הסביר, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכר כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.
- לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.
- להסכים להפרשת שטחים מן המקרקעין לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של החלקה ו/או המגרש הנזכרים לעיל ו/או להלן.
- להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המקרקעין, וכן לרישום כל בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה על המקרקעין או כל חלק מהם על פי העניין.
- להסכים לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל, אשר יכלול הצמדות, הוצאות שטחים מהרכוש המשותף וכן הוראות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה.
- להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמקרקעין ו/או מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומנו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.
- אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתה ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור, לרבות רישום משכנתא על הנכסים.
- לשם ביצוע הפעולות שביפוי כח זה, כולן או כל חלק מהן, לחתום ולפעול בשמנו ובמקומנו אצל רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מירשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, מועצה מקומית פרדסיה, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה

שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

9. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או מינהליות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.
10. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבוניות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תם הסביר של מורשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמינו.
11. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס רכישה ו/או ממס שבח ו/או כל מס אחר ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.
12. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
13. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתיים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.
14. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13 לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו ו/או לפקודתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש ו/או נעביר לאחרים זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים, לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשנו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו.
15. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או

נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

16. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

17. בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו.

18. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במגרש וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.

19. אנו מסכימים בזה במפורש, כי מורשינו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

20. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

21. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.

בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים המקרקעין ו/או הדירה הכוונה הינה לדירה מס' _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד) בבניין _____ בפרויקט אשר נבנה על המקרקעין; אם לאחר פעולות הרישום ו/או איחוד וחלוקה ו/או כל פעולה אחרת ייווצרו דירות ו/או חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים וינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי יפוי כח זה יחול על החלקות החדשות/שונות ו/או על המגרשים החדשים ו/או מספר הדירה כפי שינתן לאחר השינוי, יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם, כי יפוי כח זה יחול על הנכסים, יהא המספר שיינתן להם לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה. **ולראיה באנו על החתום:**

תאריך:

תאריך:

שם מלא

שם מלא

חתימה

חתימה

אני הח"מ עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי הנ"ל חתם/ה על יפוי כח זה בפני לאחר שזיהיתי אותו/ה והסברתי לו/ה משמעות חתימתו/ה על יפוי הכח

עו"ד

תאריך

נספח ו' – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

1. בחוק זה –

"דירה" – חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
 "הלוואה לרכישת דירה" – הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושל הבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
 "ליווי פיננסי" – מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;
 "מכירה" – לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;
 "מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
 "מחיר הדירה" – כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;
 "ממונה" – מי שמונה לפי הוראות סעיף 33 כממונה לעניין חוק זה;
 "המפקח", "הוראות ניהול בנקאי תקין" – כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – פקודת הבנקאות);
 "מימון לפרויקט בנייה" – שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן – חשבון הליווי);
 "פרויקט בנייה" – בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;
 "תאגיד בנקאי" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;
 "תאגיד בנקאי מלווה" – תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;
 "השר" – שר הבינוי והשיכון.

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

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

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

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

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

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

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

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

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

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

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) 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.

3א1. כספי שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; 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 2(1).

3ב. (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 השוכרים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוכרים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה

לרכישת דירה, 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 הדירה; 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 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

3ג. נתן תאגיד בנקאי או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –

(1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;

(2) להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

3ד. (א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

(ב) הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(ג) (1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר;

(2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן – ממצאי הבירור);

(3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה;

(4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור –

(א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;

(ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, ואולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בירורה.

(ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

3ה. מוכר ימסור לממונה, סמוך לחתימת חוזה המכר, את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

3ו. לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה –

(1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק זה;

(2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.

3ז. (א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתריע על כך בכתב לפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח.

(ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח לפי סעיף 3ח.

3ח. מצא המפקח כי תאגיד בנקאי מלווה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי המפר לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.

3ט. (א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הבירור, לרבות על ממצאי הבירור שהמפקח העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.
(ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך אחרת שקבע השר.

4. (א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין):

(1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;

(א1) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;

(2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 3ה.

(ב) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:
(1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;

(2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל תשלומים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד).

(ג) העושה אחת מאלה, דינו – כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) לא המציא ערבות בנקאית או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

(ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים.

(ה) הורשע מוכר שהוא קבלת לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (בחוק זה – חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם – לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

4א. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו – מחצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.

(ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור, אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

4ב. (א) על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 14 עד 14ג בסכום המפורט להלן, לפי העניין:

(1) אי-דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה – עיצום כספי בסכום של 27,100 שקלים חדשים;

- (2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראת סעיף 1א2 – עיצום כספי בסכום של 54,190 שקלים חדשים;
- (3) אי-יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף ג3 – עיצום כספי בסכום של 54,190 שקלים חדשים;
- (4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) – עיצום כספי בסכום של 216,770 שקלים חדשים;
- (5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 – עיצום כספי בסכום של 433,540 שקלים חדשים.
- (ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי יטיל המפקח על התאגיד הבנקאי עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4יד בסכום של מיליון שקלים חדשים;
- (1) אי-הפקת פנקס שוברי תשלום או אי-הפקדת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);
- (2) אי-הוצאת ערכות בנקאית או אי-וידוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);
- (3) אי-יידוע הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף ג3.
- 4ג. היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן – המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה – הודעה על כוונת חיוב); בהודעה כאמור יציין הממונה, בין השאר, את אלה:
- (1) המעשה המהווה את ההפרה;
- (2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלום;
- (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד;
- (4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 4ז.
- 4ד. מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.
- 4ה. (א) טען מפר את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 4ח.
- (ב) (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלום;
- (2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.
- (ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 4ד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.
- 4ו. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 4ד – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 4ה, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלום של העיצום הכספי – יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערר.
- (ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום תחילתו של חוק זה; הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

- (ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.
- 4ז. (א) בהפרה נמשכת ייווסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.
(ב) בהפרה חוזרת ייווסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.
- 4ח. (א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).
(ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.
- 4ט. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.
- 4י. לא שולם עיצום כספי במועד, ייווספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.
- 4יא. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).
- 4יב. (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב.
(ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
- 4יג. (א) מי שנמסרה לו הודעת חיוב רשאי לערור לפני ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 10 לחוק רישום קבלנים (בסעיף זה – ועדת הערר); על ערר לפי סעיף זה יחולו ההוראות בדבר סמכויות עזר, סדרי דין וערעור מינהלי לפי החוק האמור.
(ב) הערר יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה הודעת החיוב.
- (ג) אין בהגשת ערר כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי אלא אם כן הורו הממונה או ועדת הערר אחרת.
- (ד) שולם העיצום הכספי והתקבל הערר, יוחזר העיצום הכספי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום החזרתו.
- 4יד. הוראות סעיפים 4ג עד 4יג יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 14טו לפקודת הבנקאות.
5. הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.
6. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1).
7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

אברהם עופר
שר השיכון

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

נספח "ז"

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "נוף שדות – חלקה 11":
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "**הקונה**") לבין **תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280 ("המוכרת")** הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("**ההסכם**") ;

והואיל וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן ;

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("**המקרקעין**") ו- "**הדירה**", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("**הפרויקט**") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "**השעבודים**"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("**חוק המכר דירות**") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("**השוברים**") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו 6154 בסניף 168 בבנק הפועלים בע"מ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף עסקים חיפה, (מס' סניף 562) שכתובתו פל"ים 2, חיפה – 3309502, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות

- שלו בהתאם לתנאים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
- ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.
8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:
- 9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.
- 9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.
10. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.
11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" בהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי

המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים והאיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

ולראיה באנו על החתום היום : _____

הקונה

המוכרת

נספח ח' - כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "נוף שדות" – חלקה 11 בעפולה (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר **תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/249/2021 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על התנאים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות התנאים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

א.1. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

כמו-כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף לנספח זה.

ב.1. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, לפי המוקדם מביניהם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

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

א.3. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זה.

ב.3. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי / התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של **250,000 ₪** למשרד הבינוי והשיכון.

חתימה: _____ חתימה: _____

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בשד' פלי"ם 2 בחיפה מר/גב' _____ ת"ז _____ ו- מר/גב' _____ ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהר/ו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

נספח ט' - כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרחה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרחה" בפרויקט "נוף שדות" – חלקה 11 בעפולה (להלן: "דירה במחיר מטרחה") עם המוכר **תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרחה, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/249/2021 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על התנאים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות התנאים 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 מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרחה.

כמו-כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף לנספח זה.

1.ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרחה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, לפי המוקדם מביניהם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרחה יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

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

3.א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרחה, על פי כתב התחייבות/ינו זה.

3.ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי / התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של **250,000 ₪** למשרד הבינוי והשיכון.

חתימה: _____ חתימה: _____

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בשד' פלי"ם 2 בחיפה מר/גב' _____ ת"ז _____ ו- מר/גב' _____ ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

נספח ט' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

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 שליש) 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 ויוצ"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

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.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____ חתימה: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____ חתימה: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשרת בזה כי ביום _____ הופיעו בפני הגב' _____ ו-מר _____ ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליהם בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח י' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים

אני/אנו הח"מ :

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר % _____

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר % _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **תורג נועם סהר יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280** (להלן: "**החברה**"), כדלקמן:

1. זכינו בהגדרה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "נוף שדות" המוקם על המקרקעין הידועים כגוש 17014 חלקה 11 מגרש 5004 עפ"י תמ"ל 1021 בעפולה (להלן: "**המקרקעין**"), במסלול "מחיר מטרה" (להלן: "**הפרויקט**").

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

2.1 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**");

2.2 אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלה בחוק;

2.3 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 פעולותינו, כהגדרת מונחים אלה 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 שיגרם להם ויתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום _____

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עורך דין:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד _____, מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי אישית/אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתמו/ עליה בפני

עו"ד

נספח יא'

נספח לחוזה מיום

בין: **תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280**

(להלן: "החברה"/"המוכר")

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן - "הרוכש"/"הקונה")

מצד שני

בהמשך לחוזה מכר דירה בעפולה מיום _____ (להלן: "החוזה"), מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

הואיל ומקום חניה מס' _____ אשר הוצמד לדירה הינו מקום חניה לנכים (להלן: "מקום חניית הנכים");

והואיל ונכון למועד חתימת חוזה המכר טרם נמכרו כל הדירות בפרויקט;

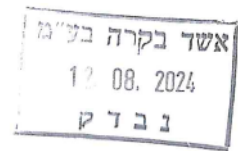
לפיכך הוסכם והותנה דברים כדלקמן:

1. ככל שהחברה תמכור איזה מהדירות בפרויקט לקונה שהינו נכה ואשר זכאי כדין לחניה נגישה (חניית נכים), תבוטל הצמדת מקום חניית הנכים לדירת הקונה ותחתיו יוצמד לדירתו מקום חניה אחר בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה (להלן: "ביטול הצמדת מקום חניית הנכים").
2. במקרה של ביטול הצמדת מקום חניית הנכים כאמור בסעי' 1 לעיל, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הצמדת מקום חניית הנכים כאמור והקונה מוסיף ומתחייב לפנות את מקום חניית הנכים מכל אדם וחפץ (ככל שהחזקה במקום החניה כבר נמסרה לו) מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובלבד שנתנה לרוכש חניה חלופית באותו חניון.
3. מובהר ומוסכם כי ביטול הצמדת מקום חניית הנכים לא יהווה הפרה של חוזה המכר ע"י החברה ולא ישמש בידי הקונה עילה לטענה, דרישה ו/או תביעה כלשהי לקבלת סעד ו/או תרופה מכל סוג כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עילה לעיכוב ו/או לאי קיום איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה המכר ובלבד שהקונה קיבל חניה חלופית באותו חניון.
4. אין בהוראות נספח זה כדי לגרוע מיתר הוראות חוזה המכר תוך שמובהר כי במקרה של סתירה תגברנה הוראות נספח זה בעניינים המפורטים לעיל ובהם בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר



נספח יב' – יפ"כ נוטריוני לבחירת דירה

יפוי כוח נוטריוני

אני/אנו החתום/ים מטה :

_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומייפים בזה את כוחו/ה של _____ ת.ז. _____, להיות מורשי/נו לפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להן או כל חלק מהם ביחס למקרקעין הידועים כגוש 17014 חלקה 11 מגרש 5004 לפי תוכנית תמ"ל 1021 בעפולה (להלן- **המקרקעין**) או ביחס לכל חלק מהם ו/או בכל יחידה ו/או דירה שתיבנה ו/או נבנתה על המקרקעין הנ"ל או חלק מהן בין אם מספרי הגוש/ים ו/או החלקה/ות הנ"ל יישארו כמו שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה, רישום בית משותף ו/או כל פעולות אחרת (להלן- **הזכויות**) ומבלי לגרוע, מכלליות האמור לעיל יהיה בא כוחנו מוסמך :

1. לבחור בשמי/נו ועבורי/נו את הדירה (להלן : "**הדירה**") העתידה להבנות על מקרקעין על ידי **תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280** ואשר אותה נבקש לרכוש במסגרת תוכנית "מחיר מטר" של משרד הבינוי והשיכון.
2. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל טופס הרשמה ו/או בקשת רכישה ו/או מסמך ו/או הסכם ו/או התחייבות ו/או הצהרה ו/או דיווח בנוגע לבחירת הדירה.
3. הנני/ו מסכים/ים לכל פעולה בקשר לבחירת הדירה אשר תיעשה על סמך ייפוי כוח זה על ידי מיופה הכוח ו/או על ידי כל מי שימונה על ידי המיופה הכוח.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום :

נספח יג' – יפ"כ נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה

יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומייפים בזה את כוחו/ה של _____ ת.ז. _____, להיות מורשי/נו לפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להן או כל חלק מהם, לגבי מקרקעין הידועים כגוש 17014 חלקה 11 מגרש 5004 לפי תוכנית תמ"ל 1021 בעפולה (להלן: "המקרקעין") או בכל חלק מהן או ביחס לדירה (להלן: "הדירה") אשר תיבנה/נבנתה על המקרקעין ואשר אותה אנו רוכשים מאת **תורג נועם סהר - יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280** (להלן: "החברה") בין אם מספרי הגוש/ים ו/או החלקה/ות הנ"ל יישארו כמו שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה, רישום בית משותף ו/או כל פעולות אחרת ומבלי לגרוע, מכלליות האמור לעיל יהיה בא כוחנו מוסמך:

1. לחתום מול החברה על חוזה רכישה של הדירה על כל נספחיו ו/או על תיקון ו/או תוספת לאותו חוזה רכישה.
2. לחתום על כל הצהרה ו/או דיווח לכל גוף ו/או רשות ו/או משרד ביחס לרכישה.
3. לחתום ו/או להסכים לכל רישום של כל פעולה ו/או לבצע כל פעולה ו/או עסקאות ביחס למקרקעין ו/או לבניין בו תימצא הדירה ו/או לדירה, לרבות פעולות של איחוד החלקות ו/או פיצול החלקות ו/או חלוקה מחדש של החלקות ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקות לצרכי ציבור ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכם/ים, הצמדות למיניהן ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקות לצרכי ציבור לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת הדלק, לחברת טלוויזיה בכבלים, לחברת הלווין, ולכל מטרה שתראה למיופה הכוח, לפי שקול דעתו המוחלט, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקות ו/או במגרש ו/או בבנין, או חלק מבעלי זכויות אלה וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
4. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה ביחס לדירה ו/או למקרקעין.
5. לחתום חו/או להסכים לרישום הבית המשותף ו/או הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בבנין ובחלקות ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על-ידי המפקח על רישום מקרקעין בענין רישום הבית המשותף, או כל חלק ממנו, ובענין הסכם השיתוף הנ"ל.
6. להסכים לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות בדירה ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, לרבות הצהרות, תצהירים, הסכמים והתחייבויות.
7. להופיע ולהצביע בכל אסיפה של בעלי היחידות בבית המשותף ו/או של חוכרי היחידות בבנין.
8. להסכים לכל פעולה ו/או לבצע כל פעולה שמטרתה המשך הבניה על החלקות או כל חלק מהן אף לאחר רישום המגרש ו/או הבית המשותף ומבלי לגרוע מכלליות האמור: לקבל היתר/י בניה להמשך הבניה על החלקות ו/או השלמת הבניה ו/או אף לבצע כל פעולה בדבר שנוי ו/או תיקון ו/או קבלת כל תכנית תכנון עיר ו/או תכנית מפורטת ו/או היתר בניה ו/או שינויים ו/או תיקונים ו/או החלפתם.

9. לשם ביצוע סמכויות מיופה הכוח ומבלי לפגוע בכלליות כל כוח מהכוחות המוקנים למיופה הכוח, הנני/ו מסמך/כים את מיופה הכוח:

9.1. להופיע ולהצהיר בשמי/נו ובמקומי/נו בפני כל רשות ממשלתית, עירונית, או ממלכתית, או ציבורית או אחרת ו/או בפני רשם המקרקעין ו/או בפני המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים, ו/או בפני כל אדם, גוף, רשום או פקיד ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית המשפט, בית דין, ועדת ערר, /או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת, ככל שיידרש לפי שיקול דעתו הבלעדית של מיופה הכוח, לשם ביצוע סמכויותיו על פי ייפוי כוח זה, הן לפי חוק המקרקעין, הן לפי חוק התכנון והבניה, הן לפי חוק השליחות, הן לפי חוק, תקנה, או צו והן על פי הסכם הרכישה ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.

9.2. לתקן כל מיני רישומים בנוגע לזכויות, משכנתאות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, החזרת חזקה, הסרת עיקול ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בהם.

9.3. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו כמשכנתא/ות עפ"י חוק המקרקעין, ו/או עפ"י משכון עפ"י חוק המשכון, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או עפ"י כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד, בכפוף לדין, ככל והוראות החוק העתידיות יחולו רטרואקטיבית את זכות הבעלות וגם/או החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן הישר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בזכויות (להלן - **המשכנתא**), בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך שתראה למורשי/נו הנ"ל – הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשי/נו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, בכפוף להוראות הדין וככל והוראות החוק העתידיות יחולו רטרואקטיבית.

9.4. לקבל בשמי/נו ועבורי/נו פנקס שוברים, לבצע בשמי/נו ועבורי/נו תשלומים ולקבל בשמי/נו עבורי/נו בטוחות על פי דין.

9.5. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על הסכם חכירה, שטר המכר, שטר בעלות, שטר חכירה, תנאים מיוחדים לשטר חכירה, הסכם שיתוף במקרקעין, הצהרה, בקשה, מסמך, אישור טופס, תשריט, תקנון, מסמכי רישום בית משותף, הסכם, שטר משכנתא, ייחוד משכנתא, תנאים מיוחדים לשטר משכנתא, שטר חלוקה, מפה טפסי רישום מקרקעין, מסמכי מס שבח מקרקעין, כתב מינוי, מכתב, כתב ויתור, ייפוי כוח, כתב טענות ו/או כל תיקון ו/או תוספת למסמכים אלה כל שיידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח לביצוע סמכויותיו על פי ייפוי כוח זה.

9.6. מיופה הכוח יהא רשאי להעביר לאחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה לרבות על דרך של יפוי כח נוטריונים ולאצול לאחר/ים כל סמכות

מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש לרבות אך לא רק- למנות ולפטר כל עורך דין, או כל בעל מקצוע אחר לצורך בצוע כל כוח מכוחותיו של מיופה הכוח על פי ייפוי כוח זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח.

9.7. לעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתינו בהסכם הרכישה ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם הרכישה, והנני/ מסכים/מים מראש לכל הפעולות שייעשו על ידי מיופה הכוח כאמור בסעיף זה.

9.8. לחתום על כל מסמך לפי שיקול דעת מיופה כוח, באשר לצמצום ו/או ביטול ו/או שינוי של כל בטוחה שתינתן לנו לפי חוק המכר (דירות) (הבטחות השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ו/או כפי שתתוקן או תשונה מדי פעם, בקשר עם רכישת הדירה עפ"י הסכם הרכישה.

9.9. להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לאחרים ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל ולמנות אחר תחתיו.

10. הנני/ מסכים/מים לכל פעולה אשר תיעשה על סמך ייפוי כוח זה על ידי מיופה הכוח ו/או על ידי כל מי שימונה על ידי המיופה הכוח.

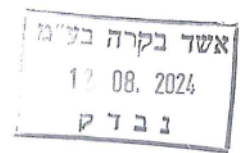
11. כל פעולה שתיעשה על סמך ייפוי כוח זה, תחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת הבאים מכוחי/נו ומטעמי/נו, והנני/ מסכים/מים מראש ומאשרים מראש כל פעולה שתיעשה על ידי מיופה הכוח והבאים מכוחו על סמך ייפוי כוח זה, כאילו נעשו אישית על ידי/נו.

12. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים/ים לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כוח זה קשורות בין השאר זכויותיהם והוא ניתן לטובת צדדים שלישיים שזכויותיהם תלויות ועומדות בייפוי כוח זה- לרבות ומבלי למעט - של החברה ו/או בנק/ים למשכנתאות איתן/תם התקשרתי/נו (כולם ביחד וכל אחד ייקראו להלן "החברה" ו/או "הבנק" - לפי הענין) וגם או הממשלה, חברה, אגודה וגם/או זכויות רוכשי זכויות אחרים בחלקות וגם/או אישיות משפטית אחרת. ייפוי הכוח יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו ו/או אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

13. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם בינינו ובין החברה והבנק או מי מהם ו/או בכל מקרה בו החברה והבנק יהיו מורשי/נו רשאים/ים מסביבה כלשהי להעמיד לפרעון מידי כל סכום שקבלנו או א/נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים/ים לבטל בשמינו או במקומינו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש את הזכויות (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמינו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הזכויות לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לחברה ולבנק או למי מהם ו/או לפקודתו ולהעביר לזכות החברה והבנק ו/או למי מהם ו/או לפקודתם או כל זכויותינו ו/או עפ"י ההסכם.

14. אני/נו מאשר/ים בזה, כי אם התחייבתי/נו או אתחייב/נתחייב לרשום לזכות הבנק משכנתה על הזכויות לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו ע"י הבנק, ידוע לי/נו ואני/נו מתחייב/ים כי הזכויות לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמינו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא, אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתה לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו ע"י הבנק. אני/נו נותן/נים בזאת הסכמתי/נו ובקשתי/נו המפורשת לחברה, כי תחתום על מסמכי משכנתא ו/או כתבי התחייבות ו/או כתבי הסבה ו/או כל בקשה או מסמך אחר שנידרש מאת הבנק למשכנתאות

15. להעביר יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.



16. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופה הכוח יש לפרשו על דרך ההרחבה ולא על דרך הצמצום.
ולראיה באתי/באנו על החתום היום:
