

חוזה מכר

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בנין: פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ

ח.פ. 51-725943-8

מרח' חפצדי 17, ירושלים

טל': 02-6280605

(להלן: "החברה")

מצד אחד**לבנין:** 1. «שם לקוח_1» ת.ז. «תז_לקוח_1» (רוכש 1/2 מהזכויות בדירה, כהגדרתה להלן)

2. «שם לקוח_2» ת.ז. «תז_לקוח_2» (רוכשת 1/2 מהזכויות בדירה, כהגדרתה להלן)

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות ובערבות הדדית ביניהם,

שכתובתם לצורכי חוזה זה:

מרח' «כתובת_רוכשים»

טלפון נייד 1: «טלפון_נייד_1»

טלפון נייד 2: «טלפון_נייד_2»

כתובת דוא"ל: «דואל»

(להלן: "הקונה")

מצד שניהגדרות

בחוזה זה יפורשו המונחים לפי הגדרותיהם, כדלקמן:

"המקרקעין" - קרקע הידועה כחלקות 226, 227, 228, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 239 בגוש 4358, לפי תכנית המתאר כהגדרתה להלן (להלן: "החלקות"), הנמצאת בישוב רמלה.

"תכנית המתאר" - תכנית מפורטת מס' 415-0503524 החלה על המקרקעין.

"התכנית החדשה" - כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לתכנית המתאר ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת שתבוא במקומן ותחול על המקרקעין, לרבות כל תכנית שתיזום ותקדם החברה.

"הפרויקט" - פרויקט בניה בעל צביון דתי חרדי, למגורים, מסחר ותעסוקה, שיוזמת ומקימה החברה במקרקעין.

"הבנינים" - הבנין/הבנינים שייבנו במקרקעין ע"י החברה ו/או מי מטעמה, לרבות עבודות הפיתוח.

"הדירה" - דירה מס' «דירה» בבנין מס' «בנין» (להלן: "הבנין"), כמסומן בתשריט.

"היתר הבניה" - היתרי הבנייה להקמת הפרויקט (כהגדרתו לעיל) שיאושרו לחברה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות שינוי שתעשה החברה מעת לעת בהיתר/י הבניה כאמור ו/או שינויים ככל שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

"התשריט" - תשריט העמדת הבנין במקרקעין והדירה בכל מפלסיה, המצורפים לחוזה זה כנספח א'."המפרט" - המפרט הטכני לעבודות בניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשלי"ד - 1974, המצורף לחוזה זה כנספח ב'.

- "**התכניות**" - תכניות הבניה החלות על המקרקעין, המאושרות ו/או שיאושרו בעתיד ע"י רשויות התכנון והמהוות ו/או תהווה בעתיד חלק מהיתר הבניה של הבנין והדירה.
- "**עבודות הפיתוח**" - עבודות הפיתוח בסביבת המקרקעין, לרבות מערכות המים והביוב, כבישים, מערכות תקשורת וחשמל, המבוצעות על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו ו/או ע"י הרשויות הנוגעות בדבר.
- "**חוק המכר דירות**" - חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
- "**חוק המכר הבטחת השקעות**" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.
- "**לוח התשלומים**" - לוח התשלומים המצורף לחוזה זה **כנספח ג'**.
- "**התמורה**" - התמורה שעל הקונה לשלם לחברה בגין התחייבויותיה עפ"י החוזה בסכום הנקוב בלוח התשלומים, לרבות הפרשי הצמדה ו/או הפרשי שער ולרבות חיובי ריבית עפ"י הוראות חוזה זה כפי שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ובתוספת מע"מ.
- "**הערבות**" - הערבות הבנקאית וכל בטוחה אחרת להבטחת כספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, שהומצאה ו/או תומצא לקונה לפי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות, לרבות פוליסת ביטוח עפ"י החוק.
- "**הקבלן**" - מי שמונה או שימונה על ידי החברה לביצוע עבודות הבניה ו/או הפיתוח במקרקעין, כולל בית הדירה, או מי שיבצע בפועל, והינו רשום אצל רשם הקבלנים כדין בסיווג המתאים.
- "**המהנדס**" - המהנדס שימונה ע"י החברה בקשר עם הפרויקט.
- "**הבורר**" - לעניין חוזה זה, משמעו: הרב יעקב פרבשטיין שליט"א, כבורר דן יחיד; ורק ככל שייבצר ממנו - הרכב שימונה על-ידי הנהלת בית דין צדק בני-ברק בראשות מר"ן הגאב"ד הרב שריאל רוזנברג שליט"א. דיוני הבוררות ייערכו בעיר בני ברק.
- "**מועד המסירה**" - מועד מסירת הדירה לקונה, כמפורט בנספח "ג" לחוזה זה.
- "**הפרטיכל**" - פרטיכל מסירת הדירה שיערך ויחתם ע"י הצדדים במועד המסירה כאמור בסעיף 6.10 לחוזה זה להלן.
- "**הוראות התחזוקה**" - אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או הבנין או הוראות תחזוקה ושימוש שימסרו ע"י החברה לקונה בהתאם לחוק המכר דירות ו/או עפ"י כל דין.
- "**סטיות קבילות**" - כהגדרתן בתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974 וכמפורט במפרט.
- "**הגורם המלווה**" - הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ ו/או הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או גורם שיבוא במקומן.
- "**תקופת הבדק**" - תקופת הבדק כהגדרתה בחוק המכר דירות.
- "**יפוי הכח**" - יפוי כח בלתי חוזר ויפוי כח נוטריוני בלתי חוזר שיינתנו ע"י הקונה לטובת החברה וכל מי מטעמה כאמור בסעיף 12.1 להלן, בנוסחים המצורפים לחוזה זה **כנספחים ד' ו-11**.
- "**הרכוש המשותף**" - הרכוש המשותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, למעט חלקים מהרכוש המשותף שהוצאו ו/או שיוצאו ממנו ע"י החברה ואשר הוצמדו ו/או יוצמדו לדירה ו/או לדירות כלשהן בבנין, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- "**הבית המשותף**" - הבנין כבנין אחד או בצרוף עם בנין או בנינים נוספים במקרקעין, המנוהל כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין כאמור בסעיף 8.1 להלן, בין אם נרשם כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ובין אם טרם נרשם כבית משותף כאמור.

"התקנון" - תקנון הבית המשותף כפי שיקבע ע"י החברה, כאמור בסעיף 8.12 להלן.

"החווה" או "חווה זה" - החווה וכל הנספחים לחווה כמפורט בסעיף 1.2 להלן וכל נספח אחר שיצורף לחווה.

"השעבוד בדרגה ראשונה" - שעבוד בדרגה ראשונה, הרשום או שיירשם על זכויות החברה במקרקעין לטובת הגורם המלווה.

"ב"כ הקונה" - משרד מירון בן ציון ופריבס, מרח' מונטיפיורי 33 תל אביב יפו.

המבוא לחווה

הואיל והחברה הינה בעלת הזכויות במקרקעין ;
והואיל וזכויות החברה במקרקעין ממושכנות לטובת הגורם המלווה במסגרת השעבוד בדרגה ראשונה ;
והואיל והחברה מתכננת להקים את הבנין ואת הדירה, באמצעות הקבלן ו/או כל קבלן אחר מטעמה, לפי תכנית המתאר וכמפורט בתכניות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
 - 1.1. ההגדרות והמבוא לחווה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2. הנספחים הנזכרים בחווה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, גם אם לא צורפו אליו מסיבה כלשהי, לרבות הנספחים שלהלן:
 - 1.2.1. **נספח א'** - התשריט.
 - 1.2.2. **נספח ב'** - המפרט.
 - 1.2.3. **נספח ג'** - התמורה, לוח התשלומים ומועד המסירה.
 - 1.2.4. **נספח ד'** - יפוי הכח הבלתי חוזר (נוסח יפוי כוח לעורך-דין).
 - 1.2.5. **נספח ד1'** - יפוי הכח הבלתי חוזר (נוסח יפוי כוח נוטריוני).
 - 1.2.6. **נספח ה'** - נספח הליווי הבנקאי.
 - 1.2.7. **נספח ו'** - תנאים מתלים.
 - 1.2.8. **נספח ז'** - היתר עיסקא .
 - 1.2.9. **נספח ח'** - נוסח חוק המכר דירות.
 - 1.2.10. **נספח ח-1'** - נוסח חווה הניהול – יצורף בהמשך בהתאם להוראות חווה המכר.
 - 1.2.11. **נספח ט'** - הוראות לענין תקנון הבית המשותף.
 - 1.2.12. כל תוספת ו/או נספח אחרים לחווה זה שנערכו בכתב ושנחתמו בידי שני הצדדים.
 - 1.3. כותרות הסעיפים בחווה זה נועדו לנוחיות ההתמצאות בו ואין ליחס להן כל משמעות בקשר לפרשנות החווה ו/או כוונת הצדדים בהתקשרות בו.
 - 1.4. מוסכם, כי הוראות חווה זה, כפופות להוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 ולהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974.

מכר הדירה 2.

הקונה מתחייב לרכוש את הזכויות בדירה מאת החברה והחברה מתחייבת למכור לקונה את הזכויות בדירה בהתאם להוראות חוזה זה. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי קיום התחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בקיום התחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה במועדן. סעיף זה הינו תנאי יסודי בחוזה.

הצהרות הקונה

.3

3.1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ראה ובדק או שניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין ואת סביבתם, לרבות את תכנית המתאר ואת מצב התכנון של המקרקעין, את זכויות החברה במקרקעין, את התכניות, התשריט, המפרט ואת הרכוש המשותף המתואר בהם; וכן, כי בדק או נתנה לו האפשרות לבדוק כל נתון ו/או גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה; ומצאם מתאימים מכל הבחינות למטרותיו והוא מוותר בזאת על כל טענות אי התאמה או פגם ועל כל טענה אחרת בנוגע לדירה, לבנין, לבנינים, למקרקעין, לזכויות החברה במקרקעין ולהתקשרותו בחוזה זה, למעט טענה הנוגעת לפגם נסתר, והכל בהסתמך על נכונות הצהרות החברה בחוזה זה ובכפוף לתנאי חוזה זה ונספחיו.

3.2. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי קרא והבין היטב את כל הוראות חוזה זה וכל נספחיו, לפני חתימתו על החוזה, וכי ניתנה לו האפשרות לבדוק - בין בעצמו ובין ע"י מי מטעמו ולרבות עורך-דין מטעמו - את נוסח החוזה ואת כל הבדיקות המפורטות בס' 3.1 לעיל.

3.3. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הודע לו ששטחי המקרקעין עליהם ייבנה הפרוייקט וגבולותיהם אינם סופיים, כי עלולים לחול בהם שינויים, בין היתר, כתוצאה משינויים בתכנית המתאר או בהסדר קרקעות או בתכניות החלוקה; כי הוא מודע לכך שעשויים לחול שינויים בתכנית המתאר, בתכנון הפרוייקט, בשטחים ובגבולות; וכי אין לו, ולא תהיה לו, כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה בקשר לכל האמור לעיל.

3.4. בלא לגרוע מהוראות החוזה דלעיל בנוגע לקידום התכנית החדשה, הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הודע לו, שהחברה עשויה להגיש לוועדות לתכנון ולבניה בקשות לתיקון או לשינוי תכנית המתאר והתכניות, לרבות לצורך תוספת ו/או הפחתת קומות או תוספת דירות או הגדלת זכויות בניה, או ניווד זכויות בניה או תכנית איחוד וחלוקה או לנקוט בכל הליך תכנוני כנדרש לצורך הקמת הפרוייקט ואיזה מהבנינים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, מבלי לשנות את מיקום הדירה בבנין ואת שטחה; כי הוא מסכים לכך מראש; וכי יהיה מנוע ומושתק מלהתערב או מלהתנגד לכל שינוי או תיקון תכנית מתאר כאמור; וזאת, כתנאי מוקדם להסכמת החברה להתקשר עמו בחוזה זה; וכי אין לו, ולא תהיה לו, כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה בקשר לכל האמור לעיל.

3.5. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הודע לו שהחברה מתכוונת לבנות את הפרוייקט בשלבים, לפי שיקול דעתה; כי הוא מסכים לכך שהחברה תהיה רשאית, בכל עת, גם לאחר מסירתה לו של הדירה ע"פ הוראות חוזה זה, להמשיך ולבנות את הפרוייקט או כל הרחבה של הפרוייקט, בין בהתאם לתכנונו המקורי של הפרוייקט ובין בשינויים כפי שתמצא החברה לנכון, לרבות בהתאם לתכנית החדשה (כהגדרתה לעיל); והכל בתנאי שהחברה לא תכניס שינויים בדירה גופא, ובתנאי נוסף שלא תמנע את השימוש הסביר בדירה או ברכוש המשותף; כי הוא מסכים שגם לאחר שתמסור לו את הדירה תהיה החברה זכאית לבצע עבודות בנייה, אחזקה, תיקונים וכיוצ"ב עבודות הנדרשות או הקשורות בפרוייקט או בבנינים או בבנין, גם אם הדבר יגרום להפרעות בשימוש בדירה ובבנין; כי הוא מסכים שלשם המשך בניית הפרוייקט תהא החברה רשאית, בכל עת, גם לאחר מסירתה לו של הדירה, להשתמש בחלק של הרכוש המשותף הנחוץ לצורך הבנייה הנוספת, לרבות להתחבר אליו ואל המערכות הטכניות, מערכות האינסטלציה והחשמל שברכוש המשותף; וכן להקצות שטחים ומעברים ולהתקין מערכות ותשתיות בכל שטחי המקרקעין כנדרש לצורך הקמת איזה מהבנינים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה; וכי הוא מצהיר בזה, שלא יתנגד, במישרין או בעקיפין, בכל צורה שהיא, לקיומם או לבנייתם של שאר חלקי הפרוייקט, ע"י החברה וכל מי מטעמה, ושלא ייטען, בכל צורה שהיא, כי שאר חלקי הפרוייקט או כל חלק מהם או כל פעולה הקשורה בבנייתם מהווים מפגע או מטרד מכל סוג שהוא או הפרה כלשהיא של חוזה זה או אסורים מכל סיבה שהיא.

למרות האמור בסעיף זה, היה ולאחר מסירת הדירה יבוצעו על ידי החברה עבודות בשטח המשותף, תשא החברה - על חשבונה - בעלויות השבת המצב לקדמותו.

3.6. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ידוע לו שהפרויקט מתוכנן למגורים של אוכלוסייה דתית-חרדית, ונבנה עם מאפיינים מתאימים לאמור, ובכלל זאת הוא מתחייב לקיים את הוראות נספח ט' לחוזה המכר. הקונה מצהיר, כי הוא רוכש את הדירה לצורכי מגורים בלבד של הקונה ושל בני משפחתו ו/או לצורכי מגורים של קרוב משפחה של הקונה מדרגה ראשונה (הורה, ילד או אח), ושלא למטרת השכרה ו/או מכירה ברווח. הקונה מתחייב כי ינהל בפרויקט, בבנין ובדירה אורח חיים המתאים לאופי השכונה והרוב הגדול של כל תושביה, תוך הקפדה שלא לעשות פעולות שיכולות לפגוע ברוח המקום ובאווירה ששוררת בו ובפרט לא פעולות שעלולות לפגוע, על רקע דתי, במי מתושבי השכונה, והכל תוך שמירת אופיו של הפרויקט כמתואר. מוסכם, כי התחייבות הקונה לפי סעיף זה מהווה הן התחייבות כלפי החברה והן חוזה לטובת צד שלישי (כמשמעות המונח בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי)), כאשר הצד השלישי הוא כל אחד ואחד מרוכשי הדירות בפרויקט ו/או מבעלי הזכויות בדירות הפרויקט ו/או מדיירי הפרויקט, לרבות צדדי ג' נעברים (אשר ירכשו את הזכויות בדירה מהקונה, ורוכשי הזכויות מהם), תוך שהעלאת הזכות על ידי הצד השלישי תיעשה בדרך הקבועה בפרק 16 לחוזה להלן, תוך שיראו בחתימת הקונה על חוזה זה כחתימה על שטר בוררים הן בין הקונה לבין החברה והן בין הקונה לכל אחד מיחידיו הצד השלישי כאמור, והוראות פרק 16 לחוזה להלן יחולו בהתאמה, ותוך שכל מחלוקת שתתגלע בעתיד בין מי מהצדדים כאמור תובא להכרעת הבורר.

3.7. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הודע לו שהצהרותיו והתחייבויותיו בכל הוראות סעיף זה מהוות תנאי מוקדם ויסודי להתקשרות החברה עמו בחוזה זה.

4. הבניה

4.1. החברה מתחייבת לבנות את הדירה, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן במימונות ומחומרים טובים (בהתאם לכל תקן מחייב, ככל שקיים), בהתאם לתשריט ולמפרט, בכפוף לסטיות קבילות לעומת התכניות וכן בכפוף לשינויים, אם יהיה צורך לבצעם, כתוצאה משינויים שנבעו בהוראת דין או משיקולים הנדסיים או מהנחיות הרשויות המוסמכות.

4.2. החברה רשאית – בעצמה ו/או באמצעות הקבלן מטעמה ו/או כל מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה ו/או כל רשות מוסמכת ו/או כל גוף אחר – בלא הסכמת הקונה, ובכל עת עד למועד המסירה עפ"י הוראות חוזה זה, לבצע עבודות פיתוח כלשהן במקרקעין ולהעביר צנרת וכבלים ו/או להתקין מתקנים שונים למערכות מים, ביוב, חשמל, גז, טלפון וכל מתקן ומערכת אחרים, לרבות תעלות, צינורות למים חמים וקרים ו/או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, צובר גז, צנרת חשמל, כבלי טלפון ותקשורת, להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל וטלפון, במקרקעין ו/או בבנינים ו/או בבנין ו/או בדירה ו/או בגינה אשר תוצמד לאיזו מהדירות בפרויקט (ככל שתוצמד - על פי הוראות המפרט הטכני, נספח "ב" לחוזה, ובהתאם לתשריט, נספח "א" לחוזה) ו/או במחסנים ו/או בחצרות ו/או בגגות ו/או ברכוש המשותף ו/או בכל מקום אחר, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

4.3. החברה רשאית לבצע את כל הפעולות הנ"ל בכל מקום ברכוש המשותף כאמור לעיל גם לאחר, מסירת החזקה בדירה לקונה. בכל מקרה כזה, מתחייב הקונה לאפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או לרשות המוסמכת ו/או לכל גוף אחר כאמור לעיל וכל מי מטעמם להכנס למקרקעין ו/או לבנינים ו/או לבנין ו/או לדירה (בתיאום מראש עם הקונה) ו/או לגגות ו/או לחצרות ו/או לגינה אשר תוצמד לדירה (ככל שתוצמד - על פי הוראות המפרט הטכני, נספח "ב" לחוזה, ובהתאם לתשריט, נספח "א" לחוזה) כדי לבצע את כל הפעולות הנ"ל ו/או כל חלק מהן. בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ידוע לו, שככל שלדירה תוצמד גינה (על פי הוראות המפרט הטכני, נספח "ב" לחוזה, ובהתאם לתשריט, נספח "א" לחוזה), ויותקנו בה – לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה - קווי מים, ניקוז וביוב; כי ימוקמו בה, בנוסף, שוחות ביקורת של המערכות המשותפות – בהיקף ובמיקום לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה - אשר ישמשו את כלל דיירי הבנין ואשר בגינת תירשם זיקת הנאה וזכות מעבר לגישה למערכות אלה; כי הוא מתחייב, שלא לטעון כל טענה בענין זה, ושלא לחסום את דרכי הגישה אל השוחות והמערכות המשותפות והקווים כאמור, שלא לכסות את השוחות והמערכות המשותפות כאמור הנ"ל (בדשא, משטח עץ או כל ציפוי אחר) וכן שלא לשתול בסביבת

השוחות והמערכות המשותפות עצים כלשהם; וכי ידוע לו, כי בלא לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, במקרה של סתירה, הסכמת הצדדים בסעיף זה בלבד גוברת על האמור בתשריטים, נספח "א" לחוזה, אשר ייתכן שאינם כוללים התייחסות למערכות המשותפות, השוחות וקווי המים, הניקוז והביוב כאמור ו/או שכוללים התייחסות שונה מביצועם של אלה בפועל, לרבות בכל הנוגע למספרם ו/או לגודלם ו/או למיקומם של אלה.

4.4. למרות האמור בסעיף זה היה ולאחר מסירת הדירה יבוצעו על ידי החברה עבודות בשטח המשותף, תעשה החברה כמיטב יכולתה לצמצום ההפרעות הנובעות מהעבודות כאמור, וכן תשא החברה – על חשבונה – בעלויות השבת המצב לקדמותו, ובלבד שכניסה לדירה לאחר מסירת החזקה תתואם מראש עם הקונה.

4.5. לקונה לא תהיה כל זכות בזכויות הבניה שקיימות ו/או שתהיינה בעתיד במקרקעין, בבנינים ובבנין והחברה רשאית לנצלן, בכל עת, בכל דרך שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות העברת זכויות הבניה מהמקרקעין למקרקעין אחרים ו/או מבנין לבנין, שינוי מספר היחידות בבנין ו/או במקרקעין וכיוצ"ב. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי זכויות הבניה הנ"ל יישאו בבעלותה הבלעדית של החברה ו/או יועברו למי שהחברה תחליט לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות למי מרוכשי הדירות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

הקונה מודע ומסכים לכך שהחברה מתכוונת ליזום שינויים, הן בתכנית המתאר, הן בתוכניות בנין עיר אחרות המתייחסות למקרקעין, לפרוייקט ולבנינים והן בתוכניות, כהגדרתם לעיל, בכולן או בחלקם. הקונה מתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בניה כנ"ל ולכל בקשת שינוי של התכניות כאמור, והחברה תהיה רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח, נספח "ד", על מנת לפעול בשמו של הקונה לצורך שינוי התוכניות כאמור, לרבות לצורך הופעה בפני מוסדות התכנון והבניה, ככל שיידרש.

4.6. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ידוע לו שפרטי הפיתוח במקרקעין עפ"י התכניות, לרבות מיקום חניות, חדר האשפה, חדרי משאבות, קולטי שמש, דודים, יחידות מיזוג אוויר, מערכות ומתקני עזר בבנינים ובבנין, שבילים, מעברים, גדרות ושערים וכל פרט אחר הינו עקרוני בלבד, איננו סופי ואיננו מוחלט. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהתכנון הסופי של פרטי הפיתוח ומיקום מערכות הפרוייקט, הבנינים והבנין נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכפוף לתיאום עם הרשויות המוסמכות, ובלא לגרוע מכלליות האמור, יכול גם שיושפע מהוראות התכנית החדשה (כהגדרתה לעיל, אם וכאשר תאושר). לפיכך, מצהיר הקונה ומסכים, כי שינויים שיעשו בתכנית כאמור לעיל ושלא יפגעו מהותית ברמת הפיתוח לא יהוו הפרה של החוזה ע"י החברה ולא ישמשו 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 התחייבויותיו עפ"י החוזה והקונה מוותר בזה על כל טענה, דרישה ו/או תביעה כאמור, ויתור סופי ומוחלט.

4.7. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מוסכם בזה במפורש, כי שטח הדירה וההצמדות הינו בהתאם למפרט. כן מוסכם בזה, כי מידות הבנין והדירה בתשריט ובמפרט הן מידות לפני טיח, קרמיקה, גבס וכל ציפוי ועבודת גמר אחרות וכי מידות הגינות והחצרות כוללות מידות קירות תומכים, מסלעות וגדרות.

4.8. הקונה מתחייב, כי החל ממועד חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה בפועל לקונה, הוא לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הדירה ו/או הבנינים ו/או הבנין, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, במישרין או בעקיפין, במעשה או במחדל, והקונה מתחייב שלא להכנס לדירה ו/או לבנינים ו/או לבנין בכל התקופה הנ"ל, אלא אך ורק באישור החברה, מראש. הפר הקונה התחייבויותיו כאמור, תחול עליו, בין היתר, כל האחריות עפ"י דין כתוצאה מכך.

4.9. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה מוסכם, כי עד להשלמת כלל הפרוייקט, רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ליזום ולהכניס שינויים בתכנית המתאר ו/או בתכניות (לרבות במסגרת התכנית החדשה, כהגדרתה לעיל), בביצוע הפרוייקט וכל חלק ממנו; וכן, רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להפריש חלקים מהמקרקעין לצורך חלקים אחרים של הפרוייקט ו/או לצורך העברתם ו/או החכרתם לרשות המקומית ו/או לצרכי ציבור; והקונה מצהיר, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שכל שינוי כאמור לעיל יהיה בעל תוקף ויחייב את הצדדים גם אם נעשה לאחר חתימת חוזה זה ולא נחתם

ע"י הצדדים; והכל בתנאי, שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון (לרבות במפרט) ובבניית הדירה גופא. הקונה מסכים לכל האמור לעיל ומתחייב שלא להתנגד לשינויים כנ"ל.

4.10. הקונה מתחייב לא לבצע ולא להסכים לביצוע שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה כל שינוי בגג הבנין ו/או הדירה ו/או בשטחי הגינות ו/או בכל שטח אחר בפרויקט, בכל פתחי הדירה ולרבות במרפסות הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין, ולרבות אך לא רק רישוי (היתר בניה), אישור קונסטרוקטור וכל אישור נדרש אחר; ובתנאי נוסף, כי השינוי כאמור יבוצע אך ורק לאחר מסירת הדירה לקונה ובכפוף לכך שלא יהיה בשינוי כאמור כדי למנוע או לעכב את השלמת רישום הבית המשותף.

שינויים ותוספות

5.

5.1. הקונה לא זכאי לדרוש ולקבל עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה שאינם כלולים בתשריט ובמפרט, לרבות לא שינויים ו/או תוספות הנובעים מבחירת פריטים ו/או מהחלפת פריטים; וכי ידוע לו והוא מסכים לכך, שממועד חתימת חוזה המכר ועד למועד מסירת ההחזקה בדירה בפועל, לא יוכל לבצע כל שדרוג ו/או תוספת בדירה ולא יהיה רשאי לוותר על אחד או יותר מהפריטים הכלולים במפרט הטכני (נספח "ב" לעיל) כנגד קבלת זיכוי מהחברה; בנוסף, הקונה אינו רשאי לבצע שינויים ו/או תוספות כלשהם, בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו, לפני מועד המסירה ו/או קבלת תעודת גמר, לפי המאוחר.

5.2. הקונה מתחייב, כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה עפ"י הוראות חוזה זה ועד למועד רישום הזכויות בדירה ע"י הקונה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י הוראות חוזה זה או עד למועד קבלת תעודת גמר לדירה מהעירייה, לפי המאוחר, לא יעשה (הוא ו/או מי מטעמו ו/או ברשותו) שינויים כלשהם בדירה או בצמוד לה או ברכוש המשותף או בבנין, אשר אינם בהתאם להיתר הבניה על פיו נבנו הדירה והבנין ו/או אשר יש להם השפעה כלשהיא על הקירות החיצוניים, החלונות ו/או המרפסות של הדירה ו/או הצמוד לה ו/או הבנין ו/או על הרכוש המשותף (לרבות שינוי מבנה, צורה ו/או צבע), או כל שינויים או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הבנין ו/או יחידותיו או כל הצמוד להן, או כל שינויים בפנים הדירה או בצמוד להן או ברכוש המשותף, אשר יש להם השפעה כלשהי על שטחי הדירה, הצמוד לה או הרכוש המשותף כאמור ו/או שיש להם השפעה על השימושים המותרים בשטחים אלה (כגון: פתיחת חללים ו/או סגירתם, בניה בשטחי הרכוש המשותף או בשטחי ההצמדות, לרבות בניה בשטחי הגגות, בשטחי הגינה או בשטחי מקומות החניה); וכן, לא להתקין שלטים לפרסום וכל אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת החברה, מראש ובכתב. בוצע שינוי כאמור בלא הסכמת החברה, תהא החברה רשאית לדרוש מן הקונה להורסו ו/או לסלקו לאלתר ו/או להשיב את המצב לקדמותו, והקונה מתחייב לעשות כן. ידוע לקונה, כי הפרת התחייבותו בסעיף זה מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, עלולה למנוע בעתיד אפשרות לקבלת תעודת גמר ו/או למנוע אפשרות להשלמת הרישומים בלשכת רישום המקרקעין, על כל המשתמע מכך, וכן עלולה לגרום להפרת התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים, על הנזקים הכרוכים בכך מבחינתה של החברה, ומתחייב לפצות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה כתוצאה מן ההפרה כאמור.

5.3. למען הסר ספק יובהר, כי בכל מקום בחוזה שבו נזכר הקבלן, וכן בכל מקום בחוזה בו התחייב הקונה כלפי הקבלן, יראו בכך חוזה לטובת צד שלישי (הקבלן), כמשמעות המונח בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי).

5.4. הוראות סעיף זה הן תנאים יסודיים של החוזה.

השלמה ומסירה

6.

6.1. לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בנספח "ג" ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא עד לאותו מועד, בהתאם לחוזה, במלואן, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה להחזקתו של הקונה, כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא ראויה לשימוש, בכפוף להוראות ס' 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 ו- 6.5 להלן. "השלמת הדירה" בחוזה זה פירושה –

כי הדירה נבנתה בהתאם להוראות החוזה ונספחיו והיא במצב שהיא מחוברת לרשת המים, הביוב והחשמל, בכפוף לחתימת הקונה על חוזה אספקת מים וחשמל כדין, בהתאם להנחיות החברה. הקונה מתחייב לחתום על חוזה כנ"ל, לשלם התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל.

עבודות פיתוח במקרקעין, לרבות מתחת לבנין ובסביבתו ולרבות התקנת המעלית/יות והפעלתה/ן (ככל שקיימת) וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של המקרקעין ו/או הבנין, פרט לדירה, כולל הרכוש המשותף של הבנין, ולרבות התקנת המעלית/יות והפעלתה/ן והשלמת שטחי מקומות החניה בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ולקונה לא תהינה טענות כלשהן בקשר לכך, ובלבד שתהיה לו גישה נאותה לדירה ובתנאי שהדירה, על כל חלקיה, תהיה ראויה לשימוש רגיל וסביר, ובתנאי נוסף שתהיה לו גישה נאותה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה, ושעבודות הפיתוח כאמור תעשינה בצורה בטיחותית. עבודות הפיתוח בבנין בו מצויה הדירה יושלמו לא יאוחר מתום 12 (שנים עשר) חודש ממועד המסירה. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי האחריות להשלמת תשתיות ראשיות, לרבות כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב וחשמל שמחוץ לשטח המקרקעין, אינן באחריות החברה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת בחוזה זה, ובלבד שהחברה תעשה את כל שנדרש ממנה לצורך קידום ביצוע תשתיות אלה, בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

6.2. למרות כל האמור בחוזה, איחור ו/או כל דחיה בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, מכל סיבה שהיא, שלא תעלה על 30 (שלושים) יום וכן, דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 6.3 ו/או 6.4 להלן לא יהוו הפרה של התחייבות החברה עפ"י החוזה ולא ייזכו את הקונה בתרופה כלשהי.

6.3. מובהר ומוסכם, כי מועד המסירה הנקוב בנספח "ג" יידחה אם מתקיים לגבי הדחיה/העיכוב במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן בסעיף זה: "החוק"), ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי הצדדים יראו כסיכול חוזה – נסיבות שעונות על הגדרת סיכול בהתאם לסעיף 18(א) לחוק ולרבות לענין סעיף 5א(ג)(2) לחוק המכר דירות, ולרבות כל אחד מהמקרים המפורטים להלן שנסיבותיהם עולות בקנה אחד עם הוראות החוק כאמור: עיכוב במסירה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה שליטה עליהם או כתוצאה מכח עליון, לרבות הוראות כל דין, גיוס כללי, מלחמה, הכרזת מצב חירום/מיוחד בארץ, פעולות איבה, מחסור זמני/קבוע בחומרי בניה, מחסור ארצי זמני/קבוע בכח אדם בענף הבניה, לרבות כתוצאה מנסיבות שאינן מאפשרות הגעה שוטפת וסדירה של פועלי בניה לאתר הפרויקט, ו/או עוצר כללי ו/או סגר ו/או מעשי זדון ו/או אירועים בטחוניים ו/או כתוצאה ממצב בטחוני ו/או כתוצאה מהטלת מגבלות כלליות (ממשלתיות, מקומיות או אחרות), וכיו"ב נסיבות מיוחדות שנגזרות מהמצב הבטחוני בארץ, גילוי עתיקות או אתר קבורה, שביתות, מגפה עולמית ו/או סגר ו/או הוראות לבידוד מצד השלטונות ו/או הוראות שעה מגבילות ו/או הקפאת בניה מטעם רשות מוסמכת, צווים ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או צבאיים, עיכובים בהוצאת היתר בניה מטעמים שאינם תלויים בחברה, עיכובים ו/או מניעות מכל סוג שהיא מצד רשות מוסמכת כלשהי, משרד הבינוי והשיכון, רשויות התכנון, חברת החשמל וכל רשות אחרת, לרבות כאלה שבגינם יעוכבו עבודות הפיתוח ו/או יעוכבו חיבור הדירה ו/או הבנין לרשת החשמל, לצנרת המים, לרשת הביוב והתיעול, לרשת הגז, לקווי הטלפון ו/או לכל תשתית אחרת, ו/או צו הפסקת עבודה ו/או צו מניעה ולרבות כל צו של בית משפט וכל רשות מוסמכת אחרת שלא כתוצאה ממחדל של החברה וכיו"ב, שבגינם יחולו הפרעה ו/או עיכוב בבניה או יחול עיכוב בהשלמת הדירה או במסירתה; תוך שמוסכם, כי בכל אחד מהמקרים כמתואר לעיל ו/או בכל מקרה דומה יידחה המועד שבו על החברה להשלים את בניית הדירה ולמוסרה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מן העיכוב או מן המניעה הנ"ל, בתנאי שעיכובים ומניעות אלו אינם תלויים בחברה כאמור והחברה עשתה מאמצים סבירים לעמוד בהתחייבויותיה לגבי מועד המסירה. עוד מוסכם, כי הארכת התקופה כאמור, לא תהיה עילה לשחרור הקונה מהתחייבות כלשהיא שלו כלפי החברה עפ"י חוזה זה, למעט אם נקבע בחוזה במפורש כי התחייבות הקונה תלויות בקיום התחייבות החברה תחילה.

בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם לענין זה, כי הצדדים יראו כסיכול חוזה (לרובל בהתאם לסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א, 1970, לרבות לענין סעיף 5א(ג)(2) לחוק המכר (דירות) ולרבות לענין סעיף זה), כל דחיה של מועד מסירת הדירה שנגרמה ישירות כתוצאה מהמקרים הבאים הנובעים ו/או שיתפתחו בעתיד כתוצאה מהמצב הבטחוני ששורר כיום בארץ כאמור; ובכלל זאת ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: הכרזת מצב חירום/מיוחד ו/או החמרה משמעותית במצב כוח אדם בענף הבניה, לרבות כתוצאה מנסיבות שאינן מאפשרות הגעה שוטפת וסדירה של פועלי בניה לאתר הפרויקט ו/או החמרה משמעותית במצב אספקת חומרי בניה ו/או סגר ו/או עוצר כללי ו/או מעשי זדון ו/או אירועים בטחוניים ו/או צווים ממשלתיים/עירוניים ו/או כתוצאה מהוראת דין או צו של רשות מוסמכת כלשהי ו/או מגבלות כלליות (ממשלתיות, מקומיות או אחרות) וכיו"ב נסיבות מיוחדות בעתיד שתגרמנה ישירות כתוצאה מהמצב הבטחוני ששורר כיום בארץ (להלן בסעיף זה: "**אירוע בנסיבות פוטרות**"); תוך שמוסכם, כי בקרות אירוע בנסיבות פוטרות כאמור, מועד המסירה החוזי יידחה בתקופה הזוהה למשך העיכוב החיוני בביצוע העבודות בשל אותו אירוע בנסיבות פוטרות כאמור (להלן בסעיף זה: "**האיחור במסירה כתוצאה מאירוע בנסיבות פוטרות**"); ותוך שמוסכם בנוסף, כי על האיחור במסירה כתוצאה מאירוע בנסיבות פוטרות לא יחולו הוראות סעיפים 5א(א) ו-5א(ב) לחוק המכר (דירות) והקונה לא יהא זכאי לכל פיצוי בגין האיחור כאמור.

כל הדחיות על פי סעיף זה מותנות בכך שאין המדובר בעיכוב בשל מעשה או מחדל של החברה וכן בכך שהחברה תנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

6.4. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה, במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה עפ"י החוזה או עפ"י כל דין, תהיה החברה רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה בתקופה זוהה לתקופה שבה איחר הקונה בקיום התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה, בנוסף ומעבר לדחיות המותרות האחרות עפ"י הוראות חוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, איחר הקונה בבחירה של איזה מהמוצרים הנדרשים לצורך בניית הדירה (בהתאם להודעת החברה לקונה בענין זה בכתב בת 14 יום מראש), הרי שמבלי לפגוע ביתר תרופות החברה עפ"י החוזה או עפ"י כל דין, תהיה החברה רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה בתקופה זוהה לתקופה שבה איחר הקונה בקיום התחייבותו לבחירת המוצרים כאמור, בנוסף ומעבר לדחיות המותרות האחרות עפ"י הוראות חוזה זה; כמו כן, תהיה החברה רשאית בכפוף למתן התראה בכתב לקונה בת 7 ימים, לבחור במקום הקונה איזה מהמוצרים הנדרשים כאמור על פי המפרט הטכני, נספח "ב" לחוזה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ובמקרה כזה מותרת הקונה מראש על כל טענה, תביעה או זכות בקשר לבחירה כאמור.

6.5. בכל מקרה, לא יהיה הקונה זכאי לתרופות בגין התקופה בה תידחה השלמת הדירה ומסירתה, אלא אם זו תעלה על חיבור התקופות שעל פי סעיפים 6.2, 6.3 ו- 6.4 ו/או נסיבות אשר גרמו לאיחור במסירה כמפורט בסעיפים 5א(ג)(1) ו/או 5א(ג)(2) לחוק המכר דירות (להלן: "**תקופת הדחיה המותרת**"). עלתה התקופה בה תידחה השלמת הדירה ומסירתה בפועל על תקופת הדחיה המותרת כאמור, יהא הקונה זכאי אך ורק לפיצוי כאמור בס' 6.6 להלן, אך ורק בגין תקופת הדחיה שמעבר לתקופת הדחיה המותרת (להלן: "**תקופת הפיצוי**").

6.6. איחורה החברה במסירת הדירה לקונה בתקופה העולה על תקופת הדחיה המותרת, יהא הקונה זכאי לקבל מהחברה, כתרופתו היחידה פיצוי בשל איחור במסירה בגובה דמי השכירות החודשיים לכל חודש מחודשי תקופת הפיצוי בלבד, בסכומים כמפורט בחוק המכר (דירות), תוך שמוסכם לענין זה, כי במקרה של מחלוקת לענין גובה דמי השכירות החודשיים, תועבר המחלוקת להכרעת שמאי מקרקעין מוסכם, ובהיעדר הסכמה תיקבע זהות שמאי המקרקעין ע"י הבורר, במסגרת סמכויותיו מכוח פרק 16 לחוזה להלן. הקונה מצהיר ומסכים בזה, כי לא יהא זכאי לכל תרופה אחרת ו/או לכל סעד אחר או נוסף מהחברה או בכלל בגין איחור במסירת ההחזקה בדירה שבתקופת הפיצוי כאמור.

6.7. החברה תשלח לקונה הודעה בכתב, לא יאוחר מ-10 ימים קודם למועד המסירה, תציין את מועד המסירה בפועל ותזמינו לקבל את הדירה לרשותו. הקונה מתחייב למלא לא יאוחר ממועד המסירה,

אחר כל ההתחייבויות שנתרו לו למלא קודם למועד המסירה, לרבות ביצוע כל התשלומים בגין הדירה לחברה ולכל צד ג' שמועדם קודם ועד למועד המסירה ועד בכלל, בין שמקורם בחוזה זה ובין עפ"י כל דין ואפילו לא צויינו במפורש בהודעה הנ"ל, לרבות תשלום התמורה בגין עבודות נוספות ותשלום מסים. היה מועד המסירה הנקוב בהודעה הנ"ל מוקדם למועד הנקוב בנספח "ג" לחוזה זה לעיל, יקדים הקונה את תשלום יתרת התמורה וביצוע כל חיוב אחר עפ"י הוראות החוזה, שמועד ביצועו נקבע קודם ועד למועד המסירה כאמור ועד בכלל. הקונה ו/או מי מטעמו מיופה כוח כדין מתחייב להיות נוכח בדירה במועד המסירה ולקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות החוזה.

6.8. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה, כי הקונה אינו רשאי לתפוס החזקה בדירה ו/או לעשות בה כל שימוש לפני שזו תימסר לרשותו ע"י החברה בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה אינו רשאי להכנס לדירה קודם למועד המסירה בלא רשות החברה ואינו רשאי לבצע בה עבודה כלשהי. הסכמת החברה, ככל שתינתן, לביקור הקונה בדירה קודם למועד המסירה או לביצוע עבודה כלשהי בדירה, לא תיחשב כמסירת החזקה בדירה לקונה ולא תקנה לקונה מעמד ו/או זכות כלשהם בדירה. פעל הקונה בניגוד לאמור לעיל, ייחשב מסיג גבול לכל דבר וענין.

6.9. לא הופיע הקונה במועד המסירה, מסיבות שאינן תלויות בחברה ולאחר שנדרש בכתב לעשות כן, 10 ימים מראש, או לא קיבל את הדירה לרשותו, ולא תיאם מועד חלופי למסירת הדירה אשר יהא לא מאוחר מ-10 ימים ממועד המסירה שנקבע בהודעת החברה כאמור (תוך שמוסכם, כי הדחיה במסירת הדירה כתוצאה מכך לא תבוא במניין הימים לחישוב הפיצוי לפי סעיף 6.6 לעיל) או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בחוזה זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד הנקוב בהודעה. החל ממועד המסירה הנקוב בהודעה ואילך, יהא הקונה חייב בתשלום כל המסים והתשלומים המגיעים ממנו ובכל החבויות החלות עליו לאחר מועד המסירה עפ"י הוראות חוזה זה ועפ"י הוראות כל דין; וכן, יהא הקונה אחראי בלעדית החל ממועד זה לשמירת הדירה ולכל נזק, פגם או קלקול שיגרמו לה לאחר מועד זה. למען הסר ספק, מובהר כי בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל, לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הדירה או עם אי שמירתה או עם תיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה לאחר מועד המסירה והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כאמור.

6.10. הקונה ו/או מי מטעמו מיופה כוח כדין יהיה רשאי לבדוק את הדירה קודם למועד המסירה, בתיאום מראש עם החברה, ויהיה חייב לבדוקה במעמד המסירה. החברה והקונה יערכו במעמד המסירה פרטיכל מסירה, בו יצוין מצב הדירה וכל ליקוי ו/או אי התאמה, ככל שתהיה, בין הוראות החוזה לבין האופן בו נבנתה הדירה בפועל. הפרטיכל יחתם על ידי החברה ו/או מי מטעמה ועל ידי הקונה. התגלתה אי התאמה, תעשה החברה לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי. חתימת הפרטיכל בידי הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החברה את החזקה בדירה לידיו.

6.11. מובהר בזה, כי הדירה תיחשב כמושלמת וכראויה למגורים לצורך קבלת החזקה בה ע"י הקונה במועד המסירה והקונה חייב לקבלה להחזקתו, אפילו יימצאו בה במועד זה ליקויים ו/או אי התאמות ו/או שידרשו עבודות השלמה, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה למגורים - אישור המהנדס (כהגדרתו לעיל) בדבר היות הדירה ראויה למגורים, יהווה ראיה לכאורה לכך.

6.12. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה לתיקון הליקויים בהתאם לחוזה המכר והוראות הדין תוך שמובהר כי תיקונים דחופים המונעים שימוש סביר בדירה יתוקנו בהקדם האפשרי בהתאם לסוג הליקוי.

6.13. קבלת מפתחות הדירה על ידי הקונה תהווה הוכחה לכאורה לבנייתה של הדירה ולמסירתה לקונה בהתאם להוראות החוזה ובהתאם להוראות כל דין, והקונה יהא מנוע מהעלאתן של טענות, דרישות ו/או תביעות כלשהן כלפי החברה בקשר לכך – הכל, בכפוף לאמור בפרטיכל, בכפוף להתחייבויות החברה שמועדן החוזי מאוחר למועד המסירה ובכפוף לזכויות הקונה עפ"י דין.

6.14. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב וכשהיא מחוברת לרשת המים, החשמל והגז, בכפוף לחתימת חוזי אספקת חשמל, מים וגז על ידי הקונה על פי הנחיות החברה. החובה לחתום על

חוזים כנ"ל, לשלם התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה ומהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לקונה.

6.15. הוראות התחזוקה כוללות כאמור אזהרות לקונה בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או של הבנין ו/או של הרכוש המשותף ו/או של כל חלק מהם ו/או של כל מתקן הנמצא בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בהם, או בכל חלק מהם, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. מוסכם בזה, כי כל פגם שיתגלה בשטחים, במתקנים ובמערכות הנ"ל ואשר ינבע מאי מילוי ההוראות כאמור, יהיה באחריות הקונה, אשר לא יהא רשאי לדרוש את תיקונו או לבוא בטענה, בדרישה או בתביעה אחרת כלשהיא כלפי החברה בקשר לכך. הוראות התחזוקה כאמור תמסרנה לקונה במעמד המסירה.

6.16. במעמד המסירה תספק החברה לקונה אריחים עודפים בהתאם לתקן המחייב שחל במועד חתימת חוזה זה, ככל שקיים (להלן: "האריחים העודפים"), תוך שפירוט האריחים העודפים שסופקו יתועד בפרוטוקול המסירה ויהווה ראיה להספקתם לקונה בפועל; והקונה מתחייב לאחסן אריחים אלה באופן סביר, לשומרם ולייחדם אך ורק לצורך ביצוע תיקונים בדירה ע"י החברה ו/או מי מטעמה בהתאם לפרק 7 לחוזה זה להלן, אם וככל שיידרשו (לרבות תיקונים שיידרשו בדירה כתוצאה מליקוי/תיקון בדירה אחרת בבנין ו/או ברכוש המשותף).

בלא לגרוע מהוראות פרק 7 לחוזה זה להלן, ככל שהקונה יפר את התחייבותו על פי סעיף זה, וכתוצאה מכך יחסרו לחברה – לצורך ביצוע תיקון כלשהו שיידרש בדירה כאמור – האריחים העודפים, כולם או מקצתם, ישא הקונה באחריות הבלעדית להספקת אריחים חלופיים המתאימים לדירה, על חשבונו, וזאת כתנאי מוקדם לביצוע התיקון על ידי החברה ו/או מי מטעמה; לא תהיה לקונה במקרה כזה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם אי התאמת האריחים החלופיים לאלה שקיימים בדירה; וממילא, על אף אי התאמת האריחים החלופיים כאמור, לא תהיה לקונה במקרה כזה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה להחלפת אריחים מעבר לאלה שהחלפתם נדרשת באופן ישיר לצורך ביצוע התיקון, ככל שיידרש כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי במקרה שבו יימצא שכמות האריחים העודפים אינה מספיקה להשלמת תיקון שיידרשו החברה ו/או מי מטעמה לבצע בדירה, ולצורך שמירת אחידות האריחים בדירה, יהיו החברה ו/או מי מטעמה רשאים בהסכמת הקונה, לפרק – לצורך התיקון כאמור – את כל האריחים בחדר הממ"ד שבדירה ולהשתמש בהם לצורך השלמת התיקון כאמור; ובלבד, שבמקרה כזה, יתקינו החברה ו/או מי מטעמה בחדר הממ"ד אריחים מאותו הסוג ומאותו הדגם (הגם אם מסדרת יצור שונה).

7. אחריות ובדק

7.1. אחריות החברה לבדק ולתיקונים תהיה בהתאם להוראות חוק המכר דירות, בכפוף להוראות שלהלן. הבורר הוא אשר יקבע – במקרה של מחלוקת בין הצדדים לבקשת מי מהם ובהתאם להוראות פרק 16 לחוזה להלן – אם אכן קיימים ליקויים או אי התאמות בדירה או בבנינים; וככל שקיימים, האם אלה נובעים מעבודה לקויה או משימוש בחומרים פגומים, וכן את אופן הטיפול הנדרש באלה ואת הסעדים להם זכאי הקונה, ככל שזכאי, בהתאם להוראות פרק זה לחוזה.

7.2. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ידוע לו ומוסכם עליו שהאחריות הרובצת על החברה לענין הבדק והתיקונים כאמור בסעיף זה או בחוזה זה בכלל, מותנית בתנאי המוקדם והיסודי, כי מילא תחילה באופן קפדני אחר הוראות התחזוקה כאמור לעיל, שאם לא כן, תהא החברה פטורה מאחריותה לבדק ולתיקונים כאמור. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב הקונה לקיים אחר ההוראות לקמן:

7.2.1. הקונה יהיה חייב להשתמש בדירה ובכל אשר בה בהתאם לייעודם ובצורה סבירה.

7.2.2. הקונה יהיה חייב לתחזק את כל מערכות הדירה ו/או הבנין באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים.

- 7.2.3 משאבות, מעליות, גנרטורים ומכונות אחרות, ככל שיהיו כאלה בפרויקט ו/או בבנין ו/או בדירה, יתוחזקו ע"י מחלקת השירות של היצרן ו/או ספק המערכת בלבד. ידוע לקונה, כי תחזוקה לקויה של מערכות אלה עלולה לגרום לבעיות בטיחות ולהצפות, חלילה, על הנזקים הכרוכים בכך.
- 7.2.4 הקונה ישא בהוצאות התחזוקה של כל מערכות הדירה, וישא בחלק יחסי של הוצאות התחזוקה של מערכות הבנין/הבנינים/הבית המשותף, שאינן בשימוש הבלעדי כאמור בסעיף 8 להלן.
- 7.3 בכפוף להוראות החוק, מתחייבת החברה לתקן, על חשבונה, פגמים וקלקולים בדירה שארעו לאחר מסירת הדירה. כן מתחייבת החברה לתקן, ללא קשר לאמור ברישא לסעיף זה, כל אי התאמות בין הדירה לבין תיאורה במפרט (למעט סטיות קבילות), אשר יתגלו במשך תקופת הבדק. למען הסר ספק, סטיות קבילות בדירה ו/או בבנין לעומת התשריט והמפרט לא יחשבו להפרת החוזה, לא יחשבו לאי התאמה ו/או לליקוי ו/או לפגם הטעונים תיקון ע"י החברה, החברה לא חייבת בתיקון והן לא יזכו את הקונה בסעד ו/או בתרופה כלשהם כלפי החברה. התחייבות זו של החברה מותנית בקיומם של התנאים המצטברים הבאים:
- 7.3.1 הפגמים נובעים מעבודה גרועה של החברה ו/או נציגיה או משימוש בחומרים גרועים ע"י החברה ו/או נציגיה.
- 7.3.2 הקונה הודיע בכתב לחברה על קיום כל ליקוי או פגם, תוך זמן סביר מגילוי.
- 7.3.3 הפגמים לא נבעו עקב בלאי סביר ו/או מעשה או מחדל של הקונה, לרבות שימוש מכוון ו/או בלתי זהיר מצד הקונה ו/או כתוצאה מעבודות שביצע הקונה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או כתוצאה מהזנחה ו/או כתוצאה מתאונה ו/או כתוצאה מכח עליון.
- 7.4 החברה לא תהא אחראית לביצוע תקונים, אם הפגם קשור בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה ו/או בבנין, שלא באמצעות החברה ו/או נציגיה; וכן, לא תהא החברה אחראית לביצוע תיקונים, אם הפגם קשור בשימוש בחומרים שלא סופקו ע"י החברה ו/או נציגיה.
- 7.5 הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה, בשעות העבודה הרגילות, בהודעה מראש בת 3 ימים או בתיאום מראש עם הקונה, לשם ביצוע תיקונים בדירה ובבנין, אף אם הם נוגעים לדירה אחרת בבנין ו/או לרכוש המשותף ו/או לבנין אחר. ביצוע התיקונים ייעשה בתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה, ללא כל תנאי, והקונה מוותר על כל תביעה או טענה או דרישה, לרבות בקשר עם פגיעה אפשרית בנוחיותו ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה ובלבד שהחברה תחזיר, על חשבונה, את מצב הדירה לקדמותו.
- 7.6 כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות הענין, כדי לאפשר ביצוע התיקונים. החברה תהיה פטורה ומשוחררת מהתחייבותה לתקן פגמים ו/או לבצע התיקונים במועדים ובאופן כמפורט לעיל ו/או מכל חובת שיפוי בגין פגמים, בכל מקרה שהקונה לא איפשר כניסה לדירה, וגם סרב לתאם מועד חלופי לשם כך. החברה תבצע את התיקונים הדרושים בתקופת הבדק כאמור לעיל ובתוך זמן סביר. ככל שהפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את הפגם, באפשרות הראשונה לביצוע תיקון זה, בכפוף לאילוצי מזג אוויר ולאילוצים אחרים.
- 7.7 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי פרט להתחייבות החברה לביצוע תיקוני הפגמים שנתגלו בתקופת הבדק כאמור לעיל, אין החברה חייבת לבצע תיקונים כלשהם בתקופת הבדק. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי החברה לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין כל פגם אשר נגרם שלא כתוצאה מבניה לקויה ו/או משימוש בחומרים גרועים, בין שאלו נגרמו באשמת הקונה או מי מטעמו או בהרשאתו, או באשמת כל דייר אחר בבנין ובין כתוצאה מתפעול ואחזקה לא נכונים במתקנים ובמערכות בדירה או בבנין או שנגרמו כתוצאה מעבודות שלא בוצעו ע"י החברה.
- 7.8 אחריות החברה והתחייבויותיה מוגבלים אך ורק לתיקון הפגמים כאמור לעיל ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות), ובשום מקרה לא תהיה החברה חייבת לשלם פיצויים ודמי נזק לקונה והקונה לא יהיה זכאי להפחתה מהתמורה או להשבת סכום כלשהו או לכל הטבה או תמורה כלשהם בגין הפגמים בדירה או בבנין, בכפוף לביצוע התיקון ע"י החברה ובכפוף לאמור בס' 7.9 להלן.

- 7.9. מוסכם בזה, כי במקרה בו הפגמים יהיו כאלה אשר לפי הכרעת הבורר אינם ניתנים לתיקון באופן סביר, לא תהיה החברה חייבת לתקן את הפגמים. במקרה כזה, יהיה הקונה זכאי, וזו תהא תרופתו היחידה, לקבל מהחברה פיצוי בגין הנזקים הישירים בלבד שיגרמו לו כתוצאה מהפגמים דלעיל, אם וככל שיגרמו לו, והקונה לא יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל פיצוי או דמי נזק או תשלום או הטבה אחרים כלשהם בקשר לכך.
- 7.10. בלא לגרוע מהוראות כל דין, הקונה מסכים, כי התיקונים ייעשו גם על דרך של חקירת ובדיקת המקור ו/או הסיבה לליקוי ו/או לפגם; וכי ייעשו, במקרה הצורך, על דרך של ניסיונות חוזרים ונשנים (באופן סביר) עד לתיקון הליקוי ו/או הפגם; והקונה מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכך, ובלבד שהחברה תעשה כמיטב יכולתה לצמצם כל מניעה משימוש סביר של הקונה בדירה למגורים.
- 7.11. מוסכם בזה במפורש, כי אם תמסור החברה לקונה כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת האחריות"), אשר יוצאו ו/או ינתנו על ידי ספק של סחורות, עבודות, מעלות, אביזרי אינסטלציה, פירזול וכיו"ב; וככל שבתעודת האחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בדבר הסחורות, המוצרים ו/או האביזרים ו/או העבודות שסופקו ו/או שהותקנו בדירה ו/או בבנין ו/או בבנינים על ידי אותו ספק; תהיה החברה פטורה מכל אחריות לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או אביזרים ו/או עבודות שצויינו בתעודת האחריות. על אף האמור בסעיף זה, בכל מקרה בו פנה הקונה לספק בכתב, והספק לא טיפל בבעיה בתוך זמן סביר הנגזר מאופי הבעיה, יפנה הקונה לחברה, אשר תחוב כלפי הקונה, בנסיבות אלה בלבד, באחריות ישירה ובהקדם האפשרי. בכל מקרה בכפוף לאמור בסעיף 7.10 לעיל, הקונה יהא מנוע מלתבוע את החברה בגין כל נזק עקיף שיגרם לו, אם בכלל, עקב ליקויים שיתגלו בדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק ו/או האחריות על ידי הקבלן, בתקופת הבדק ו/או האחריות, לרבות בגין סבל, עגמת נפש, הפסד השתכרות, אי נוחות, נזק לרכוש אחר של הקונה (שלא נרכש מהחברה במסגרת חוזה מכר זה) וכיו"ב.
- 7.12. הקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע התיקונים, תוך ציון הסתייגויות שתהיינה לו, ככל שיהיו.
- 7.13. בכל מקרה, הקונה מצהיר ומסכים בזאת, כי ככל שיוותר (במסגרת הסכמה בכתב עם החברה) על זכויותיו בקשר לאי-התאמה בדירה או בקשר לאי-התאמה יסודית בדירה, החברה לא תישא בכל חבות שהיא כלפי הקונה בכל הנוגע לנושא הויתור כאמור, לרבות בכל הנוגע לטיב הבניה והדירה, התאמתה, איכותה ו/או תיקון ליקויים ו/או פגמים מכל מין וסוג שהוא. מובהר, כי האמור בסעיף זה לא יחול על ויתור, לרבות בכתב, אשר היווה תנאי להעברת זכויות מהקונה לנעבר (כהגדרתו בפרק 13 לחוזה זה להלן) או תנאי לביצוע תיקונים בדירה או תנאי להעמדת הדירה לרשות הקונה. מוסכם, כי הקונה ישפה את החברה בגין כל נזק או הוצאה, ישירים או עקיפים, שייגרמו לחברה כתוצאה מתביעה או כתוצאה מהליך אחר שיינקטו כנגדה על ידי הקונה בקשר עם נושא הויתור כאמור.
- 7.14. הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה גם על פגמים ברכוש המשותף, בכפוף לתנאים הבאים:
- 7.14.1. תקופת הבדק תתחיל מיום מסירת הרכוש המשותף לאחד הדיירים.
- 7.14.2. אחריות החברה לא תחול כלפי בעל דירה בבנין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כלל דיירי הבנין ביחד או כלפי נציגותם החוקית.
- 7.14.3. נתקבלה הודעה בכתב על פגמים ברכוש המשותף ע"י רוב בעלי הדירות בבנין או ע"י הנציגות המוסמכת בבנין.
- 7.15. על אף כל האמור בסעיף 7 זה, מצהיר הקונה, כי ידוע לו שעבודות הבניה של הבנין ו/או הדירה במקרקעין יבוצעו על ידי הקבלן ולא על ידי החברה; והוא מסכים, כי כל האחריות ו/או החבות בגין טיב הבניה, איכותה, איכות חומרי הבניה ו/או אופן הביצוע ו/או כל ענין אחר הקשור בבניה, במישרין ו/או בעקיפין, החלים על החברה עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין, יחולו על הקבלן בלבד; וכי לחברה לא תהא כל חבות ו/או אחריות בגינם; ובכל מקרה של דרישה ו/או טענה ו/או תלונה ו/או תביעה בקשר לבדק, לתיקונים, לאחריות ולכל חבות אחרת כאמור לעיל, יהיה הקונה רשאי לפנות אך ורק אל הקבלן, אלא אם הקבלן אינו מסוגל לעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה, מכל סיבה שהיא, לרבות

עקב היותו חדל פרעון. סעיף זה הינו תנאי יסודי בחוזה.. על אף האמור בסעיף זה, בכל מקרה בו פנה הקונה לקבלן בכתב, והקבלן לא טיפל בבעיה בתוך זמן סביר הנגזר מאופי הבעיה, יפנה הקונה לחברה, אשר תחוב כלפי הקונה, בנסיבות אלה בלבד, באחריות ישירה ובהקדם האפשרי.

8. הרכוש המשותף

- 8.1. הרכוש המשותף בבית המשותף ייקבע ע"י החברה; ובכל מקרה, לא יכלול את אותם שטחים וחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר הוצמדו ליחידות מסוימות בבית המשותף ע"י החברה כאמור לעיל. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי כל שטח במקרקעין, בבנין ובבנינים, אשר איננו חלק מהדירה ו/או שלא הוצמד לדירה עפ"י הוראות חוזה זה, לא יהיה חלק מהרכוש המשותף ולקונה לא תהיה כל זכות בו, אלא אם כן הוא נקבע ע"י החברה כחלק מהרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין.
- 8.2. לדירה יוצמד החלק המפורט בנספח "ב" והחלק היחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ואשר יוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף. הצמדתו לדירה של החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור, תהא באופן אשר לפי מיטב שיפוטה והבנתה של החברה, לא יפלה בין בעלי היחידות בבית המשותף, בינם לבין עצמם. מוסכם בזה, כי גגות הבית המשותף עליות הגג, חללי הגג, או חלק מהם, משטח חיצוני במפלס עליית הגג, מקומות חניה, מרתפים, גינות, שטחים ללא גישה הגובלים בדירות הגג, מחסנים וחלקים אחרים של הבית המשותף, בנויים ולא בנויים, חלק מקומת הקרקע ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות או ימכרו, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכפוף למקום החניה וכן בכפוף להצמדות אחרות - אם קיימות - שיוצמדו לדירה לפי חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא..**

הקונה מאשר ומסכים, כי גגות הבית המשותף, עליות הגג, חללי הגג, או חלק מהם ו/או משטח חיצוני במפלס עליית הגג ו/או שטחים ללא גישה הגובלים בדירות הגג ו/או מקומות חניה ו/או גינות ו/או מרתפים ו/או מחסנים ו/או שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים ו/או כל חלק שהוצא מהרכוש המשותף והוצמד לדירה כלשהי כאמור, יזכו את רוכשיהם לעשות בהם כל שימוש סביר המותר על פי החוק, בלא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממנו ומיתר בעלי הזכויות בדירות; וכי הוראה מתאימה בקשר לכך תיכלל בתקנון הבית המשותף, אשר יירשם בעת רישומו של הבית כבית משותף.

הקונה מאשר ומסכים, בנוסף, כי בעלי דירות להם הוצמדו הגגות שמעל דירותיהם ו/או הוצמדו הגינות ו/או המרתפים ו/או המחסנים ו/או שטחי החוץ המקורים והבלתי מקורים של דירותיהם (על פי הוראות המפרט הטכני, נספח "ב" לחוזה, ובהתאם לתשריט, נספח "א" לחוזה), לא ימנעו גישה לגג ו/או לחלל הגג ו/או לעלית הגג ו/או לגינה הצמודה ו/או לשטחים ללא גישה הגובלים בדירות הגג ו/או למשטח חיצוני במפלס עליית הגג ו/או למרתפים ו/או למחסנים ו/או לשטחי החוץ המקורים והבלתי מקורים כאמור אך ורק לצורך טיפול, תחזוקה, החלפה וכיו"ב של מערכות המותקנות עליהם ו/או בהם - אם יותקנו - בין אם מערכות משותפות ובין אם מערכות השייכות לדירות אחרות בבית המשותף.

- 8.3. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי ככל שהתשריט, נספח "א" לחוזה, מתייחס לגינה אשר תוצמד לדירה על פי הוראות נספח "ב", הרי שתשריט זה הינו כללי, להתמצאות בלבד, ואין בו כדי ללמד או להסיק על שטח הגינה ו/או על צורתה הסופית. מוסכם, כי שטח הגינה ייקבע אך ורק במסגרת המפרט. מכל מקום, מוסכם כי תיתכן הגדלה בשטח הגינה ביחס לקבוע במפרט; וכי זו לא תחייב ולא תזכה בתשלום את מי מהצדדים. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא..**

- 8.4. הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרות להן הוא נועד. בכלל זאת, מתחייב הקונה לדאוג, ביחד עם שאר דיירי הבית המשותף, לבחור נציגות לבית המשותף ולהעניק לה הסמכויות לפי חוק המקרקעין. כמו כן, מתחייב הקונה להיענות לכל דרישה חוקית של נציגות הבית המשותף. בלא לגרוע מכלליות האמור, הקונה מתחייב לתחזק - ביחד עם שאר דיירי הפרויקט - את כל מערכות הפרויקט ו/או הבנין, באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים. עוד מתחייב הקונה, כי משאבות, מעליות, גנרטורים ומכונות אחרות, ככל שיהיו כאלה בפרויקט ו/או בבנין, יתוחזקו ע"י מחלקת

השירות של היצרן ו/או ספק המערכת בלבד. ידוע לקונה, כי תחזוקה לקויה של מערכות אלה עלולה לגרום לבעיות בטיחות ולהצפות, חלילה, על הנזקים הכרוכים בכך.

8.5. הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בהוצאות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף; וכן, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, במעלית (ככל שקיימת), בחדר מדרגות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול, ובמתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף, ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבית המשותף, החל ממועד המסירה של הדירה ואילך.

8.6. בלא לגרוע מהאמור בסעיף 8.5 לעיל, ידוע לקונה כי כל עוד לא נמסר הרכוש המשותף, החברה רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע כי ניהול אחזקת הרכוש המשותף בבנין עבור כלל הדירות בפרויקט ייעשה באמצעות חברת ניהול, בהתאם לנוסח חוזה הניהול שייקבע על ידי החברה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ושיצורף בהמשך לחוזה זה **כנספח ח-1** (להלן: "**חברת הניהול**" ו- "**חוזה הניהול**"), בהתאמה; הקונה מתחייב לחתום עם חברת הניהול על חוזה הניהול, כתנאי למסירת הדירה לקונה, ולקיים כלפי חברת הניהול את כל ההתחייבויות החוזיות בהתאם לחוזה הניהול, לרבות לענין התשלומים לחברת הניהול (בסכומים בהתאם לתקציב חברת הניהול, כפי שייקבע ע"פ הוראות חוזה הניהול).

מוסכם, כי החברה ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לייחד חלק מהבנין ו/או מהחניון ו/או מהרכוש המשותף על מנת להקים בו משרד או מחסן או מתקנים אשר ישמשו את חברת הניהול.

מוסכם, כי בחוזה הניהול תינתן לבעלי הדירות הזכות להביא את חוזה הניהול לידי סיום עם חברת הניהול בחלוף 36 (שלושים ושישה) חודש ממועד המסירה של הרכוש המשותף.

8.7. הקונה מתחייב להשתתף ביחד עם שאר דיירי הבנינים ו/או הפרויקט (לפי הענין), באחזקת השטחים המשותפים לבנינים ו/או לפרויקט, בהתאמה, ובהם: חניות, שטחים פתוחים, תאורה וכל המרכיבים והמערכות בחלקים המשותפים של הבנינים ו/או הפרויקט כאמור (ואף אם אלה מצויים-מרוכזים אך ורק בשטחו של אחד הבנינים); וכי ידוע לו כי לעירייה אין כל אחריות לאחזקת שטחים אלה; וכי ברור לו, כי האמור לעיל יחול עליו אף בטרם יירשם בפועל בית משותף.

כמו כן, ראה הקונה את מיקומן של עמדות האשפה המשותפות, של חדרי הטרנספורמציה, של החניות, ושל כל מרכיב משותף אחר בתחומי הבנינים ו/או הפרויקט כאמור, וחתימתו על חוזה זה מהווה אישור לנושא זה.

8.8. הקונה מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו, שלא ניתן לבצע שינויים חיצוניים ו/או תוספות לדירה; כי עיצוב המבנים, כפי שאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הינו סופי. המושג "שינויים" לענין סעיף זה פירושו, בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליותו: התקנת מוגנים או מתקנים אחרים כלשהם בקירות חוץ, תוספת קירוי או מצללה, סגירת מרפסת, בניית מבנה בגינה, שינוי במעקה, פגיעה באבן החיצונית, החלפת או שינוי התריסים, שינויים בצבע התריסים, התקנת סידורים לתליית כביסה פרט לסידורים המתוכננים ביחידת הדיר, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דוד שמש וכל פגיעה אחרת בגג או ביתר החלקים החיצוניים של הבנינים.

8.9. כל עוד לא נבחרה נציגות לבית המשותף ע"י דייריו, רשאית החברה, אך לא חייבת, למסור את הרכוש המשותף או כל חלק ממנו, לשני דיירים (קונים) על פי בחירתה (ביחד), ובלבד שנמסרה להם הדירה. הקונה מתחייב, כי ככל שייבחר לכך - על פי הודעת החברה - יקבל את ההחזקה ברכוש המשותף, עבורו ועבור כל יתר דיירי הבית המשותף, וכן יקבל עליו, בשם נציגות הבית המשותף את הבעלות על קווי הטלפון המחוברים למתקנים הקשורים ברכוש המשותף. כמו כן, מסכים הקונה, כי ככל שייבחר לכך - על פי הודעת החברה - מי מיתר דיירי הבית המשותף, יקבל אותו דייר את ההחזקה ברכוש המשותף גם עבור הקונה.

8.10. לאחר מסירת הדירה לקונה וכל עוד לא נמסר הרכוש המשותף, רשאית החברה, אך לא חייבת, לטפל ברכוש המשותף ולחייב את הקונה לפי חלקו היחסי בהוצאות הרכוש המשותף. הקונה לא רשאי

- לדרוש מהחברה לפעול במקום נציגות הבית המשותף כאמור לעיל; ואין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בכל הקשור לניהול הבית המשותף או אחזקתו.
- 8.11. החברה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף – כמפורט במפרט הטכני (נספח "ב" לחוזה) – את גג או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם, עליות הגג, חללי הגג, או חלק מהם, משטח חיצוני במפלס עליית הגג ו/או שטחים ללא גישה הגובלים בדירות הגג ו/או או גגות המשמשים מרפסות של דירות, חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, חלקים משטחי החצר, שטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, גינות, חללים טכניים, מחסנים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבית המשותף, כניסות נפרדות, מדרגות, מתקנים, זכויות בניה בגגות ו/או בחצרות וכל חלק אחר מהרכוש המשותף וזכויות בניה קיימים ועתידיים; למוכרם או להצמידם בצמידות מיוחדת ליחידה או ליחידות מסוימות בבית המשותף ו/או להקנות זיקת הנאה ו/או זכות שימוש בלעדית בהם לחברה ו/או לכל מי טעמה ו/או לרשות מוסמכת ו/או לכל צד שלישי, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. החברה רשאית ליעד שטחים מהרכוש המשותף ו/או כל חלק מהמקרקעין ו/או הבנין ו/או הבנינים לשימוש עבור מתקנים שונים, לרבות דודים וקולטי שמש, מתקני אשפה, מקומות חניה, מתקנים מרכזיים שונים ולכל מטרה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 8.12. החברה רשאית לקבוע תקנון לבית המשותף, לנסח את הוראותיו, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולכלול בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה, התיקון והשרות של הרכוש המשותף וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך; וכן, ההצמדות המיוחדות הנזכרות בסעיף 8.11 דלעיל, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, זכויות החברה או נציגות הבית המשותף להתקשר בחוזה שירות לצורך האחזקה, התיקון והשרות של הרכוש המשותף וכל המתקנים הטעונים תחזוקה שוטפת בבית המשותף; לכלול הוראות בדבר ביצוע תיקונים ברכוש המשותף מתוך הדירות; וכן, לקבוע את הנציגות הראשונה של הבית המשותף. הוראות תקנון הבית המשותף תשקפנה, בשינויים המחויבים, את האמור בחוזה זה, הקונה מסכים, כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון, ינוסחו על ידי עוה"ד מטעם החברה, והקונה מסכים מראש לתקנון האמור ולכל תיקון או שינוי בו ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים כמפורט **בנספח ט'** לחוזה זה, וכן הוראות כדלקמן:
- 8.12.1. הוראות בדבר הבטחת זכויות החברה עפ"י הוראות חוזה זה ועפ"י כל דין ולרבות הבטחת זכותה הבלעדית של החברה להשתמש בזכויות בניה קיימות ו/או עתידיות בבנין ו/או בבניינים ו/או במקרקעין, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.12.2. כל הוראה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שלא תהיה בה סתירה מפורשת להתחייבויות החברה כלפי הקונה עפ"י הוראות חוזה זה.
- 8.12.3. הוראות המזכות את החברה בלבד בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה ומבלי שהקונה יכול להתנגד לכך, לפעול לצורך מימוש זכויות החברה עפ"י חוזה זה.
- 8.13. על הרכוש המשותף יחולו הוראות תקנון הבית המשותף שינוסח ויוכן ע"י החברה כאמור לעיל. מיום פרסום התקנון ע"י הדבקתו בלוח המודעות ו/או בכל מקום אחר בכניסה לבנין ו/או מסירתו לקונה בדירה ו/או רישומו בלשכת רישום המקרקעין, לפי המועד המוקדם יותר, יחייבו הוראות התקנון את הקונה והקונה מתחייב לפעול לפיהן. בכל עת עד לפרסום התקנון ו/או מסירתו לקונה ו/או רישומו כאמור לעיל, יחייבו הוראות חוזה זה את הקונה, כאילו היו הוראות התקנון והקונה מתחייב לפעול על פיהן בכל הקשור לבנין ולשימוש ברכוש המשותף.
- 8.14. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבנין או בסמוך לו או בחלק ממנו, צובר גז עבור חברת גז (להלן: "**צובר גז**"). צובר הגז, שייך לחברת הגז וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לצובר הגז. הקונה מסכים שהחברה תעניק לחברת הגז את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל.

8.15. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבנין או בסמוך לו או בחלק ממנו, חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל (לעיל ולהלן: "חדרי הטרנספורמציה"). חדרי הטרנספורמציה שייכים לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הטרנספורמציה. הקונה מסכים שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל.

9. רישום הזכויות בדירה

9.1. החברה מתחייבת לגרום לכך, שבכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי חוזה זה, כי תירשם ליכותו בעלות בדירה בלשכת רישום המקרקעין (ובשלב ראשון כמפורט להלן, במועד מסירת הדירה וכנגד השבתה לחברה של הערבות, כי תיצור בטוחה חליפית, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין), כאמור בסעיפים 9.2 ו-9.3 להלן; הכל, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד או זכות אחרת של צד שלישי, פרט לשעבודים לטובת הבנק או לטובת מוסד כספי אחר, אשר ירשמו כתוצאה מהלוואות שייקח הקונה לצורך מימון רכישת הדירה, ובכפוף לאמור בחוזה זה.

9.2. הקונה מאשר בזה, כי הוא מודע למצב הרישום הנוכחי של המקרקעין ולעובדה שאין כעת אפשרות לרשום את הבנין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין; וכי אפשרות כזאת תיווצר רק עם גמר עבודות הבניה והשלמת הפרויקט. החברה מתחייבת לבצע את הפעולות לרישום הבנינים כבית משותף כאמור לעיל (לרבות, כבית משותף אחד הכולל מספר בניינים ו/או אגפים ו/או חלקות), בתוך 12 חודשים מהמועד בו נוצרה האפשרות לביצוע הרישום כאמור.

9.3. לא יאוחר מתום 6 חודשים מיום רישום הבנין והדירה בספרי המקרקעין, כאמור בסעיף 9.2 לעיל, מתחייבת החברה להעביר ולרשום את הזכויות בדירה ואת החלקים ברכוש המשותף הצמודים לה - כפי שיקבעו ע"י החברה כאמור בחוזה זה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה נקיה ומשוחררת מכל עיקול, חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או כל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו הקשורה עם החברה ו/או מי מטעמה, ולמעט כל שיעבוד, משכנתא ו/או כל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו הקשורה עם הקונה ו/או מי מטעמו ו/או מי מנושיו ו/או אשר הוטלה על ידי מי מהם; והכל, בתנאי מוקדם שהקונה קיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה כלפי החברה.

9.4. למרות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה שרישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה יתעכב או יושהה מסיבה שאינה בשליטת החברה או מי מטעמה (לרבות כתוצאה מעיכוב טכני או חוקי או משפטי או כתוצאה מעיכוב שנגרם עקב התנהגות הקונה ו/או עיכוב אחר שאינו בשליטת החברה), לא יבואו תקופות העיכוב כאמור במניין תקופות הרישום האמורות; וכי דחיה כזו לא תחשב כהפרת התחייבות של החברה.

9.5. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין, במשרדי רשויות מס כלשהן, וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים ו/או בפני עוה"ד מטעם החברה, במועד שיקבע ע"י החברה, בהודעה מוקדמת בת 30 ימים לשם הסדרת הרישומים בדירה על שמו. כמו כן, מתחייב הקונה להמציא לחברה, לא יאוחר מתום 15 ימים מהדרישה לכך את כל התעודות, הקבלות והאישורים הנדרשים ממנו לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, לרבות - אישור מס רכישה, אישור הרשות המקומית על תשלום מסים וארנונות וכל אישור אחר הדרוש לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, כפי שתורה לו החברה ובמועד שיקבע ע"י החברה וכן לחתום מיד לפי דרישת החברה על כל המסמכים ולנקוט בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרישומים הנ"ל. בנוסף, ככל שבמועד כלשהו לאחר חתימת חוזה זה תיווצר מניעה לרישום זכויות הקונה בדירה שמקורה-שסיבתה בקונה (ולרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כל הערה על זכויות הקונה בדירה ו/או עיקול ו/או צו שיפוטי מכל סוג ו/או צו מנהלי מכל סוג ו/או כל זכות צד ג' ו/או חיוב אחר כלשהו של הקונה כלפי כל צד ג'), מתחייב הקונה להסירה, לסלקה ולמוחקה מכל מירשם רלוונטי; וזאת בתוך 30 (שלושים) יום ממועד היווצר המניעה או בתוך 15 (חמישה עשר) יום ממועד קבלת דרישת החברה בענין זה.

9.6. בכל מקרה שהקונה לא ימלא אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 9.1 ו/או 9.5 זה לעיל, במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, או שמחמת כל מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, אזי, מבלי לגרוע מאיזה מהוראות חוזה זה ומזכויות החברה

הנובעות מכך, ישא הקונה בכל ההוצאות, עמלות ערבויות חוק המכר, המסים, ההיטלים והאגרות הנוספים שינבעו מכך ויהיה חייב לפצות את החברה על כל הנזקים וההוצאות שיגרמו לה עקב זאת; וכן, בלא לגרוע מן האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה לא ימלא אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 9.1 ו/או 9.5 זה לעיל, במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם ישלם הקונה לחברה או למי שתורה סך נוסף של 5,000 (חמשת אלפים) ש"ח בצירוף מע"מ כהשתתפות נוספת בהוצאות רישום הזכויות בדירה על שמו, וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישה בכתב מאת החברה או מי מטעמה, וכתנאי מוקדם לביצוע הרישום. לא ימלא הקונה אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 9.1 ו/או 9.5 זה לעיל, במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא ימלא את התנאי האמור גם לאחר קבלת 3 (שלוש) הודעות בכתב מהחברה, תפקע מאליה התחייבות החברה ומי מטעמה כלפי הקונה לביצוע הרישומים כאמור, והאחריות בענין זה תחול אך ורק על הקונה, ובלבד שהחברה המציאה לקונה את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הרישומים כאמור.

9.7. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע את היעוד של יחידות ושטחים בבנין, בבנינים, במקרקעין ובפרויקט; וכן, לשנות כל יעוד כאמור ולעשות כל פעולה משפטית הדרושה להסדרת כל יעוד ושינוי יעוד כאמור ברישום, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הוראות חוזה זה.

9.8. החברה רשאית, אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות המיוחדות, ולשינוי הרכוש המשותף וחלק הדירות ברכוש המשותף הנובעים מטעויות ברישום או שינוים נדרשים לרבות הכללת תוספות בניה במסגרת הבית המשותף, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך. בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכל בקשה שתגיש החברה לתיקון ו/או לשינוי צו רישום הבית המשותף ו/או התקנון /או כל רישום אחר בקשר לבית המשותף. האמור לעיל יחול בתנאי שלא יגרע שטח הדירה על הצמדותיה (אם ישנן כאלה) עפ"י חוזה זה.

9.9. החברה רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בנינים אחרים או של בעלי דירות אחרים בבית המשותף או של צדדים שלישיים או לטובת חלקות סמוכות, ולרבות זכויות מעבר לרשות המקומית לשם סילוק האשפה ו/או זכויות מעבר לחברה לאספקת הגז ו/או זכויות מעבר לחברת החשמל, מתקני חשמל, אנטנה מרכזית, מערכות הסקה, טלפון וכיו"ב, וכל הערת אזהרה וזיקת הנאה אחרת. מובהר בזאת, כי אין כל חובה על החברה להתקין איזה מהמערכות הנ"ל שאינן מופיעות במפרט הטכני.

9.10. החברה תהא זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום כאמור לעיל, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש ו/או שינוי בגבולות המקרקעין ו/או גודלו ו/או הפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ככל שאלה ידרשו ע"י הרשויות המוסמכות. בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה מראש את הסכמתו הבלתי חוזרת לביצוע כל פעולה כאמור לעיל. האמור לעיל יחול בתנאי שלא יגרע שטח הדירה על הצמדותיה (אם ישנן כאלה) עפ"י חוזה זה.

10. התמורה

10.1. הקונה מתחייב בזה לשלם לחברה עבור התחייבויותיה עפ"י חוזה זה את התמורה כהגדרתה בחוזה זה, בסכום הנקוב בלוח התשלומים, נספח "ג" לחוזה זה (הכולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק במועד החתימה על החוזה) ובתוספת הפרשי הצמדה; וזאת, בשיעורים, במועדים ובתנאים כמפורט בלוח התשלומים. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, תשתנה בהתאם התמורה (יתווסף לכל תשלום שטרם שולם מע"מ בשיעורו החדש, גבוה או נמוך יותר משיעורו כיום, לפי הענין), וזאת בכל הנוגע אך ורק ליתרת התמורה שטרם נפרעה עד למועד השינוי בשיעור המע"מ כאמור.

החברה מתחייבת להמציא לקונה אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן בסעיף זה: "החוק") בתוך 12 (שנים-עשר) חודש ממועד חתימת החוזה; ובכל מקרה, ככל שעד למועד תשלום מקדמת מס שבח בהתאם להוראת סעיף 15 לחוק, החברה לא תמציא לקונה את האישור לפי סעיף 50 לחוק כאמור, יידחו מועדי תשלום יתרת התמורה על ידי הקונה (אך ורק

- ביחס לתשלומים שמעבר לשיעור שקבוע בסעיף 15(ג)(1) לחוק) עד למועד המצאתו לקונה על ידי החברה של אישור לפי סעיף 50 לחוק או עד למועד התשלום החוזי, לפי המאוחר מביניהם.
- 10.2. על אף האמור בלוח התשלומים, נספח "ג" לחוזה זה, חל מועד המסירה קודם למועד החוזי לתשלום מלוא התמורה עפ"י לוח התשלומים, ישלם הקונה לחברה את יתרת התמורה, במלואה, לא יאוחר ממועד המסירה. הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים, בתנאי שיקבל את הסכמת החברה להקדמת כל תשלום, בכתב ו-3 (שלושה) ימים מראש, ובתנאי שהקדמת התשלומים כאמור לא תחייב הקדמת ביצוע התחייבות כלשהי של החברה, לרבות לא הקדמת התחייבות המהווה תנאי מוקדם לתשלום, ולא תזכה את הקונה בהנחה ו/או בהטבה אחרת כלשהי.
- 10.3. למען הסר ספק, ביקש הקונה הלוואה ו/או קיבל הלוואה ו/או היה זכאי לקבל הלוואה לצורך רכישת הדירה עפ"י חוזה זה, לא יהיה בכך כדי להשפיע על התחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה והקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה החוזית וכל תשלום מהתשלומים הנקובים בלוח התשלומים ובחוזה זה, במלואם ובמועד, אפילו לא קיבל הלוואה כלשהי לצורך רכישת הדירה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהקונה יקבל הלוואה כלשהי לצורך רכישת הדירה, תחולנה ההוראות הבאות:
- 10.3.1. קבלת הלוואה היא באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו בלבד, לרבות בדיקת תנאי הלוואה ודרישות הבנק בקשר להלוואה. למען הסר ספק, אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות של החברה כלפי הקונה בקשר לקבלת הלוואה כלשהי לצורך רכישת הדירה עפ"י חוזה זה.
- 10.3.2. לבקשת הקונה, תסכים החברה לתת לקונה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק נותן הלוואה הנ"ל, בנוסח שיהיה מקובל על החברה והגורם המלווה, בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד המצאת כתב התחייבות והמסמכים למשרדי החברה; וכן, להעביר לבנק נותן הלוואה כל מסמך אחר בנוסח מקובל, והכל בתנאי שהקונה קיים את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה עד למועד מתן ההתחייבות הנ"ל.
- 10.3.3. החברה לא חייבת לתת לקונה התחייבות לרישום משכנתא והיא רשאית לסרב למתן התחייבות זו, כל זמן שהקונה לא שילם מהון עצמי, לפחות 15% (חמישה עשר אחוז) מהתמורה לפני התשלום או התשלומים שבגינם מבקש הקונה לקבל התחייבות לרישום משכנתא כאמור לעיל.
- 10.4. כל סכום מתשלומי התמורה ששילם הקונה ייזקף לטובתו לפי סדר העדיפויות הבא: תחילה ע"ח קנס/ריבית פיגורים, אח"כ ע"ח הפרשי הצמדה, אח"כ ע"ח חובות כלשהם לחברה ולבסוף ע"ח קרן המחיר.
- 10.5. הוראות סעיף זה הן תנאים יסודיים של החוזה.

11. מסים ותשלומים

- 11.1. הקונה מתחייב לשלם, בנוסף לתמורה, מיד עם דרישת החברה ו/או במועד הקבוע בחוזה זה ו/או בדין ו/או עפ"י הוראות כל רשות, לפני מועד מסירת הדירה לקונה וכתנאי מוקדם למסירה (אלא אם כן נקבע במפורש שחובת תשלום היא לאחר מועד המסירה), את התשלומים הבאים:
- 11.1.1. תשלום עבור מונה מים, מונה חשמל ומונה גז דירתי וכללי, לפי אותם הסכומים שיהיו בתוקף בעת ביצוע התשלומים. ספק הגז בבנין ייבחר על ידי החברה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי והקונה מתחייב להתקשר רק עימו.
- 11.1.2. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהתמורה נקבעה בהתחשב בהיטלים, במסים, באגרות ובתשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית הבנין והדירה ועל מכירת הדירה לקונה, כפי שהם בתוקף במועד חתימת החוזה. לפיכך, מוסכם כי אם לאחר חתימת חוזה זה יוטלו על המקרקעין ו/או הבניינים ו/או הבנין ו/או הדירה ו/או על מכירת הדירה לקונה היטל, אגרה, מס וכל תשלום חובה אחר, חדשים ו/או נוספים, ע"י כל רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה הקיימים ביום חתימת חוזה זה (למעט היטל השבחה, היטלי פיתוח ואגרות שיידרשו מהחברה עד למועד המסירה ו/או בגין הקמת הבנין והדירה, לרבות אגרות בגין היתרי הבניה לבניית הבנין והדירה), באופן שייקר באופן משמעותי את הקמת הפרויקט, אזי במקרה של מחלוקת בנוגע לשאלת חלוקתו בין הצדדים של נטל התשלום בגין איזה מהחייבים כאמור בין הצדדים, יהא בהתאם להכרעת הבורר, בהתאם לפנית החברה אליו.

- 11.1.3. מבטל.
- 11.1.4. הקונה ישא בעמלות הנהוגות אצל הגורם המלווה בגין הנפקת מכתבי החרגה ו/או מכתבי הסבת ערבות לטובת בנק למשכנתאות מטעם הקונה, בתוספת מע"מ כדין.
- 11.1.5. הקונה ישא במס רכישה החל עפ"י הדין על רכישת הדירה עפ"י החוזה, במועד שיקבע ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין, וימציא לחברה אישור המופנה ללשכת רישום המקרקעין, לפיו שולם על ידי הקונה מלוא מס הרכישה; וזאת, מיד עם קבלתו ממשרדי מיסוי מקרקעין.
- הדיווח לשלטונות המס כאמור יוגש על ידי החברה, לרבות באמצעות בא-כוח הקונה, בכפוף לקבלת אישורם המוקדם ובכפוף להמצאתם על ידי הקונה במועד חתימת חוזה זה של מלוא הטפסים, ההצהרות והאישורים הנדרשים, לרבות תוך פירוט האם הדירה הנרכשת הינה דירתו היחידה של הקונה, כמשמעות הדבר בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן בסעיף זה: "החוק").
- ככל שהקונה סבור כי הינו זכאי לפטור מלא או חלקי מתשלום מס הרכישה, מתחייב הקונה להמציא לחברה ולבאי-כוחה – בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת חוזה זה וכתנאי להגשת הדיווח על ידי החברה – את מלוא המסמכים הנדרשים להוכחת זכאותו לפטור כאמור, לרבות כפי שיפורטו על ידי החברה או באי-כוחה.
- בסמוך לאחר תשלום מס הרכישה, ימציא הקונה לחברה ולבא-כוחה קבלה בדבר תשלום מלוא מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק.
- הקונה מצהיר ומאשר, כי בכל מקרה, החברה ובאי-כוחה לא ישאו באחריות כלשהי בקשר עם הגשת הדיווח לשלטונות המס כאמור ו/או בקשר עם השומה, לרבות לא בקשר עם השומה הסופית שתיקבע ו/או בקשר עם תשלומי השומה ושיעורם (אפילו אם אלה יהיו גבוהים מהנקוב בשומה העצמית שעליה חתם); ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ובאי-כוחה בקשר עם כל האמור.
- 11.1.6. הקונה ישא בדמי ועד הבית/הוצאות ניהול של הבית המשותף, בסכומים, בשיעורים ובמועדים שיקבעו ע"י ועד הבית/נציגות/חברת הניהול, החל ממועד מסירת הדירה לקונה ואילך.
- 11.1.7. בנוסף, ישא הקונה בכל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בקבלת הלוואה ע"י הקונה וברישום משכנתא ו/או בקבלת התחייבות לרישום משכנתא ו/או בפדיון המשכנתא ו/או ברישום הערות אזהרה לטובת הקונה ו/או הבנק מטעמו.
- 11.1.8. הקונה ישא בכל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי השירותים העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או אחרים, החלים או אשר יחולו על הדירה ו/או על בעליה ו/או על המחזיקים בה, לרבות תשלומים בגין ארנונה לרשות המקומית, ביוב, מים, שמירה וכל תשלום אחר, לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך.
- 11.1.9. הקונה ישא בחלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים באחזקת ובבדק הרכוש המשותף, לפי חלקו של הקונה ברכוש המשותף, החל ממועד מסירת הדירה לקונה ואילך.
- 11.1.10. היה ומסיבה כלשהי סופקו לדירה מים, חשמל ו/או גז לאחר מועד המסירה בעת שהדירה טרם חוברה למונים נפרדים, מתחייב הקונה לשלם לחברה ו/או למי שתורה את חלקו היחסי בצריכת המים, החשמל ו/או הגז, לפי דרישת החברה, מיד עם דרישתה הראשונה.
- 11.1.11. מוסכם, כי במקרה של אובדן פנקס השוברים, ישא הקונה בתשלום העמלה הנהוגה אצל הגורם המלווה בגין הנפקת פנקס שוברים חדש, וכן בדמי ניהול בסך של 400 ₪ בצירוף מע"מ.
- 11.2. החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום הקונה ועל חשבונו כל תשלום או סכום החלים על הקונה עפ"י הוראות חוזה זה והקונה לא שילמו במועדו, ובלבד שנתנה לקונה הודעה בכתב על כוונתה לעשות כן, לכל הפחות 15 יום מראש, והקונה לא ביצע התשלום עד לתום תקופת ההודעה כאמור. במקרה כזה, הקונה מתחייב להשיב לחברה כל סכום כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כהגדרתו בס' 7.1 ללוח התשלומים - נספח "ג" לחוזה זה, ובתוספת 5% דמי ניהול, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

11.3. מבלי לפגוע באיזו מזכויות החברה, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהוא אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה, עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה – בנוסף לתמורה החוזית בצירוף הפרשי הצמדה למדד, כהגדרתם בפרק 7 לנספח "ג" – ריבית על סכום הפיגור בגין תקופת הפיגור, בהתאם לסעיף 12(1) לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022. החובה לתשלום ריבית הפיגורים כאמור תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה זה, ובלבד שחלפו 7 (שבעה) ימים מהיום האמור.

האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות כלשהיא לפגר בתשלומים או לא לשלם במועד ובמלואם, כי אם בא להוסיף ולא לגרוע מכל סעד אחר שעומד לחברה בגין ההפרה כאמור.

12. יפוי כח

הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון על יפוי הכח, בנוסח המצורף כנספח "ד" לחוזה זה, ולהמציא לחברה את מקור יפוי הכח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מתום 7 ימים מיום חתימת חוזה זה ע"י הקונה. הקונה ישא בעלויות הכרוכות במתן יפוי הכח.

12.1. יפוי הכח, נספחי "ד" ו-"ד1" לחוזה זה, ישמשו אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו, לרבות רישום ו/או ייחוד ו/או שינוי ו/או ביטול של הערות אזהרה, חתימה על התקנון וכל שינוי בו, חתימה בשם הקונה על כל מסמך הדרוש לביצוע חוזה זה, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה עפ"י הוראות חוזה זה, רישום משכנתא על הדירה ו/או כל רישום אחר שיידרש ע"י הגוף ו/או המוסד שנתן לקונה הלוואה לצורך רכישת הדירה, רישום הבית המשותף והתקנון, רישום זיקות הנאה וכל רישום אחר עפ"י הוראות חוזה זה וביצוע כל פעולה הדרושה לצורך קיום הוראות החוזה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהסמכויות וההרשאות שהוענקו לחברה ולמיופי הכח האחרים ביפוי הכח.

12.2. נתנה החברה, לבקשת הקונה, התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק או לטובת מוסד כספי אחר, תיחשב בקשת הקונה הנ"ל כהוראה בלתי חוזרת לחברה לרשום לטובת הבנק הנ"ל משכנתא, לפי שטר המשכנתא שימציא הבנק לחברה; והחברה רשאית להשתמש ביפוי הכח, בכל הקשור למשכנתא הנ"ל, לרבות לצורך רישומה, ביטולה או מחיקתה.

12.3. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר מלוא התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים הקשורים בהן.

12.4. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שזכויות צדדים שלישיים, לרבות בנקים ורוכשי זכויות אחרים בפרויקט, תלויות ו/או קשורות בהוראות הקבועות ביפוי הכח ולפיכך הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי יפוי הכח והוראותיו הם בלתי חוזרים.

12.5. הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח.

13. העברת זכויות

13.1. החברה זכאית להעביר את זכויותיה או התחייבויותיה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, בתנאי שזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

13.2. הקונה לא יהיה רשאי להעביר ו/או להמחות ו/או להקנות בכל דרך אחרת, את זכויותיו בדירה אלא בהתאם להוראות **נספח ט'** לחוזה זה.

13.3. בכפוף להוראות סעיף 13.2 הקונה יהא רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה לאחר (להלן: "**הנעבר**"), עוד בטרם נרשמו הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, אך רק לאחר קבלת החזקה בדירה. זאת בתנאי מוקדם, שמלא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה; בתנאי מוקדם נוסף, שקיבל את הסכמת החברה והגורם המלווה, מראש ובכתב, להעברת הזכויות בדירה לנעבר, והחברה לא תמנע מלתת אישורה אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב; ובתנאי מוקדם נוסף, שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים לרבות אלו שבנספח הוראות לעניין תקנון הבית המשותף, נספח ט' לחוזה זה, וכן ימלאו את כל התנאים וימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- 13.3.1. הקונה שילם את מלוא התמורה המגיעה ממנו לחברה וביצע את כל התשלומים החלים עליו, עפ"י הוראות החוזה, לרבות המצאתו לחברה של אישור מס רכישה בגין רכישת הדירה מאת החברה.
- 13.3.2. הקונה הודיע לחברה בכתב על רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה זה וצירף לפניה או הציג מסמכים המצביעים על כך שהתמלאו לגביו התנאים המאפשרים את מכירת הדירה, וכן קיבל את הסכמתה המפורשת של החברה להעברת הזכויות, מראש ובכתב.
- 13.3.3. הקונה המציא לחברה חוזה חתום בין הקונה לבין הנעבר, מאומת בידי עו"ד, בדבר העברת מלוא הזכויות וההתחייבויות עפ"י חוזה זה לנעבר.
- 13.3.4. הקונה המציא לחברה כתב התחייבות חתום של הנעבר, מאומת בידי עו"ד, כי הוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, לרבות הסכמת הנעבר לזהות הבורר, להוראות פרק 16 לחוזה ולתחולת תניית הבוררות על הנעבר.
- 13.3.5. הקונה המציא לחברה יפוי כח נוטריוני של הנעבר בנוסח זהה ליפוי הכח, נספח "ד1" לחוזה זה.
- 13.3.6. הקונה המציא לחברה אישורים המעידים, כי כל המסים, האגרות והתשלומים, מכל מין וסוג, שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה מהקונה לנעבר ו/או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו ע"י הקונה ו/או הנעבר, לרבות אישור מס שבח, אישור מס רכישה, ואישור הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה על העדר חובות ועל העדר התנגדות להעברת הזכויות בדירה מהקונה לנעבר.
- 13.3.7. הקונה והנעבר חתמו על טפסי העברת הזכויות המקובלים והנהוגים בחברה בעת העברת הזכויות ושילמו לה דמי טיפול בקשר להעברה הנ"ל, בסכום שיקבע על ידה ואשר לא יעלה על 1% מהתמורה שיקבל הקונה מהנעבר, בהתאם לנקוב בחוזה שנחתם ביניהם. היתה העברה בלא תמורה או בתמורה חלקית, יחול האחוז הנ"ל על ערך הדירה לפי קביעת החברה. היה ועל פי דין חלה ו/או תחול מגבלה על גובה דמי הטיפול האמורים, ישולם הסכום הקבוע ו/או שיקבע בדין.
- 13.3.8. הקונה המציא לחברה אישור נציגות הבית המשותף, כי הקונה שילם לה את דמי ועד הבית שיחולו עד לאותו מועד.
- 13.3.9. הקונה המציא לחברה אישור מהבנק או מהמוסד הכספי ממנו קיבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה, כי הלוואת המשכנתא והמשכנתא סולקו או נגררו לנכס אחר; וכן, אישור על שחרור החברה מכל התחייבות לרישום המשכנתא, בנוסח שיקבע ע"י החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 13.3.10. הקונה המציא לחברה בקשה מהבנק שממנו יקבל הנעבר הלוואה לרכישת הזכויות מהקונה, לקבלתה מהחברה של התחייבות לרישום משכנתא, תוך ציון סכום המשכנתא; והחברה אישרה את נוסח כתב ההתחייבות.
- 13.3.11. הנעבר שילם לחברה דמי טיפול בגין התחייבותה לרישום משכנתא בגין הלוואה שקיבל הנעבר, אם קיבל הלוואה כזו, בסכום שיקבע ע"י החברה, שלא יעלה על סכום בשיעור של 0.25% בצירוף מע"מ כחוק מסכום המשכנתא. היה ועל פי דין חלה ו/או תחול מגבלה על גובה דמי הטיפול האמורים, ישולם הסכום הקבוע ו/או שיקבע בדין.
- 13.3.12. הקונה המציא לחברה תצהיר שלו הכולל הצהרות, כדלקמן: 1. כי אין על הדירה או בקשר אליה חובות, התחייבויות, עיקולים, הערות, משכונות, משכנתאות וכל שעבוד אחר; ו-2. כי הציג בפני הנעבר כל מידע וכי הוסיף וצירף לחוזה ההתקשרות עם הנעבר כל מסמך, הנוגעים לתנאי רכישת הדירה מאת החברה (לרבות חוזה מכר זה, על כלל נספחיו, ולרבות הוראות התחזוקה), הנוגעים לזכויותיהם של הקונה ושל הנעבר כלפי החברה (לרבות ויתור כלפי החברה על זכויות של הקונה או של הנעבר, לרבות בהתאם להוראות סעיף 13.3.14 להלן ולרבות אגב מיני הסכמי פשרה עם החברה) והנוגעים למצבה הפיסי של הדירה (לרבות בקשר לתיקונים שבוצעו בדירה); והכל, בנוסח שייקבע ע"י החברה, כשהוא חתום ומאומת כדן בידי עו"ד. מוסכם, כי בכל מקרה שהקונה לא יקיים אחר הוראות סעיף זה, ישפה הקונה את החברה בגין כל נזק או הוצאה, ישירים או עקיפים, שייגרמו לחברה כתוצאה מתביעה או כתוצאה מהליך אחר שיינקטו כנגדה על ידי הנעבר כתוצאה מאי הגילוי הנדרש לעיל על ידי הקונה (ביחסיו עם הנעבר).

13.3.13. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהא החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות, והם ימלאו אחר כל דרישה חוקית של החברה לצורך העברת הזכויות.

13.3.14. הקונה מצהיר ומסכים בזאת, כי ככל שיוותר הקונה בכתב על זכויות של הקונה או על זכויות של הנעבר בקשר לאי-התאמה בדירה או בקשר לאי-התאמה יסודית בדירה, החברה לא תישא בכל חבות שהיא כלפי הקונה או כלפי הנעבר בכל הנוגע לנושא הויתור כאמור, לרבות בכל הנוגע לטיב הבניה והדירה, התאמתה, איכותה ו/או תיקון ליקויים /או פגמים מכל מין וסוג שהוא. מובהר, כי האמור בסעיף זה לא יחול על ויתור, לרבות בכתב, אשר היווה תנאי להעברת זכויות מהקונה לנעבר או תנאי לביצוע תיקונים בדירה או תנאי להעמדת הדירה לרשות הקונה. מוסכם, כי הקונה ישפה את החברה בגין כל נזק או הוצאה, ישירים או עקיפים, שייגרמו לחברה כתוצאה מתביעה או כתוצאה מהליך אחר שיינקטו כנגדה על ידי הקונה או על ידי הנעבר בקשר עם נושא הויתור כאמור.

14. **ליווי בנקאי והבטחת כספי הקונה**

14.1. הקונה מצהיר, כי ידוע לו, שלצורך מימון בניית הפרויקט ע"י החברה, לרבות בניית הבנינים, הבנין והדירה, חתמה החברה ו/או תחתום על חוזה ליווי עם הגורם המלווה, שבמסגרתו הוטל ו/או יוטל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא לטובת הגורם המלווה על המקרקעין, לרבות הבנינים, הבנין והדירה. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהחברה משעבדת וממחה ו/או רשאית לשעבד ולהמחות, בהמחאה על דרך שעבוד, לטובת הגורם המלווה, את המקרקעין ואת זכויותיה בפרויקט, לרבות את כל זכויותיה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה, בשעבודים קבועים וצפים, ראשונים בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים ו/או בכל תנאי אחר, וזאת להבטחת פירעונם של שירותי אשראי ומתן שירותים מימוניים /ואו ביטוחיים ע"י הגורם המלווה במסגרת ליווי הפרויקט. לפיכך, הקונה מתחייב לחתום עפ"י דרישת הגורם המלווה, על נספח הליווי הבנקאי, בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ה'**; ואם לא צורף הנספח הנ"ל במועד החתימה על החוזה - לפי הנוסח שיקבע ע"י הגורם המלווה כמקובל בליווי פרויקטים; וכן, מתחייב הקונה לשלם את מלוא התמורה אך ורק לחשבון המיוחד שהגדרתו בנספח "ג", הכל בהתאם למפורט בנספח "ה" הנ"ל.

14.2. החברה תמציא לקונה - על חשבונה - מכתב החרגה קבוע (סופי) בגין הדירה מאת הגורם המלווה, וזאת בכפוף ולאחר התקיים כל אלה, במצטבר: תשלום מלוא התמורה החוזית, מסירת החזקה בדירה לקונה או יצירתה של בטוחה חליפית כאמור, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין או רישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיפים 9.2 ו- 9.5 לעיל. כמו כן, תעביר החברה לקונה מכתב החרגה מותנה מאת הגורם המלווה, בהתאם להוראות הדין.

14.3. מוסכם ומובהר, כי החברה רשאית לשעבד את המקרקעין ו/או את הדירה ללא כל הגבלה בסכום ובאופן שזכויות הקונה תהיינה קודמות ועדיפות על כל זכות אחרת למעט זכויות הגורם המלווה, לטובת מי שהחברה תמצא לנכון, מעת לעת, ובלבד שהדירה תהא משוחררת מכל שעבוד כאמור במועד מסירת החזקה בדירה לקונה, למעט שעבוד שנעשה לבקשת הקונה והכל בכפוף להוראות חוזה זה. למען הסר ספק מובהר בזה, כי השעבוד הרובץ על המקרקעין, הבנינים והבנין לטובת הגורם המלווה את הבניה (השעבוד בדרגה ראשונה, כהגדרתו לעיל), יוסר מהדירה אך ורק לאחר שתושלם בנית הדירה וההחזקה תמסר לקונה, הקונה ישלם את מלוא התמורה לחשבון המיוחד כהגדרתו בנספח "ג", כל הערבויות הבנקאיות שהונפקו לטובת הקונה יבוטלו כדין, בהתאם לתנאיהן ומבלי שנדרש הגורם המלווה לשלם סכומים כלשהם על פיהן, והקונה חתם על מסמכי ביטול הערבויות בהתאם לדרישת הגורם המלווה.

14.4. החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, למעט בגין רכיב המע"מ (כהגדרתו ובהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974; להלן בסעיף זה: **"החוק"**); וזאת, ע"י מתן ערבות בנקאית מתאימה לקונה לפי החוק ולאחר מסירת הדירה לקונה גם על ידי בטוחה אחרת עפ"י החוק, לרבות פוליסת ביטוח עפ"י החוק, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכפוף להתחייבות הקונה כאמור בסעיף 14.9 להלן.

- 14.5. החברה תהיה זכאית לבחור את אופן הבטחת הכספים ששילם לה הקונה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות. כמו כן, תהיה החברה זכאית להחליף בטוחה שניתנה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות חוק מכר, עם יצירת הבטוחה החליפית. במקרה כזה, מתחייב הקונה להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה החליפית תהיה הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, בלא צורך בהסכמה או באישור כלשהוא של הקונה. כמו כן, יחזיר הקונה את הבטוחה עם מסירת הדירה עפ"י הוראות חוזה זה. מוסכם, כי על אף האמור בסעיפים 14.4 ו-14.5 לחוזה מכר הדירה, עד למועד המסירה בפועל תינתן לקונה בטוחה מסוג ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בלבד, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 14.6. הקונה מצהיר, כי הואיל והוא מבטוח בבטוחה להבטחת כספו בהתאם לחוק אשר אינה הערת אזהרה, הוא מתחייב שלא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, גם אם ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה כאמור לעיל.
- 14.7. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק שיוציא את הבטוחה כאמור את כל זכויותיו עפ"י החוזה, במקרה שהבנק ישלם לקונה את הסכום המגיע לו עפ"י הבטוחה.
- 14.8. הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח שידרש ע"י הבנק, לנכות מהכספים המגיעים לקונה עפ"י הבטוחה כל סכום שהקונה חייב לבנק או לבנק אחר, ממנו קיבל הקונה כספים לרכישת הדירה. כמו-כן במקרה בו יבקש לממש את הערבות שקיבל, מתחייב הקונה לאשר בחתימתו את דבר קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוציא לו החברה, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הערבות.
- 14.9. הבטוחה לא תהיה ניתנת להסבה והיא תבוטל מיד עם הסבת זכויות הקונה לצד שלישי כלשהו, אלא אם כן הסכימו החברה והגורם המלווה להסבת הזכויות כאמור, מראש ובכתב.
- 14.10. הקונה מתחייב להפקיד בידי החברה כל ערבות, לרבות הערבות הבנקאית שקיבל מהחברה, ולחתום על אישור ביטול הערבות, וזאת מיד עם הודעת החברה בדבר יצירתה של בטוחה חליפית כאמור, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין או רישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיפים 9.2 ו-9.5 לעיל.
- 14.11. הקונה אינו רשאי לעכב החזרת הערבות לחברה עקב טענה של חוב, קיזוז, עכבון, טענות בדבר ליקויי בניה ואי התאמה וכיו"ב. עיכב הקונה החזרת הערבות שלא עקב סיבות הקשורות בחוק המכר דירות, יעמדו לחברה מלוא הסעדים בענין זה כנגד הקונה.

15. הפרה ותרופות

- 15.1. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.
- 15.2. אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם על פי החוזה לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, במלואו ובמועדו, ו/או בכל מקרה של הפרת חוזה זה ע"י הקונה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 30 יום והקונה לא עשה כן בתוך התקופה כאמור, לבטל את החוזה ולמכור את הדירה לאחר, בלא כל התראה נוספת.
- 15.3. במקרה שבו בוטל החוזה ע"י החברה כאמור בס' 15.2 לעיל ו/או בכל מקרה אחר של ביטול החוזה, בין אם ע"י החברה ובין אם ע"י הקונה, תחולנה ההוראות שלהלן:
- 15.3.1. במקרה שהחוזה בוטל ע"י החברה כאמור בס' 15.2 דלעיל ו/או במקרה שהקונה ביטל את החוזה מסיבות התלויות בו ו/או במקרה שהקונה ביטל את החוזה כשלא היתה הפרה יסודית מצד החברה ו/או במקרה שהקונה ביטל את החוזה מסיבה בלתי מוצדקת אחרת עפ"י כל דין, ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום מיום שקיבל התראה בכתב, מתחייב הקונה לשלם לחברה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסכום השווה ל- 6% (ששה אחוז) מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי ההצמדה הקבועים בנספח "ג" (להלן: "**הפיצויים המוסכמים**"), מבלי שהחברה תצטרך להוכיח נזק כלשהו, ובכפוף לסמכות הבורר להפחית את סכום הפיצוי המוסכמים. אין בפיצויים המוסכמים כדי לגרוע מכל סעד אחר ו/או חילופי לו זכאית החברה בכל מקרה כאמור לעיל, לרבות זכותה לפיצוי ו/או לשיפוי בגין מלוא נזקה בפועל, אף מעבר לסכום הפיצויים המוסכמים. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקזז מכל סכום שהיא חייבת בהשבתו

לקונה כתוצאה מביטול החוזה כאמור, את סכום הפיצויים המוסכמים וכל פיצוי ו/או שיפוי בגין נזקיה הנוספים.

15.3.2. אם במועד ביטול החוזה (מכל סיבה שהיא), יחולו על זכויותיו של הקונה בדירה ו/או על הדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים ו/או הערה ו/או כל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו - בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - מתחייב הקונה להסירם תוך 15 יום מיום ביטול החוזה. כמו כן, אם נתנה החברה לצד שלישי כלשהו התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבוד אחר על זכויותיו של הקונה בדירה, מתחייב הקונה להמציא לחברה, תוך 15 יום מיום ביטול החוזה כאמור, אישור בכתב מאת התאגיד הבנקאי ו/או המוסד הכספי ו/או האדם ו/או הגוף שלטובתו ניתנה התחייבות החברה, כי הוא שיחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא ו/או השעבוד על הדירה. כמו כן, ישיב הקונה לחברה את כל הערבויות הבנקאיות שנמסרו לו, כולל ערבויות שהוסבו לצד ג'. בחתימתו על חוזה זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נותן הקונה לחברה הרשאה בלתי חוזרת, כי ככל שלא יבצע הקונה התחייבויותיו כאמור לעיל תוך 15 יום מיום ביטול החוזה מכל סיבה שהיא, רשאית החברה לעשות את כל הדרוש - ובכלל זה להשתמש בכספים ששולמו לה ע"י הקונה וביפוי הכח הבלתי חוזר - לצורך שחרור הדירה וסילוק כל משכנתא (לרבות התחייבות לרישום משכנתא) ו/או שעבוד אחר (לרבות התחייבות לרישום שעבוד אחר) ו/או הערות ו/או כל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו ו/או עיקולים הרובצים על זכויותיו של הקונה בדירה - בין אם נרשמו ובין אם לאו - לרבות על דרך של סילוק כל סכום המגיע מאת הקונה לכל תאגיד בנקאי, מוסד כספי, אדם ו/או גוף אחר, שלטובתם רובצים על זכויות הקונה המשכנתא ו/או השעבוד האחר ו/או ההערה ו/או הזכות ו/או העיקול הנ"ל, לפי הענין. החברה תהיה רשאית, לפי שקול דעתה הבלעדי, לקזז מתוך הכספים שהיא חייבת בהשבתם לקונה כתוצאה מביטול החוזה כאמור, גם את התשלומים שישולמו על ידי החברה, אם ישולמו, לשחרור הדירה ממשכנתאות, שעבודים, הערות, זכויות ועיקולים, כאמור לעיל, וכן כל נזק או הוצאה נוספים שיגרמו לחברה עקב אי מילוי התחייבותו של הקונה כאמור לעיל. למען הסר ספק, החברה לא תהיה חייבת לעשות שימוש בזכותה ובסמכויותיה כאמור לעיל, והדבר נתון לשקול דעתה הבלעדי. לקונה לא תהיה כל טענה, דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בכל דבר וענין הקשור לשימוש או לאי שימוש החברה בזכויותיה וסמכויותיה הנ"ל.

15.3.3. החברה תחזיר לקונה את הכספים שהקונה שילם לה ע"י התמורה בלבד, לאחר ובכפוף לביצוע התנאים המוקדמים המפורטים בס' 15.3.2 דלעיל, בתום 60 יום לאחר כניסת הביטול לתוקף ומכירת הדירה על ידה לצד ג', לפי המאוחר; בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד (ובלא ריבית כלשהי), כאשר המדד האחרון יהיה המדד הידוע בעת ביצוע ההשבה כאמור; ובניכוי כל הסכומים להם זכאית החברה עפ"י הוראות ס' 15.3.1 - 15.3.2 דלעיל, לרבות הפיצויים המוסכמים וכל סכום אחר שהקונה חייב בתשלומו לחברה עפ"י חוזה זה. בלא לגרוע מהעובדה, שהערבויות הבנקאיות שהונפקו לקונה תהיינה בטלות עם ביטול החוזה כאמור, החזר הכספים לקונה יעשה אך ורק בכפוף להשבת הערבויות הבנקאיות שהונפקו לקונה לידי החברה. במקרה של אובדן הערבות יפעלו הצדדים לביטול הערבות במקום השבתה, בתיאום עם הגורם המלווה.

15.3.4. הפרה החברה את החוזה הפרה יסודית המזכה את הקונה בביטול החוזה עפ"י דין, והחוזה בוטל ע"י הקונה, יהיה זכאי הקונה אך ורק להשבת הכספים ששילם לחברה ע"י התמורה; בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד, כאשר המדד האחרון יהיה המדד הידוע בעת ביצוע ההשבה כאמור; לאחר ניכוי כל חוב לחברה עפ"י הוראות חוזה זה ועפ"י דין; וזאת בלא לגרוע מזכות הקונה לפנות לבורר בתביעה לפיצויים.

15.4. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה, כי עם ביטול החוזה לא יוחזרו לקונה כל יתר התשלומים וההוצאות ששילם הקונה לתאגיד בנקאי ו/או לגוף כלשהו אחר בקשר למימון רכישת הדירה ו/או כל מס, קנס, היטל, אגרה ותשלום חובה אחר ששילם הקונה לגוף ו/או לרשות כלשהי בקשר לרכישת הדירה על ידו ו/או בקשר לחתימתו על חוזה זה.

- 16. בורות**
- 16.1. בכל מקרה שיתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים לחוזה זה, בקשר לפרשנותו של חוזה זה ו/או בקשר לכל הנובע הימנו, תועבר המחלוקת להכרעתו של הבורר, כהגדרתו לעיל; הבורר הוא שיהיה בעל הסמכות הבלעדית לפסוק בנוגע לגדרי סמכותו כבורר.
- 16.2. הועברה ההכרעה במחלוקת לבורר, יעשו הצדדים כל מאמץ על מנת שתינתן הכרעת הבורר בהקדם האפשרי. הבורר לא יהא כפוף להוראות הדין המהותי, לא יהיה כפוף לדיני הראיות ולסדרי הדין, לא יהא עליו ליתן נימוקים להחלטתו וידון על פי דין תורה, או בדרך של פשרה הקרובה לדין תורה. כמו כן, הבורר יהיה רשאי לחייב בנזקים עקיפים ובנזקי גרמא בכל הקשור עם חיוב מי מהצדדים בהוצאות משפטיות בקשר עם ניהול הליך הבוררות.
- 16.3. הבורר יהיה מוסמך ליתן סעדים זמניים לבקשת מי מהצדדים, לרבות צווי עשה ואל תעשה.
- 16.4. הצדדים מסכימים, כי ככל שלצורך הכרעת הבורר (במסגרת הליך הבוררות) תידרש חוות דעתו של מומחה, הבורר יהא מוסמך למנות מומחה מטעמו, בין מומחה הנדסי בתחום הבניין וליקויי הבניה ובין מומחה בכל תחום אחר, הכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבורר (להלן בסעיף זה: **"המומחה מטעם הבורר"**). חוות דעת המומחה מטעם הבורר תינתן בכתב ותהיה מנומקת, בהתאם להנחיות הבורר. לצדדים תהיה זכות להפנות למומחה מטעם הבורר שאלות, ולבורר תהא הסמכות ליתן למומחה מטעמו הוראות בכל תחום, לרבות בכל הנוגע למענה על שאלות מי מהצדדים, תיקון ו/או השלמת חוות דעת המומחה מטעם הבורר וכיו"ב הוראות נדרשות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבורר. עלות חוות דעת המומחה מטעם הבורר (לרבות עלות חוות דעת של מומחים/יועצים שבהם ייעזר המומחה מטעם הבורר ולרבות עלות בדיקות שעליהן יורה המומחה מטעם הבורר) תשולם בידי הצדדים, בחלקים שווים, בכפוף לכל החלטה אחרת של הבורר.
- 16.5. החלטות הבורר תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור או להשגה.
- 16.6. קיום חילוקי דעות וכן העברתם להכרעת הבורר לא ישמשו עילה להפסקת קיום התחייבויות הצדדים על פי חוזה זה.
- 16.7. חתימת הצדדים על כתב זה כמוה כחתימה על חוזה בוררות הן על פי דין תורה והן על פי חוקי המדינה וכן מהווה אישור, כי נתקבל על זה קניין המועיל.

- 17. הוראות כלליות**
- 17.1. חוזה זה כפוף לתנאי היתר עיסקא, בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח ז'**.
- 17.2. ידוע לקונה שלחברה מערכת חתימות דיגיטלית לתעודות; ובהתאם, נותן הקונה את הסכמתו למסירתן לו של התעודות (חשבוניות מס, קבלות, תעודות וכיו"ב) במדיה אלקטרונית (לרבות בדוא"ל, בהתאם לכתובת הקונה כמפורט בכותרת החוזה), כשהן חתומות דיגיטלית.
- 17.3. היה הקונה תושב חוץ, יהא עליו לקיים אחר הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.
- 17.4. שיהיו ו/או המנעות של מי מהצדדים משימוש באיזו מזכויותיהם עפ"י חוזה זה או עפ"י דין, לא ייחשב כויתור של מי מהצדדים וכל צד יהא רשאי להשתמש בזכויותיו עפ"י החוזה או עפ"י כל דין, כולן או חלקן, בכל עת שימצא לנכון. השיהוי ו/או ההימנעות כאמור לא ישמשו לטענות השתק, שיהוי, ויתור ו/או מניעות כלשהי.
- 17.5. לקונה לא תהיה זכות עכבון מכח כל דין על כל נכס ו/או מסמך של החברה ו/או על כל נכס ו/או מסמך אחרים בקשר לחוזה זה המוחזקים אצלו ו/או אצל מי מטעמו.
- 17.6. החברה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מהקונה עפ"י חוזה זה כנגד כל סכום המגיע ממנה לקונה, אם מגיע. החברה רשאית לבצע כל קיזוז כאמור לאחר מתן הודעת קיזוז. זכות הקיזוז כאמור תחול גם לגבי סכומים לא קצובים.
- 17.7. תנאי החוזה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה, כי כל הצעה, טופס הרשמה, טופס בקשה לרכישה, זיכרון דברים, מזכר הבנות, כתב אופציה, מכתב,

פרסום, פרוספקט, דגם, תכנית, תשריט, מצג, חוזה, התחייבות, חילופי דברים וכל מסמך אחר, בין בכתב ובין בע"פ, בין במישרין ובין בעקיפין, שלא נכללו במפורש בחוזה זה ואשר נעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ו/או לאחר חתימתו אך לא נערכו בכתב ולא נחתמו ע"י שני הצדדים, בכל הקשור לדירה ו/או לבנין ו/או לבנינים ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - בכל הקשור לשטח הדירה, המידות, הגבהים, סוג החומרים, שיטות ואופני הבניה, שינויים ותוספות, ציפוי הקירות החיצוניים, מועדים, תמורה ותשלומים, ערבויות, בטוחות, הלוואות, מענקים, שירותים שונים, מערכות וכל ענין אחר), הינם בטלים ומבוטלים ואין להם כל תוקף מחייב בין הצדדים והקונה לא יוכל להסתמך עליהם בכל דרך שהיא.

17.8. הקונה מצהיר בזאת: כי קודם לחתימתו על חוזה זה לא ניתנה לו כל התחייבות על ידי החברה או מי מטעמה, וממילא לא הוצג לו על ידי החברה או מי מטעמה כל מצג, כאילו יהיה זכאי ממדינת ישראל ו/או ממי מטעמה ו/או מכל גורם אחר לקבלת מענק ו/או הלוואת מקום ו/או הלוואה עומדת ו/או כל אמצעי עידוד או סיוע או טובת הנאה אחרים, מכל מין וסוג ובקשר עם רכישת הדירה (להלן: "המענק"); כי ידוע לו, שלחברה אין כל קשר למענק כאמור וכי הקונה הוא שאחראי באופן בלעדי לבדיקת כושרו לקבלת מענק כאמור, ככל שקיים; ובהתאם, כי לא לקח עניין זה במסגרת שיקוליו שעה שהחליט לרכוש את הדירה, כי לא הסתמך על עניין זה בשעה שהחליט לרכוש את הדירה כאמור וכי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה, ככל שיתברר שאינו זכאי למענק כאמור.

בלא לגרוע מן האמור, מצהיר בזאת הקונה, כי ידוע לו, שבמקרה שמדינת ישראל ו/או מי מטעמה יאשרו לפרויקט ולקונה זכאות לקבלת מענק כאמור, וזאת עד ולא יאוחר ממועד התשלום האחרון על חשבון התמורה על פי חוזה זה, כי אז תפחית החברה – במועד התשלום האחרון על חשבון התמורה על פי חוזה זה כאמור – את סכום המענק דלעיל מסכום התשלום האחרון כאמור, וזאת אך ורק לאחר ובכפוף לקבלת סכום המענק דלעיל בפועל בחשבונה של החברה.

17.9. כל שינוי או תוספת לחוזה זה יהיו בתוקף אך ורק אם נעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים לחוזה.

17.10. הוראות חוזה זה המטילות על הקונה חובות או הגבלות שתוקפן גם לאחר מסירת הדירה לקונה, רישום הדירה על שם הקונה ו/או קבלת תעודת גמר, וכן הוראות בדבר הפניית חילוקי דעות לבורר - ייחשבו כהוראה לטובת צד שלישי, כאשר הצד השלישי הוא כל אחד ואחד מדיירי המתחם בו נמצאת דירת הקונה, לרבות צדדי ג' נעברים (אשר ירכשו את הזכויות בדירה מהקונה, ורוכשי הזכויות מהם). העלאת הזכות על ידי הצד השלישי תיעשה בדרך הקבועה בסעיף 16 לחוזה לעיל, ויראו בחתימת הקונה על חוזה זה כחתימה על שטר בוררים בין הצד השלישי ובין הקונה, והוראות סעיף 16 לחוזה זה יחולו בהתאמה.

17.11. ביצוע איזו מהתחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה אחר התחייבויותיו הוא עפ"י החוזה, במלואן ובמועדן.

17.12. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה. בכל מקרה שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב ו/או אישור כלשהו בכל ענין ודבר הקשור בחוזה זה, ביצועו, פרשנותו, ביטולו וכל הנובע הימנו, תחייב חתימתו גם את יתר יחיד הקונה וחתימת כל אחד מיחיד הקונה על חוזה זה תיחשב, לכל דבר וענין, כהסכמה וכמתן הרשאה בלתי חוזרת לכל אחד מיחיד הקונה האחרים לחייבו בחתימתו כאמור לעיל.

17.13. מוסכם בזה במפורש, כי כלל הפרשנות לפיו יפורש החוזה לרעת מנסחו לא יחול לגבי חוזה זה והקונה יהיה מנוע מלהסתמך על כלל פרשנות זה.

17.14. בלא לגרוע מהוראות פרק 16 לחוזה זה לעיל, סמכות השיפוט הייחודית בכל מחלוקת או סכסוך הנובעים מחוזה זה, לרבות בקשר עם כריתתו, תוקפו, קיומו, אכיפתו, הפרתו או פרשנותו, לשלילת סמכותם של בתי משפט אחרים בארץ ובחו"ל, תהיה לבית המשפט בעיר תל-אביב בלבד. על חוזה זה וכל הנובע ממנו יחולו הדין המהותי, סדרי הדין האזרחיים וסדרי הבאת הראיות שבדין הישראלי בלבד.

- 17.15. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שמשרד עוה"ד רועי הרם מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה; כי אינם מייצגים את הקונה בעסקה נשוא חוזה זה; כי משרד ב"כ הקונה (כהגדרתו בהסכם זה) מייצגים את הקונה בעסקה נשוא חוזה זה, אך אינו מייצג את החברה; כי ידוע לקונה ששכרו של ב"כ הקונה משולם בפועל ע"י החברה, אך כי אין בכך כאמור כדי ליצור יחסי עורך דין-לקוח בין החברה לבין ב"כ הקונה, וכי יחסי עורך דין לקוח יחולו אך ורק על יחסי ב"כ הקונה עם הקונה עצמו; עוד ידוע לקונה, כי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי עורך-דין נוסף מטעמו. עוה"ד מטעם החברה מוסמכים לייצג גם את הקונה אך ורק בכל הנוגע לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה עפ"י הוראות חוזה זה, לרבות רישום הבית המשותף והתקנון וכל פעולת רישום אחרת, אם וככל שתחליט החברה לבצעה עפ"י הוראות חוזה זה ובאמצעות עוה"ד כאמור, שאז יפעלו תוך נאמנות לחברה ולקונה גם יחד.
- 17.16. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמפורט במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה, אלא אם הודיע לחברה בכתב על כל כתובת אחרת. שינה הקונה את כתובתו, יודיע על כך לחברה בדואר רשום והכתובת שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך זה, החל ממועד קבלת ההודעה. כל הודעה שתשלח ע"י כל אחד מהצדדים לחוזה זה לצד האחר לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום; ואם נמסרה ביד - מיד עם מסירתה. הקונה מאשר שכתובת הדוא"ל (כמפורט בכותרת החוזה) מהווה כתובת של הקונה למסירת הודעות מטעם החברה.
- 17.17. במעמד חתימת חוזה מכר הדירה, חותם הקונה על אישור בנוגע לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974, כמפורט בנספח "ח" המצורף לנספח זה.
- 17.18. מוסכם, כי עותק החוזה המיועד לקונה והחתום על ידי החברה ייוותר בידי הנאמנות של בא כוח החברה עד לביצוע התשלום הראשון בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימת חברת האם

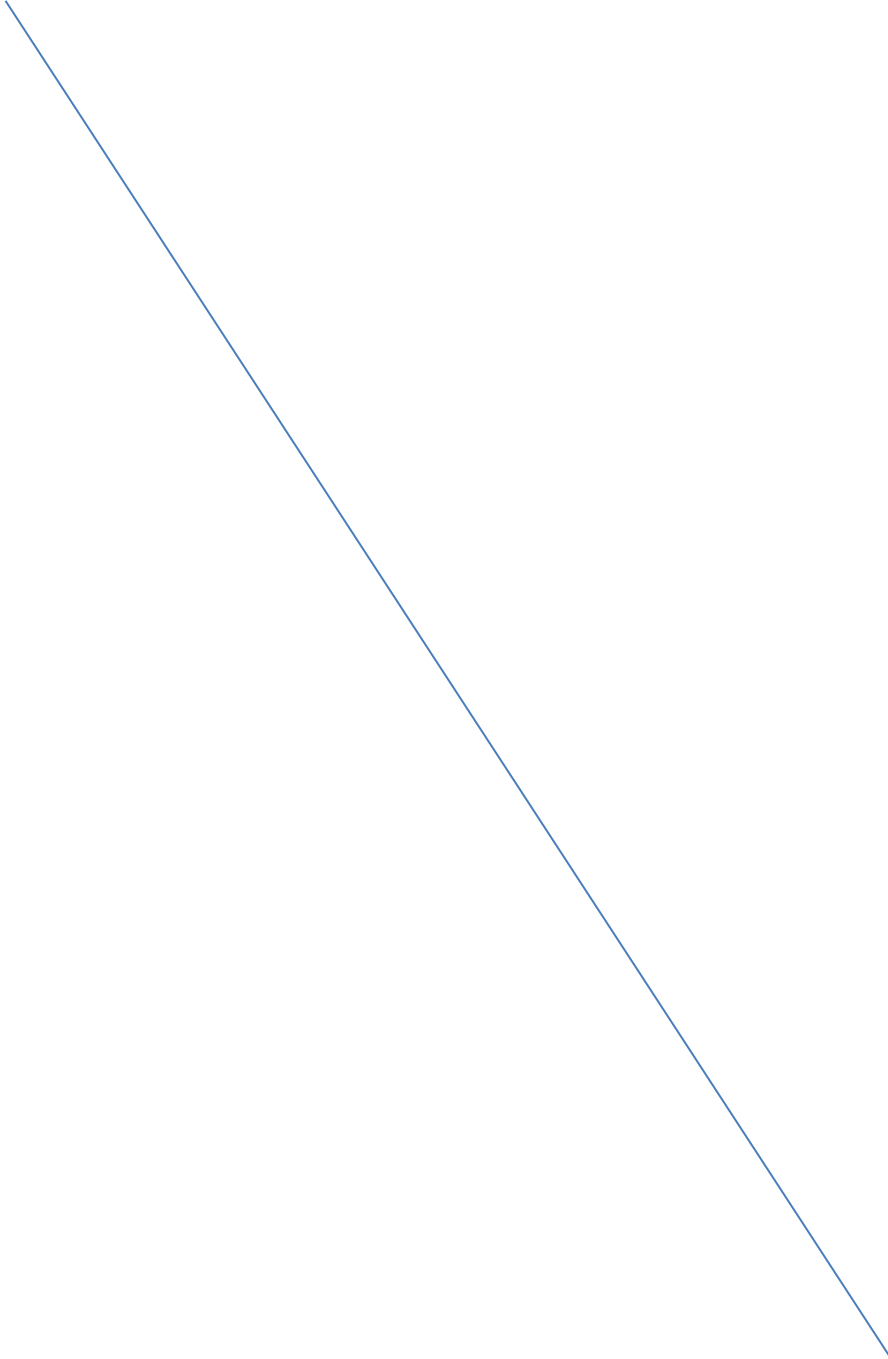
אנו הח"מ, חב' מימושים מגשימים פוטנציאל בע"מ, ח.פ. 6-506767-51 (להלן: "חברת האם") מצהירה ומאשרת בחתימתה בשולי הסכם זה, כי היא ערבה כלפי הקונה בערבות מלאה והדדית לקיום כל אחד ואחד מתנאי חוזה זה וכל אחת מהוראותיו. מובהר ומוסכם, כי חברת האם תהא אחראית יחד ולחוד עם החברה לביצוע כל התחייבויות המוכר לפי החוזה במלואן ובמועדן. ערבות זו של חברת האם לא תיפגע גם במקרה של מתן ארכה, הנחה או ויתור כלשהו על ידי הקונה, וכן בכל מקרה שבו חברת הבת תמחה או תעביר את זכויותיה והתחייבויותיה לישות אחרת, חברת האם תישאר ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות. למען הסר ספק, חתימת חברת האם בשולי הסכם זה מהווה התחייבות בלתי חוזרת מצדה לאמור בהסכם זה.

חב' מימושים מגשימים פוטנציאל בע"מ

נספח ב' – מפרט טכני

"מפרט"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973



נספח ג' – לוח תשלומים ומועד מסירת הדירה

פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ	בין :
«שם לקוח 1» ו- «שם לקוח 2»	לבין :
<p>1. מועד מסירת החזקה בדירה ובכפוף לאמור בסעיף 6 לחוזה נקבע ליום: 48 (ארבעים ושמונה) חודש ממועד קבלת היתר בניה סופי לבנין בו ממוקמת הדירה.</p>	
<p>2. התמורה על פי סעיף 10 לחוזה נקבעה כדי «מחיר הדירה» («מחיר דירה במילים») שו כולל מע"מ כשיעורו במועד חתימת חוזה זה.</p>	
<p>3. הקונה ישלם לחברה את התמורה הנקובה בסעיף 2 לעיל, בשיעורים ובמועדים כדלקמן, בצרוף הפרשי הצמדה במועד בצוע כל תשלום, כמפורט להלן:</p>	
3.1.	סך של 100,000 (מאה אלף ש"ח) שו, כולל מע"מ, ישלם הקונה בתוך 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה, באמצעות פנקס השוברים.
3.2.	סך נוסף שיהווה השלמה לשיעור 28% (עשרים ושמונה אחוז) מהתמורה, כולל מע"מ, ישלם הקונה עד ולא יאוחר מיום 1.5.2026.
3.3.	סך נוסף בשיעור של 7% (שבעה אחוז) מהתמורה, כולל מע"מ, ישלם הקונה עד ולא יאוחר מיום 1.11.2026, ובלבד שחלפו 30 (שלושים) יום ממועד הודעת החברה לקונה כי התקבלה החלטת ועדה להיתר הבניה לביצוע עבודות חפירה שכולל את הבנין שבו ממוקמת הדירה.
3.4.	סך נוסף בשיעור של 10% (עשרה אחוז) מהתמורה, כולל מע"מ, ישלם הקונה עד ולא יאוחר מיום 1.2.2027, ובלבד שחלפו 30 (שלושים) יום ממועד הודעת החברה לקונה כי התקבלה החלטת ועדה להיתר הבניה להקמת הבנין שבו ממוקמת הדירה.
3.5.	סך נוסף בשיעור של 17% (שבעה-עשר אחוז) מהתמורה, כולל מע"מ, ישלם הקונה עד ולא יאוחר מיום 1.4.2028.
3.6.	סך נוסף בשיעור של 17% (שבעה-עשר אחוז) מהתמורה, כולל מע"מ, ישלם הקונה עד ולא יאוחר מיום 1.6.2029.
3.7.	סך נוסף בשיעור של 17% (שבעה-עשר אחוז) מהתמורה, כולל מע"מ, ישלם הקונה עד ולא יאוחר מיום 1.8.2030.
3.8.	סך נוסף בשיעור של 4% (ארבעה אחוז) מהתמורה, כולל מע"מ, ישלם הקונה עד ולא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים קודם למועד המסירה החוזי כאמור בסעיף 1 לעיל.
4.	למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תשלומים מותנים המעוכבים על ידי הקונה עקב נסיבות מוצדקות כאמור, ישאו הפרשי הצמדה בתקופת העיכוב עד למועד פירעונם בפועל.
5.	במקרה של סתירה בין סה"כ התשלומים המפורטים בסעיף 3 דלעיל לבין התמורה הנקובה בסעיף 2 לעיל, יהיה המחיר הנקוב בסעיף 2 לעיל, הסכום הקובע. אם חסר סכום כלשהו, אזי ישולם כתשלום אחרון, ואם יש סכום יתר יופחת מהתשלום האחרון.
6.	במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה עפ"י לוח התשלומים, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר ממועד המסירה וזאת על אף האמור בסעיף 3 לעיל.
7.	כל תשלום מהתשלומים, יהיה צמוד למדד תשומות הבניה (להלן - "המדד") כדלקמן:
7.1.	"המדד" משמעו - מדד תשומות הבניה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובין אם יפורסם על ידי כל מוסד רשמי אחר, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
7.2.	במקרה שיוחלף בסיס המדד או במקרה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במקרה שיפורסם על ידי מוסד רשמי אחר כאמור, מבלי שנקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבע המדד החדש על ידי רוי"ח של החברה בהתחשב בשינויים הנ"ל.
7.2.	"מדד בסיסי" משמעו - מדד חודש «מדד חודש» בשנת «שנה» שהתפרסם ביום

«מדד אשר פורסם ב_15 לחודש».

- 7.3. "המדד החדש" משמעו - המדד האחרון שפורסם לפני ביצוע התשלום בפועל.
- 7.4. אם בזמן ביצועו ופרעונו בפועל של כל תשלום, יהא המדד החדש, גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה לחברה את התשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- אם בזמן ביצועו ופרעונו בפועל של כל תשלום יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, ישלם הקונה לחברה את התשלום כשהוא מוקטן באותו שיעור בו קטן המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- 7.5. הצדדים מסכימים, כי בהתאם להוראות חוק המכר דירות, מחצית מכל תשלום ע"ח התמורה החוזית תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד שסך בשיעור של 20% הראשוניים מהתמורה החוזית שישולמו, לא יוצמד למדד כלשהו. ההצמדה כאמור תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי (כאמור בסעיף 1 לנספח "ג" זה לעיל); ואולם, הוראות סעיף זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בהוראת סעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות.
8. במועד ביצוע כל תשלום ישלם הקונה לחברה, כחלק מהתשלום, מס ערך מוסף כשיעורו כפי שיהיה קבוע בחוק במועד ביצוע כל תשלום ותשלום כאמור. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, תשתנה בהתאם התמורה (יתווסף לכל תשלום שטרם שולם מע"מ בשיעורו החדש (גבוה או נמוך יותר משיעורו כיום, לפי הענין) בכל הנוגע ליתרת התמורה שטרם נפרעה עד למועד השינוי.
9. בלא לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, לרבות כמפורט בפרק 13 לנספח התשלומים להלן, כל תשלום שישולם בשיק, יחשב מועד ביצועו בפועל במועד בו נפרע השיק בפועל.
10. מובהר בזה, כי אם תסכים החברה ליתן לקונה התחייבות לרישום משכנתא, הרי שהחברה לא תמציא לקונה התחייבות לרישום משכנתא כאמור למימון התשלומים, אלא לאחר שהקונה ישלם לחברה לפחות 15% מהתמורה, ובמקרה של גרירת משכנתא, שהקונה שילם לחברה בנוסף לסכום האמור, גם את סכום ההלוואה הנגרת.
11. הואיל ובמסגרת החוזה עם הגורם המלווה החברה הימחתה או תמחה את התקבולים מחוזה זה; לפיכך, מתחייב הקונה **לאחר הנפקת פנקס השוברים** להפקיד את התשלומים ישירות **לחשבון מספר _____ בבנק _____ בע"מ סניף _____ (מס' סניף _____) (להלן – "החשבון המיוחד")**, וזאת בהתאם להוראות סעיפי 12 להלן. חשבון זה שועבד על תכולתו עתה ובעתיד לטובת הגורם המלווה.
12. לאור המחאת החברה את התקבולים מחוזה זה לגורם המלווה, מתחייב הרוכש, בנוסף, כדלקמן:
- 12.1. כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו על חשבון מחיר הדירה תהיה באמצעות פנקס השוברים. במקרה של ביטול החוזה, יושבו השוברים הנותרים לגורם המלווה.
- 12.2. הקונה מתחייב שכל אחד מתשלומי התמורה (באמצעות פנקס השוברים), למעט התשלום האחרון ע"ח התמורה, לא יפחת מהסך של 100,000 (מאה אלף ש"ח) ₪.
- 12.3. אין לכלול במסגרת הסכומים שישולמו באמצעות שוברים תשלומים נלווים (שאינם מהווים חלק מהתמורה).
- 12.4. התשלום ייעשה בשקלים בלבד.
- 12.5. תשלומים על חשבון מחיר הדירה אותם צריך היה לשלם באמצעות שוברים ואשר הופקדו שלא באמצעות שוברים יוחזרו לרוכש, לחשבון הרוכש, שפרטיו נמסרים בזאת על ידי הרוכש למטרה זו: חשבון מס' «מספר_חשבון_בנק_רוכש»; בסניף «מספר_סניף»; של בנק «שם_בנק_רוכש» («מספר_בנק_רוכש»).
- 12.6. מובהר, כי בטוחות לרוכשים תונפקנה אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה ככל שתיקון מס' 9 לחוק המכר חל עליהם, למעט בגין רכיב המע"מ (כהגדרתו ובהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974). עוד מובהר, כי מחיר הדירה אינו כולל תשלומים נלווים כגון תשלומים בגין מיסים, פקדונות וכו'.
- 12.7. כל רוכש יוכל לקבל מהגורם המלווה אישור לגבי מספר חשבון הפרוייקט, אם ימסור לגורם המלווה את מספר חשבון הפרוייקט ואת שם הפרוייקט הנקובים בפנקס השוברים שבידו, וזאת בכל האמצעים הבאים:
- 12.7.1. במשרדי הפניקס חברה לביטוח בע"מ.
- 12.7.2. באמצעות מענה טלפוני – בפניה של הרוכש לגורם אותו יקבע הגורם המלווה לענין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.
- 12.7.3. באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה, על ידי הקלדת פרטים מסויימים מתוך השובר.
13. בלא לגרוע מיתר הוראות החוזה לענין זה, כל איחור בתשלום מהתשלומים, ישא ריבית פיגורים בתנאים כמפורט בסעיף

נספח ד'

יפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ «שם לקוח_1» ת.ז. «תז לקוח_1» ו-«שם לקוח_2» ת.ז. «תז לקוח_2», כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ונותנים בזה יפוי כח לרועי הרם, עו"ד ו/או שרה צימרמן, עו"ד ו/או שגית דקל, עו"ד, ו/או דורית נאמן, עו"ד ו/או מיכאל ולנצ'יק ו/או כל עו"ד אחר מטעם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או כל עו"ד שימונה מטעם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: «הבנק») ו/או יצחק מירון, עו"ד ו/או חן יצחק שחם, עו"ד ו/או כל עו"ד שימונה מטעם משרד מירון בן ציון ופריבס, עורכי-דין ו/או כל אדם שימונה בנוסף להם לאור האמור בסעיף 22 להלן - לכולם ביחד וכל אחד מהם לחוד - להיות לבי"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לקבל ו/או לרשום בשמי/נו ובשבילי/נו בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את זכויותי בנכסים הנמצאים או שימצאו בישוב רמלה על המקרקעין הידועים כחלקות 226, 227, 228, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 239, בגוש 4358 (וכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לתכניות הנ"ל ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת שתבוא במקומן ותחול על המקרקעין), או כל חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "הרכוש הנ"ל") או לחילופין להעביר את הרכוש הנ"ל על-שם כל מי שרכש ממני את הרכוש הנ"ל (להלן: "הנעבר") או לממש את הרכוש הנ"ל או להעבירו על שם או לפקודת כל בנק או מוסד כספי או גוף (להלן: "בנק"), שנתן לי הלוואה (משכנתה), לרבות כנגד שעבוד או התחייבות לשעבוד הרכוש הנ"ל, או למכור או להשכיר או להחכיר או להשכיר בשכירות משנה או להחכיר בחכירת משנה או להמחות את הרכוש הנ"ל או לעשות כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל ו/או בזכויות שיש או שיהיו לי ברכוש הנ"ל - הכל לפי שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי.
2. לחתום בשמי ובמקומי על כל חוזה שעבוד ו/או משכון ועל כל מסמכי שעבוד ו/או משכון בקשר לרכוש הנ"ל, למשכן את הרכוש הנ"ל באמצעות רישום משכונות או לשעבדו באמצעות רישום משכנתאות או בכל דרך אחרת של שיעבוד ולשעבד ו/או למשכן את זכויותי החוזיות לקבל את הרכוש הנ"ל לטובת כל מוסד בנקאי או כספי אשר נקבל ממנו הלוואות כספיות מובטחות במשכנתה או שאינן מובטחות במשכנתה (להלן: "הבנק למשכנתאות"), לרשום לטובתי או לטובת בנק למשכנתאות הערות אזהרה מכל מן וסוג לרבות בדבר התחייבות לרישום משכנתה או בדבר התחייבות לשעבדם בכל דרך אחרת, באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם, ו/או למחוק הערות כאמור ו/או לייחד הערות כאמור ו/או לשוב ולשעבד את הרכוש הנ"ל ו/או הזכויות החוזיות והזכויות הקנייניות לטובת בנק למשכנתאות כאמור ו/או למחוק כל שעבוד או התחייבות לשעבוד כאמור, ובכלל זאת, ובלא לגרוע מכלליות האמור לחתום בשמי ובמקומי על שטרי משכנתה ו/או כתבי התחייבות וכיו"ב מסמכים בנקאיים בנוסח המקובל בבנק למשכנתאות, שכולל ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב - 1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שעניינו הזכות להחזיק בנכס לאחר מכירתו ו/או ויתור על הגנת בית מגורים ו/או דיור חלוף שהיו בתוקף היום ו/או שיהיה בתוקף בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ובלבד שרישום המשכנתה נובע מהלוואה/ות שקבלתי/נו לצורך מימון רכישת הרכוש הנ"ל. בנוסף יהיו באי כוחי/נו רשאים לרשום על הרכוש הנ"ל משכנתה שנגררה מדירה אחרת או מנכס אחר והחברה התחייבה לרשום את המשכנתה הנגררת במועד רישום הזכויות ברכוש הנ"ל על שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
3. לשם ביצוע הפעולות לעיל יהיו באי כוחנו הנ"ל מוסמכים לעשות בשמי ובמקומי ובעבורנו כל פעולה, לפי שיקול דעתם, ובין השאר, ובלא שהרשימה שלהלן תהיה סופית או ממצה:
4. לחתום בשמי ובמקומי על חוזה פיתוח ו/או על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל; וכן, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או שטרי מכר.
5. לחתום בשמי ובמקומי על בקשה לביטול הערת אזהרה שרשמה לטובתנו על הרכוש הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין.
6. לבטל, למסור להחזיר בשמי ובמקומי בטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 או כל בטוחה אחרת שקיבלתי, אם קיבלתי, לכל אדם או גוף לרבות מוציא הבטוחה.
7. להעביר על שמי או על שם הנעבר או בנק או לפקודתם את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר בתמורה או ללא תמורה או מימוש לרבות כשהם כפופים לשעבודים ו/או זכויות צד ג' שנרשמו לטובת צדדים שלישיים ו/או על-פי כל דין ו/או צו, ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל בקשות, שטרות ומסמכים הדרושים לכך.
8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת ו/או לביטול כל שעבוד, התחייבות לשעבוד, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי.
9. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, ייחוד דירות, ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
10. בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים ממנו ו/או הרכוש הנ"ל לעשות כל פעולה מן הפעולות המנויות לעיל ולהלן ו/או כל פעולה הנובעת מהן ו/או הדרושה לצורך עשייתן, כולן או מקצתן, ו/או הכרוכה ו/או הקשורה בהן,

- גם אם לא נאמר הדבר במפורש.
11. 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 הרכוש הנ"ל וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הרכוש הנ"ל, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות צד ג' ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דיור ו/או לבנין כלשהו ולקבל זכויות כאמור.
 12. להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי ולעשותם יחידות רישום נפרדות ו/או להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות דיור בבית או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום בכל דרך אחרת את היחידות ו/או השטחים הנ"ל ובלבד שלא יפגע הרכוש הנ"ל ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לו.
 13. להצמיד מקומות חניה ו/או גגות ו/או גזוסטראות ו/או מחסנים ו/או שטחי קרקע ו/או כל שטח אחר לרכוש הנ"ל ו/או לכל יחידה אחרת בגוש ובחלקה הנזכרים לעיל כפי שבאי כוחי הנ"ל ימצאו לנכון ולפי סדר וקדימות שיקבעו, ובכמות כפי שימצאו לנכון.
 14. להצמיד זכויות בניה נוספות לרכוש הנ"ל או להבדיל לקבוע במפורש כי הרכוש הנ"ל אינו כולל זכויות לבניה נוספת ולמכור ו/או ליתן ו/או להצמיד זכויות אלה לאיזו יחידה אחרת שהיא שבבית המשותף.
 15. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין לפי שיקול דעתם הבלעדי לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף, ולקבוע בתקנון כל הוראה בין שהיא מנויה או נזכרת ביפוי כוח זה ובין אם לאו, לרבות בקשר עם חלוקת הוצאות ההחזקה של הבית המשותף, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים; ליעד שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשבילים, לחניה, לכביש, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון, אך לא רק: אנטנה מרכזית לטק"מ, חדר טרנספורמציה, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף. לקבוע בתקנון כי חלקו היחסי של כל דייר בהוצאות ניהול הבית המשותף ו/או באחזקת הרכוש המשותף יהיה לפי שטח הריצפה של יחידת הדיור שלו לא כולל שטחי מרפסות בלתי מקורות, שטחי גג, בלתי מקורים, מחסנים, מקומות חניה ושטחי קרקע - אם יוצמדו ליחידות במבנה, לרשום הצמדות ולשנותן.
 16. לבקש בכל עת בעתיד שינוי בתכניות המתאר החלות על המקרקעין, לרבות שינוי בבניה המותרת על פיה או להתנגד בשמי ובמקומי לכל בקשה לשינוי כאמור.
 17. לחתום בשמי ובמקומי על בקשה לרישום הערת אזהרה או על בקשה למחיקת הערה כאמור או על בקשה לייחוד הערה כאמור לרכוש הנ"ל או על בקשה לתיקון או ביטול יחוד כאמור.
 18. להסכים, לבצע ולרשום פרצלציה, רה-פרצלציה, או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית וכן לצמצם כל הערת האזהרה באופן שלא תחול על חלק מהמקרקעין המועברים לרשות המקומית ו/או להסכים במסגרת יחוד הערת אזהרה לרכוש הנ"ל כי הערת האזהרה תצומצם ולא תחול על חלק המקרקעין המועבר לרשות המקומית ו/או להסכים להעברת חלק המקרקעין לרשות המקומית ובמידת הצורך להעביר ולרשום הפרשה כאמור גם בדרך של מתן הכירות בהם.
 19. בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות לתקן ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או התקנון.
 20. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושוניים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל, להגיש ו/או לחתום על כל בקשה, מסמך, תכנית, לצורך תכנון הרכוש הנ"ל ו/או עריכת ו/או תיקון תכניות קיימות ו/או חדשות מכל סוג ומין ו/או הגשת בקשה ותכניות להיתר בניה וכיו"ב פעולות.
 21. לשם בצוע הפעולות הנ"ל - להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכות רישום מקרקעין, רשם הבתים המשותפים, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, תכנוני, לרבות רשויות המס, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, משיג, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, שטרי משכנתה, כתב תנאים מיוחדים, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל, כאמור לעיל, או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לרבות בבוררות.
 22. באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את חבי פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ (להלן: "החברה"), כל נעבר או את הבנק בעסקה זו וכן, יהיו באי כוחנו הנ"ל רשאים לחתום על מסמכי העברה ועל כל מסמך אחר או נוסף שיידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי על פי יפוי כוח זה, גם בשם החברה, הנעבר, הבנק או צדדים שלישיים אחרים.
 23. באי כוחנו רשאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ללא צורך בקבלת אישורנו לכך וכן רשאים הם למנות שלוחים נוספים עליהם.
 24. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, שכן זכויות צדדים שלישיים תלויות בו.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____.

השולחים

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת ה"ה _____ ת.ז. _____, _____ ו _____ ת.ז. _____ לאחר שזיהיתי אותם לפי תעודות הזהות, ולאחר שהבינו את תוכן ומשמעות המסמך

נספח ד'1

יפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ «שם_לקוח_1» ת.ז. «תז_לקוח_1» ו-«שם_לקוח_2» ת.ז. «תז_לקוח_2», כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ונותנים בזה יפוי כח פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ, ח.פ. 51-725943-8 (להלן: "החברה"), ו/או לרועי הרם, עו"ד ו/או שרה צימרמן, עו"ד ו/או שגית דקל, עו"ד, ו/או דורית נאמן, עו"ד, ו/או מיכאל ולנצ'יק, עו"ד, ו/או יצחק מירון, עו"ד ו/או חן יצחק שחם, עו"ד ו/או כל עו"ד שימונה מטעם משרד מירון בן ציון ופריבס, עורכי-דין ו/או כל עו"ד אחר מטעם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או כל עו"ד שימונה מטעם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הבנק") ו/או כל אדם שימונה בנוסף להם לאור האמור בסעיף 22 להלן - לכולם ביחד וכל אחד מהם לחוד - להיות לבי"כ החוקים/ים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לקבל ו/או לרשום בשמי/נו ובשבילי/נו בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את זכויותי בנכסים הנמצאים או שימצאו בישוב רמלה על הידועים כחלקות 226, 227, 228, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 239, בגוש 4358, או כל חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "הרכוש הנ"ל") או לחילופין להעביר את הרכוש הנ"ל על-שם כל מי שרכש ממני או הרכוש הנ"ל (להלן: "הנעבר") או לממש את הרכוש הנ"ל או להעבירו על שם או לפקודת כל בנק או מוסד כספי או גוף (להלן: "בנק"), שנתן לי הלוואה (משכנתה), לרבות כנגד שעבוד או התחייבות לשעבוד הרכוש הנ"ל, או למכור או להשכיר או להחכיר או להשכיר בשכירות משנה או להחכיר בחכירת משנה או להמחות את הרכוש הנ"ל או לעשות כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל ו/או בזכויות שיש או שיהיו לי ברכוש הנ"ל - הכל לפי שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי.
2. לחתום בשמינו ובמקומנו על כל חוזה שעבוד ו/או משכון ועל כל מסמכי שעבוד ו/או משכון בקשר לרכוש הנ"ל, למשכן את הרכוש הנ"ל באמצעות רישום משכונות או לשעבדו באמצעות רישום משכנתאות או בכל דרך אחרת של שיעבוד ולשעבד ו/או למשכן את זכויותי החוזיות לקבל את הרכוש הנ"ל לטובת כל מוסד בנקאי או כספי אשר נקבל ממנו הלוואות כספיות מובטחות במשכנתה או שאינן מובטחות במשכנתה (להלן: "הבנק למשכנתאות"), לרשום לטובתי או לטובת בנק למשכנתאות הערות אזהרה מכל מן וסוג לרבות בדבר התחייבות לרישום משכנתה או בדבר התחייבות לשעבדם בכל דרך אחרת, באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל, בשלמות או בכל מיני חלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם, ו/או למחוק הערות כאמור ו/או לייחד הערות כאמור ו/או לשוב ולשעבד את הרכוש הנ"ל ו/או הזכויות החוזיות והזכויות הקנייניות לטובת בנק למשכנתאות כאמור ו/או למחוק כל שעבוד או התחייבות לשעבוד כאמור, ובכלל זאת, ובלא לגרוע מכלליות האמור לחתום בשמינו ובמקומנו על שטרי משכנתה ו/או כתבי התחייבות וכיו"ב מסמכים בנקאיים בנוסח המקובל בבנק למשכנתאות, שכולל ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב - 1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שעניינו הזכות להחזיק בנכס לאחר מכירתו ו/או ויתור על הגנת בית מגורים ו/או דיור חלוף שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בתוקף בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ובלבד שרישום המשכנתה נובע מהלוואה/ות שקבלתי/נו לצורך מימון רכישת הרכוש הנ"ל. בנוסף יהיו באי כוחי/נו רשאים לרשום על הרכוש הנ"ל משכנתה שנגררה מדירה אחרת או מנכס אחר והחברה התחייבה לרשום את המשכנתה הנגררת במועד רישום הזכויות ברכוש הנ"ל על שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
3. לשם ביצוע הפעולות לעיל יהיו באי כוחנו הנ"ל מוסמכים לעשות בשמינו ובמקומנו ובעבורנו כל פעולה, לפי שיקול דעתם, ובין השאר, ובלא שהרשימה שלהלן תהיה סופית או ממצה:
4. לחתום בשמי ובמקומי על חוזה פיתוח ו/או על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל; וכן, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או שטרי מכר.
5. לחתום בשמי ובמקומי על בקשה לביטול הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על הרכוש הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין.
6. לבטל, למסור להחזיר בשמי ובמקומי בטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 או כל בטוחה אחרת שקיבלתי, אם קיבלתי, לכל אדם או גוף לרבות מוציא הבטוחה.
7. להעביר על שמי או על שם הנעבר או בנק או לפקודתם את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר בתמורה או ללא תמורה או מימוש לרבות כשהם כפופים לשעבודים ו/או זכויות צד ג' שנרשמו לטובת צדדים שלישיים ו/או על-פי כל דין ו/או צו, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומנו על כל בקשות, שטרות ומסמכים הדרושים לכך.
8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת ו/או לביטול כל שעבוד, התחייבות לשעבוד, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי.
9. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, ייחוד דירות, ובדרך כלל כל טרנוקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
10. בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים ממנו ו/או הרכוש הנ"ל לעשות כל פעולה מן הפעולות המנויות לעיל ולהלן ו/או כל פעולה הנובעת מהן ו/או הדרושה לצורך עשייתן, כולן או מקצתן, ו/או הכרוכה ו/או הקשורה בהן,

- גם אם לא נאמר הדבר במפורש.
11. 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 הרכוש הנ"ל וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הרכוש הנ"ל, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות צד ג' ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דיור ו/או לבנין כלשהו ולקבל זכויות כאמור.
 12. להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי ולעשותם יחידות רישום נפרדות ו/או להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות דיור בבית או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום בכל דרך אחרת את היחידות ו/או השטחים הנ"ל ובלבד שלא יפגע הרכוש הנ"ל ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לו.
 13. להצמיד מקומות חניה ו/או גגות ו/או גזוסטראות ו/או מחסנים ו/או שטחי קרקע ו/או כל שטח אחר לרכוש הנ"ל ו/או לכל יחידה אחרת בגוש ובחלקה הנזכרים לעיל כפי שבאי כוחי הנ"ל ימצאו לנכון ולפי סדר וקדימות שיקבעו, ובכמות כפי שימצאו לנכון.
 14. להצמיד זכויות בניה נוספות לרכוש הנ"ל או להבדיל לקבוע במפורש כי הרכוש הנ"ל אינו כולל זכויות לבניה נוספת ולמכור ו/או ליתן ו/או להצמיד זכויות אלה לאיזו יחידה אחרת שהיא שבבית המשותף.
 15. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין לפי שיקול דעתם הבלעדי לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף, ולקבוע בתקנון כל הוראה בין שהיא מנויה או נזכרת ביפוי כוח זה ובין אם לאו, לרבות בקשר עם חלוקת הוצאות ההחזקה של הבית המשותף, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים; ליעד שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשבילים, לחניה, לכביש, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון, אך לא רק: אנטנה מרכזית לטק"מ, חדר טרנספורמציה, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף. לקבוע בתקנון כי חלקו היחסי של כל דייר בהוצאות ניהול הבית המשותף ו/או באחזקת הרכוש המשותף יהיה לפי שטח הריצפה של יחידת הדיור שלו לא כולל שטחי מרפסות בלתי מקורות, שטחי גג, בלתי מקורים, מחסנים, מקומות חניה ושטחי קרקע - אם יוצמדו ליחידות במבנה, לרשום הצמדות ולשנותן.
 16. לבקש בכל עת בעתיד שינוי בתכניות המתאר החלות על המקרקעין, לרבות שינוי בבניה המותרת על פיה או להתנגד בשמי ובמקומי לכל בקשה לשינוי כאמור.
 17. לחתום בשמי ובמקומי על בקשה לרישום הערת אזהרה או הערה בדבר קיומו של חוזה שיתוף, על בקשה למחיקת הערה כאמור או על בקשה לייחוד הערה כאמור לרכוש הנ"ל או על בקשה לתיקון או ביטול יחוד כאמור.
 18. להסכים, לבצע ולרשום פרצלציה, רה-פרצלציה, או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית וכן לצמצם כל הערת האזהרה באופן שלא תחול על חלק מהמקרקעין המועברים לרשות המקומית ו/או להסכים במסגרת יחוד הערת אזהרה לרכוש הנ"ל כי הערת האזהרה תצומצם ולא תחול על חלק המקרקעין המועבר לרשות המקומית ו/או להסכים להעברת חלק המקרקעין לרשות המקומית ובמידת הצורך להעביר ולרשום הפרשה כאמור גם בדרך של מתן הכירות בהם.
 19. בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות לתקן ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או התקנון.
 20. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל, להגיש ו/או לחתום על כל בקשה, מסמך, תכנית, לצורך תכנון הרכוש הנ"ל ו/או עריכתו ו/או תיקון תכניות קיימות ו/או חדשות מכל סוג ומין ו/או הגשת בקשה ותכניות להיתר בניה וכיו"ב פעולות.
 21. לשם בצוע הפעולות הנ"ל - להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכות רישום מקרקעין, רשם הבתים המשותפים, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, תכנוני, לרבות רשויות המס, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, משיג, צד שלישי, מתלווה, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, שטרי משכנתה, כתב תנאים מיוחדים, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל, כאמור לעיל, או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לרבות בבוררות.
 22. באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את חב' פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ, כל נעבר או את הבנק בעסקה זו וכן, יהיו באי כוחנו הנ"ל רשאים לחתום על מסמכי העברה ועל כל מסמך אחר או נוסף שיידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי על פי יפוי כוח זה, גם בשם החברה, הנעבר, הבנק או צדדים שלישיים אחרים.
 23. באי כוחנו רשאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ללא צורך בקבלת אישורנו לכך וכן רשאים הם למנות שלוחים נוספים עליהם.
 24. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, שכן זכויות צדדים שלישיים תלויות בו.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____.

השולח/ים

נספח ה' - הליווי הבנקאי

לכבוד

1. «שם_לקוח_1» ת.ז. «תז_לקוח_1»
 2. «שם_לקוח_2» ת.ז. «תז_לקוח_2»
- (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם) (להלן בנספח זה: "הרוכשים")

ג.א.נ,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

במסמך זה ובמסמך הצהרה והתחייבות הרוכשים תהא למונחים הבאים המשמעות המופיעה בצידם:

- (1) "המוכר" – פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ, ח.פ. 517259438;
- (2) "הרוכשים" – כהגדרתם לעיל;
- (3) "המקרקעין" – גוש 4358 חלקות 226-228, 230, 231, 233-236, 239 (בשלמות) ברמלה;
- (4) "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת סה"כ 784 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה, בהתאם לתכנית החדשה כהגדרתה בחוזה המכר, הנבנה או המיועד להיבנות על המקרקעין;
- (5) "חוזה המכר" – חוזה מיום _____ שנערך בין המוכר לבין הרוכשים למכירת/רכישת "הדירה";
- (6) "הדירה" – דירה מס' _____ בבנין _____ קומה _____ בפרויקט;
- (7) "הגורם המממן" – הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס ביטוח"), הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ (להלן: "הפניקס ליווי");
- (8) "החשבון" או "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' _____ [לרבות חשבונות המשנה _____ ו- _____] על שם משמרת חברה לנאמנויות בע"מ, בסניף משכית (783) של בנק לאומי לישראל בע"מ;
- (9) "השעבודים" או "השעבוד" - שעבודים קבועים ושעבודים צפים לטובת הגורם המממן ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הגורם המממן) וללא השתתפות אחרים, לרבות במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), וכן המחאת זכויותינו לטובת הפניקס ביטוח והפניקס ליווי על דרך שעבוד;
- (10) "השירותים" - אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים ו/או מימוניים ו/או ביטוחיים שונים למימון הקמת הפרויקט אשר ניתנו ו/או ינתנו למוכר על ידי הגורם המממן, לפי העניין, המובטחים בשעבודים;
- (11) "חוק המכר הבטחת השקעות" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974;
- (12) "הבטחות" – פוליסות לפי חוק המכר הבטחת השקעות, אשר תונפקנה על ידי הפניקס ביטוח (לרבות באמצעים דיגיטליים, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של הפניקס ביטוח);
- (13) "פנקס השוברים" – פנקס שוברים אשר מונפק על ידי הפניקס ביטוח ו/או מי מטעמה לרבות באופן דיגיטלי ואשר באמצעותו יש לבצע את התשלומים על חשבון מחיר הדירה;
- (14) "מכתב ההחגה" – הודעה לרוכשים בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות.

הואיל	ואנו מקימים על המקרקעין את הפרויקט;
והואיל	ועל פי חוזה המכר התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו את הדירה;
והואיל	וקבלנו ו/או נקבל מאת הגורם המממן את השירותים;
והואיל	ועל פי המוסכם בינינו לבין הפניקס ביטוח הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון הפרויקט;
והואיל	ולהבטחת פירעונם של השירותים הנ"ל יצרנו ו/או ניצור לטובת הפניקס ביטוח והפניקס ליווי, בין השאר, את השעבודים;

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם אך ורק באמצעות פנקס השוברים.
2. למרות האמור, במקרה בו הגורם המממן ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו בכתב, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הגורם המממן בדרישתו הנ"ל – והכל אך ורק באמצעות פנקס שוברים.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר ועניין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. **מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי העניין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה ולא תונפק בגינם בטוחה כלשהם על פי חוק המכר הבטחת השקעות.**
4. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת שלנו להפניקס ביטוח להמציא בטוחה לטובת הרוכשים, בין באופן פיזי ובין באופן דיגיטלי, בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום, למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה.

5. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הגורם המממן, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הגורם המממן מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום:

פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ

לכבוד
הפניקס חברה לביטוח בע"מ
הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ
 (להלן בנספח זה: "הגורם המממן")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ (להלן: "המוכר") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לאישורנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בו ונפעל לפיו.
2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובת הגורם המממן לרבות על המקרקעין, ועל הפרויקט (כולל הדירה) כמפורט בהוראות, ולהמחאה לטובת הגורם המממן על דרך השיעבוד של זכויות המוכר בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר) מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובת הגורם המממן משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם, ואולם בכל מקרה זכויות הגורם המממן תהיינה עדיפות על זכויותנו לגבי הדירה כל עוד לא התמלאו כל תנאי מכתב ההחלטה. כן אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותינו של הגורם המממן על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרויקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר.
3. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים, בין אם נרשמו עובר לחתימת כתב זה ובין אם לאחרי, ו/או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים, לרבות המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של המוכר כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרויקט והדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
4. ידוע לנו כי יתכן ונכון ליום חתימת חוזה המכר, טרם התקיימו כל התנאים למתן השירותים, כהגדרתם לעיל, לרבות רישום השיעבודים וקבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט, ולפיכך נדרש המוכר להשלים את כל התנאים הנ"ל למתן השירותים למוכר, במלואם ובמועד ולשביעות רצונו של הגורם המממן בהתאם להוראות הסכם המימון עם המוכר ("הסכם המימון"), וככל והמוכר לא ישלם כאמור, אזי הגורם המממן או כל אחד מיחיד הגורם המממן יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבטל את מחויבות הגורם המממן או להתנות את מחויבותו למתן השירותים בתנאים נוספים, והכל לפי שיקול דעתו של הגורם המממן או כל אחד מיחידיו (וזאת, מבלי לגרוע מיתר התנאים שצריכים להתקיים ע"י המוכר לצורך העמדת השירותים ע"י הגורם המממן ע"פ הוראות הסכם המימון). למען הסר ספק הגורם המממן או כל אחד מיחידיו יהיו רשאים, אך לא חייבים, להעמיד למוכר שירותים על פי הסכם המימון בתנאים שונים או נוספים או אחרים, ובחתימתנו מטה אנו מוותרים על כל טענה או תביעה או דרישה כנגד הגורם המממן בקשר עם האמור לעיל.
5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הגורם המממן רשאי, אך לא חייב, לממש את השיעבודים בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן - "הכונס").
- אם במקרה של מימוש זכויותיכם על פי השיעבודים, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) להשלים, באמצעות צד שלישי, את בניית הדירה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ-9 (תשעה) חודשים, לבניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים עד מועד תשלום בפועל, בהתאם לאמור בחוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.
- אנו מאשרים כי לא נהיה רשאים לקזז מהסכומים המגיעים למוכר סכומים כלשהם בגין האיחור במועד מסירת הדירה לדיננו.
6. נמסר לנו על ידי המוכר ו/או על ידי הגורם המממן כי חשבון הפרויקט הוא חשבון מס' _____ [לרבות חשבונית המשנה _____ ו- _____] על שם משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בסניף משכית (783) של בנק לאומי לישראל בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו למוכר על פי חוזה המכר ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או יחתם בינינו לבין המוכר ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הגורם המממן. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הגורם המממן כתשלום למוכר לפי חוזה המכר.
- אנו מאשרים, כי תחזירו כל תשלום שלא נבצע כאמור לחשבון המפורט בשולי מסמך זה *, וככל שלא פורט או במקרה שתשלום כאמור שולם על ידי צד שלישי שהעמיד לנו הלוואה בקשר עם רכישת הדירה - לחשבון ממנו בוצע התשלום, וזאת ללא כל צורך במתן הודעה לנו ו/או בקבלת הסכמה נוספת מאיתנו.
- אנו מתחייבים, כי פנקס השוברים יישמר אצלנו בשלמותו ואנו נשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידינו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידינו מלוא התשלומים על חשבון הדירה או אם בוטל חוזה המכר, מייד עם ביטולו.
- במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידינו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתנו בטוחה, נודיע על כך להפניקס ביטוח ולמוכר באופן מיידי.
- אנו מאשרים, כי ידוע לנו, כי ניתן לפנות אל הפניקס ביטוח לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

א. פניה למשרדי הפניקס ביטוח.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הפניקס ביטוח, תוך הקלדת פרטי זהווי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

7. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותית לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הגורם המממן, יהיו טעונים הסכמת הגורם המממן מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להן כל תוקף גם בין הצדדים לחוזה המכר (דהיינו - בינינו לבין המוכר).
8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.
9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת בנק למשכנתאות/חברת ביטוח אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.
10. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים למוכר עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת המוכר, מעת לעת, כל שירות מהשירותים, כהגדרתם לעיל, לרבות את "הבטוחות", וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת השירותים כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי נכון ליום חתימת חוזה המכר, טרם התקיימו כל התנאים למתן השירותים, כהגדרתם לעיל, לרבות רישום השעבודים וקבלת היתר בנייה לפרויקט.
11. ידוע לנו ואנו מתחייבים כי אנו לא נשלם למוכר סך העולה על 80% מסכום המכירה, אלא רק לאחר שיהיה בידי המוכר אישור כללי/לפרויקט לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (טופס 50).
12. ידוע לנו כי במקרה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרויקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בבטוחות הנ"ל.
13. ידוע לנו כי הפניקס ביטוח ו/או המוכר, לפי דרישת הפניקס ביטוח, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר הבטחת השקעות, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.
14. אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי תמסרו למוכר, עבורנו, את הבטוחות על פי חוק המכר שתנפיקו לטובתנו. ידוע לנו כי על פי שיקול דעתכם הבלעדי ייתכן והבטוחות על פי חוק המכר תונפקנה באופן דיגיטלי ואנו מתחייבים לעדכן מיד את המוכר באמצעות משלוח הודעה בכתב ככל שלא נקבל מהמוכר את הבטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות כאמור במועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות ו/או בכל מקרה בו יחול שינוי בכתובתנו (לרבות כתובת דוא"ל) למשלוח הבטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות.
15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.
16. ידוע לנו כי יפוי הכוח אותן חתמנו לטובת המוכר ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
17. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לבין הגורם המממן, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הגורם המממן. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי הגורם המממן לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לגורם המממן כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידי הפניקס ביטוח לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.
18. **מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהגורם המממן, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בנייה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של המוכר ו/או כל מוכר משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הגורם המממן כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הגורם המממן בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הגורם המממן כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לגורם המממן אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או אין לגורם המממן כל חובה להסתמך על פעולות פיקוח כאמור ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הגורם המממן ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבנייה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם למוכר ו/או ייעודם.**

אנו נותנים הסכמתנו, כי הגורם המממן, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לגורם המממן לקבל דו"חות בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או לפעול בשם המוכר ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרויקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל, לא יטילו על הגורם המממן, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרויקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה

ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר.

אין באמור בסעיף 18 זה כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות.

19. הודע לנו, ובחתימתו על מסמך זה אנו מאשרים כי מידע אשר נמסר על ידינו למוכר, או התקבל בידי המוכר עקב חוזה המכר, יחזק, כולו או חלקו, במאגרי המידע של הגורם המממן ו/או אצל צדדים שלישיים מטעמו, לרבות גופים העוסקים במתן השירותים או בעיבוד נתונים. המידע ישמש את הגורם המממן ומי מטעמו לצרכי קיום וביצוע מסמך זה וההוראות וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע מסמך זה וההוראות ו/או בקשר עם השירותים. יובהר, כי למעט המידע אותו הגורם המממן מחויב לאסוף ולשמור על פי דין, יתר המידע נאסף על פי רצונם והסכמתם של הרוכשים לצורך השלמת מסמך זה; מובהר כי אי הסכמה למסירת המידע לא תאפשר את השלמת ההסכם בין הצדדים. הגורם המממן הביא לידיעתנו את זכותנו לעיין במידע אישי (כפי שמוגדר בחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981) ואת זכותנו לבקש תיקונו של המידע האישי באמצעות פניה לגורם המממן.

20. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.

21. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הגורם המממן בכתב ומראש אחרת.

23. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו.

24. אנו מסכימים ומאשרים בזאת למוכר להעביר לגורם המממן את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידו, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, מידע אישי, פרטי התקשרות, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצ"ב.

25. אנו נותנים הסכמתנו לגורם המממן ו/או למוכר לפנות אלינו באמצעות פרטי הקשר שמסרנו (לרבות בדוא"ל והודעת טקסט), לצורך שליחת מסמכים ועדכונים הקשורים לחוזה המכר, הבטוחות, השירותים, התחייבויותינו וכל עניין רלוונטי אחר.

26. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הגורם המממן תלויות בהן.

27. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין או הנציג, לפי העניין, הח"מ.

בכבוד רב,

שם: _____ ת.ז. _____ נייד: _____ חתימה: _____ כתובת דוא"ל: _____

שם: _____ ת.ז. _____ נייד: _____ חתימה: _____ כתובת דוא"ל: _____

*פרטי חשבון הרוכש: חשבון מס' _____ על שם _____ בסניף _____ של בנק _____ בע"מ

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.

חתימת וחותמת

תאריך

נספח ו' – תנאים מתלים

בין: פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ (להלן – "החברה")
לבין: _____ ת.ז. _____ (להלן – "הקונה")

הקונה מצהיר שידוע לו, כי חוזה זה מותנה בקיומם במצטבר של שני התנאים המתלים הבאים, הכל בהתאם להוראות שלהלן:

התנאי המתלה הראשון: תנאי שהוצב על ידי המוכרים במסגרת עסקת רכישת המקרקעין על ידי החברה (להלן בנספח זה: "עסקת רכישת המקרקעין" ו- "המוכרים בעלי הזכויות במקרקעין", בהתאמה), והוא השלמת עסקת רכישת המקרקעין.

התנאי המתלה השני: אישור התכנית החדשה עד ליום 31.10.2027 והוצאתו לאחר מכן של היתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה), באופן שמאפשר את הקמת הפרויקט ואת מסירת הדירות לקונים.

למונחים שלא הוגדרו בנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בחוזה.

1. השלמת רכישת המקרקעין ע"י החברה בתנאים כמפורט להלן (להלן: "התנאי המתלה הראשון"):

1.1. הואיל וביום 21.01.2026 התקשרה החברה בעסקת רכישת המקרקעין מהמוכרים בעלי הזכויות במקרקעין.

1.2. והואיל ומובהר ומוסכם בזאת, כי במועד חתימת חוזה מכר זה ועל אף האמור בחוזה המכר, טרם הושלמה עסקת רכישת המקרקעין, ובכלל זאת החברה טרם שילמה למוכרים בעלי הזכויות במקרקעין את מלוא תמורת רכישת המקרקעין (כנדרש לצורך השלמת עסקת רכישת המקרקעין), וממילא גם טרם הושלמה העברת הזכויות במקרקעין על-שם החברה, ועל כן נקבע תנאי מתלה ראשון זה.

1.3. והואיל ובמסגרת עסקת רכישת המקרקעין נקבעו תנאים שונים, ובהם תנאים הנוגעים להשלמת תשלום התמורה על ידי החברה וכן תנאים נוספים כמפורט להלן;

1.4. לפיכך מוסכם בין הצדדים לעניין זה כדלקמן:

א. התנאים בהתאם לעסקת רכישת המקרקעין

1.4.1. הקונה מצהיר כי ידוע לו, שבהתאם לתנאי עסקת רכישת המקרקעין, מכירת הדירה

לקונה במצב הקיים – קודם לתשלום החברה את מלוא תמורת רכישת המקרקעין – הותנתה על ידי המוכרים בעלי הזכויות במקרקעין בתנאים שלהלן, ולפיכך הוא מסכים להם ומתחייב לקיימם: (1) כי ככל שתבוטל עסקת רכישת המקרקעין על ידי המוכרים בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לתנאי עסקת רכישת המקרקעין, יבוטל חוזה המכר כאן; (2) כי מכירת הדירה לקונה חייב שתיעשה אך ורק במסגרת ליווי בנקאי של החברה-הפרויקט (באמצעות פנקס שוברים ותוך הענקתם לקונה של ערבויות בנקאיות לפי חוק המכר (דירות)), ולפיכך ובלא לגרוע מיתר הוראות חוזה המכר לענין זה, מתחייב הקונה לשלם את התמורה לחברה אך ורק באמצעות פנקס השוברים; (3) הקונה מתחייב

בנוסף, שלא תהא לו כל יריבות כלפי המוכרים בעלי הזכויות במקרקעין ולמוכרים בעלי הזכויות במקרקעין לא תהא כל יריבות ו/או חבות ו/או אחריות ו/או ערבות כלשהי כלפי הקונה; (4) הקונה לא יהא רשאי לרשום הערות אזהרה לטובתו או לטובת בנקים מטעמו, בלא לגרוע מיתר הוראות חוזה המכר לענין זה; ו- (5) הקונה מתחייב לחתום על יפוי-כח בלתי חוזרים למחיקת כל הערת אזהרה שתירשם לטובתו, ככל שתירשם בכ"ז חרף האמור בס"ק 4 לעיל, וזאת בלא לגרוע מיתר הוראות חוזה המכר לענין זה.

1.4.2. הקונה מצהיר, כי ידוע לו, שאי קיום איזה מהתנאים דלעיל עלול לגרום לחברה נזקים והוצאות במישור היחסים שלה עם המוכרים בעלי הזכויות במקרקעין, ולפיכך הוא מתחייב לשפות ולפצות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה כתוצאה מהפרתו את איזו מהתחייבויותיו דלעיל.

ב. מועד הפקיעה, הודעות והארכה

1.4.3. החברה מתחייבת לפעול להשלמת עסקת רכישת המקרקעין ולעשות את כל המוטל עליה בקשר לכך. החברה מתחייבת למסור לקונה הודעה בכתב על התקיימות התנאי המתלה הראשון מיד עם תשלום החברה את מלוא תמורת רכישת המקרקעין (להלן: "**הודעת ההשלמה**") ; ולחילופין, מתחייבת החברה למסור לקונה הודעה מיד עם ביטול עסקת רכישת המקרקעין, מכל סיבה שהיא (להלן: "**הודעת החברה על ביטול עסקת רכישת המקרקעין**").

1.4.4. מסרה החברה לקונה את הודעת ההשלמה, יעמוד חוזה זה בתוקפו; נמסרה לקונה הודעת החברה על ביטול עסקת רכישת המקרקעין, כל הכספים ששילם הקונה יושבו לו, והצדדים יהיו מנועים מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לפיצוי ו/או לשיפוי ו/או לכל סעד כספי אחר עקב עצם הביטול, והכול בכפוף למנגנון ההשבה שלהלן (להלן: "**ביטול חוזה המכר שבין החברה לבין הקונה**").

1.4.5. על אף האמור בסעיף 1.4.4, ככל שעד ליום 31.12.2026 (להלן בפרק זה: "**מועד הפקיעה**") לא מסרה החברה לקונה את הודעת ההשלמה וגם לא מסרה לקונה את הודעת החברה על ביטול עסקת רכישת המקרקעין, מכל סיבה שהיא, תעמוד לקונה הזכות לדחות את מועד הפקיעה עד ליום 30.6.2027 (להלן בפרק זה: "**תקופת הארכה**") ו- "**מועד הפקיעה המוארך**", בהתאמה).

1.4.6. ככל שעד למועד הפקיעה המוארך לא מסרה החברה את הודעת ההשלמה או את הודעת החברה על ביטול עסקת רכישת המקרקעין, במועד זה יבוטל חוזה המכר שבין החברה לבין הקונה, כל הכספים ששילם הקונה יושבו לו, והצדדים יהיו מנועים מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לפיצוי ו/או לשיפוי ו/או לכל סעד כספי אחר עקב עצם הביטול, והכול בכפוף למנגנון ההשבה שלהלן.

ג. תשלומים ראשוניים עד להתקיימות התנאי המתלה הראשון

1.4.7. מבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה לענין זה, במועד חתימת חוזה זה או בסמוך לו יימסרו לקונה שוברי תשלום (פנקס שוברים), באמצעותם בלבד ישולמו תשלומי התמורה החוזיים לחברה, בהתאם להוראות נספח הליווי הבנקאי וחווה זה.

1.4.8. מבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה לענין זה, הקונה מתחייב לשלם לחברה – עוד קודם להודעת ההשלמה ואך ורק באמצעות השוברים – את שני התשלומים הראשונים בהתאם לנספח "ג" לחוזה, הכל בהתאם להוראות סעיפים 3.1 ו- 3.2 (להלן: "התשלומים הראשונים").

1.4.9. התשלומים הראשונים יבוצעו אך ורק באמצעות השוברים כאמור, ולא ישולם לחברה כל סכום בקשר עם הדירה שלא באמצעות השוברים, והכל בהתאם להוראות הליווי הבנקאי.

1.4.10. התשלומים הראשונים ישולמו מהמקורות העצמאיים של הקונה בלבד, תוך שמודגש, כי לצורך מימון התשלומים הראשונים בלבד, הקונה לא יהיה זכאי לשעבד את זכויותיו בדירה שרכש לצורך קבלת מימון בנקאי ו/או הלוואה המובטחת משכנתה ו/או אשראי המותנה במתן בטוחה במקרקעין ו/או בזכויות מכוח הסכם זה, ולא ישעבד או יתחייב לשעבד את זכויותיו בקשר עם תשלומים אלה. ככל שהקונה יממן את התשלומים הראשונים בהתבסס גם על הלוואות שיקבל, הוא ידאג לבטוחות אחרות ולא לבטוחות המבוססות על הדירה ו/או הסכם זה.

ד. השבת כספים לקונה במקרה של ביטול עקב אי התקיימות התנאי המתלה הראשון

1.4.11. בכל מקרה של ביטול חוזה המכר שבין החברה לקונה עקב אי התקיימות התנאי המתלה הראשון, הרי שביטול חוזה המכר כאמור לא יהווה הפרה של חוזה המכר ע"י מי מהצדדים ולא ישמש בידי מי מהצדדים עילה לטענה, דרישה ו/או תביעה כלשהי לקבלת סעד ו/או תרופה ו/או פיצוי מכל סוג כלפי הצד האחר ו/או מי מטעמו ו/או בקשר עם הדירה ו/או עילה לעיכוב ו/או לאי קיום איזו מהתחייבויותיו החוזיות של הקונה בקשר עם ביטול חוזה המכר (כמפורט להלן); תוך שהקונה מוותר בזה כלפי החברה ומי מטעמה על כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר עם כל האמור, לרבות בקשר עם זכויותיו ע"פ חוזה המכר, ויתור סופי ומוחלט, זולת הזכות להשבתם לו של כל הכספים ששולמו על ידו לחברה, אשר תבוצע בהתאם לתנאים ולסדר הדברים שלהלן: (1) הקונה מתחייב להשיב לחברה ו/או לגורם המלווה את מלוא הבטוחות שקיבל הקונה על פי חוזה המכר, ככל שכבר קיבל עד לאותו מועד, וזאת לא יאוחר מחלוף 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד הפקיעה או ממועד הפקיעה המוארך, לפי הענין; (2) הקונה מוסיף ומתחייב לבצע כל פעולה סבירה וכן לחתום על כל המסמכים הסבירים הדרושים בקשר עם ביטול חוזה המכר כאמור בהתאם להנחיות החברה ומי מטעמה, לרבות חתימה על מסמכים נדרשים לגורם המלווה ו/או לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לממונה על חוק המכר ו/או לכל רשות או גוף אחר, והכל לא יאוחר מחלוף 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד הפקיעה או ממועד

הפקיעה המוארך, או ממועד מסירת דרישת החברה למילוי המסמכים, לפי הענין, הכל לפי המועד המאוחר יותר.

1.4.12. הבטוחות והמסמכים שבסעיף 1.4.11 לעיל יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הקונה, והם ימסרו לחברה בתוך 30 (שלושים) יום ממועד הפקיעה המוארך, במסגרת מנגנון שיבטיח את השבתם לקונה של הכספים ששולמו על ידו לחברה כאמור, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן (על בסיס "המדד הידוע", ממועד כל תשלום בפועל ועד למועד ההשבה), ולא פחות מסכומם הנומינלי.

2. אישור התכנית החדשה עד ליום 31.10.2027 והוצאתו לאחר מכן של היתר בניה למקרקעין, באופן שמאפשר את הקמת הפרויקט ואת מסירת הדירות לקונים ובתנאים כמפורט להלן (להלן: "התנאים המתלה השני"):

- 2.1. הואיל וטרם הושלם תכנון הפרויקט, הבניין והדירה, כהגדרתם בחוזה המכר;
- 2.2. והואיל ובהתאם לתכנית המתאר (כהגדרתה בחוזה), נכון להיום ניתן לבנות על המקרקעין רק 630 דירות ומדובר בדירות גדולות בשטח ממוצע של כ-120 מ"ר שאינן תואמות לאופי ולתכנון הפרויקט שבכוונת החברה להקים על המקרקעין, ואשר צפוי לכלול דירות קטנות יותר, כדוגמת הדירה שרוכש הקונה;
- 2.3. והואיל ובכוונת החברה ליזום ולקדם את התכנית החדשה (כהגדרתה בחוזה), אשר תסדיר, בין היתר, את בניית הפרויקט והדירה במאפייניהם בהתאם לתשריט ולמפרט שצורפו כנספחים "א" ו-"ב" לחוזה המכר, בהתאמה (להלן: "מאפייני הפרויקט והדירה על פי חוזה המכר");
- 2.4. והואיל ובכפוף לאישור התכנית החדשה (כהגדרתה בחוזה), החברה תפעל לקבלת היתר הבניה (כהגדרתו בחוזה), במטרה שהפרויקט והדירה יהיו תואמים ככל הניתן למאפייני הפרויקט והדירה על פי חוזה המכר;
- 2.5. והואיל וידוע לקונה, כי התכנית החדשה ו/או היתר הבניה שיאושרו בסופו של יום, עשויים לכלול שינויים, לרבות שינויים מהותיים, בתכנון של הפרויקט והדירה (ביחס למאפייני הפרויקט והדירה על פי חוזה המכר), ולרבות אך לא רק, בכל הנוגע לגודל הדירה, למיקום הבנין והדירה במקרקעין, מיקומה של הדירה בבנין, הקומה וכיווני האויר של הדירה, הצמודותיה, מחיר הדירה וכיו"ב שינויים מהותיים ביחס למאפייני הפרויקט והדירה ע"פ חוזה המכר (להלן בנספח זה: "שינויים מהותיים במאפייני הפרויקט והדירה");
- 2.6. והואיל ונספחי חוזה המכר הוכנו על סמך ההנחה שהתכנית החדשה תאושר וניתן יהיה להוציא את היתר הבניה באופן התואם את תוכניות החברה (נספחים "א" ו"ב" לחוזה המכר), תוך שמוסכם בין הצדדים, כי בהתקיים שינויים מהותיים במאפייני הפרויקט והדירה, יהא ניתן לבטל את החוזה, בכפוף להוראות המוסכמות שלהלן ובהתאם להן;
- 2.7. ולפיכך מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. אי אישור התכנית החדשה עד ליום 31.10.2027

2.8. החברה מתחייבת לפעול לאישור התכנית החדשה עד ליום 31.10.2027 (להלן בפרק זה: "מועד הפקיעה") ולעשות את כל המוטל עליה בקשר לכך. החברה מתחייבת למסור לקונה הודעה בכתב מיד עם אישור התכנית החדשה (להלן: "הודעת אישור התכנית החדשה").

2.9. ככל שהחברה לא מסרה לקונה את הודעת אישור התכנית החדשה עד למועד הפקיעה, כל הכספים ששילם הקונה יושבו לו, והצדדים יהיו מנועים מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לפיצוי ו/או לשיפוי ו/או לכל סעד כספי אחר עקב עצם הביטול, והכול בכפוף למנגנון ההשבה שלהלן (להלן בפרק זה: "ביטול חוזה המכר שבין החברה לבין הקונה מחמת אי אישור התכנית החדשה").

2.10. על אף האמור בסעיף 2.9, ככל שלא מסרה החברה לקונה את הודעת אישור התכנית החדשה עד למועד הפקיעה, מכל סיבה שהיא, תעמוד לקונה הזכות לדחות את מועד הפקיעה עד ליום 30.4.2028 או עד לתום תקופת הדיונים בהשגות, התנגדויות ועררים וכן כל הליך משפטי הקשור לכניסתה לתוקף של התוכנית החדשה, עד 30 יום לאחר תום כל אלה, לפי המאוחר (להלן בפרק זה: "תקופת הארכה" ו-"מועד הפקיעה המוארך", בהתאמה).

2.11. ככל שעד למועד הפקיעה המוארך לא מסרה החברה את הודעת אישור התכנית החדשה, במועד זה יבוטל חוזה המכר שבין החברה לבין הקונה, כל הכספים ששילם הקונה יושבו לו, והצדדים יהיו מנועים מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לפיצוי ו/או לשיפוי ו/או לכל סעד כספי אחר עקב עצם הביטול, והכול בכפוף למנגנון ההשבה שלהלן.

א. השלכות אישור התכנית החדשה

2.11.1. ככל שהתכנית החדשה תאושר באופן שמאפשר לדעת החברה את קיום והקמת הפרויקט במתווה המוסכם (דהיינו, בלא שיחולו שינויים מהותיים במאפייני הפרויקט והדירה), יעמוד חוזה זה בתוקפו בלא שינוי.

2.11.2. ככל שהתכנית החדשה תאושר באופן שאינו מאפשר לדעת החברה את קיום ו/או הקמת הפרויקט במתווה המוסכם (דהיינו, שיחולו שינויים מהותיים במאפייני הפרויקט והדירה, ביחס לדירות הפרויקט כולן או מקצתן), אזי לצורך יישום התאמות הנובעות מאישור התכנית החדשה, תוקם ועדת היגוי (להלן: "ועדת ההיגוי").

2.11.3. ועדת ההיגוי תכלול שני נציגי קונים ושני נציגי חברה. נציגי הקונים ייבחרו מתוך רוכשי הדירות בפרויקט, ואופן בחירת נציגי הקונים ייקבע בהליך מסודר שיימסר לקונים בכתב על ידי בא-כוח הקונה.

2.11.4. ועדת ההיגוי תקבע ותיישם עקרונות אחידים ושוויוניים לפתרון בעיות שנוצרו עקב אישור התוכנית החדשה בשונה ממאפייני הפרויקט והדירה על פי חוזה המכר, ובכלל זה – קביעת דירות המתאימות ככל שאפשר לאופי ותנאי ההתקשרות, לתמחור הדירות בפרויקט ולהצעת חלופות לדירות, תוך שמירה ככל האפשר על עדיפות הרוכשים בהתאם לסדר ההגרלה המקורי שלפיו רכשו הקונים את דירותיהם בפרויקט.

ב. מיפוי דירות ושינוי מהותי

2.11.5. ככל שהתכנית החדשה תאושר באופן שאינו מאפשר כאמור לדעת החברה את קיום ו/או הקמת הפרויקט במתווה המוסכם, החברה תבצע מיפוי של הדירות ותסווג את הדירות ל: (א) דירות שלגביהן לא חל שינוי מהותי ביחס למאפייני הפרויקט והדירה על פי חוזה המכר (להלן: "דירות ללא שינוי מהותי"), (ב) דירות שלגביהן חל שינוי מהותי ביחס למאפייני הפרויקט והדירה על פי חוזה המכר (להלן: "דירות מושפעות").

לגבי דירות ללא שינוי מהותי – חוזה המכר יוסיף לעמוד בתוקף ללא שינוי בכל הנוגע למאפייני הפרויקט והדירה על פי חוזה המכר ובכפוף להתאמת התמורה עקב הקטנת מספר יחידות הדיור בתכנית שתאושר בפועל לעומת המבוקש בתכנית החדשה ו/או להתאמות נדרשות אחרות, הכל בהתאם להחלטת ועדת ההיגוי וליתר הוראות פרק זה להלן.

לגבי דירות מושפעות – ועדת ההיגוי תקבע מתווה פתרון, לרבות הקצאת דירה חלופית ככל הניתן, תוך שמירה על עדיפות הקונה להישאר במפרט ובגודל הדירה המקורית על פי חוזה זה, ככל שהדבר אפשרי ובכפוף למלאי ולשיקולים שוויוניים, והכל בכפוף לקביעת התמורה ו/או להתאמות נדרשות אחרות בהתאם להחלטת ועדת ההיגוי וליתר הוראות פרק זה להלן.

לעניין זה, "שינוי מהותי" יהא כל שינוי שהחברה תסבור שהוא מספיק מהותי, שסביר להניח כי הקונה לא היה מתקשר בחוזה מכר זה אילו היה יודע מראש את סוג השינוי או שהיה בוחר דירה אחרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי שינוי בגודל הדירה העולה או פוחת ב- 5% ויותר משטחה וכן שינוי בכיוון חזית הבנין ביותר מ- 90% מעלות, ייחשב כשינוי מהותי.

"שינוי שאינו מהותי" – כל שינוי שאינו עולה כדי שינוי מהותי כהגדרתו לעיל.

ג. התאמת מחיר ולוח תשלומים

2.11.6. מחירי הדירות – הן הדירות ללא שינוי מהותי והן הדירות המושפעות – יותאמו על ידי החברה, ככל שנדרש, על פי העקרונות שלפיהם קבעה החברה את מחיר הבסיס של הדירה, לפי התחשיב הבסיסי שעל פיו קבעה החברה את המחירים מלכתחילה ובהתאמות הנדרשות כתוצאה מהתכנית החדשה שאושרה בפועל. עקרונות ותחשיב אלו יוצגו על ידי החברה לוועדת ההיגוי. ההתאמה תיעשה, בין השאר, בהתאם לשטח הדירה, לרכיב הקרקע המיוחס לדירה, לגובה קומה ולשינויים תכנוניים רלוונטיים נוספים, ככל שיהיו.

2.11.7. ועדת ההיגוי, בהיעדר הסכמה אחרת, תקבע גם את קצב התשלומים המעודכן שיידרש עבור הדירה, ככל שנדרש, ותצורף הצעת לוח תשלומים מעודכן.

ד. הודעה לקונה, מסמך התאמה וזכות ביטול

2.11.8. בסמוך לאחר אישור התכנית החדשה ויישום מתווה הפתרון של ועדת ההיגוי, החברה תשלח לקונה הודעה בכתב שאליה יצורפו תשריט ומפרט סופיים של הדירה (להלן: **"תשריט הדירה המעודכן"** ו- **"מפרט הדירה המעודכן"**, בהתאמה); בצירוף הצעת המתווה ביחס לדירת הקונה, מחיר מעודכן ולוח תשלומים מעודכן (להלן: **"הצעת ההתאמה"**).

2.11.9. הקונה מתחייב למסור במשרדי החברה הודעה בכתב ובחתימת ידו, בתוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד קבלת הצעת ההתאמה כאמור, שבה יפרט האם הוא מקבל את הצעת ההתאמה או מבטל את חוזה המכר, תוך שהעדר מענה בכתב של הקונה לחברה בתוך התקופה כאמור ייחשב כהודעה של הקונה לחברה על ביטול חוזה המכר (להלן: **"הודעת הקונה על קבלת הצעת ההתאמה"** או **"הודעת הקונה על ביטול חוזה המכר"**, בהתאמה):

ככל שתתקבל הודעת הקונה על קבלת הצעת ההתאמה – מתחייב הקונה לחתום, בתוך 14 (ארבעה-עשר) ימים ממועד ההודעה כאמור, על כל המסמכים ולבצע את כל הפעולות שיידרשו בהתאם להנחיות החברה ומי מטעמה לצורך קיום חוזה המכר המעודכן (בהתאם להצעת ההתאמה), לרבות חתימה על מסמך התאמה לחוזה המכר, אשר יצוין כנספח ויהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר, ויכלול את תשריט הדירה המעודכן, מפרט הדירה המעודכן, חתימה על מסמכי דיווח מתאים לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לממונה על חוק המכר ו/או לכל רשות או גוף אחר וכל מסמך ופעולה אחרים שיידרשו על ידי החברה בקשר עם קיום חוזה המכר המעודכן כאמור; תוך שממילא מוסכם לענין זה, כי כל שינוי בהוראות חוזה המכר במקרה כזה, לרבות שינויים מהותיים במאפייני הפרויקט והדירה (וכל הוראה שתיגזר מכך במסגרת מסמך ההתאמה לחוזה המכר ויתר מסמכי חוזה המכר המעודכן) לא יהוו הפרה של חוזה המכר ע"י החברה ולא ישמשו בידי הקונה עילה לטענה, דרישה ו/או תביעה כלשהי לקבלת סעד ו/או תרופה מכל סוג כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או בקשר עם הדירה ו/או בקשר עם מאפייני הדירה המעודכנים ו/או עילה לעיכוב ו/או לאי קיום איזו מהתחייבויותיו החוזיות של הקונה, והקונה מוותר בזה כלפי החברה ומי מטעמה על כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר עם כל האמור, לרבות בקשר עם זכויותיו ע"פ חוזה המכר (המקורי), ויתור סופי ומוחלט.

ככל שלהבדיל תתקבל הודעת הקונה על ביטול חוזה המכר – מוסכם כי ביטול חוזה המכר לא יהווה הפרה של חוזה המכר ע"י מי מהצדדים ולא ישמש בידי מי מהצדדים עילה לטענה, דרישה ו/או תביעה כלשהי לקבלת סעד ו/או תרופה ו/או פיצוי מכל סוג כלפי הצד האחר ו/או מי מטעמו ו/או בקשר עם הדירה ו/או עילה לעיכוב ו/או לאי קיום איזו מהתחייבויותיו החוזיות של הקונה בקשר עם ביטול חוזה המכר (כמפורט להלן); תוך שהקונה מוותר בזה כלפי החברה ומי מטעמה על כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר עם כל האמור, לרבות בקשר עם זכויותיו ע"פ חוזה המכר, ויתור סופי ומוחלט, זולת הזכות להשבתם לו של כל הכספים ששולמו על ידו לחברה, אשר תבוצע בהתאם

לתנאים ולסדר הדברים שלהלן: (1) הקונה מתחייב להשיב לחברה ו/או לגורם המלווה את מלוא הבטוחות שקיבל הקונה על פי חוזה המכר, ככל שכבר קיבל עד לאותו מועד, וזאת לא יאוחר מחלוף 14 (ארבעה-עשר) ימים ממועד הודעת הקונה על ביטול חוזה המכר; (2) הקונה מוסיף ומתחייב לבצע כל פעולה סבירה וכן לחתום על כל המסמכים הסבירים הדרושים בקשר עם ביטול חוזה המכר כאמור בהתאם להנחיות החברה ומי מטעמה, לרבות חתימה על מסמכים נדרשים לגורם המלווה ו/או לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לממונה על חוק המכר ו/או לכל רשות או גוף אחר, והכל לא יאוחר מחלוף 7 (שבעה) ימים ממועד הודעת הקונה על ביטול חוזה המכר ובד בבד עם השבתן לחברה של הבטוחות כאמור בתנאי (1) לעיל.

הבטוחות והמסמכים שבסעיף זה לעיל יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הקונה, והם ימסרו לחברה בתוך 30 (שלושים) יום ממועד הפקיעה המוארך, במסגרת מנגנון שיבטיח את השבתם לקונה של הכספים ששולמו על ידו לחברה כאמור, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן (על בסיס "המדד הידוע", ממועד כל תשלום בפועל ועד למועד ההשבה), ולא פחות מסכומם הנומינלי.

2.11.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מצהיר שידוע לו, כי גם לאחר שיתקבל היתר הבניה, הרי שתכניות הפיתוח הכללי אינן סופיות, וכי עשויים לחול שינויים בכל הקשור לפרטי התשתיות (לרבות חדרי משאבות), הגינון, הפיתוח החיצוני ומיקום מקומות החניה (לרבות החניה/ות הצמודה/ות לדירת הקונה, ככל שתוצמד) ו/או צמידויות אחרות (ככל שקיימות), לרבות בהתאם לדרישות העיריה וליתר הוראות החוזה (להלן: "**השינויים בפיתוח**"); ולפיכך, מוסכם והקונה מתחייב באופן בלתי חוזר, כי לא תהיינה לו כל דרישות, טענות או תביעות בקשר עם השינויים בפיתוח כאמור.

ה. הכרעה במחלוקות בתוך ועדת ההיגוי

2.11.11. מוסכם, כי כל מחלוקת בין חברי ועדת ההיגוי ו/או בין ועדת ההיגוי לבין החברה ו/או בין מי מהקונים בפרויקט ו/או בין מי מכל אלה בקשר עם הוראות החוזה ונספח זה, תובא להכרעת הבורר, תוך שבירור המחלוקת בין מי מהצדדים כאמור תיעשה בדרך הקבועה בפרק 16 לחוזה, תוך שיראו בחתימת הקונה על חוזה זה כחתימה על שטר בוררים בין הקונה לבין כל אחד מהצדדים כאמור והוראות פרק 16 לחוזה להלן יחולו בהתאמה; ובלא לגרוע מכלליות האמור, הכרעת הבורר היא שתחייב את הצדדים לענין עבודת ועדת ההיגוי והפעלת מנגנוני נספח זה.

3. הוראות נספח זה – על כל חלקיו – גוברות על האמור בחוזה במקרה של סתירה ביניהם.

היתר עיסקא

על פי החלטת הנהלת פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ (להלן: "החברה") אנו הח"מ מודיעים ומתחייבים בזה בשם החברה שכל ענייני הכספים שיש בהם חשש ריבית מכל סוג אישור שהוא, אשר תעסוק החברה בין מה שתתן לאחרים ובין מה שתקבל מאחרים, בין בכסף בין בשווה כסף, כולל הקדמת מעות והמתנת מעות, חיובים והתחייבויות, ערבויות ונאמנות, יהיה ביד המקבל בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, ויהיה חלקו של המקבל מחצית מן הרווח ובהפסד ח"ו ישא המקבל שלישי והנותן שני שלישי ובחלק הפיקדון יהיה על המקבל אחריות גניבה כשומר שכר.

עוד הוסכם שאם יעסקו בעסקים שאין בתנאי היתר זה כדי לבטל מהם איסור ריבית אזי תנאי ההתעסקות בעסקים אלו יהיה בתורת כולו פיקדון ביד המקבל ויהיה על המקבל אחריות גניבה ואבדה כשומר שכר והרווח יהא לנותן שבעים וחמישה אחוז ולמקבל עשרים וחמישה אחוז.

ואפילו אם יוזכר לשון הלוואה או ריבית דריבית הרי הכל יהיה כאמור לעיל או בתורת עיסקא או בתורת כולו פיקדון.

המקבל בין בתורת עיסקא, בין בתורת פיקדון יעסוק ויקנה בדמי עיסקא בכל עסקיו המותרים היותר טובים לטובת העיסקא, בין בנכסי דניידי בין בנכסי דלא נידיי בין בעסקיו הקיימים בין בעסקים שמכאן ולהבא, תמורת המעות יקנה לנותן חלק בנכסיו ובעסקיו לפי שומת בעלי החברה ובכל עסק שיקנה מכאן ולהבא קנה חלק עבור הנותן בקניין באופן היותר מועיל עפ"י דין תורה ותיקון חז"ל.

על המקבל להוכיח שנהג ועסק בנאמנות בדמי העיסקא כתקנת מהר"ם ולא יהיה נאמן על הקרן אלא בעדים בשרים ונאמנים, ולא יהיה נאמן על הרווח או אי הרווח אלא בשבועה חמורה.

אמנם הוסכם והותנה שאם יתן המקבל לנותן עבור חלקו ברווח כפי שיוסכם ביניהם יהא פטור מחובת ההוכחה ומותר הריווח יהא לו לברו.

זה החלטנו בהנהלת החברה באופן מחייב, ויש תוקף ועדיפות להחלטה זו כאחת מתקנות החברה המחייבות, ואין רשות למי שהוא לפעול בשם החברה ולקבל התחייבות באופן שיש איסור ריבית כי אם עפ"י תנאי הת"ע כנ"ל. בפרוש הותנה שכל ענייני הכספים של החברה יהיו על דרך של עיסקא כאמור לעיל אף אם לא נכתב בפרוש באופן פרטי.

אחרי שעפ"י החלטה זו לא תעסוק החברה בכל ענייני הכספים שלה באופן שיש בהם איסור ריבית, הרי ברור הוא כי כל המתעסק עם החברה עפ"י תקנותיה הוא מתעסק ובכלל זה גם תקנה זו הנ"ל.

וכדי לתת תוקף ופרסום לתקנתנו זו הננו כותבים זאת לזכרון בספר ומפרסמים גלוי לכל את החלטתנו ואת תקנתנו זאת במשרדי החברה.

וכל זה נעשה בהודאה גמורה בקניין אנב סודר ובתנאי בני ג' ובני ראובן כדין תורה וכתיקון חז"ל, בבי"ד חשוב דלא כאסמכתא ודלא כטופסי שטרא בביטול מודעות וכו', והכל נעשה בקניין המועיל ביותר ובאופן המועיל ביותר.

ולראיה באנו על החתום בשם החברה:

פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ

נספח ח'

לכבוד

פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ

הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. קיבלנו העתק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. ידוע לנו כי המצאת העתק נוסח החוק לידינו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק, יישומו, השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.
3. הובא לידיעתנו כי נחתם חוזה ליווי פיננסי לפרויקט בין החברה לגורם המלווה.

ולראיה באנו על החתום:

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 [תיקון אחרון: 03/06/2021]
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

1.

הגדרות [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2), התשע"ז]

בחוק זה -

- "דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
- "הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
- "חוק הפיקוח על הביטוח" - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981;
- "ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי או על ידי מבטח במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי או המבטח;
- "מבטח" - כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;
- "מכירה" - לרבות שכירת לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות החייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;
- "מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שתיד 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 שתיד 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 3ד כממונה לעניין חוק זה;
- "הממונה על שוק ההון" - הממונה כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;
- "המפקח על הבנקים", ו "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 מלווה" - תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי;
- "השר" - שר הבינוי והשיכון.

2.

הבטחת כספי הקונה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשע"ו, התשע"ז)

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 למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 3ג, הנכלל בכספים אלה, 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 על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 3ג, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע

עמוד 54 מתוך 66

לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות 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, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, 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 שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

א2.

החלפת ערובה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח (מס' 2))

וכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 112) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 312), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

א2.1.

חובת יידוע בכתב (תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) לא ימוכר 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 או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

ב.

הבטחת כספי קונה זירה על מקרקעי ישראל (תיקונים: התשל"ו, התשמ"א, התשס"ט)

(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 החזקה 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 התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חוייבה 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.

ג2

הודעה בדבר מחיקת רישום שיעבוד (תיקונים: התשע"ד, התשע"ז)

(א) בסעיף זה -

"תאגיד בנקאי" - תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח" - מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(ג) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשיעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה - ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

3.

סייג לתשלומים (תיקון התשס"ח (מס' 2))

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

א3.

תשלום הוצאות על ידי המוכר (תיקון התש"ס)

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

(ב) הוצאות 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.

1א3.

הפרשי הצמדה (תיקון התשס"ח (מס' 2))

כספים שהובטחו כאמור בסעיף (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 תשלוםם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני חזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1).

ב3.

ליווי פיננסי לפרויקט בנייה (תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לענין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

עמוד 56 מתוך 66

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין - לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח - לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.

(ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוברים 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 על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(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 המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 1(2) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום שישלם הקונה לפי הסדר השוברים למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה 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 או מבטח לפי כל דין.

13.

חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה (תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

נתן תאגיד בנקאי, מבטח 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 שוויידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

13.

שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ (תיקון התשע"ז)

ן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 1(2) או (2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" - מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

23.

השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה (תיקון התשע"ז)

(א) בסעיף זה -

"בטוחה" - ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 1(2) או (2);

"רכיב המע"מ" - כהגדרתו בסעיף 133;

"הקרן" - הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (א).

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 1(2) או (2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 1(2) או (2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

עמוד 57 מתוך 66

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

ד3.

מינוי הממונה, ניהול רישום וביורר פניות ציבור (תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

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

(ב) הממונה ינהל רישום שיפורט 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 הביורר ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן - ממצאי הביורר).

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

(4) החלטותיו של הממונה בביורר פניית ציבור וממצאי הביורר -

(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 לביורר המפקח על הבנקים; 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 הביורר ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לביורר הממונה על שוק ההון; הממונה על שוק ההון יברר את הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על הביטוח, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; הממונה על שוק ההון יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הביורר ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

ה3.

חובת דיווח של מוכר לממונה (תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) מוכר ימסור לממונה, 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.

(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א), ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה.

ו3.

סמכויות פיקוח (תיקון התשס"ח)

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.

13.

סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר (תיקונים : התשס"ח, התשע"ז)

(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 על הבנקים או לממונה על שוק ההון, לפי העניין.

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

3ח.

סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו (תיקון התשע"ז)

מצא המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שהוא תאגיד מלווה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי או למבטח לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.

3ט.

דיווח שנתי מטעם הממונה (תיקונים : התשס"ח, התשע"ז)

(א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הביור, לרבות על ממצאי הביור שהמפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון העביר אליו; בדין וחשבון יפורט 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.

עונשין (תיקונים : התשס"ח, התשס"ח (מס' 2), התשע"ז)

(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 פוליסת ביטוח 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.

עמוד 59 מתוך 66

(ה) הורשע מוכר שהוא קבלן 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.

א4.

אחריות נושא משרה בתאגיד (תיקון התשס"ח)

(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.

ב4.²

הטלת עיצום כספי (תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 4 עד 14 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 27,940 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 55,840 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 3ג - עיצום כספי בסכום של 55,840 שקלים חדשים;
- (4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) - עיצום כספי בסכום של 223,400 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 446,790 שקלים חדשים.

(ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4ד 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 ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח 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 3ג;

ג4.

הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי (תיקון התשס"ח)

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 לתשלומו;
- (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 7ד;

עמוד 60 מתוך 66

(4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 14;

ד4.

טיעון בפני הממונה (תיקון התשס"ח)

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.

ה4.

הודעת חיוב (תיקון התשס"ח)

(א) טען מפר את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 14, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, האם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 14.

(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 14, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.

14.

סכום מעודכן של העיצום הכספי (תיקונים: התשס"ח, התשע"ד)

(א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 14 - ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב, הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 14, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלומי של העיצום הכספי - יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום החלטת 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 ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008); 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.

14.

הפרה נמשכת והפרה חוזרת (תיקון התשס"ח)

(א) בהפרה נמשכת ייוסף על העיצום הכספי החלק החמישיים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.

(ב) בהפרה חוזרת ייוסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" - הפרת הוראה המנויה בסעיף 14, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.

ח4.

סכומים מופחיתים (תיקון התשס"ח)

(א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).

עמוד 61 מתוך 66

(ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.

ט4.

המועד לתשלום העיצום הכספי (תיקון התשס"ח)

העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.

י4.

הפרשי הצמדה וריבית (תיקון התשס"ח)

לא שולם עיצום כספי במועד, ייוספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן - הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלום.

יא4.

גבייה (תיקון התשס"ח)

עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).

יב4.

שמירת אחריות פלילית (תיקון התשס"ח)

(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 תשלום עד יום החזרתו.

יג4.

ערר (תיקון התשס"ח)

(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 ערר, 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 תשלום ועד יום החזרתו.

יד4.

הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח (תיקונים: התשס"ח, התשע"ז)

(א) הוראות סעיפים 4ג עד 4יג יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח על הבנקים ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 14ט לפקודת הבנקאות.

(ב) הוראות סעיפים 4ג עד 4יג יחולו על מבטח בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות לממונה על שוק ההון, ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 92יב לחוק הפיקוח על הביטוח.

עמוד 62 מתוך 66

.5

תחולה

הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחווה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

.6

ביצוע ותקנות [תיקונים: התשל"ו (מס' 2), התשס"ח]

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

תחילה

תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975).

אפרים קציר, נשיא המדינה

אברהם עופר, שר השיכון

יצחק רבין, ראש הממשלה

נספח ט' – הוראות לעניין תקנון הבית המשותף

1. מבוא

- 1.1 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר, ומטרתו לפרט הוראות וכללים נוספים שהחברה רשאית לנסח, לקבוע ולהטמיע במסגרת תקנון הבית המשותף, בהתאם לסמכותה בחוזה המכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלא לגרוע מיתר הוראות הסכם המכר.
- 1.2 בנספח זה מוסדרות בנוסף כל הסמכויות, ההגדרות וההוראות הנוגעות לוועד השכונה, לאורח החיים והצביון החרדי, להעברת זכויות וליישוב סכסוכים בעניינים אלה, אשר יהיו חלק מחייב מתקנון הבית המשותף שיירשם, בכפוף כאמור לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ובכפוף לאישור המפקח על המקרקעין.

2. הוראות שייכללו בתקנון הבית המשותף

תקנון הבית המשותף שיוכן על ידי עורכי הדין מטעם החברה ויירשם לפרויקט, יתייחס בין השאר לנקודות הבאות, אשר יחייבו את כלל בעלי הדירות ויסדירו את ניהולו התקין של הפרויקט:

- 2.1 **הוראות בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות וזכות גישה; ובכלל אלה:**
 - 2.1.1 הרכוש המשותף לא יכלול את אותם שטחים וחלקים שהוצאו ממנו ע"י החברה ואשר יוצמדו לדירות מסוימות, כמפורט בהסכם המכר; ובכלל זה: גגות, עליות גג, חללי גג, מקומות חניה, מרתפים, גינות, מחסנים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים. לבעלי הדירות להם הוצמדו השטחים הנ"ל תהא זכות שימוש סביר בהם ללא צורך בהסכמה מיתר בעלי הזכויות, כמפורט בהסכם המכר.
 - 2.1.2 בעלי דירות שבהתאם להסכם המכר (על נספחיו) להם הוצמדו הגגות שמעל דירותיהם ו/או הוצמדו הגינות ו/או המרתפים ו/או המחסנים ו/או שטחי החוץ המקורים והבלתי מקורים שליד דירותיהם לא ימנעו גישה לגג ו/או לחלל הגג ו/או לעלית הגג ו/או לגינה הצמודה ו/או לשטחים ללא גישה הגובלים בדירות הגג ו/או למשטח חיצוני במפלס עלית הגג ו/או למרתפים ו/או למחסנים ו/או לשטחי החוץ המקורים והבלתי מקורים כאמור אך ורק לצורך טיפול, תחזוקה, החלפה וכיו"ב של מערכות המותקנות עליהם ו/או בהם – אם יותקנו – בין אם מערכות משותפות ובין אם מערכות השייכות לדירות אחרות בבית המשותף.
- 2.2 **הוראות בעניין ניהול, תחזוקה וחלוקת הוצאות הרכוש המשותף; ובכלל אלה:**
 - 2.2.1 כל בעל דירה מתחייב לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרת להן הוא נועד; לדאוג, ביחד עם שאר דיירי הבית המשותף, לבחור נציגות לבית המשותף ולהעניק לה הסמכויות לפי חוק המקרקעין; להיענות לכל דרישה חוקית של נציגות הבית המשותף או ועד השכונה, לפי העניין. בלא לגרוע מכלליות האמור, מתחייב כל בעל דירה לתחזק – ביחד עם שאר בעלי הדירות בפרויקט – את כל מערכות הפרויקט ו/או הבנין, באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים; לדאוג כי משאבות, מעליות, גנרטורים ומכונות אחרות, ככל שיהיו כאלה בפרויקט ו/או בבנין, יתוחזקו ע"י מחלקת השירות של היצרן ו/או ספק המערכת בלבד.
 - 2.2.2 כל בעל דירה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בהוצאות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיקה, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף; וכן, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, במעלית (ככל שקיימת), בחדר מדרגות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול, ובמתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף, ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבית המשותף, החל ממועד המסירה של הדירה ואילך.
 - 2.2.3 ידוע לכל בעל דירה, כי החברה רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע כי ניהול ואחזקת הרכוש המשותף ייעשו באמצעות חברת ניהול, ובעלי הדירות מתחייבים לחתום עמה על חוזה ניהול ולשאת בתשלומים הנדרשים, הכל כמפורט בהסכם המכר.
- 2.3 הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- 2.4 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים עפ"י דין או שבעל הדירה לא קיבל רשיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בתי עסק וכיו"ב ו/או לעשות כל שימוש בדירה העלול למנוע שימוש והנאה סבירים בשאר היחידות בבית המשותף של בעליהם ו/או המחזיקים בהם ו/או העלול להוות סיכון בטיחותי ו/או מטרד לדיירים בבנין ולכל צד שלישי עפ"י כל דין, ובכלל זאת הוראות האוסרות על התקנת/הצבת אנטנות ו/או מתקנים סלולריים בדירה, על הצמדותיה, ובבנין על חלקיו.

- 2.5. הוראות בעניין תשתיות וזיקות הנאה; ובכלל אלה, הוראות לפיהן בעלי הדירות מסכימים להקניית זכויות מעבר וגישה מלאות בתוך הרכוש המשותף לחברת הגז לאחזקה ולתיקונים בקשר לצובר הגז, וכן לחברת החשמל לאחזקה ותיקונים של חדרי הטרינספורמציה, הכל כמפורט בהסכם המכר.
- 2.6. הוראות האוסרות על בעלי הדירות לקבוע שלטים, וכן כרזות, או אביזרים אחרים, אלא כפי שיאושרו ע"י ועד השכונה ו/או נציגות הבית המשותף, לפי הענין, וכן הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.
- 2.7. הוראות בקשר לזכויות הבניה שקיימות או שיתרו בעתיד לגבי דירות שהוצמדו להן שטחים או גגות, ככל שהוצמדו, כך שבכפוף להוראות סעיף 4.5 להסכם המכר, זכויות הבניה תוצמדנה לאותן דירות ובעלי אותן דירות יהיו רשאים לממש את זכויותיהם לבניה נוספת, ללא הפרעה מצד רוכשי יתר הדירות. בכל מקרה של תוספת בניה כאמור לעיל, הגגות של תוספות הבניה, יוצמדו לאותן דירות ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף.
- 2.8. הוראות בעניין צביון הפרויקט
- 2.8.1. בעלי הדירות מכירים בכך שהפרויקט תוכנן למגורי אוכלוסיה בעלת צביון דתי-חרדי, והם מתחייבים איש כלפי רעהו לנהל בו אורח חיים המתאים לאופי השכונה והרוב הגדול של תושביה, ולהימנע מפעולות הפוגעות ברוח המקום.
- 2.8.2. בכפוף לכל דין, בכל הרכוש המשותף לא תיעשנה פעולות הסותרות את ההלכה.
- 2.8.3. כמו כן, ברכוש המשותף לא תיעשנה פעולות העלולות לפגוע ברגשות הציבור ו/או הסותרות את ההלכה, ובכלל זה בחזיתות או במרפסות הפתוחות, וכן לא תיעשנה פעולות אלה גם בתחומי הדירות (כגון רעשים, מוזיקה או פעולות חילול שבת בפרהסיא) אם וככל שהן גורמות להפרעה הנשמעת או נראית מחוץ לתחומי הדירה.
- 2.8.4. בעלי הדירות נותנים את הסכמתם מראש להתקנת והפעלת מעליות שבת בבניין, בהתאם להלכה, והם מתחייבים לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהפעלת ותיחזוק המעלית כאמור, והפעלתה בשבת.
- 2.8.5. מוקנית לכלל בעלי הדירות הזכות להתקין בשטח מתאים שיימצא לכך ברכוש המשותף מערכת לצריכת חשמל כשר לשבת באמצעות המכון הטכנולוגי להלכה או כל גורם הלכתי אחר שיוסכם ע"י נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול ו/או ועד השכונה, לפי העניין, וכי שימוש כזה, לרבות העברת כבלים (מוסתרם) מן ואל המערכת כאמור ומן ואל הדירה/ות ייחשב כשימוש סביר ברכוש המשותף, ובלבד שתשמרנה הוראות ותקנות החוק בעניין מניעת רעש.
- 2.8.6. במהלך חודש תשרי בכל שנה, תעמוד לבעלי דירות שאין להם מרפסת סוכה וכן לבעלי דירות אחרים המעוניינים בכך, הזכות להקים - בשטחים המשותפים בבנין, שיועדו לשם כך - סוכה, ובלבד שהדבר ייעשה תוך שמירה על הפרעה מזערית ליתר הדיירים. הקמת סוכות בשטחים המשותפים שיועדו לכך תיעשה תוך מתן עדיפות (תיעדוף) לבעלי דירות שאין להם מרפסת סוכה.
- 2.9. הוראות בדבר שינויים בדירה ו/או במבנים
- 2.9.1. הוראות האוסרות על בעל הדירה, אף לאחר הרישום, לבצע כל שינויים בדירה וכן לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתה, לרבות סגירת מרפסות ו/או התקנת מזגנים (פתחים וחלונות) ו/או מתקנים אחרים כלשהם בקירות חוץ, תוספת קירוי או מצללה, בניית מבנה בגינה, שינוי במעקה, פגיעה באבן החיצונית, החלפה או שינוי התריסים, שינויים בצבע התריסים, התקנת סידורים לתליית כביסה פרט לסידורים המתוכננים ביחידת הדיוור, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דוד שמש וכל פגיעה אחרת בגג או ביתר החלקים החיצוניים של הבניינים, מבלי הסכמה מראש ובכתב של החברה ו/או נציגות הבית המשותף ו/או ועד השכונה, לפי הענין, ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרשיונות הדרושים עפ"י כל דין.
- 2.9.2. על אף האמור בסעיף 2.9.1 לעיל, גם אם בשלב מסוים ניתן יהיה ע"פ דין לקבל אישור לפעולות כאמור, הרי שביצוען יהיה תלוי גם בקבלת אישור בכתב ומראש מועד השכונה.
- 2.10. הוראות בדבר הבטחת יציבות השכונה בשנים הראשונות ומניעת תחלופה
- 2.10.1. בלא לגרוע מזכויות החברה כמפורט בהסכם המכר ובנוסף ובמצטבר על יתר התנאים והתחייבויות הקונה כפי שנקבעו לכך בהסכם המכר, בעל דירה לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בדירה, אלא לאחר שהתקיימו במצטבר גם שני אלה: (א) הסתיימה תקופת עיצוב אופי השכונה, שתחילתה 3 (שלושה) חודשים ממועד קבלת "טופס 4" לבנין בו ממוקמת דירת בעל הדירה וסיומה בתום 5 שנים ממועד זה (להלן: "תקופת עיצוב אופי השכונה"); (ב) בעל הדירה או קרוב מדרגה ראשונה שלו, התגוררו בפועל בדירה במשך 4 שנים לפחות. לענין סעיף זה, "קרוב מדרגה ראשונה" משמעו הורה, ילד או אח.
- 2.10.2. על אף האמור בסעיף 2.10.1 לעיל, בעל דירה יהיה רשאי למכור את הדירה במקרים חריגים, ובלבד שהבקשה אושרה מראש על ידי ועד השכונה. אישור כאמור יינתן רק בכפוף לקיום תנאי סעיף 2.10.3 זה, ובפרט 2.10.3 להלן וכן בכפוף לכל יתר הוראות חוזה המכר, לרבות אלה החלות על העברת זכויות. לא יאושרו יותר משני מקרים חריגים בכל חודש קלנדר, בכל תחומי השכונה במצטבר.

2.10.3 מבלי לגרוע מהוראות נספח זה, מובהר בזאת כי ועד השכונה לא יאשר בקשה לפי סעיף 2.10.2, אלא אם כן התקיימו כל אלה:

א. הצורך במכירת הדירה נובע מנסיבות אישיות של בעל הדירה ו/או נעבר שלא היו קיימות, ולא היו ידועות, ולא ניתן היה לצפותן באופן סביר מראש; ועד השכונה השתכנע, על יסוד מסמכים ונתונים שיוצגו לו, כי המתנה עד תום התקופה הקבועה בסעיף 2.10.1 לעיל תגרום לו נזק כבד ביותר או שאינה מעשית בנסיבות העניין.

ב. מחיר המכירה לא יעלה על מחיר רכישת הדירה בפרויקט, כשהוא מעודכן בתוספת שנתית מצטברת בשיעור 7% לכל שנה מלאה שחלפה ממועד רכישת הדירה ע"י בעל הדירה ועד מועד חתימת חוזה המכר עם הנעבר. לעניין סעיף זה, "מחיר הרכישה" משמעו התמורה הכוללת ששילם בעל הדירה לחברה לפי הסכם המכר, לרבות מע"מ כדין ותשלומים בגין שינויים ו/או שדרוגים שביצע בעל הדירה ואשר מתועדים באסמכתאות.

ג. בעל הדירה ו/או הנעבר יציע את הדירה תחילה למועמדים שייקבעו על ידי ועד השכונה, ובלבד שמדובר ברוכשים המתחייבים להתגורר בדירה בפועל (והם או קרוב מדרגה ראשונה שלהם). ועד השכונה יקבע נוהל סדור להצעת הדירה למועמדים, לרבות לוחות זמנים, ואופן מסירת הודעות.

2.10.4 על מנת למנוע קושי מול בנקים למשכנתאות, לוועד השכונה תהא סמכות לפטור מהמגבלות בדבר העברת הזכויות בדירה המפורטות בסעיפים 2.10.1 עד 2.10.3 לעיל, כולן או חלקן, לרבות במקרה בו בנק יפתח בהליכי מימוש הדירה עקב הפרת תנאי הלוואת המשכנתא שנטל בעל הדירה לרכישת הדירה.

עם זאת, מובהר מפורשות כי הבנק ו/או כל נעבר שירכוש את הדירה בהליכי המימוש, יהיו כפופים ליתר תנאי תקנון זה, ובכלל זה חובת אישור זהות בעל הדירה/הנעבר והתאמתו לצביון השכונה.

2.10.5 על אף האמור בסעיף 2.10.1 לעיל, תנאי המגורים ייחשב כמקוים גם אם, במקום מגורי בעל הדירה או קרוב מדרגה ראשונה, הדירה הושכרה בפועל למשך 4 שנים לפחות, בכפוף לאישור מראש של ועד השכונה ולתנאים שייקבעו על ידה.

2.11 תנאים להשכרת דירה

2.11.1 סבר בעל דירה ו/או נעבר כי לא יוכל להתגורר בדירה בעצמו או באמצעות קרוב מדרגה ראשונה, יהיה בעל הדירה רשאי לפנות לוועד השכונה בבקשה לאשר השכרת הדירה. אם ועד השכונה השתכנע כי יש מקום להתיר השכרה, יקבע את תקופת ההשכרה, את זהות השוכר/ים המותרים, ואת תנאי ההשכרה.

2.11.2 ועד השכונה יהא רשאי להתנות את אישור ההשכרה, בין היתר, בהתקיימות תנאים אלה:

א. השכרה למי שהוועדה מצאה כי הוא מתאים להשתלבות בקהילה ולחיי השכנות, בשיקולים ענייניים בלבד ובכפוף לכל דין;

ב. התחייבות השוכר להתגורר בדירה בפועל;

ג. התחייבות בעל הדירה כי לא תבוצע השכרה לתקופות קצרות/מתחלפות באופן היוצר שימוש מלוואי או דמוי-מלוואי;

ד. הצגת חוזה שכירות בכתב הכולל הוראות שמירת הסדר, תחזוקה ושמירה על הרכוש המשותף;

ה. עמידה בכל הוראות ועד השכונה לעניין כללי מגורים, שימוש ברכוש המשותף וניהול הבניין, ככל שנקבעו כדין וחלים באופן שוויוני.

2.12 לשם הפעלת מנגנון סעיפים 2.10 ו- 2.11, יחולו הוראות אלה:

2.12.1 בקשת בעל הדירה לוועד השכונה תוגש בכתב ותצורף לה תשתית מסמכים תומכת, ככל שנדרש לצורך בחינת התנאים.

2.12.2 ככל האפשר, ועד השכונה ייתן החלטה מנומקת בתוך 21 ימים ממועד קבלת בקשה מלאה.

2.12.3 ככל שוועד השכונה לא יעמיד מועמד/ים לרכישה בהתאם לנוהל שייקבע לפי נספח זה, בתוך 30 ימים ממועד אישור ועד השכונה, אך יאשר מכירת הדירה כאמור בסעיף 2.10.3, יהיה בעל הדירה רשאי למכור את הדירה לכל רוכש העומד בתנאי נספח זה והמתחייב להתגורר בדירה בפועל (הוא או קרוב מדרגה ראשונה שלו).

2.12.4 הפר בעל הדירה ו/או השוכר תנאי מהותי מתנאי האישור שניתן לפי סעיף זה, יהיה ועד השכונה רשאי לבטל את האישור מכאן ולהבא, לאחר מתן זכות טיעון בכתב, והתקופה שבה הושכרה הדירה בניגוד לתנאי האישור לא תובא במניין תקופת 4 השנים הנדרשת לפי סעיף 2.10.5 לעיל.

2.13 מגבלות על העברת זכויות והשכרה המפורטות בנספח זה, יחולו אך ורק במהלך תקופת עיצוב אופי השכונה. מובהר כי סעיפים 2.10 עד 2.12 לנספח זה הוכנסו לנספח זה להסכם לאור משאלות שהביעו קונים רבים בפרויקט. ההוראות

המהותיות שבסעיפים אלה תבטלנה באם רוב בעלי הדירות בשכונה יצביעו על כך באסיפה שאליה יוזמנו כל תושבי השכונה, או על ידי חתימה על מסמך בכתב בעניין זה.

2.14. יישוב סכסוכים, ועד השכונה והוראות לגבי צדדי ג' (נעברים)

2.14.1. בכל מקרה של מחלוקת בנושאי דת ומסורת הקשורים להוראות אורח החיים והצביון החרדי של הפרויקט, יוכרע העניין בהתאם להוראות נספח זה על ידי ועד השכונה או מי שימונה על ידו, והכל בכפוף לסמכות הבורר (הרב יעקב פרבשטיין שליט"א, כבורר דן יחיד; ורק ככל שייבצר ממנו - הרכב שימונה על-ידי הנהלת בית דין צדק בני-ברק בראשות מר"ן הגאב"ד הרב שריאל רוזנברג שליט"א. דיוני הבוררות ייערכו בעיר בני ברק) או מי שימונה מטעמו.

2.14.2. מנגנון הבוררות יחול גם על כל מחלוקת שתתעורר בין בעל הדירה (ו/או כל נעבר מטעמו אשר ירכוש את הזכויות בדירה) לבין ועד השכונה (ו/או חבריו), או בין בעל הדירה (ו/או הנעבר) לבין מי מדיירי הפרויקט האחרים.

2.14.3. חתימת בעל הדירה על חוזה מכר בגין הדירה, דינה כחתימה על שטר בורות מחייב לכל דבר ועניין בינו לבין ועד השכונה ו/או יתר דיירי הפרויקט.

2.14.4. לצורך ניהול ענייני השכונה תוקם ועדה שתורכב מרבנים וכן מנציגי ציבור בולטים אחרים, שייבחרו על ידי בעלי הדירות בשכונה (לעיל ולהלן: "**ועד השכונה**"). במקרה של מחלוקת לגבי זהות הנבחרים, יכריע בעניין זה הבורר.

2.14.5. בכל פעולותיו, ובפרט לפי נספח זה, יונחה ועד השכונה בעיקר בשאלה מהי טובת השכונה, ומתוך רצון לחזק את אוכלוסיית השכונה. ועד השכונה ישקלו, בין היתר, את יכולתם של הקונים ו/או השוכרים המוצעים להשתלב בשכונה ואף לסייע לבעלי הדירות ו/או לשוכרים בה, ובאופן כללי לבחור במועמדים המתאימים ביותר, הכול לפי שיקולי טובת השכונה ושיקולי צדק, ובכפוף לכלל דין.

3. תוקף ההוראות ורישום התקנון

3.1. הסכמות בנספח זה, לרבות מנגנון הבוררות וסמכויות ועד השכונה, יחייבו את בעל הדירה החל מיום חתימת הסכם המכר, ויהיו הסכם המחייב את בעלי הדירות בינם לבין עצמם, גם בטרם נרשמו כחלק מתקנון הבית המשותף.

3.2. התחייבויות על פי תקנון זה תחולנה על כל מי שירכוש ו/או יקבל את זכויות בעל הדירה בדירה (בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולרבות במסגרת העברת זכויות על פי דין), ותחייבנה כל נעבר ו/או צד ג', ביחסים כלפי שאר בעלי הדירות בבניין ו/או בשכונה, ויראו אותן כחוזה לטובת צד ג'.

3.3. כל בעל דירה מתחייב לכלול הוראות מתאימות בכל התקשרות עתידית עם נעבר כאמור, ובכלל זאת לעדכן כל נעבר כאמור אודות התחייבותו לפי סעיף זה ולהמחות לנעבר בכתב את התחייבותו מכוח הוראות הסכם המכר ונספח זה.