אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נבדק

<u>פרויקט "מתחם הכרם" באשקלון</u>
<u>חוזה מכר- דירת מחיר למשתכן</u>

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
-נבדק-
חתימה:
תאריך:
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או הסכם ו/או החוזה ובכל מקרה התנאים הקבועים בספרו הם הבחיבים

שנערך ונחתם ביום _____בחודש _____2019

<u>ב י ן:-</u> **ימין ניסים חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511518250**
מרחוב כצנלסון 13, בית ימין, אשקלון 78785
טל:- 08-6726665, פקס:- 08-6726667
(להלן:- "החברה" ו/או "המוכר").

- מצד אחד -

<u>ל ב י ן:-</u> **1)_____**
2)_____
מרח' _____ ,
טל. _____
כתובת מייל _____
שניהם ביחד וכ"א מהם לחוד,
ובערבות הדדית ביניהם,
(להלן:- "הרוכש" ו/או "הקונה").

- מצד שני -

ה ו א י ל והחברה הינה המחזיקה ובעלת מלוא הזכויות עפ"י חוזה חכירה מהוון שנחתם בינה ובין רמ"י ביום _____ מס' תיק מנהל 10724101א (להלן: "חוזה החכירה"), לגבי מגרש מספר 31 לפי תכנית תמל/1006, גוש 1199 חלקה 57, גוש 1203 חלקה 6, 9, 10, 11, 12, 33, 44, באשקלון (להלן: "המקרקעין"), במסגרתם זכאית החברה לבנות בנייני מגורים וכל הכרוך בכך, בשכונת עיר היין באשקלון;

ו ה ו א י ל והחברה מתכוונת לבנות בנייני מגורים על המקרקעין, בהתאם לתכניות הבניה אשר אושרו ו\או יאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון .

ו ה ו א י ל והפרויקט כהגדרתו להלן יבנה ויימכר בהתאם ובמסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (למעט הדירות בפרויקט שימכרו שלא במסגרת מחיר למשתכן) ;

ו ה ו א י ל והרוכש הינו בעל "תעודת זכאות" בתוקף המעידה כי הרוכש עומד בתנאים הקבועים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" ולכן רשאי לרכוש מאת החברה דירה בפרויקט בתנאים הקבועים בתכנית "מחיר למשתכן";

ו ה ו א י ל ושמו של הרוכש עלה בהגרלה שקיים משרד הבינוי והשיכון וניתנה לו הזכות לרכוש דירה בפרויקט במסגרת "מחיר למשתכן";

ו ה ו א י ל והחברה מצהירה כי הבניינים יבנו על ידה ו/או באמצעותה וכי היא זכאית למכור את כל הבניינים ו/או הדירות שבהם;

ו ה ו א י ל והחברה הודיעה לקונה כי לצורך הקמת הבניינים, תקבל החברה מבנק _____ בע"מ (להלן: **"הבנק"**) אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, אשר להבטחתם, תיצור החברה בין היתר שיעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין וכל שייבנה עליו לטובת הבנק ולשם כך, יחתום הקונה על נספח הסכם ליווי בנקאי, הרצ"ב **<u>כנספח ד'</u>**;

ו ה ו א י ל והמוכר מצהיר כי אפשר לקונה לראות את המגרש וסביבתו לבחון את התשריט והמפרט הטכני כהגדרתו להלן, לבקר במגרש ולבדוק את התוכניות החלות על האזור בו נבנית הדירה במטרה לוודא כי כולם מתאימים לצרכי הקונה מכל הבחינות;

ו ה ו א י ל והחברה מעוניינת למכור לקונה את הממכר, כהגדרתו להלן, בהתאם לתנאי הסכם זה;

ו ה ו א י ל והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם בהסכם זה, הכל כפי שיפורט להלן;

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה ע"י הצדדים כדלקמן:-

1. <u>מבוא ונספחים</u>:-

1.1 המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים בו והנספחים הרצופים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה שבנספח, תהא הוראת ההסכם גוברת והוראת הנספח תפורש לפיה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

1.3 כותרות הסכם זה נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת.

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

2. <u>הגדרות</u>:-

בהסכם זה תהיינה למונחים שלהלן, המשמעות המוגדרת בצדם, כדלקמן:-

"המפרט" - מפרט הממכר המצורף להסכם זה **<u>כנספח א'</u>**.

"המקרקעין" - גוש 1199 חלקה 57, גוש 1203 חלקה 6, 9, 10, 11, 12, 33, 44.

"המכרז"- **מכרז מס' ים/311/2016.**

"המגרש" - מגרש מספר 31 לפי תכנית תמל/1006.

"הפרויקט" פרויקט המגורים "**מתחם הכרם**" באשקלון בשכונת עיר היין, הכולל 61 יח"ד כחלק מתוכנית של מחיר למשתכן של משב"ש, וכן 26 יחידות המיועדות למכירה חופשית, לרוכשים שונים. הפרויקט יהא בן 5 בניינים.

"הבניין" / "הבית המשותף" - דירה מס' ____(זמני) בניין מס' ___ מבין הבניינים שהוקמו/יוקמו על המגרש ובו הממכר, כהגדרתו להלן.

"הוראות תחזוקה ושימוש" - הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הממכר או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו וכן בדבר תכונות מיוחדות של הממכר או כל דבר שבו, אשר ימסרו לקונה במועד מסירת החזקה בממכר.

"הממכר" /"הדירה" - דירת מגורים בת ___ חדרים, בקומה ה-____ של הבניין ומצויה בצדו ה-_____ של הבניין ואשר מספרה ____ (זמני). הממכר כולל את הדירה עצמה על הצמדותיה (חניה ומחסן בהתאם לתוכנית המצורפת להסכם זה) ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. הדירה והנכס כולו יתאימו לתיאורם במפרט.

הממכר מסומן בתכנית חלוקת הדירות בבניין הכלולה במפרט, לרבות כל הצמוד לו בבית המשותף, הכל על פי התסריט הרצ"ב להסכם זה **<u>כנספח ב'</u>** ומפרט הממכר.

החברה רשאית לשמור לעצמה זכות לסטות מההתחייבות שקיבלה על עצמה במפרט רק בהיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973.

"הקבלן" - החברה ו/או כל קבלן ו/או קבלן משנה, אשר החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, תמסור לו את ביצוע בניית הבניין ו/או הממכר או כל חלק מהם, עפ"י הסכם זה, ובלבד שהקבלן יהא בעל סיווג מתאים לביצוע בניית הבניין והדירה.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

"התכניות" -	תכניות הקמת הבניין המוגשות לצורך קבלת היתר בניה, לרבות כל השינויים והתוספות שיעשו לגביהן כדין עפ"י התב"ע, כהגדרתה להלן וכתוצאה מדרישות רשויות התכנון השונות ו/או כל תב"ע אחרת שתיזום החברה לצורך ניהול מלוא זכויותיה במקרקעין, כל עוד לא יפגעו זכויות הקונה בממכר גופו לפי הסכם זה.
"התב"ע" -	תכנית תמל/1006 המתייחסת למקרקעין שהבניין כלול בו ו/או לסביבת המקרקעין על כל שינוייו ו/או התיקונים ו/או התוספות שיהיו לו כפי שיהיו מעת לעת.
"המדד" -	מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו.
"הבנק המלווה" או	בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כל בנק או חברת ביטוח שהחברה תתקשר עמו/ה בהסכם מימון לבניית הבניין וליווי פיננסי של הפרויקט.
"המפקח" -	מי שימונה ע"י החברה כמפקח על עבודות הבניה בבניין, אם ימונה או יועסק.
"עבודות הפיתוח" -	עבודות הפיתוח במקרקעין, הנדרשות ע"י עיריית אשקלון ו/או משב"ש ו/או החברה הכלכלית אשקלון ובהתאם להסכם חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל (להלן: **"המינהל" ו/או "הרשות"**) בתיק מס' 10724101א ובהתאם לתכניות הבניה והסכם שבין המוכר למשב"ש ולהוראות המכרז.
"רכוש משותף" -	כל אותם חלקים בבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף.
"הבית המשותף" -	הבניין והמגרש ככל שירשמו כבית משותף עפ"י **חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969**, אם ירשם כבניין נפרד או ביחד עם מבנים נוספים.
"המועד הקובע" -	המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם הזוכה במכרז נשוא חוזה זה.

"מועד מסירת החזקה"- 30.09.2022, במידה ולא יתקבל היתר בניה מלא עד ליום 1.4.2020, כל עיכוב מעבר לתקופה זו יוסיף ויאריך באופן יחסי את מועד.

<u>רשימת הנספחים בהסכם זה</u>:

נספח א' -	נספח המפרט הטכני לרבות תיאור הרכוש המשותף.
נספח ב' -	תשריט הממכר וסביבתו.
נספח ג' -	לוח תשלומים, תמורת הממכר, מועדי תשלום והצמדה.
נספח ד' -	נספח ליווי בנקאי.
נספח ה' -	תצהיר חסר קרקע.
נספח ו' -	כתב התחייבות קונה- חסר דיור.
נספח ו1' –	כתב התחייבות קונה- משפר דיור.
נספח ז' -	ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין.
נספח ח'-	נספח היעדר היתר בניה.

3. <u>הקונה מצהיר ומאשר כדלקמן</u>:-

3.1 המוכר אפשר לקונה לראות את המגרש וסביבתו, לבחון את התשריט והמפרט הטכני כהגדרתו להלן, לבקר במגרש ולבדוק את התוכניות החלות על האזור בו נבנית הדירה במטרה לוודא כי כולם מתאימים לצרכי הקונה מכל הבחינות.

3.2 מבוטל.

3.3 ידוע לקונה, כי על המקרקעין רשום/ירשם שיעבוד שניתן/יינתן כבטוחה לליווי פיננסי אשר ניתן/טרם ניתן לחברה, לבניית הבניין, אולם בכפוף לתשלום מלוא התמורה לידי החברה ובהתקיים התנאים המפורטים בהסכם זה, יאשר הבנק המלווה כי השעבוד לא ימומש מתוך הממכר .

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח הסכם ליווי בנקאי, הרצ"ב **כנספח ד'**, כמסגרת להסכם הליווי הבנקאי אשר נחתם בין החברה לבנק המלווה.

3.4 הודע הרוכש בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה, בדרך של מתן ערבות בנקאית לפי החוק, על חשבון תמורת הממכר, בהתאם **לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה – 1975**.

3.5. הובא לידיעת הקונה כי לא ימכור את הדירה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים או 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 השנים או 7 השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

3.6 ככל שהרוכש יפר את התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור בסעיף 3.5 לעיל, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

3.7 להבטחת התחייבותו יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף כנספח ו וכנספח 1ו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

3.8 הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון למועד החתימה על החוזה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו\או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.9 הובא לידיעת הקונה שסעיפים 3.5 עד 3.8 להסכם זה הינם סעיפים מחייבים על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון במסגרת פרויקט " מחיר למשתכן " ועל כן אין לו ולא תהיינה לו טענות ו\או טענה כל שהיא כלפי החברה בגין סעיפים אלה לרבות וככול ויהיה צורך לממש סעיפים אלה על פי הנחיית משרד הבינוי והשיכון.

3.10 ככל ולא יינתן היתר בנייה לאחר 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה יחולו הוראות נספח ח' המצורף להסכם זה.

4. <u>החברה מצהירה ומאשרת כדלקמן</u>:-

4.1 כי הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין והיא זכאית לבנות עליהם את הבניין ובכללו הממכר.

4.2 הממכר יבנה באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות הדין, בהתאם לתב"ע בתוקף, בהתאם להיתר הבניה, בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט הטכני ולתכניות ובכפוף להוראות המכרז.

4.3 כי היא בנתה / תבנה את הבניין והממכר בהתאם למפרט, באמצעותה או באמצעות קבלן מורשה כדין וכי במקרה של אי התאמה בין התכניות לבין המפרט, יקבע המפרט.

4.4 כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתא הרשומה / שתירשם לטובת הבנק המלווה.

5. <u>מסירת הממכר</u>:

5.1 א. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה, עפ"י הסכם זה, מתחייבת החברה לבנות את הממכר בהתאם למפרט ובכפוף לשינויים שידרשו, אם ידרשו, ע"י הרשויות השונות, ובכפוף להוראות הדין.

החברה תשלים את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה בכפוף לאיחורים המותרים למוכרת על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס אכלוס ("טופס 4") ביחס לדירה וכאשר לפחות מעלית אחת עובדת, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהדירה מחוברת באופן קבוע לכל המערכות והתשתיות (חשמל, מים, ביוב וגז), כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, משכון, משכנתא, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת הקונה ובכפוף לזכויות הבנק המלווה לגביו יחול האמור בסעיף 6 לעיל (ובלבד שהחברה תמציא לרוכש מכתב החרגה בלתי מותנה בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר), כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

ב. (1) על אף האמור בפסקה א' לעיל, מוסכם במפורש, כי מקרה של איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה, שלא יעלה על 60 ימים, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו בכפוף להוראות חוק המכר.

(2) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ואין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

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

(5) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה החלים על תשלומי התמורה. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

(6) ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה בתוספת הזמנים המותרים לאיחור כאמור בהסכם זה , זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש ובאופן יחסי לחלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחד מועד המסירה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף ב(5) ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתה במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

(7) ככל שהקונה יפגר באיזה מהתשלומים על פי הסכם זה, והוכח ע"י המוכר כי הפיגור בתשלום גרם לעיכובים רלוונטיים אשר גרמו למוכר לעיכוב במסירה בפועל, יידחה מועד מסירת הממכר לידיו למשך כל תקופת ימי האיחור בפועל.

ג. הממכר יחשב כראוי למסירה, לאחר שניתן אישור מאת הוועדה המקומית לאכלוס הבניין ו/או הממכר (להלן: **"טופס 4"**), גם אם לא הושלמו איזה מהעבודות שלהלן, ובלבד שלא נמנעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס וכל מערכותיה של הדירה תקינות (לרבות מעלית, חיבור לחשמל, מים וגז), כדלקמן:-

(1) עבודות הפיתוח במגרש.

(2) עבודות גמר בבניין ו/או בממכר ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהקונה גישה סבירה לממכר, על הצמדותיו ושאין בהן כדי להפריע מהותית לשימוש הסביר בממכר ואישור בכתב מהמפקח בעניין זה, יהווה ראיה נאמנה לכך.

העבודות דלעיל יתבצעו באופן שימנע, ככל שניתן, הפרעה לקונה.

העבודות דלעיל תושלמנה בתוך זמן סביר, בנסיבות העניין ובכל מקרה לא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

(3) החברה מביאה לידיעת הקונה, כי ייתכן שהפרויקט יבנה בשלבים ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את מועד המסירה.

ד. (1) הקונה יקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, אף אם לא הושלמו בו העבודות, כמפורט בפסקה ג' לעיל, ובלבד שהדירה ראויה למגורים וניתן לעשות בדירה על הצמדותיה שימוש סביר, לקונה תינתן הזדמנות לפני מסירת החזקה לבדוק את הממכר. החברה תתאם עם הרוכש את מועד המסירה, הן במקרה שהמסירה תתבצע בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יעשה כן ו/או לא יגיע לקבל הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת בה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

למען הסר ספק, שיינתן לחברה טופס 4 ואישור אכלוס על ידי עיריית אשקלון-הקונה יקבל לחזקתו את הדירה במועד המסירה ובלבד שהדירה ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר, אך כל זאת בכפוף לאחריות המוכר לתיקון ליקויים ואי התאמות בהתאם לקבוע בחוק המכר דירות.

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

(3) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

(6) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

(7) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 4, 5, 6 לעיל בפרוטוקול המסירה.

החברה לא תמנע מהקונה לציין בפרוטוקול כל אי התאמה ו/או ליקוי אשר הקונה יבקש לציין בפרוטוקול גם אם לדעת נציג החברה לא מדובר בליקוי ו/או באי התאמה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימת הקונה על פרטיכל המסירה, הינה תנאי מחייב למסירת החזקה בממכר לידי הקונה, למעט במקרה בו קיימים ליקויים אשר לא מאפשרים שימוש סביר בנכס. במידה ותהינה הודעות מצד הקונה על אי התאמה בממכר, ירשמו ההודעות בפרטיכל המסירה.

(8) בוטל.

(9) מוסכם, כי במקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, יראו אותו לצרכי הוראות הסכם זה, כאילו קיבל את החזקה בממכר ובלבד שנתנו לרוכש הודעה בהתאם לסעיף 5.ד(1) להסכם, ואולם, הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בממכר, אלא לאחר תשלום מלוא התמורה לחברה, כהגדרתה להלן, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

(10) מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה 9 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, כאמור בסעיף 5 ד' (1) לעיל, יהיה הקונה חייב להשיב לחברה, מיד עם דרישתה, את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות טיפול, ביטוח ושמירת הממכר בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967, תשלום המיסים השוטפים בגין הממכר, תשלום עבור עמלת ערבות על פי חוק המכר לתקופה החל ממועד המסירה ועד למועד המסירה בפועל ובכלל זה, יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים עליו בעניין הוצאות החזקת הממכר, הבניין והרכוש המשותף.

למניעת הסר ספק, מובהר כי אין באמור בפסקה זו כדי להטיל על החברה חובה כלשהי לשמירת הממכר או אחריות למצבו והחברה לא תהיה אחראית למצב הממכר ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בממכר לאחר מועד המסירה הכול בכפוף להוראות חוק המכר ולהוראות חוק השומרים, התשכ"ז- 1967.

(11) עד למועד מסירת החזקה בממכר, תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הממכר, הרכוש המשותף ומתקניו, באשר לתכונות המיוחדות של הממכר והרכוש המשותף ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם.

(12) **כתנאי לקבלת החזקה בממכר, הקונה יסלק כל תשלום שהוא חייב לחברה ולכל גוף ו/או רשות אחרים בהתאם להוראות הסכם זה ולהחזיר בד בבד את הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק המלווה, באם קיבל, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.**

ה. למען הסר ספק, מוסכם כי במקרה שהחברה תשלים את בניית הממכר לפני מועד המסירה, הקבוע בסעיף 5.1 א' לעיל, תהיה החברה רשאית, בכפוף למתן הודעה בכתב בת 60 יום מראש לקונה, להקדים את מועד מסירת הממכר. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 יום כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

6. <u>מסירת הרכוש המשותף</u> :-

6.1 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**").

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

6.2 קבעה החברה את הקונה או נציגות הרוכשים המיועדים כאמור לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו, אזי הקונה או הנציגות יקבלו, לפי הודעת החברה, את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעת החברה.

6.3 הובא לידיעת הקונה כי כל פעולה או מחדל של הנציגות הזמנית לקבלת הרכוש המשותף, תחייב את הקונה. למען הסר ספק, במקרה של תחזוקה ע"י חב' ניהול, כאמור לעיל המוכר יאפשר לנציגות הדיירים בבניין לקבוע את זהות חברת הניהול ולהתקשר עמה. ככל שלא תצליח הנציגות לבצע את האמור תוך 21 ימים מהודעת המוכר אזי יבחר המוכר את חברת הניהול ובלבד שתנאי ההתקשרות עימה לא יחרגו מהמקובל בשוק ובענף והמקובל באותו אזור ובלבד שהכל ייעשה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ובלבד שההתקשרות עם חברת הניהול כאמור תהא לתקופה שאינה עולה על שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).

7. <u>רישום בית משותף וזכויות הקונה בממכר</u>:-

7.1 החברה מתחייבת, לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי, והכל בכפוף לעיכובים שאינם בשליטת המוכר.
כמו כן מתחייבת החברה לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר מביניהם , כמו כן מתחייבת החברה לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר והכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות.

בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל, לא יבואו במניין התקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן בכפוף להוראות כל דין.

7.2 הובא לידיעת הקונה שאין עתה אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתהיה אפשרות לכך. החברה תטפל באופן סביר בעריכת הסידורים לביצוע הרישומים הנ"ל בהקדם האפשרי.

7.3 החברה מתחייבת לכך, כי בעת רישום זכויות הקונה בממכר כאמור, יהיה הממכר חופשי מכל הערת אזהרה, משכנתא, משכון, צו הריסה, עיקול או כל זכות אחרת לצד ג', למעט משכנתא וזכויות אחרות שמקורן בקונה, המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין אף אם בעת החתימה על חוזה המכר הוא אינו יכול לציין בוודאות את המועד שבו ניתן יהיה לרשום את זכותו של רוכש הדירה.

7.4 הקונה יופיע בלשכת רישום המקרקעין או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה, במועד שיקבע ע"י החברה ויתואם מראש עם הרוכש, בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לשם רישום זכויות הממכר על שמו. הקונה ימציא לחברה, לא יאוחר מ-14 ימים מדרישת החברה על כך, את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן יחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים הנדרשים לצורך רישום הזכויות, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרישומים כנ"ל.

בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכת רישום המקרקעין או בפני עו"ד כאמור במועד שיקבע לכך, או מחמת כל מעשה או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע מאיזו מהוראות הסכם זה ומזכויות החברה הנובעות מכך, יישא הקונה בכל ההוצאות, המיסים, האגרות ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך ויהיה עליו להשיב לחברה ולפצותה על כל הנזקים וההוצאות שיגרמו לה בשל כך.

7.5 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה, רשאית החברה לרשום משכנתאות ושעבודים על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או לפדותם ובלבד שאם הקונה ישלם לחברה את מלוא התמורה בגין הממכר, כהגדרתה להלן, יהיה הקונה זכאי לקבל מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה, המשחרר את הממכר מתחולת משכנתא או שעבוד כלשהם בהתאם לתנאים הקבועים בחוק המכר.

7.6 החברה תהיה זכאית לרשום על הממכר כל זיקת הנאה, לרבות זיקת הנאה ו\או הערה בדבר אתר עתיקות, כפי שיהיה דרוש על פי שיקול דעתה הסביר לשם הבטחת זכויות השימוש במתקנים

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

ובמערכות שנועדו לשימוש ממכרים נוספים בבניין והכל בכפוף להוראות התב"ע והוראות כל דין ובהתאם לדרישת רשויות.

7.7 למרות האמור לעיל, הואיל והבניין בו מצוי הממכר, נבנה על מקרקעי ישראל, כהגדרתם **בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960** ולא ניתן יהיה לרשום את הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה הפנייה למינהל מקרקעי ישראל לחתימת הסכם חכירה מהוון על שמו בגין הממכר, והכל בהתאם לתנאי המכרז.

הפניית הקונה למנהל, תיעשה בכפוף לקיום כל הוראות ההסכם ע"י הקונה ולאחר מסירת החזקה בממכר לידיו ובהתאם לתנאי המכרז.

8. <u>תקופת הבדק ותקופת האחריות</u>:-

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

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

8.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי- ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

8.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

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

8.6. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי ההתאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין".

9. <u>התמורה</u>:-

9.1 בתמורה לממכר וליתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח ג'**, כמחיר הבסיסי של הממכר, זאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב בנספח ג' (להלן: "**המחיר הבסיסי**").

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

בנוסף למחירו הבסיסי של הממכר, יישא הקונה בתשלומים נוספים, כמפורט בהסכם זה ובנספח ג'.

9.2. המחיר הבסיסי צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ג' והתוספת הנובעת מההצמדה, תתווסף למחירו הבסיסי של הממכר ותהווה חלק ממנו. יובהר, כי המדד הבסיסי יהיה המדד כפי שהיה ביום החתימה בפועל על החוזה. המדד החדש יהיה המדד של החודש שבו מבוצע התשלום, על החברה לתת לקונה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה. ככל והקונה אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום דרישת החברה, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים כמפורט בסעיף 9.5 שלהלן.

9.3. הוראות סעיף זה ונספח ג' הינן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.4. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה.

9.5. ריבית פיגורים, ריבית בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

9.6. החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה עד למועד חתימת החוזה תחול חובת התשלום על החברה. חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלום על החברה וזאת בכפוף לכך שההקלות ו/או זכויות הבניה הנוספות ו/או ההטבות הגלומות בתוכנית המשביחה ניתנו לחברה ו/או אושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט.

9.7 יובהר כי תשלום היטל השבחה בגין היתר הבניה שניתן ו/או בגין תוספת אחוזי בניה ו/או הגדלת זכויות הבניה או הניצול ו/או כל הקלות שיינתנו לחברה ו/או שאושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט, תישא בו החברה אף לאחר מועד חתימת הסכם זה.

9.8 כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: "המסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לאו, אלא אם אי מסירת החזקה נבעה מסיבות שאינן תלויות בקונה ו/או מסיבות של ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה למגורים. הקונה ישלם את המסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין. מובהר, כי בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכר ידאג המוכר לשלמם.

10. <u>הבטחת השקעות הקונה, ליווי פיננסי ומשכנתא</u>:-

10.1 בהתייחס להוראות **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה – 1974** (להלן: "**חוק המכר – הבטחת השקעות**"), מוסכם בזה כדלקמן:-

א. החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם עפ"י הסכם זה ע"ח התמורה, בדרך של מתן ערבות בנקאית, בהתאם לחוק המכר - הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחות**").

החברה תישא בכל ההוצאות והעמלות הכרוכות בקבלת הבטוחות לפי סעיף זה, , ועמלת הסבת ערבות, וכן כל עמלה חריגה אשר תנבע מבקשות חריגות של הקונה מעבר לעמלות המקובלות שעל החברה לשלם בהתאם לסעיף 3א לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות,תשל"ה-1974).

ב. במעמד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה ובתנאי שהמוכר פעל להעברת חוזה חכירה ע"ש הקונה במנהל מקרקעי ישראל כשהדירה נקייה מכל עיקול, שעבוד או כל זכות אחרת לטובת צד שלישי למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס, וניתן לקונה מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה, כמפורט בסעיף 11 להלן ובהתאם לתנאים

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

הקבועים בחוק, יהיו הבטוחות בטלות ומבוטלות, חסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמת או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בהתמלא התנאים הנ"ל, ישיב הקונה לחברה את הבטוחות שקיבל.

במקרה שלא הועבר חוזה החכירה ע"ש הקונה במנהל מקרקעי ישראל, ימסור הקונה את הבטוחות כאמור, בנאמנות לעו"ד, אשר יעבירן לחברה או לבנק המלווה, מיד לאחר העברת חוזה חכירה ע"ש הקונה, בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות.
הובא לידיעת הקונה כי תוקף הבטוחות יהיו בטלות ומבוטלות חסרות כל תוקף ונפקות מבלי הצורך לקבל את הסכמת הקונה או אישור או חתימה כל שהיא מצד הקונה ככול והתקיימו כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 ובלבד שהקונה קיבל מכתב החרגה סופי.

ג. בוטל הסכם זה כדין, החברה תשיב לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה, בתנאי שהקונה יחתום על הודעה אשר תימסר לבנק המלווה על אישור ביטול הבטוחות וכן ימסור את הבטוחות בידיו הנאמנות של ב"כ החברה, אשר יעביר את הבטוחות לחברה כנגד מסמך המאשר את השבת הכספים לקונה.

היה ומסיבה כלשהי, אבדו או הושחתו הבטוחות או חלקן, תהיה החברה רשאית לדרוש מהקונה, תצהיר חתום על ידו ומאומת ע"י עו"ד, המפרט את נסיבות אבדן או השחתת הבטוחות ו/או כל מסמך אחר אשר ידרוש הבנק המלווה לצורך ביטול הבטוחות, כל העמלות וההוצאות בגין אובדן הערבויות ו/או השחתן יחולו על הקונה.

ד. ידוע לקונה, כי ייפוי הכח הנזכר בסעיף 13 להלן, מבטיח אף זכויות החברה, בכל הנוגע לביצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף זה.

ה. מוסכם במפורש, כי החברה רשאית, מעת לעת, להחליף את הבטוחה, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שהדבר יעשה בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות ונשלחה הודעה כאמור לקונה, והקונה ישתף פעולה עם החברה בנושא זה, ככל שיידרש.

ו. (1) הובא לידיעת הקונה, כי החברה טרם התקשרה עם הבנק המלווה לצורך בניית הבניין ויחידות הדיור בו, בשיטה של מימון בניה, שעיקריה הם :-

א. תשלומים שמשלם הקונה עבור הממכר, מופקדים בחשבון נפרד בבנק המלווה, זאת אך ורק למימון בניית הבניין ובכללו הממכר.

ב. הבנק המלווה, משחרר לחברה את הכספים מחשבון זה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק המלווה.

ג. הבנק המלווה, נותן לקונה בטוחה, בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, כנגד כל סכום המופקד על ידו באותו חשבון.

(2) לאור האמור בפסקה (1) לעיל, הקונה יחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על נספח ליווי בנקאי, הרצ"ב **<u>כנספח ד'</u>**, וימסור אותו לחברה עבור הבנק המלווה. ככל והקונה יידרש לחתום על נספח שינויים לפי דרישת הבנק המלווה / החברה, נספח השינויים כאמור יועבר לאישור חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון, והקונה יחתום על נספח השינויים כאמור רק לאחר אישור חברת הבקרה.

(3) החברה תאפשר לקונה ליטול משכנתא, ממוסד פיננסי.

(4) הובא לידיעת הקונה, כי ידוע לו כי המגרש, הבניין והממכר שועבדו / ישועבדו ע"י החברה לטובת הבנק המלווה.

(5) החברה מצהירה בזאת, כי עפ"י הסכם ההתקשרות שלה עם הבנק המלווה, שעניינו קבלת אשראי למימון הבניה, על הקונה לשלם את התשלומים ע"ח התמורה, אך ורק ע"י תשלום שוברים לחשבון מיוחד בבנק המלווה (להלן: **"החשבון המיוחד"**).

הודע הקונה, כי תשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לכל דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק המלווה לתת לקונה בטוחות, כאמור לעיל.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

(6) במידה והקונה יחליט לקבל הלוואה ממוסד בנקאי כלשהו, לצורך מימון חלק מהתמורה, כנגד משכון זכויותיו בממכר, תפנה החברה את הקונה לבנק המלווה ותחתום, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בזכויות הקונה לקחת משכנתא, על כל מסמך סביר שיידרש ע"י הבנק מטעם הקונה לצורך ביצוע ההלוואה, זאת לאחר שהקונה שילם לחברה, סכום השווה לפחות ל- 10% מהתמורה או 100,000 ₪ הגבוה מבניהם, ממקורותיו שלו ובלבד שלא יהיה במסמך כאמור, שעליו החברה נדרשת לחתום, משום הטלת חיובים נוספים על החברה, מעבר למשתמע עפ"י הסכם זה.

(7) קיבל הקונה הלוואה כאמור מהבנק מטעם הקונה, תירשם בלשכת רישום המקרקעין (ככל שהדבר אפשרי), משכנתא על זכויות הקונה בממכר לטובת הבנק מטעם הקונה.

(8) הקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת ההלוואה מהבנק מטעמו וברישום המשכנתא, רישום משכון ככל ויידרש לכך והוא לבדו יטפל בכל הכרוך בקבלת ההלוואה מהבנק מטעמו.

(9) הקונה ייתן לבנק מטעמו, הוראה בלתי חוזרת להעברת מלוא סכום ההלוואה, במישרין לידי החברה. חשבונו של הקונה יזוכה ע"י החברה אך ורק בסכום שנתקבל אצלה בפועל ובמועד בו זוכה חשבונה של החברה.

(10) החברה מתחייבת להמציא לידי הקונה, תוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה, מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה, לפיו בהתקיים התנאים המפורטים בו, השעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה עפ"י הסכם זה כמו כן ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה, ובמיוחד הפקדת מלוא סכום התמורה בחשבון הליווי לרבות עבור ריבית והפרשי הצמדה, מתחייבת החברה להמציא לקונה, לאחר מועד מסירת החזקה בממכר, מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה, לפיו השעבוד שהוטל על המקרקעין לא יחול על הממכר ו/או לא תמומש מהממכר.

(11) הובא לידיעת הקונה, כי לבנק המלווה אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם בניית הבניין ו/או בקשר עם הממכר הנרכש על ידו, למעט הבטוחות שהוצאו / יוצאו לטובתו ע"י הבנק המלווה, אם הוצאו.

11. <u>תשלומים החלים על הקונה</u>:-

11.1 בנוסף לתמורה בגין הממכר, יחולו על הקונה התשלומים הבאים, אשר ישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים התשלומים עפ"י טיבם (להלן: "**התשלומים החלים על הקונה**"):-

11.1.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

11.1.2 תשלום לאוצר המדינה של מס רכישה, כמשמעו **בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963** (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע ע"י שלטונות המס. הקונה ימציא לחברה, אישור על תשלום מס רכישה המיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר ממועד המסירה וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר לידי הקונה. למען הסר ספק, עורכי הדין של החברה יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לתוכן הדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב בגין איחור בתשלום מס הרכישה, מכל סיבה שהיא, יחול וישולם ע"י הקונה.

11.1.3 תשלום לבנק מטעם הקונה לפי דרישתו, של הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, אם הקונה יקבל מהבנק מטעמו הלוואה המובטחת במשכנתא.

11.1.4 כל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל, על "רוכשי דירות", על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או בקשר לעסקה נשוא הסכם זה, ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכר ידאג המוכר לשלמם.

11.1.5 החברה רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

11.1.6 כל הוצאות אחזקת הרכוש המשותף, לרבות רכוש משותף לכלל בעלי הממכרים בבניין, כפי שידרשו ע"י נציגות הבית המשותף, לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, ניקיון וכדומה, החל ממועד מסירת הממכר, בהתאם לחלקו היחסי של הקונה ברכוש המשותף ובהתאם לתקנון הבית המשותף. דחיה במועד מסירת הממכר לידי הקונה, שמקורה במעשה או מחדל של הקונה ו/או בקשת הקונה להכניס שינויים בממכר, לא תגרע מחובתו של הקונה לשלם את הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ממועד מסירת הממכר המקורי ואילך, אף אם לא נמסר הממכר בפועל לידי הקונה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה לא תהיה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בכל הנוגע לדירות שטרם נמכרו על ידה. יובהר, כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכלה המוכרת להוכיח שלא צרכה. אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף.

11.1.7 כל מס ו/או מקדמה וכל תשלום חובה שיחול אותה עת על הקונה עפ"י הוראות חוק מיסוי מקרקעין, אם יחול.

11.1.9 הקונה ישלם את שכר טרחת עורך הדין של החברה בקשר עם הטיפול המשפטי בהסכם זה בסך של **5,019** ₪, או סכום השווה ל – 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבין השניים, ובתוספת מע"מ כדין בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה- 2014. מובהר בזאת כי שכ"ט עוה"ד יכלול את רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ורישום זכויות הקונה בממכר בפנקס הבתים המשותפים לרבות כל הפעולות המנויות בסעיף 6ג(א) לחוק המכר דירות.

11.1.10 הוראות סעיף זה הנן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. <u>ריבית</u>:-

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של החברה, עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יאחר בתשלום מתשלומי התמורה שעליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י הסכם זה, ישלם הרוכש ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב לחוק המכר (דירות).

13. <u>ייפוי כח</u>:-

א. הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כח בלתי חוזר, לפי הנוסח הרצ"ב **<u>כנספח ז'</u>** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בפני עוה"ד כמוגדר בסעיף 28 להלן וימסרו לחברה או בא כוחה. ייפוי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

ב. בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח, יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הקונה ו/או הבנק המלווה, הואיל וייפוי הכח נועד להבטיח את זכויותיהם.

ג. ייפוי הכח ישמש, בין היתר, לביצוע הרישומים, כמפורט בסעיף 7 לעיל וביטול ההסכם כמפורט בסעיפים 20, 21 ו-22 להלן.

14. <u>שינויים ותוספות בממכר</u>:-

א. ידוע לקונה כי הדירה נבנית במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ועל כן בהתאם להוראות משב"ש אסור לבצע שינויים בדירות ועל החברה חל איסור לגבייה ו/או הסכמה לשינויים מהסטנדרט. לכן לא תותר לבצע שינויים פרט לשינויים כמפורט להלן.

על אף האמור בפרק זה, יהא רשאי הרוכש לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי כמפורט במפרט הטכני:

ארון מטבח;
ארון אמבטיה;
דלת כניסה למרפסת שירות;
סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
בית תקע ונקודת טלפון;

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה לא יבצע בבניין ו/או בממכר, על כל הצמדותיו, כל שינוי הטעון היתר בניה כדין, ללא קבלת היתר בניה כדין ככל ונדרש, לרבות שינויים במחיצות הממכר המפרידות בין שטחים עיקריים שבממכר לבין שטחי שירות בממכר. מובהר כי, לאחר קבלת החזקה בדירה הקונה רשאי לבצע שינויים בדירה, ככל והשינוי שהקונה מבקש לבצע טעון היתר בניה, השינוי יבוצע בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש.

ג. עיכוב בקבלת תעודת גמר לבניין בו נמצא הממכר, הנובע משינוי שביצע הקונה בממכר ללא קבלת היתר כדין, יהיה באחריות הקונה .מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה העומדים לחברה, הקונה ישיב את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות.

ד. הוראות סעיף זה הנן יסודיות והפרתן או איזה מהן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. <u>הזכויות בבניין וסביבתו</u>:-

א. (1) הקונה לא יתערב במהלך הבנייה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או מספר יחידות הדיור בבניין, שימושם, ייעודם והחזקתם ובלבד שהממכר יבנה בהתאם למפרט ולתוכניות, ובלבד שהרוכש יהיה רשאי לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

(2) לחברה יש הזכות למכור, למסור ולהשכיר לכל מטרה שהיא במסגרת ההקלה, כל חלק ו/או יחידה (למעט הממכר), הנבנית או שתיבנה בבניין ולתת בהם איזה זכות או טובת הנאה לכל מטרה שהיא, למי שתחפוץ ובכל תנאי שיראה לחברה בכפוף להוראות המכרז.

כל עוד רשום המגרש ו/או הבניין ע"ש החברה, בלשכת רישום המקרקעין או שקיימת לגביה הערת אזהרה, רשאית החברה למשכן ו/או לשעבד את הבניין ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחות, אם יינתנו, יהיה הממכר חופשי מכל שעבוד ומכל משכון פרט למשכון ו/או שיעבוד שנרשם לבקשת הקונה.

(3) ידוע לקונה, כי הסכם זה מעניק לו זכויות אך ורק בממכר ואינו מעניק לו זכויות בבניין או במקרקעין, למעט זכויות ברכוש המשותף.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק א' לעיל, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת, להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן:-

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

(1) לפתח, לנצל, להשתמש, ליעד את המגרש ולהקנות בו זכויות ובלבד שהדבר יעשה בכפוף ובהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות כל דין.

(2) לעשות במגרש לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות בניה ופעולות פיתוח אחרות, ללא יוצא מן הכלל, לרבות רישום זיקות הנאה, בין לטובת רוכשי היחידות בבניין ובין לטובת אחרים, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה בכפוף להוראות המכרז והתב"ע.

(3) לבצע במגרש כל בניה, בין קודם לרישום הבית המשותף והעברת הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ללא כל הגבלה לגבי מספר היחידות, סוגן, צורתן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה בממכר לרבות גודל הדירה, שטחה, מיקומה וכיווניה.

(4) לבצע כל עבודה, שינוי או תוספת במגרש, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא בכפוף להוראות המכרז והתב"ע ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את מועד המסירה.

(5) להוסיף בכל עת קומה או קומות נוספות לבניין ובאופן כפי שתמצא לנכון בכפוף להוראות המכרז והתב"ע.

(6) להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הובא לידיעת הקונה, שאחוזי הבניה בבניין, בין אם אלה אחוזי בניה שיינתנו לחברה בעתיד, שייכים באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלם, למכרם או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניה בכפוף להוראות המכרז ובהתאם לתב"ע ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

(7) להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך, בקשה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

ג. הקונה מסכים, כי לאחר השלמת הבניין ואף לאחר מסירת החזקה בממכר לידי הקונה ורישומו על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תהיה החברה רשאית להיכנס לממכר למטרת ביצוע עבודות תיקונים המתייחסים לרכוש המשותף ובלבד שהדבר יעשה בתאום מראש עם הקונה ובהסכמתו (הקונה לא יסרב מסיבה לא סבירה, ויעשה כל מאמץ לשתף פעולה) והחברה תנקוט באמצעים סבירים להקטנת ההפרעה והתיקון כאמור ותאפשר לרוכש שימוש סביר וגישה סבירה לדירה.

ד. הקונה לא יתערב או יפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף זה ובלבד שהוראות אלו לא יגבילו את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ה. הובא לידיעת הקונה, כי החברה תבצע את עבודות הפיתוח במגרש בהתאם להיתר הבנייה שיינתן לה.

16. <u>הרכוש המשותף</u>:

16.1 הקונה הודע, כי בכפוף להוראות הדין, רק אותם חלקים של המגרש ו/או של הבניין שיקבעו ע"י החברה, כפי שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, יחשבו כרכוש משותף בבית המשותף ואילו החלקים האחרים של המגרש ו/או הבניין, יהיו רכושה של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון עד שיימסרו כל הדירות בבניין, והכל בכפוף להוראות כל דין.

16.2 בכפוף להוראות הדין, לחברה יש הזכות, לקבוע ולתחום את הרכוש המשותף ולהצמיד כל חלק ברכוש המשותף, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את גגות, מרפסות וחניות הבניין, ליחידה או יחידות הבית המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין (להלן: "**החלק המוצמד**"). החלק המוצמד יצא מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליו הוראות פרק ו' ו- ו' 1 בחוק המקרקעין, בנוגע לרכוש המשותף בכפוף להוראות כל דין.

16.3 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/ להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

16.4 לחברה יש הזכות לשנות את ההצמדה עד למועד רישום הזכויות, בין היתר ע"י העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהיחידה או היחידות להן היה מוצמד בהצמדתו(תן) ליחידה או

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

ליחידות אחרות בבניין, בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את גודל הדירה, שטחה, מיקומה וכיווניה.

16.5 מבלי לגרוע מזכויות החברה עפ"י סעיף זה ובכפוף להוראות הדין, מובהר בזה כדלקמן:-

16.5.1 לחברה יש הזכות להוציא חלקים של גג הבניין (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים) מכלל הרכוש המשותף, כפי שתמצא לנכון ולהצמידם ליחידות בקומה העליונה בבניין ואותם חלקים של הגג יוצאו מכלל הרכוש המשותף בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

16.5.2 החברה רשאית לפתוח פתחים בחלקי הגג האמור ולחברם ליחידות להן הם מוצמדים ע"י גרם מדרגות ולעשות בחלקי הגג המוצמדים, כל מעשה שהיא זכאית לעשותו עפ"י סעיף 16.3 לעיל, והכל בכפוף לקבלת היתר בניה מתאים, ככל ויידרש. ובלבד שמדובר בדירות שוק חופשי בלבד ולא בדירות מחיר למשתכן, וכי אין באמור כדי לגרוע מן החלקים בגגות המיועדים להתקנת מתקנים משותפים והכל בכפוף להוראות הדין.

16.6 יובהר כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. כמו כן, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

17. <u>תקנון הבית המשותף</u>:-

17.1 החברה תהיה רשאית ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף, בנוסח שייקבע ע"י החברה ובלבד שיהיה בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר ולכלול בו הוראות שיביאו להסדרת היחסים בין בעלי היחידות בבניין, לרבות הסדרי החזקה, תיקון, אחזקה ושירות היחידות והרכוש המשותף בבניין, חלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים והגגות, גגות, מרפסות, חצרות דירות הגן, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבניין, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניין או ליחידות מסוימות בו, זיקות הנאה וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין. העברת הזכויות בממכר על שמו של הקונה, תיעשה בכפוף לתקנון האמור ובכפוף להוראות כל דין.

17.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה ומזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף, הוראות שתקבענה, כי ככל שבעתיד יוותרו אחוזי בניה וזכויות בניה נוספות על גג או גגות שיוצמדו ליחידות הבניין, הן יהיו שייכות לחברה והיא תהיה רשאית לניידן ו/או להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

17.3 מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף את ההוראות הבאות, כולן או חלקן והכל בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז:-

17.3.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בממכר, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר היחידות בבניין, שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד עפ"י הדין, לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבניין.

17.3.2 הוראות האוסרות לקבוע שלטים ואמצעי פרסום שהם.

17.3.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות בגין שימושים אסורים בממכר וכן הוראות האוסרות להציג או לקבוע סימנים או חפצים או מתקנים קבועים מחוץ לממכר, על הקירות החיצוניים של הממכר ו/או של הבניין, לרבות על גג הבית המשותף שאינו צמוד ליחידה מסוימת בו.

17.3.4 הוראות בדבר התקנה ושימוש משותף באנטנות ובאמצעי קליטה ופיקוח אלקטרוניים, לא תותר התקנת ממסר ו/או אנטנה של חברת טלפון סלולארי כלשהי.

17.3.5 הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים בממכר.

17.3.6 הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

17.3.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות להחזקת הרכוש המשותף, לפי היחס שבין שטח הממכר לבין שטחן של יתר היחידות בבניין.

17.3.8 הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בקבלת הסכמתו של הקונה, לחתום על בקשות לשינוי ו/או תיקון צו רישום הבניין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בניה, בכפוף לזכויות הקונה בממכר גופו עפ"י הסכם זה ובכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

17.3.9 הוראות המאפשרות רישום זיקת הנאה לזכות המשתמשים במקומות החניה, בכל המתייחס לדרכי הגישה למקומות החניה והחניונים בהתאם לתב"ע ולהוראות כל דין.

17.3.10 תוספת מיוחדת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בבניין.

17.3.11 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

17.3.12 הוראות בדבר כינוס האסיפה הכללית של דיירי הבית המשותף.

17.4 החברה רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, צינורות מים, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבניין ובין שהם אינם משרתים את הבניין והקונה יאפשר לחברה, בעצמה או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל, ובלבד שהעבודות כאמור יתבצעו בשעות סבירות ויאפשרו לרוכש גישה סבירה לדירה על הצמדותיה.

18. <u>השימוש בממכר</u>:-

18.1 הודע הקונה, כי הממכר נמכר לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה זו, בהתאם להוראות הדין והוראות המכרז ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו וע"י הבאים מטעמו או ברשותו. ככל והרוכש ו/או הבאים מטעמו לא יעשו כן, החברה תהיה רשאית לתבוע כל הפסד והוצאה שיגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הממכר.

18.2 הקונה לא ישתמש בממכר ולא ירשה שימוש בממכר ולא למכור, להסב, להשכיר, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר, אלא למטרת מגורים והכל בכפוף להוראות המכרז.

18.3 הובא לידיעת הקונה כי אין להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של הממכר בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

18.4 הקונה הודע, כי ההגבלות המוטלות עליו בסעיף זה, בדבר השימוש בממכר, ירשמו בתקנון הבית המשותף.

18.5 הודע הקונה, כי לחברה לא תהיה אחריות כלפיו אם הוכח שרוכש יחידה אחר בבניין עשה שימוש בממכר שלא עפ"י תנאי ההסכם שנחתם על ידו והוראות חוק המכר, ובשל אותו שימוש נגרם נזק לקונה. כמו כן הובא לידיעת הקונה, כי החברה מחויבת לכלול את ההגבלות כמפורט בהסכם זה, או איזה מהן, בהסכמים עם קונים אחרים והכל בכפוף להוראות כל דין.

19. <u>העברת זכויות</u>:-

19.1 הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר (להלן: "**הנעבר**") את זכויותיו בממכר, בטרם קיבל את החזקה בו ו/או בטרם נרשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף להוראות המכרז והוראות סעיפים 3.5 ו- 3.6 להסכם זה. החברה תיתן הסכמתה להעברה כנ"ל לאחר שהקונה מילא אחר התנאים המצטברים, כדלקמן:-

19.1.1 ישלם לחברה ו/או הנעבר ישלם לחברה את מלוא התמורה וכל התשלומים האחרים החלים על הקונה, בהתאם להסכם זה.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

19.1.2 ימציא לחברה הסכם מכר בינו לבין הנעבר.

19.1.3 ימציא לחברה אישורים המעידים כי מס הרכישה בגין הסכם זה שולם וכן כי מס השבח ומס הרכישה בגין העברת הזכויות בממכר לנעבר שולמו, או ניתן פטור בגינם.

19.1.4 ימציא לחברה תעודות מאת האוצר ומהעירייה ומכל רשות אחרת, המעידות כי כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים לסוגיהם המגיעים ממנו בקשר לממכר, שולמו במלואם.

19.1.5 ימציא לחברה אישור מהמוסד הבנקאי ממנו קיבל הלוואה לצורך רכישת הממכר, אם קיבל, כי ההלוואות המובטחות במשכנתא (אם יש כאלה), סולקו או כי המוסד הבנקאי מסכים להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.

19.1.6 הנעבר יחתום על ייפוי כח נוטריוני, בדומה לייפוי הכח הנוטריוני הנזכר בסעיף 13 לעיל, בנוסחו הרצ"ב כנספח ז'.

19.1.7 הקונה יחזיר לחברה את כל הבטוחות שנמסרו לו עפ"י הסכם זה, אם נמסרו לו או יסב אותן לנעבר, בהתאם לנסיבות העניין.

19.1.8 הקונה ימציא לחברה אישור מנציגות הבית המשותף, לפיו אין לו כל חובות כלפיה בגין הממכר, נכון ליום העברת הזכויות בממכר לידי הנעבר.

19.1.9 הנעבר קיבל על עצמו בכתב, למלא אחר כל התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, על כל נספחיו.

19.1.10 מובהר בזה, כי במכירת הממכר לצד ג' ע"י הקונה, החברה אינה חותמת על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הבנקאי מטעם הנעבר, אלא ממציאה הסכמתה כבעלת זכויות רשומה, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הבנקאי מטעם הנעבר, בגין כתב התחייבות שימציא הקונה בעצמו, לטובת המוסד הבנקאי של הנעבר.

19.1.11 ימציא את כל האישורים הנדרשים מעצם רכישת הדירה במסגרת " מחיר למשתכן " וכי חלפו המועדים האמורים והמאפשרים לו להעביר זכויות הכול בכפוף לאמור בהסכם זה לרבות בכול הנספחים המצורפים להסכם זה ולסעיפים 3.5 ו- 3.6 להסכם.

19.1.12. הקונה ו/או מקבל הנעבר ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין).

<u>הפרה, ביטול ותרופות</u>:-

20. א. על הסכם זה יחולו הוראות **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970** (להלן: "**חוק החוזים – תרופות**").

הפרה תיחשב יסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועד ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם גם לאחר שניתנה לו האפשרות לתקן ההפרה והוא לא תקנה תוך 10 ימים מהודעת החברה בגין הפרה זו. קשורה ההפרה לאי תשלום הפרשי הצמדה תינתן לקונה האפשרות לתקנה תוך 21 יום עפ"י הוראות הסכם זה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת, אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה ו/או לקונה עפ"י הסכם זה והדין.

ב. בוטל הסכם זה ע"י החברה, עקב הפרתו ע"י הקונה, תחולנה ההוראות להלן:-

(1) החברה תהיה זכאית לבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

(2) במקרה של ביטול החוזה עם הקונה על החברה מוטלת החובה להשיב לקונה את כספו בערכו הריאלי, לא יאוחר מ 45 יום מיום פינוי הדירה ע"י הקונה, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול.

(3) זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת מכל התחייבויותיה לפי הסכם זה. בעניין זה, תהיה החברה, בין היתר, זכאית לפעול באמצעות ייפוי הכח כמפורט בסעיף 13 לעיל והכל בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

(4) החברה תהיה זכאית לקבל לחזקתה הבלעדית את הממכר, למכור את הזכויות בו לכל קונה ובתנאים שתמצא לנכון, כאילו הסכם זה לא נחתם מעולם ובלבד שהכל נעשה בכפוף להוראות המכרז והדין ובתנאי שהמוכר השיב לקונה את כספו בערכו הריאלי (בניקוי הפיצוי המוסכם כמפורט לעיל), לא יאוחר מ- 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול. יובהר כי, אם הקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הממכר, תשלם החברה תחילה, למוסד הבנקאי את סכום ההחזר, בגובה הסכום שהקונה חייב למוסד הבנקאי ע"ח ההלוואה הנ"ל, אם טרם הוחזרה ע"י הקונה.

(5) הקונה יחזיר לחברה כל בטוחה שקיבל ממנה או מהבנק המלווה בקשר להסכם זה, אם קיבל.

(6) תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, בלשכת רישום המקרקעין, אם נרשמה והקונה יחתום על כל מסמך שיידרש ויעשה כל פעולה שתידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה כאמור.

החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח הרצ"ב כנספח ז' להסכם זה לצורך כך.

21. א. בגין כל יום איחור בתשלום התמורה או כל חלק הימנה וכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 ב' לחוק המכר (דירות).

ב. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם, כי איחור בתשלום התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לקונה ארכה בדרך של הודעה בכתב, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

22. בוטל.

<u>הוראות כלליות</u>

23. א. ביצוע התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא עפ"י הסכם זה, בשלמותן ובמועדן.

ב. החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה ואת התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, כולן או חלקן, ובלבד שתיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה ומבלי להיזקק להסכמת הקונה.

24. א. התחייבויות יחידי הקונה הן יחד ולחוד וכל מעשה או מחדל של אחד היחידים, יראה כמעשה או כמחדל של היחידים.

ב. בכל מקרה שאחד מיחידי הקונה, יחתום על כל מסמך מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, יחייבו המסמך וחתימתו, את כל יחידי הקונה וחתימת הסכם זה ע"י יחידי הקונה, מהווה ותיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה ע"י יחידי הקונה בינם לבין עצמם ומהאחד למשנהו, לחייב ולזכות את יחידי הקונה כאמור לעיל.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

25. איחור בשימוש בזכויות ע"י אחד מהצדדים, לא יחשב כוויתור עליהן או יהווה מניעה לדרוש את קיומן וכל צד יהיה רשאי לממש זכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, בכולן או בכל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכון ובאותו סדר שימצא לנכון, בכפוף לשאר תנאי ההסכם והוראות המכרז.

<u>שונות</u>

26. מסמך כלשהו הנחזה להיות חתום ע"י החברה, יחייבה רק אם נחתם ע"י מורשי החתימה שלה.

27. בוטל.

28. מוסכם בין הצדדים, כי עו"ד אבנר הקר ו/או עו"ד חגית אגדי (להלן: **"עוה"ד"**), יטפל בכל הקשור ברישומים המתחייבים עפ"י הסכם זה ושני הצדדים מתחייבים בזה, להופיע בכל עת שידרשו ע"י עוה"ד לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור ולחתום על כל המסמכים, כפי שידרשו.

הובא לידיעת הקונה, כי עוה"ד מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואין הם מייצגים את הקונה וניתנה לקונה האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה.

הודע לקונה, כי עוה"ד יהיו רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים אפשריים הנובעים מהעסקה.

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

30. א. הקונה הודע, כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לסכומים שיגיעו ממנו לחברה עפ"י הסכם זה.

ב. העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה, יתקבלו בכל הליך משפטי כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר ועסקה או חשבון הרשומים בו, אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת פקיד של החברה, המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הקונה	**החברה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

נספח ג'

להסכם שנערך ונחתם באשקלון ביום:-_____

ב י ן:- **ימין ניסים חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511518250**
מרחוב כצנלסון 13, בית ימין, אשקלון 78785
טל:- 08-6726665, פקס:- 08-6726667
(להלן:- "החברה" ו/או "המוכר").

- מצד אחד -

ל ב י ן:- **1) _____**
2) _____
מרח' _____ ,
טל. _____
שניהם ביחד וכ"א מהם לחוד,
ובערבות הדדית ביניהם,
(להלן:- "הרוכש" ו/או "הקונה").

- מצד שני -

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
   ב. לכל מונח או ביטוי בתוספת זו, תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
   ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, תהיינה עדיפות הוראות הנספח.

2. **<u>תיאור הנכס:-</u>**

דירה מס' בקומה ___ בבניין ____ ובה __ חדרים (ובכללם ממ"ד), וחניה מס' __ ומחסן מס' __ בפרויקט הנבנה בקרקע הידועה כמגרש מספר 31 לפי תכנית תמל/1006, גוש 1199 חלקה 57, גוש 1203 חלקה 6, 9, 10, 11, 12, 33, 44, באשקלון (להלן: "הנכס ו/או הדירה").

3. **<u>מועד גמר הבנייה:-</u>**

א. בניית הנכס טרם הושלמה.

ב. מועד המסירה: **<u>30.09.2022</u>**, במידה ולא יתקבל היתר בניה מלא עד ליום 1.4.2020, כל עיכוב מעבר לתקופה זו יוסיף ויאריך באופן יחסי את מועד.

4. **<u>מחיר הנכס:-</u>**

מחיר הנכס הוא:-_____ש"ח (_____ש"ח).

המחיר הנקוב לעיל, כולל מע"מ, אשר ישולם על ידי הרוכש עם כל תשלום ותשלום, כשיעורו ביום התשלום בפועל.
היה ושיעור המע"מ ישתנה - ישולמו התשלומים בשינויים המתחייבים.

למחיר הנ"ל - יתווספו הפרשי הצמדה למדד מחירי תשומות הבנייה למגורים בהתאם להוראות ס' 9 בהסכם.

מדד הבסיס לצורך חישוב הפרשי ההצמדה הינו המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה: _____שפורסם ביום: _____.

ככל והרוכש אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים.

5. **<u>תשלום מחיר הנכס:-</u>**

א. בתמורה להתחייבויות המוכר שבחוזה מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

כדין, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לעיל על תתי הסעיף להלן (להלן: "התמורה") בתשלומים כדלקמן:

5.1. **7%** מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____**אלף שקלים חדשים**) (להלן: "**התשלום הראשון**") ישולם לחשבון החברה, ככל ונכון למועד חתימת ההסכם טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט ו/או טרם הונפקו פנקסי שוברים.

5.2. **13%** מהתמורה (השלמה ל-**20%**) בסך של_____₪ (במילים: _____**אלף שקלים חדשים**) (להלן: "**התשלום השני**") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישולם על ידי הקונה ביום_____, 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, בכפוף למסירת פנקס השוברים לקונה.

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא תועבר לקונה הודעה כי יש בידי החברה פנקס שוברים, וכי הוא רשאי לקבלם (להלן: "ההודעה על פנקסי שוברים"), אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מתן ההודעה על פנקסי שוברים.
כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהקונה ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד ההודעה על פנקסי שוברים.
מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד מתן ההודעה על פנקסי שוברים, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

5.3. **14%** מהתמורה בסך של _____₪ **(במילים:**_____**אלף שקלים חדשים)** (להלן: "**התשלום השלישי**") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום_____ , 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

5.4. **14%** מהתמורה בסך של _____₪ **(במילים:**_____**אלף שקלים חדשים)** (להלן: "**התשלום הרביעי**") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום_____ , 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

5.5. **14%** מהתמורה בסך של _____₪ **(במילים:**_____**אלף שקלים חדשים)** (להלן: "**התשלום החמישי**") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום_____ , 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

5.6. **14%** מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____**אלף שקלים חדשים**) (להלן: "**התשלום השישי**") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום_____, 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

5.7. **14%** מהתמורה בסך של _____₪ **(במילים:**_____**אלף שקלים חדשים)** (להלן: "**התשלום השביעי**") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום_____ , 30 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

5.8. **10%** מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____**אלף שקלים חדשים**) (להלן: "**התשלום האחרון**") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה 14 יום טרם מסירת הדירה.

ב. תשלום אשר מועד פירעונו יחול ביום שבת או חג, יפרע בפועל ביום העסקים הראשון שיקדם. לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור.

ג. תשלומי התמורה יבוצעו באמצעות פנקס השוברים אשר יונפק על ידי הבנק.

ד. מוסכם במפורש, כי הרוכש אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה, לעומת המועדים הנקובים בהסכם או בנספח זה, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהוא מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהיא ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהיא, אלא אם כן צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב ע"י החברה.

ולראיה באנו על החתום :-

_____	_____
ה ח ב ר ה	ה ר ו כ ש

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

נספח ז'- יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה - ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד - ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו של כל אחד מהמנויים להלן: **ימין ניסים חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511518250** וכל מי שימונה על ידה ו/או ע"ד אבנר הקר ו/או חגית אגדי **להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכויותינו בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה, רישום בית משותף להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:-**

1. לחתום על שטר/י בעלות ו/או חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט (1969להלן "חוק המקרקעין") - לרבות על שטר/י חכירת משנה או על שטר/י חכירה בדרגה אחרת או על שטר/י העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן "החכירה") או על שטר/י מכר בתור קונה, לפי העניין, בתמורה או ללא תמורה של דירה (להלן "הדירה") שתמצא בבית (להלן - "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף (8להלן "הקרקע") בין שהבית רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע ובין שהדירה הינה יחידת דיור דו משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא נבנתה או אשר תיבנה על הקרקע וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתא/ות או כפופה לה/ן וכשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקות הנאה לעניין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבא/י - כחי/נו ימצא/ו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי ס' 33לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972ו/או לפי ס' 138- 39לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז- , 1967כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
2. למשכן בגין משכנתא או הלוואה, שקבלנו, בכל צורה ואופן שהוא, בשמנו ובמקומנו, במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן:- "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
3. א. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - (1965להלן "חוק התכנון והבנייה") בקשר לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעליה יימצא הבית או הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כחי/נו.

ב. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, החלים עלי ו/או על הנכס ושיידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום הפעולות שנזכרו ביפוי הכח והרשאה זה.

4. א. לבקש או להסכים (כשאחר/ים בקש/ו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, להוציא חלק/ים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידו/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבקש או להסכים כשאחרים בקשו - להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת, לרשום שעבודים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלק/ים ממנה לזכות ו/או חובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשמוש להולכי רגל ו/או לכל רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם, לבקש או להסכים (כשאחר מבקש) תיקון הצו לרישום הבית כבית משותף. בא/י כחי/נו יהיה/יהיו זכאי/ם להשתמש בסמכות מסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומדי פעם בפעם - הכל בתנאים שימצא/ו לנכון.

ב. לבקש - או להסכים - כשאחר/ים בקש/ו - רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין חוכר דירה או כבעלי דירה לפי הענין, לרבות, לבקש, או להסכים כשאחר/ים בקש/ו, לצימצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש - או להסכים כשאחר/ים בקש/ו - רישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כחי/נו ימצא/ו לנכון.

ג. ליחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפקס בתים משותפים ולחתום ולהגיש בשמי/נו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.

ד. לבקש או למסור ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין - , 1963על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך בהקשר זה.

ה. לחתום על כל מסמך אשר בא/י כחי/נו - ימצא/ו לנכון באשר לצמצום ביטול, שנוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - , 1974כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

5. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאי/ם בא/י כחי/נו להופיע בשמי/נו במקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל - במובן חוק המקרקעין) רשות מקרקעי ישראל ורשם החברות ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לעניין קבלת היתרי בנייה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע - ולרבות הוספת קומות או מבנים) שטרי ויתור, תכניות , מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען תת תקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה חוק השליחות תשכ"ה - (1965ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לעניין.

6. בא/י כחי/נו רשאי/ם להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחר/ים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כחי/נו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף ייפוי כח זה ומשחרר/ים אותו/ם מכל אחריות אישית כלפי/נו בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כחי/נו כנ"ל יחייב אותי/נו ואת הבא/ים במקומי/נו ואני/נו נותן/ים הסכמתי/נו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/י כחי/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידי/נו.

7. א. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומי/נו או תחתי/נו זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותי/נו או הבאים במקומי/נו או תחתי/נו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של בנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה.

ב. אולם, כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקום שימצא זאת לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8. הקרקע הנזכרת בסעיף 1 לייפוי כח זה מתייחסת לכל חלקת/ות האדמה או לקטע/ים ממנה /מהן שבגוש/ים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות או לכל צרוף של חלקות אדמה או לצרוף של חלקי חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים וזהו הגוש או אלה הם :-

בניין ___ דירה _____

מגרש מספר 31 לפי תכנית תמל/1006

גוש 1199 חלקה 57, גוש 1203 חלקה 6, 9, 10, 11, 12, 33, 44, באשקלון

ולראיה באנו/באתי על החתום, היום____

שם :- _____ חתימה :- _____

שם :- _____ חתימה :- _____

מאשר/ת חתימת הנ"ל בפני היום

_____ _____

תאריך **חתימה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

נספח ה'- תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

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

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכירה לדורות / לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה / מתנה / נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככל שיהיו/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב / נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

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

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי אותו/ה/ם כי עליו/ה/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן יהיה/תהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/חתמה/חתמו עליה בפני.

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

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

נספח ו'- כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן בפרויקט _____ באשקלון ובו ___ יח"ד מחיר למשתכן (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: ימין ניסים חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511518250.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/311/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), כל הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבניהם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

_____ _____

שם: שם:

אישור

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

_____

הרוכשים: _____

דירה: _____ בניין: _____ עו"ד

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

נספח ו'1- כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ באשקלון ובו __ יח"ד מחיר למשתכן (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: ימין ניסים חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511518250.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/311/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), כל הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור "משפר/י דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחובת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

_____ _____

שם: שם:

אישור

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

_____

עו"ד

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

נספח ח' – היעדר היתר בניה

להסכם שנערך ונחתם באשקלון ביום:-_____

ב י ן:- **ימין ניסים חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511518250**
מרחוב כצנלסון 13, בית ימין, אשקלון 78785
טל:- 08-6726665, פקס:- 08-6726667
(להלן:- "החברה" ו/או "המוכר").

- מצד אחד -

ל ב י ן:- **1) _____**
2) _____
מרח' _____ ,
טל. _____
שניהם ביחד וכ"א מהם לחוד,
ובערבות הדדית ביניהם,
(להלן:- "הרוכש" ו/או "הקונה").

- מצד שני -

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
   ב. לכל מונח או ביטוי בתוספת זו, תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
   ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, תהיינה עדיפות הוראות הנספח;

2. ידוע לקונה כי החברה טרם קיבלה היתר בניה להקמת הבניין (להלן: "**היתר הבניה**").

3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה כי יתכן וכתוצאה מדרישות הרשויות השונות ו/או אילוצי תכנון שונים הנובעים מדרישת הרשויות, עשויים לחול שינויים בתוכניות הממכר והבניין.

4. מוסכם בזאת כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "**התקופה להיתר**") לא יתקבל בידי המוכר היתר לבניית הדירה, וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "**הודעת הביטול**"), מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד 30 ימים מהתקופה להיתר. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה), והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכש צד שלישי. במידה ולא בוצע הביטול במועד האמור ו/או במידה ולא יוחזרו הערבויות, אם ניתנו, בתוך 14 ימים מעת הביטול, יכנס ההסכם לתוקפו, והקונה יקבל את הדירה כפי שהיא תהיה בתשריט הסופי על פי ההיתר.
במקרה של חילוקי דעות בין החברה לקונה, בשאלה אם השינוי מהווה שינוי משמעותי אם לאו, תועבר המחלוקת להכרעת בית המשפט.

5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת, כי שינוי במידות הממכר, העולה על הסטייה המותרת על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**"), יהווה שינוי משמעותי (להלן: "**שינוי משמעותי**"). ככל ויחול שינוי משמעותי כאמור, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שניתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות החדשות והעדכניות.

6. במקרה של שינוי משמעותי, כהגדרתו לעיל, יהיה הקונה רשאי לבקש לבטל הסכם זה, בהודעה בכתב, מבלי שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצידו ובמקרה זה, בכפוף להשבת הכספים ששולמו על ידו לחברה, בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שנתנה), והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכש צד שלישי. בצירוף הפרשי הצמדה כדין. למען הסר ספק, מובהר כי במידה ולא ביקש הקונה את ביטולו של הסכם זה, תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה על התכניות הסופיות כנ"ל, יראו אותו כמסכים לשינויים בתכניות ובתנאי שתוכניות אלה אושרו ע"י הרשויות המוסמכות וע"י הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון, בין אם נחתמו ע"י הקונה ובין אם לאו ובלבד שלקונה נתנה האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות.

לא ניצל הקונה את זכותו לבטל את ההסכם כאמור לעיל, כי אז יראו בתכניות המתוקנות והסופיות, כמחייבות לכל דבר ועניין ובתנאי שאושרו כאמור לעיל ע"י הרשויות המוסמכות

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 01. 2020
נברק

והגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שלקונה נתנה האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות.

ולראיה באנו על החתום :-

_____	_____
ה ח ב ר ה	ה ר ו כ ש