

### חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

1. מבוא להסכם - קרקע מינהל

2. הסכם

3. נספחים:

נספח התנאים הכלליים.	נספח א' -
מפרט טכני ותוכניות.	נספח ב' -
נספח התמורה.	נספח ג' -
ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.	נספח ד' -
נספח לדירה בשלבי בניה.	נספח ה' -
כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי.	נספח ו' -
נספח ערבות מדינה.	נספח ז' -
הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.	נספח ח' -
תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.	נספח ט' -
נספח חניה.	נספח י' -

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

## מבוא להסכם דירת מחיר למשתכן – קרקע רמ"י

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ב ין :  
 אשדר חברה לבניה בע"מ  
 מספר חברה 510609761  
 מרחוב יגאל אלון 57, תל-אביב  
 (להלן - "החברה")

### מצד אחד

לבין :  
 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 מרח' \_\_\_\_\_  
 כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה  
 (להלן - "הרוכש")

### מצד שני

בהסכם שמבוא זה מצורף אליו על נספחיו (להלן - "ההסכם") יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצדס:

"הקרקע"/"האתר" - המגרשים הנמצאים בקרית מוצקין ושעליהם יוקם/מוקם הבית ביחד עם בית נוסף, כהגדרת מונח זה בהסכם הידוע כחלקות 115 ו-116 בגוש 10423, הידועים גם כמגרשים מס' 901 ו-902 בהתאם לתוכניות מתאר ק/408, ג/408, ק/408/ד על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד (להלן - "התב"ע").

"הפרויקט" - הוא הפרויקט הכולל 2 בתים שנבנה ו/או יבנה על הקרקע על ידי החברה באמצעות הקבלן/ים והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

"הבית" - הוא הבניין שנבנה או יבנה ע"י החברה ע"ג הקרקע על ידי החברה ומסומן במספר זמני \_\_\_\_\_ בתוכניות המהוות חלק מנספח "ב" להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה.

"הדירה" - היא דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים וחדרי שרות, המסומנת במספר זמני \_\_\_\_\_ בתוכניות המהוות חלק מנספח "ב" להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה \_\_\_\_\_ לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה.

"המחסן" - המחסן המסומן במספר זמני \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבית.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

- "החניה/יות"** - חניה עילית / תת קרקעית במרתף חניה (עליונה/תחתונה) (כמפורט בנספח החניה – נספח י') המסומנת/ות במספר זמני \_\_\_\_ ו- \_\_\_\_.
- "הממכר"** הדירה, המחסן (ככל והוצמד מחסן לדירה) וחניה/ות.
- "המינהל"** - רשות מקרקעי ישראל.
- "בעל הקרקע"** - מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל.
- "חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- "החכירה"** - חכירה מהוונת לדורות מאת המינהל.
- "בית משותף"** - הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 12 להלן.
- "המשכנתא"** - משכנתא ראשונה על הממכר להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 21 להלן.
- "הקבלן"** - הקבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניית הבית.
- "המכרז"** - מכרז מס' חי/138/2015 על נספחיו, אשר פורסם על ידי המינהל ומשרד הבינוי.
- "מועד השלמת הבניה"** - המועד בו התקבל טופס 4 לבית והבית חובר לתשתיות באופן בו ניתן למסור את הדירה לרוכש.
- "מועד השלמת הבנייה המשוער"** - לא יאוחר מ- 30.9.2020 או תאריך אחר אשר יקבע בהתאם להוראות סעיף 7 לנספח התנאים הכלליים של ההסכם.
- "סכום הפיצוי המוסכם"** - הפיצוי המוסכם בגין איחור בהשלמת הבניה, לעניין סעיף 7.1 לנספח התנאים הכלליים של ההסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

---

הרוכש

---

החברה

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ב ין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**

מס. חברה 510609761

מרחוב יגאל אלון 57, תל-אביב

(להלן- "החברה")

### מצד אחד

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה  
(להלן- "הרוכש")

### מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת הזכויות בקרקע, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם;

והואיל והחברה מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם, באמצעות הקבלן כהגדרתו במבוא להסכם, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה;

והואיל והחברה התקשרה ו/או מתעתדת להתקשר עם מדינת ישראל בהסכם שבמסגרתו, בין היתר, הפרויקט ישועבד במשכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת מדינת ישראל וכן המדינה תיתן ערבות מדינה לבנקים למשכנתאות על מנת לאפשר לרוכשים לקבל הלוואות מובטחות במשכנתא בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בתקנות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: "ערבות מדינה");

והואיל והרוכש גמר בדעתו לקנות מאת החברה את הממכר כהגדרתו במבוא להסכם ולקבל מאת החברה את הזכויות בממכר בתמורה ולפי התנאים המותניים בהסכם זה להלן;

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

### מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

### נספחים

1	נספח א' - תנאים כלליים.
2	נספח ב' - מפרט טכני ותוכניות.
3	נספח ג' - נספח התמורה.
4	נספח ד' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.
5	נספח ה' - נספח לדירה בשלבי בניה.
6	נספח ו' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי.
7	נספח ז' - נספח ערבות מדינה.
8	נספח ח' - הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.
9	נספח ט' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
10	נספח י' - נספח חניה.

### 1. העסקה

החברה מתחייבת לבנות (באמצעות קבלן/נים) ולמכור לרוכש את הממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש את הממכר מאת החברה בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה רבות נספחיו המצורפים להסכם זה.

### 2. היתר הבניה

הרוכש מצהיר כי החברה הבהירה לו לפני החתימה על ההסכם, כי במועד חתימת ההסכם, התקבל היתר הבניה, וכי החברה מתחייבת לבנות את הבית ואת הממכר בהתאם להיתר הבניה שהוציאה, ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, הכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן.

### 3. ליווי פיננסי לפרויקט

הרוכש מצהיר כי החברה מסרה לו כי אין בכוונתה להתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט.

### 4. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

הרוכש מצהיר כי במועד חתימת הסכם זה, הודיעה לו החברה כי בכוונתה להבטיח את זכויות הרוכש בהתאם להוראות סעיף 2(4) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, קרי באמצעות רישום הערות אזהרה לטובת הרוכש.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

## 5. קרקע מינהל

- 5.1. הודע לרוכש כי החברה התקשרה עם המינהל בחוזה חכירה מהוון, לפיו החברה חוכרת מהמינהל את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "המינהל" ו-"חוזה החכירה" בהתאמה).
- 5.2. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר" וכי לענין זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
- (1) אזרח ישראלי;
  - (2) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
  - (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
  - (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:
- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
  - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
  - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.
- סעיף קטן זה לא יחול על מי שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- 5.3. הרוכש מצהיר כי הודע לו שחוזה החכירה בין החברה לבין המינהל וכן החוזה לביצוע עבודות פיתוח בין החברה לבין הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.
- 5.4. ככל והמינהל ו/או החברה ידרשו, ובהתאם לנהלי המינהל באותו מועד, הרוכש מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה של הממכר במועד שהחברה תתאם עם הרוכש ולהמציא לחברה אישור מאת המינהל המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. חוזה החכירה ותנאיו יהיה זה הנהוג במינהל במועד חתימתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המצ"ב כנספח "ד", ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם המינהל.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

5.5. הרוכש מצהיר כי הודע לו כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופה חכירה בת 98 שנים החל מיום 27.10.2015 (להלן: "תקופת החכירה") עם אופציה להארכה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים שתחילתה החל מתום תקופת החכירה.

## 6. הרוכש מצהיר כי:

6.1. הרוכש מתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה באופן בו הונפקה לו תעודת זכאות לנוכח הצהרות לא נכונות שלו, הרי שהודע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור. הודע לרוכש כי ככל ויבוטל הסכם המכר מסיבה זו, החברה תהא זכאית לקזז מכל סכום ששילם ע"ח התמורה את כל העלויות והנזקים הצפויים לה בעקבות הביטול. כמו כן אין באמור כדי לגרוע מכל סעד לרבות עפ"י כתב ההתחייבות (נספח ו' להסכם זה) המגיע עפ"י כל דין.

6.2. הודע לרוכש כי הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אולם אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, ו/או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו ו/או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש להעמיד את ההסכם או איזה מסעיפיו בביקורת שיפוטית עפ"י כל דין.

6.3. הודע לרוכש כי הוא לא יהיה רשאי למכור את הממכר או חלק ממנו לצד שלישי, החל מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

להבטחת האמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, אשר מצורף להסכם כנספח ו'.

6.4. הודע לרוכש כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הממכר או חלק ממנו טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, למשרד הבינוי.

6.5. הודע לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי נספח ו', תירשום החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספרייה.

## 7. המסירה

הודע לרוכש כי תנאי לאכלוס עפ"י התב"ע הינו הרחבת ורמזור צומת החשמונאים/בן גוריון.

## 8. סעיף חניה

הודע לרוכש כי החברה תתקין בחלק משטחי החניון, מערכות הידראוליות המיועדות לחניית רכבים אשר יאפשרו חניית הרכבים לגובה קרי: אחד מעל השני (להלן- "מתקן החניה").

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

הרוכש מצהיר ומאשר כי הודע לו כי עלויות הפעלת מתקן החניה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תיקונים למתקן החניה, עלות שירות חודשית, חשמל, בדיקות למתקן החניה וכל תשלום אחר הקשור בין בעקיפין ובין במישרין למתקן החניה יחולו וישולמו על חשבון ועד הבית, כחלק מהוצאות הרכוש המשותף.

#### 9. ערבות מדינה

הודע לרוכש כי החברה התקשרה עם מדינת ישראל בהסכם להעמדת ערבות מדינה (כהגדרתו לעיל), במסגרתו הפרויקט ישועבד במשכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת מדינת ישראל, אך בכל מקרה הערת אזהרה שתירשם על זכויות הרוכש במקרקעין תהיה עדיפה על המשכנתא שתירשם לטובת המדינה. הרוכש חותם בד בבד עם חתימת ההסכם על נספח ערבות מדינה - נספח ז'.

#### 10. כללי

בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות נספח א' (נספח התנאים הכלליים) תגברנה הוראות הסכם זה.

על החתום,

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה



קרית מוצקין – מחיר למשתכן

## נספח א'

### תנאים כלליים

להסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_ לחודש \_\_ שנת 2017

בין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**  
**מספר חברה 510609761**  
 (להלן: "החברה")

#### מצד אחד

לבין: **כמפורט במבוא להסכם**  
 (להלן: "הרוכש")

#### מצד שני

#### **מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:**

- א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

#### **1. הבניה**

- א. החברה מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן/נים, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הממכר בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה להכניס שינויים בבית עצמו בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, אלא בכפוף לאמור בסעיפים קטנים א' ו- ב' וכן בכפוף לתוספות להסכם ולהוראות מיוחדות של הסכם זה. כן רשאית החברה, עד לרישום הממכר על שם הרוכש, להכניס שינויים בגינון, ובעבודות הפיתוח בבית ו/או בסמוך לבית, ובלבד שכל זכויותיו הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא יפגעו.
- ג. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הממכר ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני. אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של הממכר ו/או הבית לעומת התיאור במפרט הטכני ובתכניות, שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.
- ד. מבלי לגרוע מהתחייבותה של החברה לבנות את הממכר, מוסכם כי בדבר פירושם, מהותם, תכולתם, אופן ביצועם או צורת ביצועם, לרבות גווני צבעים של הפריטים הכלולים בנספח "ב" להסכם זה, למעט תיקון הליקויים שנתגלו בתקופת הבדק, תקבע פרשנות האדריכל המתכנן את הבית והדירה, אלא אם כן ערכאה שיפוטית תחליט אחרת.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ה. הודע לרוכש כי שהחברה תבנה ו/או בונה את הפרויקט בשלבים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע שינויים במספר הדירות בכל בית ו/או כניסה ו/או בסדר בניית הבתים ו/או באופן בניית הפרויקט וכיו"ב. ובלבד שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, בקומה או במיקומה לעומת התכניות וכי הדבר לא יפגע בזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה או כל דין.

ו. הודע לרוכש כי לחברה יש שיקול דעת בלעדי לפעול לשינוי התב"ע אולם אך ורק בהתאם להוראות המכרז קרי בקשת הקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

ז. לרוכש ניתנת אפשרות לבחירה, על פי המפרט **בנספח ב'**, מתוך מספר חלופות של פריטים מסוימים אשר יוצגו לו ע"י הספק אליו יופנה ע"י החברה/הקבלן. על הרוכש לבחור את הפריטים תוך 14 יום מיום שהחברה/הקבלן יפנו אותו לספק הפריטים ויהיה עליו לאשר בחתימתו את בחירתו. ככל והרוכש לא יפנה לספק לצורך בחירת הפריטים, תוך 14 יום כאמור, החברה תהא רשאית לבחור בעצמה. ככל והרוכש יוזמן ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מטעמו להגיע לאתר ולאשר כי הפריטים שסופקו הם אלו שנבחרו על ידו, מתחייב הרוכש להגיע לאתר (וככל ויידרש, גם מספר פעמים) וזאת תוך 3 ימים מהודעת הקבלן.

2. הודע לרוכש על ידי החברה, טרם חתימת הסכם זה, כי יכול ובנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים והכל כמפורט במבוא של ההסכם (הבתים הנוספים יקראו ביחד לעיל ולהלן: "**הבית/ים הנוסף/ים**").

עוד מצהיר הרוכש כי הודע לו כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה, והרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ביחס לכך.

מספר המבנים, מספר הקומות, מספר הדירות וכן מיקומם וגודלם נתון לשינוי בהתאם לשיקול דעת החברה וכן המשך תהליך התכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת אישורן. הודע לרוכש כי יבוצעו בקרקע עבודות בנייה ועבודות פיתוח ביחס לבית/ים הנוסף/ים ובכל יחידה נוספת גם לאחר מסירת הדירה לרוכש והרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם בניית הבית/ים הנוסף/ים ו/או מועד בניית הבית/ים הנוסף/ים, לרבות בגין סבל, עגמת נפש, אי נוחות, וכיו"ב ובלבד שהעבודות כאמור לא גרמו לו נזק שאז רשאי הוא לפעול למימוש זכויותיו עפ"י כל דין.

3. הודע לרוכש על ידי החברה כי יבנה חניון אשר נועד לשרת את הבית ואת הבתים הנוספים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט.

עוד הודע לרוכש על ידי החברה, כי זו שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתכניות (חלק מנספח "א") וזאת עד למועד אכלוס כל הבתים בפרויקט והרוכש מסכים לכך והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהחברה בקשר לכך. הכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון.

**4. המסירה**

- א. החברה תודיע לרוכש בכתב, לקראת השלמת הבניה על המועד בו הדירה תהיה מוכנה למסירה לחזקת הרוכש (להלן: "מועד העמדת הדירה לרשות הרוכש"). החל ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש ובלבד שהושלמה הבניה עד לאותו מועד, וכתנאי למסירת החזקה בפועל, על הרוכש לשלם את מלוא יתרת התמורה ע"ח מחיר הממכר ולמלא את יתרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ולאחר שהודיע לחברה על תשלום מלוא התמורה, תתאם החברה (או מי מטעמה) עימו ובשיתוף פעולה מצידו, את מסירת החזקה בדירה כאשר מועד זה יהיה בכל מקרה לא יאוחר מתום 14 יום ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש כאמור לעיל (המועד בו תימסר הדירה בהתאם לאמור לעיל תיקרא בהסכם זה: "מועד המסירה" או "תאריך המסירה"). ככל והרוכש יקבל בפועל את החזקה בדירה במועד מאוחר יותר בשל מעשה או מחדל שלו ייחשב מועד העמדת הדירה לרשות הרוכש כתאריך המסירה לצרכי כל האמור בהסכם.
- ב. מוסכם, כי סידור הגינה ועבודות הפיתוח, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בהתחשב בעונת השנה ובשנת שמיטה, תוך 12 חודשים מגמר תקופת הבנייה של כל הבתים בפרויקט ובלבד שאי השלמת העבודות אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמדותיה (שנמסרו באותה עת) ושימוש סביר ובטוח בדירה, והדבר לא יהווה עילה לרוכש לטעון כי הדירה אינה מוכנה למסירה. החברה תבצע את הפעולות לעיל באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה בלתי סבירה לרוכש.
- ג. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה בתאריך המסירה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, כשהיא ראויה לשימוש וכשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי (למעט זכויות המינהל ככל ומדובר בקרקע מינהל, למעט הערת האזהרה כאמור בסעיף 6 להסכם ולמעט השעבוד לטובת המדינה שזכויות הרוכש קודמות לו בהתאם לנספח ז') ומשכנתא (פרט למשכנתאות ומשכונות שלקח הרוכש הנזכרים בהסכם זה), בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו שהוא חייב במילוין לפני מסירת החזקה בדירה, בהתאם להסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מועד תאריך השלמת הבניה ואת מסירת החזקה בדירה לרוכש.
- ד. במידה ורק אחד מיחיד הרוכש יהא מעוניין לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה יראו בהסכם זה כמתן ייפוי כוח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הרוכש האחר כלפי יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הרוכש תיחשב כמסירה לכל יחיד הרוכש והחברה רשאית להסתמך על הוראות אלה. כמו כן, במידה ומי מיחיד הרוכש מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הרוכש, יהיה עליו להציג ייפוי כוח המסמיך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הרוכש הנוסף ו/או הרוכש.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

לפני שהחברה תמסור לרוכש כל חלק מהממכר, אסור יהיה לרוכש להיכנס לכל חלק מהממכר, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לממכר, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בממכר בכפוף להוראות הסכם זה.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים א' – ג' לעיל, הרוכש מצהיר כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית או חברת הניהול (אם תהיה) בד בבד עם אכלוס הדירה הראשונה בבית ובמקרה של פרויקט עם מס' בתים/אגפים אזי לעניין הרכוש המשותף הרב-אגפי מסירת הרכוש המשותף הרב-אגפי תהיה עם איכלוס הדירה הראשונה בפרויקט (להלן ולפי העניין: **"מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף"**). הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.

נציגות דיירי הבית ו/או 3 רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את החזקה בדירה - יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מיטלטליו ויראו בהם כאלה שקיבלו החזקה כאמור.

ו. מוסכם בזאת, כי גם אם נציגות דיירי הבית או רוכשי הדירות ו/או חברת הניהול (ככל שתהיה כזו) לא יגיעו לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה מכל סיבה שהיא, יראו אותם, בכל מקרה, כמי שקיבלו בפועל את החזקה ברכוש המשותף לכל דבר וענין במועד קבלת החזקה ברכוש המשותף לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לעניין חבות בתשלום כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או ארנונה שיחולו על הרכוש המשותף, ככל שיחולו.

ז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, הודע לקונה שחלק מהשטחים המשותפים ומהציוד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציוד המותקן בהם נמסר ו/או יימסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית או מאוחר יותר וכי תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציוד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי כנגד החברה בכל הקשור לכך.

5. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה שתואם עימו. אי קבלת החזקה בדירה כאמור ובמועד מתואם חליפי תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ותזכה את החברה בזכות לבטל את ההסכם, לקבל פיצוי מתאים מהרוכש ולקזז פיצוי זה ולחלטו מהכספים ששולמו על ידי הרוכש לחברה.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

6. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שתואם עימו או לא יאשר הגעתו בתוך 14 יום כאמור בסעיף 4.א לעיל, החברה תהיה רשאית לחייב את הרוכש בכל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו לה עקב העיכוב בשל אי קבלת החזקה במועד אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה לנקוט בפעולות סבירות לשמירת הדירה עד למועד בו הרוכש יקבל את החזקה בדירה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת כ"שומר חנם" בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

#### **7. תקופת הבניה ומועד השלמת הבניה**

א. תקופת הבניה הנזכרת בהסכם זה ומועד השלמת הבניה וכפועל יוצא אף תאריך המסירה ניתנים להארכה ולדחייה על ידי החברה לתקופה נוספת מפאת, מצב מלחמה, גיוס כללי, שביתה ארצית, מחסור ארצי בחומרי בנייה בשוק, מחסור ארצי בפועלי בניין ו/או עיכובים הנובעים מגילוי עתיקות ו/או מפעולות של רשות העתיקות במקרקעין ו/או מפאת כל גורם אחר שלא ניתן היה לצפות אותו בעת חתימת הסכם זה ואשר אין באפשרות החברה למנעו ו/או מכל סיבה אשר לחברה אין שליטה עליה ושאינה תלויה בחברה ו/או מהקפאות או עיכובים בבניה שמקורם בצווים שלטוניים/שיפוטיים ושאינם באשמת החברה ו/או מפאת כוח עליון וכל זאת בכפוף לכל דין.

במקרה של עיכוב בבנייה עקב הסיבות הנ"ל או אחת מהן, יידחה תאריך מסירת הדירה בהתאמה לתקופה שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל, והחברה לא תיחשב במקרה כזה כמפרה את התחייבותיה כלפי הרוכש על פי הסכם זה.

החברה תודיע לרוכש בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד השלמת הבניה הצפוי בשל אחת הסיבות המנויות בסעיף זה, על דחיית מועד השלמת הבניה הצפוי ותציין בהודעתה את הסיבה לדחייה וכן את מועד השלמת הבניה המשוער החדש ככל וידוע כזה. ככל שלא ידוע מועד השלמת בניה משוער חדש, החברה תודיע לרוכש על מועד כאמור בסמוך לאחר שנודע לה על מועד השלמת בניה משוער חדש. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הבניה.

ב. למען הסר ספק, מוצהר בזאת במפורש כי למרות כל האמור בהסכם זה הרי במידה ויחולו עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא אשר בגינם יתעכב חיבור הבית ו/או הדירה לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול ו/או לרשת הגז ו/או לרשת הדרכים, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות ו/או ברשויות אחרות ו/או בחברה המפתחת את השטחים הציבוריים, תהא החברה רשאית לדחות את מועד השלמת הבניה עד אשר יוסרו העיכוב או המניעה האמורים באופן שיאפשר את מסירת החזקה, ובלבד שעיכוב או מניעה כאמור אינם תלויים בחברה.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ג. מבלי לגרוע מהוראת סעיף 7.ב לעיל, הודע לרוכש שעבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש מבוצעות במלואן או בחלקן על ידי הרשות המקומית או באמצעות מי מטעמה ו/או ע"י משרד הבינוי או באמצעות מי מטעמו ו/או תאגיד מים וביוב וכי הודע לו שעבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן אף לאחר תאריך המסירה כהגדרתו לעיל. הרוכש מצהיר ומתחייב שלא להפנות לחברה ו/או לרשות המקומית ו/או למשרד הבינוי ו/או לתאגיד כל טענה או תביעה בגין ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי ו/או חיבור לרשתות ותשתיות שונות או מערכות אחרות ו/או מועד השלמתם ו/או בגין פיגור במסירת החזקה בדירה והאפשרות לקיום מגורים סבירים בה, בשל סיבות אלה ובלבד שהחברה תעביר למבצע העבודות את כל הסכומים בגין עבודות הפיתוח הסביבתי ובגין החיבורים לרשתות ותשתיות השונות הנדרשים על פי כל דין ותעשה כמיטב יכולתה לגרום כי עבודות הפיתוח הסביבתי והחיבורים לרשתות ולתשתיות השונות יבוצעו במלואם ובשלמותם ע"י הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי ו/או התאגיד ו/או מי מטעמם כאמור עד למועד מסירת החזקה בדירה או בתאריך סמוך לכך.

ד. מוסכם בזאת כי בכל מקרה ובנוסף לכל האמור לעיל לא יראו בפיגור של עד 60 יום מצד החברה בהשלמת הבניה בפועל לעומת מועד השלמת הבניה המשוער, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו.

ה. הארכת תקופת הבניה, דחיית המועד להשלמת הבניה ודחיית תאריך מסירת הדירה לרוכש עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיף 7.א לעיל ו/או דחייה בהודעה על השלמת הבניה בפועל לעומת מועד השלמת הבניה המשוער כאמור בסעיף 7.ב, 7.ג ו-7.ד לעיל (להלן: "מועד השלמת הבניה המשוער המעודכן"), לא תזכה את הרוכש בתשלום שיפוי או פיצויים בעד נזקים כלשהם לרבות ריבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה במועדן.

ו. היה ומועד השלמת הבניה יהיה מאוחר ממועד השלמת הבניה המשוער המעודכן, כי אז תשלם החברה לרוכש כפיצוי מוסכם וסופי פיצוי בגובה של סכום הפיצוי המוסכם וזאת בגין כל חודש מלא של איחור ולגבי כל חלק מחודש - חלק יחסי מהסכום הנ"ל (להלן - "הפיצוי המוסכם") הצדדים מצהירים כי הפיצוי המוסכם הוא הפיצוי המלא והיחיד שהרוכש יהא זכאי לו בגין האיחור בהשלמת הבניה והעמדת הדירה למסירה לרשות הרוכש וזאת בכפוף לכל דין.

1.1. בעבור כל חודש איחור החל ממועד השלמת הבניה המשוער המעודכן ועד תום שמונה (8) חודשים לאחריו – סכום השווה למכפלה של הפיצוי המוסכם ב-1.5.

2.1. בעבור כל חודש איחור, החל מהחודש התשיעי (9) לאחר מועד השלמת הבניה המשוער המעודכן סכום השווה למכפלה של הפיצוי המוסכם ב-1.25.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

מוסכם כי שיעור הפיצוי המוסכם ישולם רק לגבי התקופה שלאחר תום כל מועדי הארכה המוקנים בסעיפים א', ב', ג', ד' לעיל (במצטבר) אלא אם נאמר אחרת בחוק. כמו-כן הצדדים מצהירים כי הפיצוי המוסכם הוא הפיצוי המלא והיחיד שהרוכש יהא זכאי לו בגין האחור בהשלמת הבניה והעמדת הדירה למסירה לרשות הרוכש וזאת בכפוף לכל דין.

עוד מוסכם כי הרוכש אינו זכאי לנכות או לקזז את סכום הפיצוי המוסכם ממחיר הממכר ו/או מכל סכום שהוא חייב לחברה על-פי ההסכם.

ז. לאחר שחלפו תשעה חודשים ממועד השלמת הבניה המשוער (כהגדרתו) והבניה טרם הושלמה באופן שניתן למסרה לרוכש (שלא בשל אי קיום אילו מהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה) והרוכש הודיע לחברה בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל את ההסכם - תחזיר החברה לרוכש תוך 45 יום מהיום שקיבלה הודעתו כאמור, את הכספים ששולמו לה על ידי הרוכש על חשבון התמורה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתנאי ההצמדה והריבית של חשבון הפרויקט וזאת מיום תשלומם לחברה ע"י הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל וזאת כנגד חתימת הרוכש על תצהיר ביטול בהתאם לנוסח הגנרי המתפרסם מעת לעת ע"י רשות המיסים ושיאומת כדין, לפיו ההסכם מבוטל ועם הביטול אין עוד לרוכש כל טענה בקשר לזכות בדירה, וכן לאחר מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת הרוכש והבנק מטעם הרוכש ככל וישנו (כל אלה לעיל ולהלן): **"מסמכי ביטול העסקה"**.

8. במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את הדירה במועד בו הדירה מוכנה למסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש לפי הסכם זה וכן במקרה האמור בסעיף 6 לעיל, לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בממכר ואולם יראו את הרוכש, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד בו הדירה מוכנה למסירה והחברה רשאית לחייב את הרוכש בכל הוצאותיה ובכל נזק שיגרם לדירה החל מהמועד בו הדירה מוכנה למסירה, ויחויב בהוצאות שמירתה, לרבות הוצאות עריכת ביטוח לדירה, אם יהיו כאלה, וישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בבית ובפרויקט, כנזכר בסעיף 25 להלן, ובתשלומי הארנונה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בסעיף 32 להלן. השתמשה החברה בזכויותיה לפי סעיף 32 להלן, תהיה זכאית החברה לנכות מן הסכום הנזכר באותו סעיף, בנוסף להוצאות, נזקים והפסדים, גם את הסכומים המתאימים לפי סעיף זה.

### 9. שינויים ותוספות

לא יתאפשר לרוכש לבצע שינויים ו/או שדרוגים בממכר החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד קבלת החזקה בממכר וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים בנספח ב' למעט זיכוי כנגד ויתור על הרכיבים הבאים, שיתאפשר כל עוד הרכיב לא הוזמן ע"י החברה/הקבלן:

א. ארון מטבח;

ב. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ג. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

גובה הזיכוי הכספי בגין ויתור מפורט במפרט המצורף להסכם זה, ויתבצע כנגד קיזוז סכום הזיכוי מהתשלום האחרון כמפורט בנספח ג'.

### **10. פרטיכל המסירה**

א. מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובכפיפות לאמור בסעיפים 4, 5, 6 ו-7 לעיל ביחס למועד המסירה וקבלת החזקה בפועל בדירה, יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין מי מיחידי הרוכש או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בממכר ואי התאמות בין בניית הממכר לבין **נספח "ב"** - אם יהיו כאלה. החברה תאפשר לרוכש לפני מועד המסירה והכנת הפרוטוקול לבדוק את הדירה כרוכש סביר. ולא מעבר לכך החברה תציין בפרוטוקול כל הערה של הרוכש וכל דבר הטעון תיקון לטענתו. הרוכש זכאי להסתמך על כל אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה לחברה לא יאוחר מחלוף שנה מאותו מועד. אי ציון ליקוי או פגם בפרוטוקול לא ימנע מהרוכש להעלות טענות בשלב מאחר יותר אם אותם ליקויים ו/או פגמים היו בדירה ואינן מהוות עילה לביטול הסכם זה עפ"י הדין הכללי, אלא אם מהווה פגם נסתר או אי התאמה עליה לא ניתן להתנות בחוק.

ב. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה על ידי חתימת המסמך הנזכר בסעיף 10.א לעיל, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בדירה.

### **11. תקופת הבדק**

א. החברה (לרבות ע"י מי מטעמה) מתחייבת לתקן את כל הליקויים אשר יתגלו בממכר תוך תקופה כפי שנקבע בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 ותיקוניו מעת לעת, לפי העניין, ואשר תחל במועד בו הדירה מוכנה למסירה כפי שהוגדר לעיל ולעניין הרכוש המשותף תחל "במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף" (להלן - **"תקופת הבדק"**) ואשר עליהם הודיע הרוכש לחברה בכתב בדואר רשום מיד עם גילויים, בתנאי שהרוכש יאפשר לחברה/לקבלן לבדוק את הליקויים כמפורט להלן ובתנאי שחובת החברה לתקן תחול רק אם הליקויים קיימים ונובעים מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, ובלבד שהחברה לא תהא חייבת, פרט לאמור להלן בפסקה זו, לבצע את התיקונים אלא בגמר תקופת הבדק.

ב. במקרים דחופים יוצאים מן הכלל תתקן החברה (לרבות ע"י מי מטעמה) ליקויים שעליהם הודיע הרוכש בכתב לחברה תוך תקופת הבדק, אם הלקוי הוא מהסוג המחייב תיקון מוקדם ובאם ביצועו אפשרי מבחינת עונת השנה.

ג. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים.



## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

- ד. מוסכם בזאת בין הצדדים כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים) ובכפוף לס"ק "א".
- ה. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה 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").
- ו. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- ז. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבית ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- ח. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה בכפוף למועדים שבדין. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- ט. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבית או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- י. החברה מתחייבת למסור לקונה לכל המאוחר עד למועד המסירה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש למתקנים ואביזרים כאמור לעיל, תמסור החברה עותק מהם והרוכש מתחייב לפעול על פי ההוראות הנ"ל.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

## 12. רישום הזכויות על שם הרוכש בממכר, בניה נוספת ושימושים בקרקע

א. הודע לרוכש כי לחברה תהא הזכות המלאה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע אם הבית לבדו ו/או ביחד עם הבתים הסמוכים לו, ככל וישנם, ירשם/מו כבית משותף, אם לאו, ובלבד שהדירה תירשם על שם הרוכש כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד.

ב. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר כאשר תהא אפשרות חוקית לכך ובהתאם להוראות הבאות:

1) החברה מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין -הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי המינהל (במקרה של קרקע בבעלות המינהל או קק"ל) והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במסגרת המועדים כחוק.

למען הסר ספק מובהר, כי לעניין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר, במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לאחר השלמת הבית/האגף האחרון (בנוסף לרישום הפרצלציה) ונסיבות אלו תחשבנה כנסיבות שאינן בשליטת החברה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומו, ולפיכך כל התקופות שעד השלמת הקמת הפרויקט כולו לא יבואו במניין התקופות לרישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר.

2) בעת רישום הזכות בממכר על שם הרוכש יהיה הממכר חופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע במקרה של קרקע ששווקה ע"י המינהל, למעט השעבוד לטובת המדינה ולמעט הערת האזהרה כאמור בסעיף 6 להסכם), פרט למשכנתאות שהרוכש קיבל, כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בממכר.

3) החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים וכיו"ב. כן תהא החברה זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם מבנים אחרים המוקמים במסגרת הפרויקט.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

- (4) בכלל זה, הרוכש מצהיר כי הודע לו ע"י החברה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימוש בזק/ספק תקשורת אחר. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), מתחייב הרוכש שלא להתנגד למתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל, ולאפשר לה מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת החשמל. ככל שמיקום החדר ישתנה באופן מהותי לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש.
- (5) כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הבלעדי, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום שטר החכירה – לפי העניין – לגבי הממכר בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בחוזה החכירה.
- (6) מוסכם כי החברה תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים בהתאם לשיקול דעתה ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים.
- (7) הודע לרוכש כי ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי ידוע לו שבבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

**13. זכות חכירה ללא רישום בית משותף**

- א. היה והחברה תחליט כי הנסיבות הן כאלה שלא ניתן ו/או נכון לרשום את הפרויקט כבית/בתים משותף/ים, מוסכם בין הצדדים כי לא יחולו על הבית הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, וכן כל הוראה או חוק אשר יחליפו הוראות אלה.
- ב. עוד מוסכם בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בממכר, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך.
- ג. הצדדים מסכימים כי במקרה של רישום הזכות בממכר על שם הרוכש על פי סעיף זה, יוקנו לחברה כל זכויות החכירה, וכל זכות אחרת בקרקע אשר לא הוקנו לרוכש ו/או לבעלי זכויות בדירות אחרות.
- ד. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בסעיף 12 לעיל ואין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, הרוכש מסכים שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לפי העניין, והרוכש משחרר את החברה מכל אחריות באשר להשעיית הרישומים מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר לאחר שתיווצר האפשרות החוקית לפעול לצורך רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להסכם זה ובהתאם לכל דין.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ה. מוסכם במפורש כי החברה זכאית להמשיך ולבנות על הקרקע ו/או חלקי קרקע נוספים שיאוחדו עם הקרקע בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבית ו/או בבתים הנוספים, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והחברה תהיה רשאית לשם האמור לעיל, גם להשתמש ברכוש המשותף של הבית ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבית וברכוש המשותף ו/או את שטר החכירה (לפי העניין) ו/או את חוזה החכירה (לפי העניין) ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף.

ו. הרוכש מאשר כי הודע לו שכל חלקי הבית ו/או הקרקע הם רכוש הבלעדי של החברה ו/או של בעל הקרקע אשר יהיו רשאים לעשות בהם ולהעבירם למי שירצו ובתנאים כראות עיניהם, מבלי שהרוכש יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליהם בקשר לכך, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בממכר על פי ההסכם. כן מסכים הרוכש כי רק אותם חלקים של הקרקע ו/או הבית שייקבעו על ידי החברה ייחשבו כרכוש משותף של הבית ו/או הבתים הנוספים.

ז. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה על הגגות לדירה או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים כפי שתמצא לנכון.

ח. כל ההוראות המפורטות בסעיפים 12 ו-13 לעיל והנוגעות לבניה נוספת על הקרקע ושימושים נוספים בקרקע, יחולו גם במקרה של אי רישום הבית המשותף כאמור לעיל ובשינויים המחויבים.

14. החברה מתחייבת, כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, תעביר את הזכות בממכר על שם הרוכש תוך זמן סביר לאחר רישום הבית כבית משותף ובהתאם להוראות הדין, וזאת כשהממכר משוחרר מכל שעבוד, עיקול חוב או זכות צד שלישי, התלויים בחברה, פרט להערת האזהרה כאמור בסעיף 6 להסכם וככל והקרקע הינה קרקע מינהל, פרט לחוזה חכירה שייחתם בין הרוכש למינהל (כפוף לנהלי המינהל), למשכנתא הנזכרת בנספח זה ובכפוף לאמור בסעיף 16 להלן בדבר רישום תקנון וסעיף 16 בדבר זיקות הנאה.

## 15. הרוכש מתחייב:

א. להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עוה"ד המפורטים להלן, לשם רישום הממכר והמשכנתא, כאמור בנספח זה, בתאריך שיתואם עימו על ידי החברה או על ידי עו"ד שיטפלו בביצוע הרישומים הנ"ל עם החברה, אם על אף מסירת יפוי-הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ב. להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולרשות המקומית בגין הממכר, בכפיפות לנאמר בסעיפים 22 ו- 24 להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבית/ים בהתאם לחוק המקרקעין.

### **16. זיקות הנאה ותקנון**

א. הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליה והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר ומודגש בזאת כי יתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חנייה או למקום אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט.

ב. החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדר השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, וכן לכלול בו לפי שיקול דעתה את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הממכר ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה.

ג. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בנספח זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

### **17. התמורה**

בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הממכר כמפורט בנספח "ג" הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "מחיר הממכר").

א. מחיר הממכר יהיה צמוד כמפורט בנספח "ג".

ב. מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש כמפורט בנספח "ג".

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

### 18. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

הרוכש מצהיר כי הודע לו שעל פי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות, שיפורטו להלן, לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הממכר, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה:

1. ערבות בנקאית;
2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;
3. שיעבוד של הממכר נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון;
4. הערת אזהרה על הממכר או לגביי חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ובלבד שלא נרשמה על הממכר ו/או על החלק היחסי בבית שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערת האזהרה; ככל והקרקע עליה מוקם הפרויקט או חלק מהפרויקט הינה קרקע מינהל ולא ניתן לרשום הערת אזהרה על הדירה כאמור, ייחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם לתנאי חוק המכר.
5. רישום הבעלות או זכות אחרת בממכר או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, כאשר הממכר או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי;

### 19.

א. הרוכש מצהיר כי במועד חתימת הסכם זה, ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הודיעה לו החברה בכתב כי הבטוחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג הערת אזהרה (להלן - "הבטוחה"), בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

ב. הרוכש מסכים בזה כי החברה תהא רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת מאחד הסוגים המפורטים בסעיף 18 לעיל, בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן - "הבטוחה החלופית"). עם היווצרות הבטוחה החלופית תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הרוכש. הרוכש לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה. במקרה של שינוי/החלפת הבטוחה יחולו כל הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים ובהתאם לדין, והחברה תמציא לנוחיות הרוכש מסמך המעדכן את הוראות ההסכם.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ג. במקרה של מימוש הבטוחה החלופית ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הרוכש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הרוכש בספרי המינהל ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, לפי העניין, והרוכש מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח נספח "ד" לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה.

ד. הרוכש מצהיר כי נמסר לו על ידי החברה כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה, כהגדרתו בחוק המכר, ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.

ה. הרוכש מצהיר כי הודע לו וכי הוא מסכים לכך שבמקרה ותוחלף הבטוחה בבטוחה החלופית, רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי המינהל יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (בכפוף לביטול הבטוחה החלופית) ויבוצע ע"י החברה ו/או בתיאום מראש עם החברה בלבד. ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטוחה השקעות.

20. תשלום מחיר הממכר וכן תשלום כל יתר התשלומים, המסים והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י ההסכם ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול ההסכם, ישלם הרוכש לחברה הפרשי הצמדה וריבית או ריבית פיגורים, לפי בחירת החברה, כמפורט בנספח "ג".

**21. המשכנתא**

א. הרוכש רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (להלן - "הבנק מטעם הרוכש") על מנת לקבל בבנק מטעם הרוכש הלוואה לתשלום חלק מהתמורה והרוכש מתחייב לחתום עם הבנק מטעם הרוכש על חוזה ההלוואה, וכן על כל המסמכים האחרים המקובלים בבנק מטעם הרוכש.

מוסכם במפורש כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל על ידי החברה מהבנק ייחשב כיום פרעון חלק מהתמורה כאמור לעיל.

למען הסר ספק מובהר והרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי הודע לו שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה לטובת הבנק מטעם הרוכש הוא תשלום בפועל של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

עוד מצהיר הרוכש כי הודע לו והוא ומסכים לכך שתנאי להסכמת החברה לגרירת משכנתא קיימת הוא תשלום לחברה של סכום הגרירה בתוספת תשלום לחברה של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

הרוכש מאשר בזה כי החברה הודיעה לו שככל שהרוכש יממן את התמורה ו/או חלק מהתמורה על ידי הלוואה הרי שההלוואה תינתן לו על ידי הבנק מטעם הרוכש, בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ולפי שיקול דעתו הבלעדי ותוחזר על ידי הרוכש לבנק בתשלומים, וביתר התנאים, ובכלל זה בטחונות הנהוגים בבנק מטעם הרוכש, ועל הרוכש לברר את התנאים ולהמציא לבנק מטעם הרוכש את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק מטעם הרוכש.

במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין תרשום החברה משכנתא על זכות הרוכש בממכר לזכות הבנק מטעם הרוכש, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הרוכש עם הבנק מטעם הרוכש.

על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תרשום את המשכנתא הרוכש מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק מטעם הרוכש. לרוכש הודע כי לחברה אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה על ידי הבנק מטעם הרוכש על כל המשתמע מכך. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הרוכש הלוואה כאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הממכר הנקוב בנספח "ג" במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום.

ב. הרוכש מצהיר בזאת כי הודע לו שההלוואה ו/או המשכנתא האמורים לעיל ניתנים על ידי הבנק מטעם הרוכש מתוך כספים שהוקצבו למטרה זו על ידי מדינת ישראל ו/או הבנק מטעם הרוכש וכי ההלוואה ו/או המשכנתא יינתנו (ככל ויינתנו) על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי מדינת ישראל (משרד הבינוי) ו/או על ידי הבנק מטעם הרוכש בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף 21.א. לעיל משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משכנתא כלשהי ו/או כי ההלוואה ו/או המשכנתא, במידה שתינתן, תהיה בסכום מסוים כלשהו, וכי הודע לו כי ההלוואה ו/או המשכנתא ו/או סכומן נקבעים על ידי משרד הבינוי ו/או על ידי הבנק מטעם הרוכש כאמור לעיל.

כמו כן מצהיר הרוכש כי הודע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון החברה הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

ג. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא לחברה את כל מסמכי הבנק מטעם הרוכש לרישום משכנתא (להלן- "**מסמכי הבנק מטעם הרוכש**"), תמסור החברה לרוכש את מסמכי הבנק מטעם הרוכש בתוך 21 ימים ממועד המצאתם לחברה כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף להערותיה, ככל שתהיינה.



**מיסים ותשלומים אחרים****22.**

א. הרוכש מתחייב להגיש דיווח ולשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועדים שנקבעו על ידי שלטונות המס. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור), לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי או במועד מוקדם יותר שידרש לכך ע"י החברה. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

ב. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 21 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 21 לעיל.

**23.**

א. הרוכש מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה ככל שיבחר לחבר דירתו לגז. הרוכש יישא בכל התשלומים הנדרשים על ידי החברות הנ"ל ועל ידי הרשות המקומית במעמד חתימת החוזים כאמור עבור הספקת והתקנת מונה חשמל, מונה מים, מונה גז לרבות אביזרים, פיקדון, תוספת פיקדון, מקדמת גז, מרכזייה וריכוז מונים, בהתאם לקביעת החברות הנ"ל והרשות המקומית, לפי העניין, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בממכר לידי. אם שילמה החברה תשלום כלשהו עבור חיבור ו/או מונים של חיבור הדירה כנ"ל, מתחייב הרוכש להחזיר תשלום זה לחברה מיד עם קבלת דרישתה לכך.

ב. אם החברה, למרות האמור לעיל, תמסור לרוכש את החזקה בממכר לפני שהומצאו לה האישורים כאמור, יהיה הרוכש חייב להמציאם לחברה תוך 10 יום מקבלת דרישת החברה לכך. לא המציא הרוכש את האישורים כאמור לחברה – תינתן לו אורכה של 7 ימים נוספים להמציאם. אם תתקין החברה חיבור זמני למים לדירה, תהא החברה זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית, וזאת לאחר מתן הודעה או התראה מוקדמת. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבית.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים, לפי שטחה היחסי של דירת הרוכש משטח כלל הדירות המחוברות כאמור.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**24.** מחיר הממכר כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח "ב" להסכם זה. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה, יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבית או בבתים את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, הוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהרוכש יהיה זכאי לטעון כי התשלום הנ"ל חל על החברה עקב אי-רישום זכות החכירה בממכר על שמו בפנקסי המקרקעין (ככל והדבר רלוונטי) או עקב קבלת הממכר לאחר תאריך המסירה.

**25.**

א. החל מתאריך המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתים, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, מערכת סולרית, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבית והבתים הנוספים, לפי דרישת נציגות הבית והבתים הנוספים (ועד הבית) או החברה.

הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.

ב. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשיה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הנזכרות בסעיף 25. א לעיל.

**26.** הרוכש מתחייב לשלם לחברה, מיד עם קבלת דרישתה לכך, כל סכום שתידרש לשלמו ו/או ששולם על ידה בפועל בגין ההוצאות והאגרות הנזכרות בהסכם זה לעיל והחלות על הרוכש וכן את סכום מיסי הרכוש והארנונה העירונית עבור התקופה החל מתאריך המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.

**27.** הרוכש מתחייב בזה לשלם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה כל תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה ושולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית או ריבית פיגורים כהגדרת מונח זה בנספח התמורה, לפי בחירת החברה.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

## **28. אחזקת הרכוש המשותף**

- א. הודע לרוכש כי נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה לא דרשו לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה. ככל שהדיירים ידרשו ע"י הרשויות לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה, כי אז על אף האמור לעיל, נציגות הבית המשותף תהיה חייבת להתקשר עם חברת אחזקה.
- ב. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, למנות שלושה דיירים בבית כנציגות הראשונה של הבית (להלן: "הנציגות הראשונה") עד לכינוס אסיפה דיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- ג. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי עד למועד אכלוס הבית והבית/ים הסמוך/ים, יתוחזקו השטחים והמתקנים המשותפים הנ"ל (או כל חלק מהם שבנייתו הסתיימה) על ידי הנציגות ו/או הנציגות הראשונה ו/או הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבית, לפי העניין, של הבית/ים שבנייתו/תם הסתיימה, וזאת עד למינוי נציגות בית אחרת.

## **29. ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר**

- א. הרוכש מתחייב להמציא לחברה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד" עם חתימת הסכם זה והחברה תשיב לרוכש את עלות יפוי הכח כנגד המצאת קבלה והרוכש מסכים שהאנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל. ייפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו - חתימת חוזה חכירה עם המינהל (ככל ונדרש), רישום הזכות בממכר על שם הרוכש, המשכנתא לטובת הבנק מטעם הרוכש, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי הסכם זה.
- ב. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים במינהל.
- כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית מתאר החלה על הקרקע ו/או הבית/הבתים, בהיתרי הבנייה ושינויים אחרים כלשהם הנוגעים לקרקע ו/או לבית/לבתים, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכניות הדירה ובהתאם להוראות המכרז.
- כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.
- ג. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

**30. הוראות כלליות**

- א. הרוכש מאשר ומצהיר כי ככל ורצה בכך יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/הוקם הבית/הבתים והממכר וכן בדק את המפרט הטכני המצורף כנספח "ב" להסכם זה על התוכניות המצורפות אליו ומצאם מתאימים לדרישותיו ולשביעות רצונו. החברה תפנה את הרוכש לבקשתו למיקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט והודע לרוכש כי ככל ולא תהיה גישה למקום זה, הרוכש לא תהינה טענות בקשר לכך.
- ב. הודע לרוכש כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים הנבנים במסגרת הפרויקט (להלן - "הנכסים האחרים").
- ג. מובהר כי החברה זכאית למכור את הנכסים האחרים בבית/בבתים לכל מי שתחפוץ בכפוף להוראות המכרז, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים.
- ד. החברה רשאית להתקין שלט בחזית הבית/הבתים ו/או באחד מקירותיו החיצוניים – באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכו' כל אחד מאלה עפ"י מיטב שיקול דעתה הבלעדית - אשר ימתג את שמה כיוזם של הבית ו/או הפרויקט ובלבד שהשילוט יהיה במקום מקובל שאינו מפריע לתפקוד ושימוש בבית למטרותיו. החברה תישא בעלויות תליה, צריכת חשמל אם יש והפירוק. נציגות הבית רשאית בהחלטה שהתקבלה כדין להסיר השלט.
- ה. החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה ומבלי שתהייה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכו"ב.

**31. איסור העברת זכויות**

- א. הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן - "מקבל העברה") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתה של החברה מראש ובכתב על כך. החברה תיתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:

- 1) הרוכש יקבל את החזקה בממכר [ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה (אם קיים) הוחרג ביחס לממכר] וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה לחשבון הפרויקט וכן ימציא לחברה העתק האישורים המעידים על ביצוע תשלום התמורה.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

- (2) ימציא הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס מכירה ומס שבח וכל מס או מלווה הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.
- (3) וכן תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הממכר או להעברת זכויות הרוכש בממכר למקבל ההעברה.
- (4) אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש.
- (5) וכן במקרה של מקרקעי מינהל - אישור מאת המינהל על העברת זכות החכירה בממכר מהרוכש למקבל ההעברה (ככל ובעל הקרקע הינו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל).
- (6) מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 29 לעיל.
- (7) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה.
- (8) הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו בממכר חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.
- (9) הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור דמי טיפול ועבור הוצאותיהם הסבירות שיהיו כרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות, בכפוף לכל דין.
- (10) ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכם עם חברת אחזקה או ניהול בפרויקט, הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכם אחזקה עם חברת הניהול בנוסח המקובל אצלה באותה עת.
- (11) הרוכש ימחק את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה.
- (12) חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), לפי המוקדם מבניהם, או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בממכר בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.
- (13) הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה משכנת. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/בתים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.

ב. מבלי לפגוע באמור בס"ק א. לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש, שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

### 32. הפרה

א. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד – לאכוף הסכם זה, לבטל הסכם זה; למנוע בעד כניסתו של הרוכש לממכר; לעכב את מסירת הממכר לידי; לדרוש את פינויו מן הממכר - הכל לפי ברירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, ואלה המקרים:

- (1) אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הממכר ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה, או הנקובים בנספחים.
- (2) אם הרוכש יפר אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 29 ו-31.

החברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש התראה מוקדמת של 10 יום מראש בהם לא תקן את ההפרה ו/או ההפרות שלאחריהם תינתן אורכה של 7 ימים נוספים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות.

ב. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם האמור לעיל, לפני שהרוכש קיבל את החזקה בדירה לידי, הצדדים יקיימו השבה הדדית כחוק של כל הסכומים שהתקבלו ע"י מי מהם בקשר עם הסכם זה, למעט הסכומים שהחברה הייתה מחויבת לשלם לרוכש על פי דין, כאשר בין היתר החברה תחזיר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד למעט סכומים שהחברה רשאית לקזז לפי הוראות סעיף 6 להסכם המכר ו- 5 לנספח תנאים כלליים זה וכן לאחר שתחזיר לבנק מטעם הרוכש כל סכום שיידרש על ידי הבנק מטעם הרוכש לסילוק המשכנתא. היתרה תוחזר לרוכש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתנאי ההצמדה והריבית של חשבון הפרויקט. מיום תשלומם לחברה ע"י הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל במועד הנקוב לעיל (תוך 45 ימים ממועד הביטול) וכל זאת כנגד מסירת "מסמכי ביטול העסקה" (כהגדרתם בנספח זה לעיל) חתומים ע"י הרוכש ומאומתים כדין. אין באמור לגרוע מזכויות שבדין.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ג. האמור בסעיף זה לא בא לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש שיפוי מנזקים נוספים כלשהם שהוא גרם לחברה עקב הפרת ההסכם על ידו.

### **33. עורכי דין**

הרוכש מצהיר בזאת כי הודע לו כי משרד עורכי הדין מ. פירון ושות' (בהסכם זה - "עוה"ד"), מייצג את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר. עוד מצהיר הרוכש כי הודע לו וכי הוא מסכים לכך שלצורך מילוי התחייבויותיה הרישומיות על פי הסכם זה ועל פי הסכמי המכר אשר נחתמו/יחתמו עם רוכשי דירות נוספים בבית/בבתים (לרבות רישום זכויות רוכשי הדירות האמורים בלשכת רישום המקרקעין) הסמיכה החברה את עוה"ד לפעול עבורה ובשמה לשם ביצוע הרישומים כאמור וכי לצורך הבטחת ביצוע הרישומים כאמור ייפה הרוכש את כוחם של עוה"ד (במסגרת יפוי הכוח **נספח "ד"** להסכם זה) לפעול בהתאם לסמכויות המוקנות להם ביפוי הכוח ובהתאם להוראות סעיף 28 לעיל.

### **34. ערבות הדדית**

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן - "יחיד הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל, וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. ביקש מאת החברה אחד מיחיד הרוכש לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הרוכש לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הרוכש, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הרוכש. על אף האמור לעיל, אחד מיחיד הרוכש לא יחא רשאי לבקש מהחברה לבטל הסכם זה או לבקש לוותר על זכויותיו לפי הסכם זה לבדו, והחברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לתת את הסכמתה לבקשות הנ"ל אך ורק במקרה של פניית כל יחיד הרוכש ובכפוף לחתימת כולם על כל המסמכים הנדרשים לכך לרבות תצהירי ביטול וכו', לפי העניין.

### **35. ויתור**

א. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי הסכם זה על נספחיו ואשר קשורים לעניינים הבאים: נספח התמורה, המפרט והתכניות, מועד השלמת הבניה ותאריך המסירה - לא יהיו ברי תוקף - אלא אם ייעשו בכתב.

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

**36. שינויים בחזית הבית/הבתים**

א. הרוכש מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובמסתורי הכביסה בלא הסכמת החברה בכתב וכמו כן הוא מתחייב כי כל שינוי בחזית הממכר (לרבות בקירות חיצוניים) לא יתאפשר עד מסירת החזקה לידי ו/או לאחר מכן אם הדבר ימנע מהחברה למלא התחייבויותיה עפ"י הדין וכן יעכב ו/או ימנע האפשרות לרישום הבית המשותף במועד החוקי (לעניין זה הצורך בתיקון מסמכי הבית המשותף ו/או צורך לקבל היתר כדין ייחשבו כמניעה ועיכוב). יובהר כי, במהלך 30 הימים שלאחר מסירת החזקה לרוכש ובכפוף לכך שהתקבל היתר בניה כדון, הרוכש יהיה רשאי לעשות שינויים כאמור בסעיף זה, ובלבד שאם החברה הזמינה תשריט ו/או הוציאה כל הוצאה אחרת בקשר לרישום הבית המשותף, הרי שהרוכש ישא בכל העלויות הנדרשות לתיקון התשריט וכל מסמך רלוונטי אחר. עם חלוף אותם 30 הימים כאמור, הרוכש לא יהיה זכאי לעשות שינויים עד להשלמת רישום הבית המשותף. הרוכש מאשר כי הודע לו שהאיסור הנ"ל על שינויים ייכלל בהסכם שבין בעלי הדירות בבית וכי נציגות הבית תהיה מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר בעלי הדירות, בהתחייבות כלפי החברה, לפיה תהא החברה זכאית, אך לא חייבת, למנוע (בכל האמצעים החוקיים) בצוע שינויים, כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר כנגד ההפרה, לרבות על ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו. ובכל מקרה כל העלויות הנדרשות עקב הפרת הנ"ל יושתו על הרוכש.

ב. המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בחזית קיר או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים, פגיעה בפריקסטים, שינוי צבע התריסים, סידורים לתליית כביסה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית/בתים.

ג. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה לא תהא חייבת לנקוט אמצעים כלשהם כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף 36 זה.

**37. זכות מעבר**

החברה רשאית עד למועד המסירה וללא הסכמת הרוכש (ולאחר מועד המסירה: ככל וביחס לרכוש המשותף - בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל וביחס לדירה - בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו), להעביר דרך הקרקע והבית/בתים, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבית/בתים כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל.



קרית מוצקין – מחיר למשתכן

הרוכש מסכים ומתחייב בחתימתו על הסכם זה, ככל שהדבר יידרש, להעניק זכות מעבר לרוכשי הדירות האחרות בבית/בתים ו/או למי מטעמם, דרך הדירה ו/או המחסן ו/או החניה, אל מתקני הבית המשותף. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור בסעיף 11 לעיל.

### **38. העברת זכויות על ידי החברה**

החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיה ואת התחייבויותיה בקרקע ו/או לפי הסכם זה, כולם או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש והכל בכפוף לכך שיישמרו זכויות הרוכש על פי הסכם זה והחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש להתחייבויות שהעבירה.

### **39. הסכם מחייב ושינויים**

מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הממכר וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

### **40. הודעות ושונות**

א. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כדלקמן:

#### **החברה:**

כמפורט במבוא להסכם זה.

#### **הרוכש:**

הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה). כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ב. כל האמור בהסכם זה בלשון זכר מתייחס גם לנקבה; וכל האמור בלשון רבים מתייחס גם ליחיד ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ה ר ו כ ש

\_\_\_\_\_  
ה ח ב ר ה

תאריך חתימת הרוכש: \_\_\_\_\_

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ מאשר בזה שהרוכש חתם בפני על נספח זה לאחר שמילאתי בכתב ידי את כל הפרטים הטעונים מילוי בכתב-יד והרוכש חתום בראשי תיבות על ידם.

\_\_\_\_\_  
חתימת המחתיים

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**נספח ב' - מפרט טכני ותכניות (יופק ע"י החברה)**

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

נספח ג' - נספח תמורה

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**  
מס' חברה 510609761  
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: הרוכש כהגדרתו במבוא להסכם  
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

**מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:**

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר הממכר ותנאי התשלום

א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הממכר בסך \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בס"ק ב. להלן (להלן: "מחיר הממכר").

ב. תשלומים

1. ביום חתימת ההסכם ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪ (המהווה 7% מסכום התמורה) בתוספת הפרשי הצמדה, ובהפחתת 2,000 ₪ ששולמו במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה.

בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), תשל"ה 1974 ישולמו יתר התשלומים, לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת החברה לרוכש בדואר רשום על השלמת כל שלב או במועד הנקוב, כדלקמן:

2. לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת החברה בכתב על רישום הערת אזהרה, ובלבד שהושלם שלב גמר תקרת קומת העמודים, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪ (השווה ל - 3% נוספים מסכום התמורה) בתוספת הפרשי הצמדה.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

3. עד ליום \_\_\_\_\_ [45 ימים מחתימת ההסכם], ובלבד שהושלם שלב גמר תקרת קומת העמודים ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ (השווה ל – 30% נוספים מסכום התמורה) בתוספת הפרשי הצמדה.
4. לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת החברה בכתב לרוכש על גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה (בסעיף זה, "שלד" - לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציית מים וחשמל) ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ (השווה ל – 20% נוספים מסכום התמורה) בתוספת הפרשי הצמדה.
5. לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת החברה בכתב לרוכש על גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ (השווה ל – 15% נוספים מסכום התמורה) בתוספת הפרשי הצמדה.
6. לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת החברה בכתב לרוכש על גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ (השווה ל – 15% נוספים מסכום התמורה) בתוספת הפרשי הצמדה. יובהר כי ייתכן ושלב זה יבוצע טרם השלמת המפורט בסעיף 3.ב.2 או 4.ב.2.
7. לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת החברה בכתב לרוכש על השלמת הבניה וכתנאי למסירת הדירה בהתאם להסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ (השווה ל – 10% נוספים מסכום התמורה) בתוספת הפרשי הצמדה.
8. למען הסר ספק, יובהר כי סדר התשלומים המפורט בס"ק 3-5 ושלבי הביצוע המפורטים בהם, אינם מבוצעים בהכרח עפ"י הסדר הכרונולוגי בו הם מופיעים.
9. למען הסר ספק, יובהר כי אישור מהנדס מטעם החברה יהווה הוכחה להתקיימות כל שלב משלבי הבניה.
- ג. 1. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
2. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

ד. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה באמצעות המחאה רגילה / המחאה בנקאית לפקודת המוכר באמצעות מסירתם במשרדי החברה בתל אביב.

### הפרשי הצמדה

3. א. בנספח זה:

1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. אם לא תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יחס כאמור, ייקבע היחס שבין המדדים על ידי רו"ח של החברה וקביעתם תהיה סופית ותחייב את הצדדים.
2. "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הממכר כנקוב בסעיף 2.ב. לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.
3. "המדד הבסיסי" - המדד הידוע ביום חתימת טופס בחירת הדירה, משמעו המדד של חודש \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ נקודות.
4. "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה.
  - א. תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 לאותו חודש.
  - ב. תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
5. כל התשלומים ע"ח מחיר הממכר ישולמו עד השעה 14:00 לפנה"צ.
  - א. תשלום שישולם לאחר השעה 14:00 לפנה"צ יחושב כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.
  - ב. מחיר הממכר וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר ולרבות ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

מובהר בזאת, כי בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור או למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יהיה בין 1 ל-15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב-15 לאותו חודש לפי הגבוה מביניהם וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהצמדה בתשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש מהמדד הבסיסי.

ג. 1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

2. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 3 ימים עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרטיכל מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ונספח זה.

ד. על אף האמור לעיל, תשלום אחרון ע"ח מחיר הממכר (להלן: "התשלום האחרון") אשר ישולם בין ה-1 ל-15 בחודש, יישא הפרשי הצמדה אשר יחושבו כדלקמן: קודם למועד ביצוע התשלום האחרון תקבע החברה מדד חדש משוער (להלן: "המדד החדש המשוער") והפרשי ההצמדה יחושבו בהתאם למדד החדש המשוער ויתווספו לתשלום האחרון.

ככל שיתברר בעת פרסום המדד החדש כי זה גבוה מהמדד החדש המשוער, אזי ישלם הרוכש לחברה את ההפרש תוך 7 ימים מהמועד שיתבקש לעשות כן על ידה. ככל שיתברר בעת פרסום המדד החדש כי זה נמוך מהמדד החדש המשוער, אזי תשיב החברה לרוכש את הסכום ששולם על ידו ביתר, תוך 14 ימים ממועד פרסום המדד החדש.

ריבית פיגורים

4. א. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור של 1% לחודש (להלן: "ריבית הפיגורים"), ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד בו היה על הרוכש לבצע את התשלום.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

- ב. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק א' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.
- ג. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

5. איסור הקדמת תשלומים

מובהר בזאת כי הואיל והבטוחה הניתנת לרוכש הינה הערת אזהרה, לא ניתן על פי דין להקדים תשלום כלשהו מהתשלומים על חשבון התמורה.

שונות

6. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון התמורה.
7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ הרוכש:

\_\_\_\_\_ החברה:



קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**נספח ד' - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש**

**יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר נוטריוני**

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: אשדר חברה לבניה בע"מ, מס' חברה 510609761, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "הנכסים"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי לרבות ביטול חכירה.
3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי.
4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.
5. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/תם 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.

6. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומי/נו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, לחתום בשמינו ובמקומי/נו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

7. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגני/נו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

8. לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה ע"י נציגות הבית לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף, וזאת לתקופה של עד 36 חודשים לאחר תאריך המסירה כהגדרתו בהסכם המכר.

9. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית.

"זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של מיופת הכוח, לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

10. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו/תם הבלעדי של מיופי הכוח.
11. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה, הכול לפי שיקול דעתו/תם הבלעדי של מיופי הכוח.
12. לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה.
13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
14. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת הדלק, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיופי הכוח לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.
15. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
16. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של אשרד חברה לבניה בע"מ ו/או מינהל מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.
17. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
18. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם ביננו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: - "ההסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

19. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים בקריית מוצקין הידועים כגוש 10423 חלקה \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית מס' ק/408, ק/408/ג, ק/408/ד, בית מס' זמני \_\_ דירה מס' זמני \_\_ או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו ויירשמו 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.

20. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.

21. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחרר/ים אותנו/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

22. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

23. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.

24. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

**ולראיה באנו על החתום:**

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**נספח ה' - נספח להסכם - זירות בשלבי בניה**

**תוספת להסכם מיום**

שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

בין : **אשדר חברה לבניה בע"מ**

מס' חברה 510609761

מרחוב יגאל אלון 57, תל אביב  
(להלן: "החברה")

**מצד אחד**

לבין : הרוכש כהגדרתו במבוא להסכם

(להלן: "הרוכש")

**מצד שני**

**הואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נערך ונחתם בין הצדדים הסכם לפיו רכש הרוכש מאת החברה דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים המסומנת במס' \_\_\_\_\_, בבית המסומן במס' \_\_\_\_\_ המוקם על ידי החברה והידוע כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם" ו-"הדירה", בהתאמה);

**והואיל:** והחברה החלה בבניית הבית אשר הדירה הינה חלק ממנו, וכן חלק מהפריטים ו/או החומרים המיועדים לבניית הדירה נבחרו כבר על ידי החברה ו/או הורכבו על ידה, הכל המפורט להלן;

**לפיכך הותנה הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. כללי**

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם ובמבוא להסכם.
- 1.3. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.
- 1.5. הכותרות בתוספת זו נועדו הינן לצורכי נוחות ואין ליתן להם שום פרשנות.

**2. שלבי התקדמות בניית הבית והדירה**

לרוכש ידוע כי החברה החלה בבניית הבית והדירה, ונכון למועד חתימת תוספת זו, הוזמנו החומרים ובוצעו העבודות בהתאם לפירוט שכדלקמן:

הושלם	בביצוע/ הוזמן	טרם בוצע/ טרם הוזמן	סוג העבודה / סוג החומר	
			שלד – יציקת רצפה	1
			שלד – יציקת קירות ועמודים	2
			שלד – יציקת תקרה	3
			בניית מחיצות פנים	4
			הכנת חשמל בקירות לפני טיח	5
			הכנת אינסטלציה לפני טיח וריצוף	6
			הכנת תשתית למיזוג אוויר לפני ריצוף	7
			טיח פנים	8
			ריצוף הדירה	9
			ריצוף מרפסות	10
			ריצוף וחיפוי חדרי רחצה ושירותים	11
			הרכבת אמבטיה	12
			צביעת הדירה	13
			אלומיניום	14
			דלתות פנים	15
			אביזרי חשמל (יחי קצה)	16
			חדרי רחצה ושירותים: כלים	17

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

			סניטריים ארונות	+
18			הרכבת ברזים	
19			ארונות מטבח	
20			הרכבת שיש חיפוי למטבח	+

3. שינוי לעומת המפרט הטכני

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

4. הרוכש מאשר, כי ככל ואיזה מפריטי הדירה נבנה ו/או הורכב ו/או הוזמן, בין היתר כמפורט בסעיף 2 לעיל, אזי המצב AS IS בפועל גובר על האמור במפרט המצורף להסכם ולרוכש אין ולא תהייה כל אפשרות בחירה לגבי אותו פריט ולרוכש אין ולא תהייה כל טענה כלפי החברה בקשר עם כך.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

----- החברה  
----- הרוכש

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**נספח ו' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי**

**כתב התחייבות**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אשדר בקרית מוצקין (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן בכתב התחייבות זה: "המוכר"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז חי/138/2015 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם.

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

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך ₪ 450,000 למשרד הבינוי.

\_\_\_\_\_  
 שם:

\_\_\_\_\_  
 שם:

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
 עו"ד



קרית מוצקין – מחיר למשתכן

## נספח לכתב התחייבות – הגזרת "חסר דירה"

### קריטריונים לקבלת זכאות לחסר דירה

#### חסר דירה

מבקשי סיוע שאין ולא היו להם ב- 6 השנים בטרם ובסמוך להגשת הבקשה לסיוע בדיוור/הנפקת תעודת זכאות, בנפרד או במשותף עם אחר/ים זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה או בדירה בשלבי בנייה (לרבות רישום פורמלי) כמפורט להלן:

- בבעלות/בחכירה/בחכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר.
- בזכות על פי חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון, למעט דירה עבורה מבוקש הסיוע, שנרכשה מכח חוזה שנחתם במשך שנה שקדמה לתאריך ההרשמה או תאריך עדכון תעודה, המאוחר מבין השניים, ותמורתה טרם שולמה במלואה.
- בר-רשות ליחידת דיור במשק חקלאי או נחלה בישוב קהילתי על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל ובתנאי אישור ועדת קבלה של הישוב והסוכנות היהודית/הסתדרות ציונית.
- לא קיבלו כל סיוע ממשלתי לדיוור בהלוואה/מענק/בפיצויי פיננסיים או דירה בשיכון הציבורי מהמדינה או מטעמה, למעט מענק השתתפות בשכר דירה ולמעט סיוע לשיפור תנאי הדיוור למוגבלים בניידותם.

#### מי זכאי:

#### יחידים

1. (רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה), מגיל 35 ומעלה.
2. נכה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות בדרגה של 75% או יותר והוא אזרח ישראל, מגיל 21 ומעלה.

#### תא משפחתי

1. זוגות נשואים או זוג ידועים בציבור המקיימים משק בית משותף עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
2. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה לסיוע.
3. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, בכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושים או במהלך הנישואין (תכנית ניסיונית) ולא היו לא זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-5 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה לסיוע בדיוור.

נספח ז' - נספח ערבות מדינהנספח ערבות מדינה

נספח מיום \_\_\_\_\_ להסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")

שבין: הרוכש כהגדרתו במבוא להסכם (להלן: "הרוכש")

לבין: **אשדר חברה לבניה בע"מ, מס' חברה 510609761** (להלן: "המוכר" או "היזם")

1. ידוע לרוכש שפרויקט זה נכלל בפרויקטים בהם הסכימה מדינת ישראל ("המדינה") להעמיד ערבות לבנקים מוכרים בישראל על מנת לאפשר העמדת הלוואות מובטחות במשכנתא בפרויקט על ידם, במהלך בניית הפרויקט, ובכפוף להוראות ס' 8 להלן, ועל מנת לאפשר זאת, החברה הסכימה לשעבד לטובת המדינה במשכנתא ושעבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את הקרקע ואת כל זכויותיה בקשר עם הפרויקט (להלן: "השעבודים");
2. ידוע לרוכש שהערת אזהרה שתירשם על זכויות הרוכש בקרקע תהיה עדיפה על המשכנתא שתירשם לטובת המדינה. כמו כן ידוע לרוכש שאם ימומשו השעבודים – מטרת המימוש תהיה להשלים את בניית הפרויקט מבלי שתשתנה התמורה לפי הסכם המכר. הרוכש מסכים ליצירת השעבודים לטובת המדינה.
3. לפיכך, הרוכש מסכים כי על אף כל האמור בהסכם המדינה תהיה בעלת שעבוד ומשכנתא על זכויות החברה בקרקע וזאת בכפוף לזכויות הרוכש אשר יגברו על השעבודים.
4. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך, כי המדינה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לממש את השעבודים, כולם או חלקם, והכל לשם השלמת הקמת הפרויקט וקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו על פי כל דין, מסירת הדירה לרוכש ורישומה על שם הרוכש (בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויות בהתאם להוראות ההסכם), ושהמימוש יכול להיות מבוצע בכל דרך חוקית, לרבות על דרך מינוי בעלי תפקידים ו/או באמצעות מינוי כונס/י נכסים (להלן: "הכונס") והרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל מהלך כאמור.
5. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך שיפוי הכוח שעליו חתם הרוכש לטובת החברה במסגרת ההסכם, ישמש גם לטובת המדינה (בין אם ישירות או על דרך הסבתו), לפעול על פי האמור במכתב זה, לרבות לשם יצירת ו/או רישום ו/או תיקונו ו/או ביטולו כל שעבוד לטובת המדינה ו/או לשם מימוש השעבודים לשם השלמת הפרויקט.
6. הרוכש מתחייב באופן בלתי חוזר כי כל תשלום שיבוצע על ידו על חשבון מחיר הממכר על פי הוראות ההסכם, יבוצע אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ סניף מס' \_\_\_\_\_ ע"ש \_\_\_\_\_.
7. ידוע לרוכש כי במקרה של מימוש כאמור בסעיף 4 לעיל, באופן בו השלמת הבניה תבצע באמצעות המדינה, הרוכש יהיה רשאי לבטל את ההסכם ולקבל את כספו בחזרה לא לפני חלוף 12 חודשים ממועד המסירה המשוער על פי הסכם המכר או בחלוף 9 חודשים ממינוי כונס נכסים לפרויקט, לפי המאוחר.
8. ידוע לרוכש, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מחובתו של הרוכש לעמוד באמות המידה המקובלות במערכת הבנקאית לשם קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא לצורך רכישת הדירה.
9. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

10. שיעבוד המדינה יוסר בעת פקיעת הערבות לבנק שהינה בעת אישור המפקח מטעם המדינה על גמר בניית שלד הבניינים. במידה וימונה כונס נכסים לפרויקט השיעבוד למדינה יוסר רק בעת השלמת רישום בית משותף ויתר המחויבויות להשלמת הפרויקט.

**ולראיה באנו על החתום:**

**החברה:**

אשדר חברה לבניה בע"מ, מס' חברה 510609761

**הרוכש:**

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- ה"ה \_\_\_\_\_ חתמו על מסמך זה בפני לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**נספח ח' – הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם מיום

לרכישת דירה מס' \_\_\_\_\_ בבית מס' \_\_\_\_\_ שיוקם על ידי החברה בגוש 10423 חלקות 115 ו-

116 בפרויקט "קריית מוצקין – מחיר למשתכן" כחלקות

אני, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין החברה או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של החברה.
- אינני שותף/ה לעסקיה של החברה.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב/ה משפחה של עובד החברה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני עובד/ת קבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת אשטרום בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.
- אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת אשטרום או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.
- הנני עובד/ת קבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת אשטרום בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.
- הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת אשטרום או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת הנני עובד/ת קבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת אשטרום בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת אשטרום או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ (חתימת הרוכש)

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**נספח ט' – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים**

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_

חתימת המצהיר/ים\* \_\_\_\_\_

\* 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. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתה/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתה/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

קרית מוצקין – מחיר למשתכן

**נספח י' - נספח חניה**

**נספח רכישת חניה במתקן החניה**

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

בין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**  
מס' חברה 510609761  
מרחוב יגאל אלון 57, תל אביב  
(להלן - "החברה")

**מצד אחד**

לבין: **הרוכש** כהגדרתו במבוא להסכם  
(להלן - "הרוכש")

**מצד שני**

הואיל וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין הצדדים הסכם לפיו רכש הרוכש מאת החברה דירה המסומנת במס' זמני \_\_\_\_\_ בבית שיוקם על ידי החברה והידוע כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן-"ההסכם");

והואיל והרוכש רכש מהחברה חניה במתקן החניה, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם זה;

והואיל וטרם חתימת הצדדים על הסכם זה, החברה מסרה לרוכש את הנחיות לשימוש במתקן החניה, כמפורט בתוספת זו;

**לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא וכללי**

- א. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד המנה.
- ב. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם ובמבוא להסכם.
- ג. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.

**2. הצהרות הרוכש**

הרוכש מצהיר ומתחייב כי :

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

2.1 טרם חתימת הצדדים על הסכם זה, החברה מסרה לו כי קיימות הנחיות לשימוש במתקני החניה המפורטים מטה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל:

א. **מתקן מכפיל חניה מדגם D ומתקן מדגם S** (המיובא על ידי חברת קלאוס מולטיפארקינג בע"מ ו/או כל חברה אחרת עמה תבחר החברה להתקשר לצורך קבלת מתקן דומה)

1. מתאים למכוניות באורך עד 520 ס"מ וברוחב עד 180 ס"מ.
2. גובה מקסימאלי של רכב החונה במתקן חניה תחתון – 180 ס"מ.
3. גובה מקסימאלי של רכב החונה במתקן חניה עליון – 180 ס"מ
4. משקל מקסימאלי של רכב החונה במתקן חניה – 2,600 ק"ג.

ב. **מתקן מדגם D**

1. רוחב תא חניה למתקן כפול הינו כ- 540 ס"מ;
2. רוחב משטח של מתקן כפול הינו כ- 510 ס"מ;

ג. **מתקן מדגם S**

1. רוחב תא חניה למתקן בודד הינו כ- 300 ס"מ;
2. רוחב משטח נטו הינו כ- 270 ס"מ;

לצרכי תוספת זו

"מתקן מדגם S" – מתקן חניה המיועד לחניית 2 מכוניות האחת מעל השנייה ויאפשרו כניסה/יציאה ללא תלות האחת בשנייה.

"מתקן מדגם D" – מתקן חניה המיועד לחניית 4 מכוניות 2 מעל 2 באופן שכל אחת מ-4 המכוניות יכולה להיכנס/לצאת לחניה/מהחניה ללא תלות האחת בשנייה.

2.2 ידוע לו כי קיימת חובה לערוך למתקן החניה בדיקות תקופתיות כל 12 חודשים, הבדיקה תיערך על ידי בודק מוסמך מטעם משרד העבודה וכי הוא מתחייב לערוך את הבדיקה למתקן החניה במועד שייקבע על ידי הבודק המוסמך.

2.3 במידה ויתגלו ליקויים ו/או קלקולים במתקן החניה, הוא מתחייב לתקן אותם על ידי מומחים בענף על חשבון ועד הבית, כחלק מהוצאות הרכוש המשותף בהתאם להנחיות שיינתנו לו על ידי ספק המתקן ו/או בוחן המתקן ו/או איש שירות למתקן.

2.4 הוא מתחייב לתפעל את מתקן החניה בהתאם להנחיות שיימסרו לו הן בע"פ והן בכתב על ידי ספק מתקן החניה ו/או על ידי הבודק המוסמך.

2.5 ידוע לו כי החברה רכשה את מתקן החניה אולם אין לה ולא היה לה ולא תהיה לה אחריות לטיבו ולאיכותו של מתקן החניה ו/או האביזרים הנלווים לו, הכל בכפוף להוראות כל דין. החברה אינה בקיאה בתחום מתקן החניה, ובחתימתו על תוספת זו, מוותר הרוכש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה הקשורה בין

## קרית מוצקין – מחיר למשתכן

- בעקיפין ובין במישרין למתקן החניה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי התאמה של מתקן החניה לגודלו ו/או לרוחבו של הרכב ו/או מיקומו של מתקן החניה ו/או של החניה.
- 2.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2.1 נמסר לו שמתקן החניה מותאם למכוניות פרטיות בהתאם לגבהים המפורטים בסעיף 2.1 לעיל.
- 2.7 במידה והוא ימכור את הדירה אליה מוצמדת החניה במתקן החניה, מתחייב הוא ליידע את הרוכש מראש ובכתב על ההנחיות, הנהלים הוראות התפעול וכל מידע אחר הקשור למתקן החניה ולהציג בפניו את התוספת הזו.
- 2.8 נכון למועד החתימה על הסכם זה מתקן החניה שיותקן בחניון הינו מטעם 'קלאוס מולטיפארקינג בע"מ' וכי החברה עשויה לבחור ולהתקשר עם ספק אחר להתקנת מתקן החניה ועקב כך עשוי לחול שינוי בנתונים הטכניים המפורטים בנספח החניה. כן הרוכש מצהיר ומאשר כי ידוע לו שדגם מתקן החניה שיותקן בחניון, לרבות הנתונים הטכניים, עשוי להשתנות בהתאם לדגמים הקיימים בשוק במועד התקנת מתקן החניה.

**3. רישום חניות מתקן החניה**

- ככל שחניות מתקן החניה תוצמדנה לרוכש דירה אחת, אזי השטח עליו מותקן מתקן החניה יוצמד לאותה דירה.
- ככל שכל חניה מחניות מתקן החניה תוצמד לרוכש דירה אחר, אזי השטח עליו יוצב מיתקן החניה יוצמד כהצמדה משותפת לשתיים עד ארבע הדירות שלרוכשיהן נמכרו החניות האמורות או בכל דרך אחרת שתידרש על ידי המפקחת על רישום המקרקעין. במקרה של הצמדה משותפת כל רוכש חניה מחניות מתקן החניה יהא רשאי לעשות שימוש אך ורק באותה חניה שנמכרה לו והתייחסות לכך תיכלל בתקנון הבית המשותף.
- ככל ואילו מהחניות מתקן החניה תכללנה כרכוש משותף לכלל הדיירים בבית המשותף אזי לא יוצמדו כהצמדה מסוימת אלא יכללו ברכוש המשותף. הוראות סעיף זה כפופות לדרישות ו/או הנחיות המפקחת על רישום המקרקעין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**


---

 הרוכש

---

 החברה