



1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 נספחים לחוזה זה:

- 1.3.1 נספח "א" - נספח תנאי תשלום ;
- 1.3.2 נספח "ב" - מפרט מכר ותכניות מכר ;
- 1.3.3 נספח "ג" - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי דין, תשכ"א-1961 ;
- 1.3.4 נספח "ד" - נספח עמלת ערבות חוק מכר (דירות) ;
- 1.3.5 נספח "ה" - ליווי בנקאי - **בנק הפועלים בע"מ** ;
- 1.3.6 נספח "ו" - תוספת לחוזה בדבר בטוחות ;
- 1.3.7 נספח "ז" - תצהיר העדר יחסים מיוחדים ;
- 1.3.8 נספח "ח" - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים ;
- 1.3.9 נספח "ט" - תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי ;
- 1.3.10 נספח "י" - כתב התחייבות חסר דיור בקשר עם מגבלת המכירה ;
- 1.3.11 נספח "יא" - כתב התחייבות משפר דיור בקשר עם מגבלת המכירה ;
- 1.3.12 נספח "יב" - תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין.
- 1.3.13 נספח "יג" - ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנת "דירה במחיר מופחת"
- 1.3.14
- 1.3.15 נספח "יד" - ייפוי כח בלתי חוזר לרכישת דירה בתכנית "דירה במחיר מופחת"
- 1.3.16 נספח "ט" - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "דירה במחיר מופחת"
- 1.3.17 נספח "טו" - חניית נכה

2. בחוזה זה:

"המכרז" מכרז פומבי מס' **צפ/ 409 /2019** במסלול "מחיר מופחת", של רשות מקרקעי ישראל- (להלן: "המכרז").

"המקרקעין" גוש 17825 חלקות 130 ו-131 בשלמות - מתחם 43232  
גוש 17825 חלקות 121, 123 ו-127 בשלמות - מתחם 43233

"המתחם"

מתחם מס' **43232 / 43233 בשכונת הגליל - נצרת**, השטח הכולל מגרש או מספר מגרשים לרבות כבישים, שבילים ושטחים ציבוריים עפ"י נספח ב' לחוזה זה.

"המגרש" מגרשים 190, 192, 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו/או תכנית מפורטת 211-0238626 (מתחם 43233).

מגרשים 188, 189 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו/או תכנית מפורטת 211-0238626 (מתחם 43232)

ו/או המגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתכנית המאושרת.

"הפרויקט" הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני.

<p><b>"הבנק"</b></p> <p>בנק הפועלים בע"מ /או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט /או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.</p>	
<p><b>"התב"ע"</b></p> <p>תכנית או תוכניות שחלות על המקרקעין.</p>	
<p><b>"הבניין"</b></p> <p>הבית המפורט <b>בנספח "ב"</b>.</p>	
<p><b>"הדירה"</b></p> <p>הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף שהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה ויוצמדו, הכל כמפורט <b>בנספח "ב"</b>.</p>	
<p><b>"המפרט"</b></p> <p>המפרט המצורף לחוזה זה <b>כנספח "ב"</b> ובלבד שלא יפחת מהמפרט המחייב בהוראות המכרז, לרבות התוכניות המצורפות לו.</p>	
<p><b>"רכוש משותף"</b></p> <p>כל אותם חלקים של הבית המשותף, שהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנת להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.</p>	
<p><b>"הבית המשותף"</b></p> <p>המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניינים אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.</p>	
<p><b>"הלשכה"</b></p> <p>לשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p><b>"הקבלן"</b></p> <p>קבלן הבניה הראשי שיומנה /או יועסק ע"י החברה לבנית הבניין אשר יהא קבלן מורשה וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.</p>	
<p><b>"רמ"י"</b></p> <p>רשות מקרקעי ישראל.</p>	
<p><b>"מגבלת המכירה"</b></p> <p>הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבינם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/ שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/ שבע השנים האמורות.</p>	

**3. התקשרות הצדדים**

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונות בדירה, **לתקופה של 98 שנים אשר התחילה בתאריך 30.12.2020 והמסתיימת בתאריך 29.12.2118**, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה המכר.
- 3.3 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרת חוזה זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**משהב"ש**"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת.

3.4 הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או הונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחזרה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. יובהר כי הקונה יישא בעלויות ביטול הסכם זה בשל האמור בסעיף.

ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד בסך 250,000 ₪ (במלים): מאתיים וחמישים אלף ₪) אשר יושת על הקונה בלבד.

3.5 הקונה מצהיר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.

3.6 הקונה מצהיר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ט" לחוזה זה.

4. הודע לקונה כי הפרויקט משועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.

5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של כל התחייבויות הקונה מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/יבנה והדירה תימסר לו והזכויות בה תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

## הבניה

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הדירה בהתאם לתב"ע, להיתר הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. הודע לקונה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה ולא תזכינה את הקונה במאומה.

ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיות המותרות בחוק, לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים. בחר הקונה להודיע על ביטול ההסכם כאמור, יראו את הסכם המכר מבוטל בכפוף להשבת הכספים (בערכם הריאלי) ששולמו לידי החברה.

עוד הודע לקונה כי, היה ויחולו שינויים בתכנון ו/או במפרט כאמור בסעיף זה, למעט שינויים אשר אינם עולים על הסטיות המותרות עפ"י חוק, אז יהיה רשאי הרוכש לבטל את החוזה בתנאים הקבועים לעיל, אולם, ככל שהרוכש יבחר שלא לבטל את החוזה, הינו מתחייב לחתום על התוכניות החדשות בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שיידרש על ידי החברה ו/או עוה"ד כאשר התוכניות החדשות יהיו תוכניות המכר של החוזה.

הודע לקונה כי, היה ויבוטל חוזה זה כדיון, מן הנסיבות המנויות לעיל, שאז, החברה תשיב לקונה את התמורה ששולמה על ידו בערכה הריאלי, בדרך הקבועה בסעיפים 24.2 ו-24.4 להלן (למעט הפיצוי המוסכם) וזאת בתוך 45 ימים ממועד מתן הודעת הביטול ובכפוף לחתימת הקונה על מלוא מסמכי הביטול, לרבות, אך לא רק, הסכם ביטול חוזה המכר, תצהיר ביטול מכירה לרשויות מיסוי מקרקעין, בקשת ביטול הערת אזהרה וכן ישיב ערבויות ובטוחות שקיבל מאת החברה, ככל שקיבל.

## 7. מסירת הדירה:

7.1 בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, לרבות תשלום מלוא סכום התמורה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או הבנק למשכנתאות בגין הלואה שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.8 לחוזה זה ובכפוף לרישום עיקול, משכונ ו/או זכות אחרת של צד ג' שהוטלו על הדירה כדיון בגין חיוב של הרוכש ו/או בהסכמתו, תימסר החזקה הבלעדית בדירה כשהיא ראויה למגורים ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 להלן), כשהיא פנויה מכל

אדם, מכל חפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט האמור לעיל. וזאת במועד שלא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע בנספח א' ובכפוף לאמור בנספח א'.

סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ - 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור הינה בכפוף לקבלת הסכמת הקונה לכך, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

#### דחייה מוצדקת:

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

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

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

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

7.2.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך

לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.2.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס 7.2.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון מחירה הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

#### 7.2.6 פיצוי בשל איחור במסירה:

א. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

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

7.2.7 הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף

7.3 הדירה תיחשב כראויה למגורים למטרת מסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח ע"י המוכר במגרש ו/או במקרקעין ובלבד שהעבודות לא ימנעו שימוש סביר בדירה למטרת מגורים, לרבות גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור זמני של הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. על אף האמור, החברה תמסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדית) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה הצמודה לדירתו ומסירתה.

העבודות דלעיל תושלמנה בתוך ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם ויתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בנית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בדירה על הצמודותיה למטרת מגורים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

קבלת החזקה בדירה : 7.4

7.4.1 הקונה יקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.3 לעיל.

7.4.2

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

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

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

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

ה. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

ו. המוכר מתחייבת לכלול את הוראות סעיף 7.4.2 ד-ה בפרוטוקול המסירה.

7.4.3 קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה ו/או מי מטעמו תהווה ראייה לכאורה כי הדירה נמסרה לקונה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והדין.

7.4.4 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, למעט מקרה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בדירה ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הדירה וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה.

7.4.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.4 וסעיף 7.1 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל, החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לכל דבר ועניין ובלבד שבמועד המסירה כאמור לא נמצאו בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בה. ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלות על הקונה בעניין הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. למניעת ספק, מוצהר במפורש כי החברה לא תהיה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה לאחר תאריך המסירה, עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה כפי שהוזמן לעשות ובלבד שהחברה הוכיחה כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה, למעט אם נגרם ברשלנותה, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר חינם" לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

7.4.6 במעמד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה בכתב כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר, באשר לתכונות מיוחדות של הדירה ו/או

הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות דלעיל ולפעול בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שהוכח שנגרם לדירה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום הוראות התחזוקה (שנמסרו לידו ע"י המוכרת) באופן סביר, יהיו באחריות הקונה ובלבד שהדבר אינו גורע מאחריות החברה ע"פ חוק המכר.

7.4.7 כל האמור בסעיף קטן 7.4 זה יחול בכפוף לחוק במכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: **"חוק המכר (דירות)"**).

## 8. מסירת הרכוש המשותף: .8

8.1 החברה רשאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה ל-3 דיירים שיהוו נציגות זמנית של בעלי הדירות בבניין (להלן: **"הנציגות הזמנית"**) ויקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף, הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר (להלן: **"המועד לקבלת הרכוש המשותף"**) הודע לקונה כי בסמוך, ועד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט, יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן, תהא רשאית החברה למנות את הנציגים כאמור לעיל.

8.2 קבעה החברה את הנציגות הזמנית לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי תהא הנציגות הזמנית חייבת לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור תפעל הנציגות הזמנית גם כנאמן של יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידה תעשה אף בשמם ותחייבם.

8.3 קבעה החברה נציגות זמנית כמיועדת לקבלת הרכוש המשותף, אזי הנציגות הזמנית תהא מוסמכת בלעדית מטעמה, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות הזמנית בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייבה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.4 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירת הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה רשאית למסור לנציגות הזמנית אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, במצבם המתואר במפרט. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור, מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק מכר דירות.

8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו תהא הדירה, בשנויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הנציגות המשותפת אשר תיקבע כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו, יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.

8.6 מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף השטחים המשותפים לאגפים השונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.



8.7 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף מועד מסירתו עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובכפוף לסעיף 10 להלן.

**רישום .9**

9.1 החברה מתחייבת לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר.

החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי.

9.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בלשכה חכירה מהוונת על הדירה, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "**חוזה החכירה**"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין.

9.3 ככל והזכות בדירה הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה מיד על פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח ייפוי הכח המצורף **כנספת "ג"**.

9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.

9.5 במועד החתימה על חוזה זה אין אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתהיה אפשרות חוקית לכך, החברה תטפל בעריכת הסידורים לבצוע הרישומים הנ"ל ותרשום את הדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, כאמור בחוזה זה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 14 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל, לרבות אישור העירייה לרישום בטאבו בדבר היעדר חובות עירוניים, אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר היעדר חובות בגין היטל השבחה, אישור מס רכישה וכל אישור נוסף הדרוש להשלמת הרישום במרשם המקרקעין וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים תידחה התחייבותו זו עד לשיתוף פעולה מצד הקונה. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

9.7 למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו ובהתאם להוראות הדין.

9.8 הודע לקונה שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בדירה הערת אזהרה בנוגע **למגבלת המכירה** כאמור בסעיפים 23.4 ו- 23.7 להסכם **בנספת י ו/או י"א** להסכם.

9.9 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

**10. אחריות לפגמים**

- 10.1 אחריות החברה לפגמים תהיה על פי הוראות חוק מכר (דירות).
- 10.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. מקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.7 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר, במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם

לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.8 החברה לא תהיה אחראית בשום מקרה לטיבם או להתאמתם של מוצרים ואביזרים אשר ירכשו או יסופקו על ידי הקונה או באמצעותו ו/או לנזקים אשר יגרמו כתוצאה מהתקנתם, באם יורכבו על ידי הקונה או מי מטעמו או כתוצאה מהשימוש בהם. בסיום התיקון יוחזר מצב הדירה לקדמותו כפי שהיה במועד מסירתה על ידי החברה. תוספות, שינויים, סיוד מיוחד, טפטים, או כל תוספת אחרת אשר בוצעה על ידי הקונה לאחר מסירת הדירה תוחזר לקדמותה על ידי הדייר ועל חשבונו ובאחריותו הבלעדית.

10.9 חומר, מוצר, סחורה או אביזר כל שהוא שבגינם קיים תקן ישראלי ייחשבו כחומרי בניה טובים.

10.10 למען הסר ספק מובהר לרוכש בזה כי:-

1. החברה לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק בנכס, על כל הכלול בו אשר הוכח שנגרמו באשמת הקונה או באשמת רוכש אחר בבנין או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בנכס, או בבנין, על ידי אחד או יותר מרוכשי הדירות וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר.

2. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו. הודע לקונה כי בעת ביצוע תיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות יכול ויגרם לו אי נוחות ו/או רעש ובלבד שלא תיפגע זכותו לשימוש סביר בדירה ושהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן.

10.11 הוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.10 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

10.11.1 תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית בבנין.

10.11.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל דירה בבנין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבנין המאוחד, ולפי כך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות בבנין ביחד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור. למעט, פניית בעל דירה בבנין במקרים המצריכים תיקון דחוף והכל לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.

## 11. המחיר

11.1 בתמורה לדירה וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח "א"** (לעיל ולהלן: **"מחיר הדירה"**) וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב **בנספח "א"**.

11.2 מחיר הדירה הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו **בנספח "א"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הדירה ותהיה חלק ממנו.

11.3 בנוסף למחיר הדירה, ישלם הקונה השתתפות ההוצאות המשפטיות **בסך 6,288 ₪ (ובמלים: ששת אלפים מאתיים שמונים ושמונה ש"ח)**, שהם 5,374 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים שלש מאות שבעים וארבעה שקלים חדשים) תוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הדירה, לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הדירה,

בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה עו"ד שאדי קנאזע, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 להלן.

11.4 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

### הבטחת השקעות הקונה

12. בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":

12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הדירה, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה**"). מובהר כי לקונה יינתנו בטוחות על פי סעיפים (1)2 או (2)2 לחוק בלבד. יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדין, ועלותם תחול על החברה.

12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.

12.3 היה ובמועד מסירת הדירה לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שיבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: "הנאמן"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:

12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.

12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידיו הנאמנות.

12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, מיד לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הדירה או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בדירה, וקבלת מכתב החרגה (שלושת התנאים במצטבר) והכל בהתאם לחוק הבטחת השקעות.

12.4 בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.

12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה כמפורט ובכפוף לאמור **בנספח ד'** ואולם במקרה והקונה יעכב ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה המאפשר את ביטולה, לרבות אך לא רק במקרה שיעכב מסירת החזקה בדירה לידי, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב כאמור.

12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה. ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך, לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה רשם המקרקעין ובכפוף לחוק הבטחת השקעות. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד עם גמר רישום הפרצלציה, ולדירה בלבד עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט בבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.

12.7 הודע לקונה כי ייפוי הכח הנזכר בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.

12.8 שיעבוד זכויות החברה:

12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שיעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/במגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק במצורף **כנספח "ה"**, בשינויים המחויבים.

12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הדירה (להלן: "**הגורם המממן**"), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים על החברה ועל הגורם המממן, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם לפחות 10% מהתמורה במימון עצמי לדירה שמחירה עד 1.8 מ' ש. עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.

12.8.3 כל העברת זכויות בדירה ע"י הקונה, במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.

## 12. הפקדה לחשבון הפרויקט

1. הודע לקונה שלצורך הקמת **הפרויקט** על המקרקעין הידועים מקבל המוכר מבנק **הפועלים בע"מ** (להלן - "**הבנק**") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (האשראים וערבויות חוק המכר ייקראו להלן במאוחד - "**האשראי**") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר שיעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק.

2. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר עפ"י ההסכם (להלן - "**היחידה**") הינה חלק מהפרויקט וכי המוכר התחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט.

3. הודע לקונה כי עליו להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה בחשבון הפרויקט שהינו **חשבון מס' 10433 בסניף 472 של בנק הפועלים בע"מ** (להלן - "**חשבון הפרויקט**") וכי אינו רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הדירה על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בשובר התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו במעמד חתימת הסכם המכר ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על **נספח ה'** של הסכם זה.

המונח "**פנקס התשלומים**" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

הודע לקונה כי רק תשלומים שישולמו על ידיו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלומים על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת ערבות (להלן - "**הערבות**") עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן - "**חוק המכר**") וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי הקבלן לא יזכו אותו בקבלת ערבות בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.

הודע לקונה כי סכום הערבות שתונפק לו בגין כל תשלום שישולם על ידיו באמצעות הפקדתו לחשבון הליווי לא יכלול את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, שייכלל בתשלומים אותם ינשלם לקבלן באמצעות שוברי תשלום בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן - "**מס הערך המוסף**").

הודע לקונה כי בהתאם להוראות חוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר (להלן - "הקרן"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לקונה על ידי הקרן באמצעות הבנק.

**הודע לקונה כי במקרה בו יהיה זכאי לקבל את סכום הערבות, הבנק יעביר אליו את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף מתוך התשלומים שישולמו על ידיו רק באם הבנק יקבל מהקרן את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, ואין לבנק כל אחריות כלפי הקונה באם לא יועברו אליו מהקרן הכספים בגין מרכיב מס הערך המוסף.**

4. הודע לקונה שהוצאת הערבות תעשה ע"י הבנק וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו עפ"י **נספח ה'.**

5. המוכר והקונה מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

6. א. הודע לקונה כי זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הסביר בלבד ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

ב. במקרה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בבצוע או בהקמת הפרויקט יהיה הבנק רשאי, לפי בחירתו לשלם לקונה את סכום הערבות או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.

7. במקרה של מימוש הערבות, יראו הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הערבות.

9. הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק. הודע לקונה, כי במקרה של הפרת סעיף זה, תבטל הערבות.

10. הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

11. א. הודע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ונספח זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הודע לקונה כי המוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק וכי אם לא ימלא אחר האמור ב**נספח ה'** להסכם זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי בגין היחידה, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה.

ז. המוכר והקונה מצהירים, מאשרים ומתחייבים כי האמור בסעיף 12 זה על כל חלקיו מהווה הסכם לטובת צד ג' שהינו הבנק.

### 13. **תשלומים ומיסים:**

13.1 התשלומים הבאים (להלן: "התשלומים החלים על הקונה") יחולו על הקונה וישולמו על ידו לגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

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

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מים** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. **גז** - ככלל שחיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה, אך הקונה יתקשר בהסכם פרטני לדירתו עם חברת החשמל לרבות התקנת מונה ויישא בעלויות הנ"ל.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.

יובהר כי המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. יודגש, כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה לרישום משכנתא בלבד וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמש כאמור יוטל על קונה הדירה כד"ן.

13.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל:

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות באם יחולו, תשלומי החובה, דמי השירותים-עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "**המיסים**") החלים או אשר יחולו על הדירה ו/או בקשר אליה.

מובהר כי מיום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב וכיו"ב.

13.1.3.2 חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יחולו על כלל הרכוש המשותף לרבות חלקים בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל הצמדות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט לפי העניין.

13.1.3.3 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת ע"י הנציגות, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל יחידות הדיוור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (לא כולל הצמדות) או ביחס אחר כפי שיקבע במפרט הטכני, אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.4.5 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

13.2 על הקונה לשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכל בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה והרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו, ימסרו לבאי

כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.

13.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבונה ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה עובר לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או על חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.4 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. ככל ותאושר תכנית לאחר חתימת החוזה אשר תעניק זכויות בניה נוספות לחברה והיא הנהנית היחידה בהן, היטל השבחה יחול על החברה.

13.5 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הדירה, ככל שיחול. החברה מצהירה ומאשרת כי הוענק לה מרשות המסים פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הרוכש פטור מהעברת מקדמה ע"ח מס שבח כאמור בסעיף 15 (ב) לחוק הני"ל.

#### 14. הוצאות פיתוח:

14.1 מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הדירה לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הדירה, ולא יידרש בגינת תשלום נוסף.

14.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לדירה, שתתקבל לאחר מועד חתימה חוזה זה לרבות הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שירדו ו/או שבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות פיתוח נוספות") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטל ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הדירה ובלבד שאין מדובר בעבודות פיתוח שהינן ביוזמת המוכר ו/או עבודות פיתוח הכוללות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הפרויקט על תיקונו ו/או עבודות פיתוח שידרשו מהמוכר ע"י דרישת הרשויות לצורך הקמת הפרויקט.

14.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובהר כי:

14.3.1 כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות להקמת הדירה יחולו על החברה.

14.3.2 דרישת התשלום לא תהיה עקב יוזמה של החברה.

#### 15. ריבית פיגורים

מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה ע"פ חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום החמישה עשר לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה אשר תהא הריבית המקסימלית שמוכר רשאי לכלול בהסכם. יובהר כי לתשלום ריבית הפיגורים כאמור לא יחול בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות)



בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה (10) ימים, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים לאחר שקיבל התראה בכתב מן החברה.

#### 16. ייפוי-כוח

16.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשלשה עותקים, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן כנספת "ג" וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.

16.2 בבצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכוח יפעלו מיופה הכוח עוה"ד שאדי קנאזע ו/או קוסאי דראושה ו/או וירא עזאם עאקלה (להלן ולעיל: "מיופה הכוח ו/או עוה"ד ו/או באי כוח החברה") בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שייפוי הכוח ניתן להבטחת זכויותיהם.

16.3 מיופה הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם ולביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות הרוכש, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

#### 17. שינויים

17.1 הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ואף לאחר רישומה על שמו בלשכה לא יעשה שינויים החורגים מהיתר הבניה ו/או הטעונים היתר ע"פ כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שינוי מבנה, צורה או צבע) או כל שינוי או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הרשויות לכך, מראש ובכתב.

17.2 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שום שינויים פנימיים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר קבלת מפתח הדירה יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבונו, ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין השפעתם על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לתקופות בדק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור בסעיף זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17.1 לעיל בנוגע ל"שינוי חוץ". יובהר כי אין באמור לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר.

17.3 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על הרכיבים במפורטים במפרט הטכני (נספח ב') לחוזה זה, אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הדירה.

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע הזיכויים בכפוף למועדים המפורטים בחוק המכר.

#### 18. הזכויות בבניין ובסביבתו

הוראות חוזה זה אינן מגבילות את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם, ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאילה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה. הודע לקונה בזה כי:

- 18.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין.
- 18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.
- 18.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות והתנאות המתייחסות למקרקעין בין אם הוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם יוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו.
- 18.4 להסרת ספק מובהר בזאת כי החברה אינה מחויבת כלפי הקונה בכל צורה שהיא לאכוף כלפי דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים כל הוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימם.
- 19.1 .19 זכויות הקונה בדירה

19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה על הצמדותיה וחלקו היחסי ברכוש המשותף ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או לבניין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו.

19.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתניתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה בפרויקט. המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. - החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על חלקיה/המגרש לפי התב"ע. יובהר כי המוכר אינו רשאי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר.

19.1.5 הודע לקונה כי החברה תקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה במיקום המצוין במפרט ו/או בתוכנית המכר, לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לשם מתן אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו"בזק" או כל חברת תקשורת אחרת שתבחר החברה, לפי העניין, והן בעלות הזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. הודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות ההנאה שירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחיוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים, הכל לפי קביעות החברות הנ"ל לרבות כאמור בסעיף 19.3.4 להלן. יובהר כי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

- 19.1.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תקנון התבי"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבת בין מגרשים שונים ובהתאם להוראות המכרז ועל פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז.
- 19.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי מחוץ למגרשים.
- 19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 19.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הדירה על שם הקונה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בהסכם זה בקשר לדירה והצמדותיה וכן שהחברה תפעל בכפוף להוראות המכרז והדין להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן:
- 19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה יחידת הדירה) ולהקנות בהם כל זכות דרך שתראה לנכון, אף בחלקים הגובלים בבניין ובדירה.
- 19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בניין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת בנינים, הגדלת שטחים וכו' וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות הגדלת/הקטנתו, סוג היחידות, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד ששטח הדירה והצמדותיה ע"פ החוזה לא ישתנה.
- 19.3.3 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות ובלבד שתותר מעלית פועלת אחת לפחות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש. מובהר בזאת כי סגירת מעברים באופן זמני כאמור תבוצע לצורך ביצוע השלמת עבודות פיתוח ו/או תיקוני ליקויים.
- 19.3.4 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ו/או מתקנים גז כמפורט בתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, תימסר על כך הודעה בכתב לקונה. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין). לחברה הזכות להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ או לבזק או חברת תקשורת אחרת, לפי העניין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף ו/או תשלומי המיסים ותשלומי החובה בגינו, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע ככל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה ובכפוף להוראות כל דין.
- 19.3.5 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שמועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות- אם תבחר בכך החברה- על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים שפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.
- 19.3.6 להשתמש בדירה ו/או ביחידות דיור בבניין כדירה לדוגמא. ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות ותחדול מפעילותה עם השלמת פעילותו במקרקעין.

## 20. הרכוש המשותף

- 20.1 בכפוף להוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה עד לרישום הדירה על שם

הקונה בלשכה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכושה של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

20.2 החברה רשאית להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף ליחידה או ליחידות בבית המשותף, הכל לפי הוראות תכניות ומפרט המכר (להלן: "**החלק המוצמד**") ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

20.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות נספח "י" לחוזה בעניין "בית משותף רב אגפי ואחזקתו".

## 21. תקנון הבית המשותף

21.1 הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המצוי**") יחול על הבית המשותף ועל הדירה ועל הבניין בכפוף להוראות התקנון המיוחד (להלן: "**התקנון המיוחד**") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר לקבוע את הוראות התקנון המיוחד והכל בהתאם להוראות הדין, במפרט המכר ובחוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:

21.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.

21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.

21.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל, בזק וחברות תקשורת אחרות, לרבות כמפורט בחוזה.

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

21.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תמנה חברת ניהול (מתחזק).

21.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף וקביעת יחסי השתתפות ביניהם אף אם זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף ובכפוף להוראות הדין.

21.1.7 בוטל.

21.1.8 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.

21.1.9 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 19.3.4 לעיל.

כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.

21.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.

21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הדירה ע"ש הקונה ועד מסירת הדירה לקונה.

21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "תפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד ובהתאם להוראות המכרז. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושםם בנפרד ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון). חתימת הקונה על חוזה זה מהווה אישור מראש ללא סייג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הקונה בדירה ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה.

21.5 הקונה לא יתערב, לא יתנגד ו/או לא יפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו- 21.4 לעיל, אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

21.6 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן ו/או הפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

## 22. השימוש בדירה

22.1 מוצהר בזה שהדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו.

22.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את הדירה שלא למגורים.

22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג ו/או לתלות חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר לזמן קבוע.

## 23. העברת זכויות

23.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.8 לעיל, עד רישום הדירה בשלכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחריים (להלן: "הנעבר") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בדירה או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב ליתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום זכויות בלבד, לרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן:

23.1.1 הקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות לנעבר.

23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים ביצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש ע"י החברה.

- 23.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות והתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.
- 23.1.4 הנעבר יחתום על ייפוי הכח כנוזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס שבח, מס הרכישה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימצאו אישור על תשלומם או אישור על פטור מתשלומם.
- 23.1.6 הקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזר הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.
- 23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 23.1.8 במידה והקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה- המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 23.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 23.2 לאחר רישום הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל החברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.
- 23.4 הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידי) אשר נכרת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב **בנספח "י" / "א"** לחוזה זה (לעיל להלן: **"כתב התחייבות"**).
- 23.5 הודע לקונה כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של **250,000 ₪** (ובמילים: מאתיים וחמישים אלף ₪) לרמ"י ו/או משהב"ש.

23.6 הודע לקונה שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב התחייבות לרמ"י ו/או משהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב התחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש.

23.7 הודע לקונה שתירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב התחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה כאמור.

**24. הפרה וביטול**

24.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.

24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה, בערכם הריאלי, על פי חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו **בנספח "א"** מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 להלן. וישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12 וחתימת הקונה על המסמכים הנדרשים לביטול העסקה ברשויות המס ו/או רמ"י ו/או כל מוסד אחר.

מובהר כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש בייפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה, ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים לקונה מיום הביטול.

24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה רשאי לתבוע את כל הנזקים שהוכח שנגרמו לו כתוצאה מכך. וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול החוזה או ביצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית.

הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 15 לחוזה זה.

במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-10 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

אם הקונה יאחר ביותר מ-10 ימים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה הנקוב **בנספח "ג"**. במקרה זה, ולא יתקן את ההפרה גם לאחר מתן התראה בכתב בת 10 (עשרה) ימים מאת המוכר, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל – 2% (שני אחוז) מתמורת הדירה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

24.4 בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה הוראות דלהלן :

24.4.1 זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.4.3.

24.4.2 כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קבל את החזקה בה קודם לכן.

24.4.3 החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בה לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכרז.

מתוך היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה בפועל ע"י מחיר הדירה, בערכם הריאלי.

על אף האמור לעיל, אם הקונה קבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום החזר בגבול יתרת הלוואה, ואת יתרת סכום החזר אם תהיה תחזיר החברה לקונה.

24.4.4 החברה תחזיר לרוכש תוך 45 יום מיום פינוי הנכס והחזרתו לחזקת החברה כאמור, או לאחר הביטול – אם טרם נמסרה החזקה בנכס לרוכש (לפי המוקדם), רק את היתרה שתישאר מאותם הסכומים ששולמו על ידי הרוכש ו/או עבורו ע"י מחיר הדירה, בערכם הריאלי, לאחר ניכוי חיוב שהתחייבה החברה לשלם לנותן הלוואה של הרוכש ו/או כל חיוב שהתחייבה כלפי צד ג' בהסכמת הרוכש ו/או סכומים שהחברה שילמה במקום הרוכש ו/או שהיא מחויבת לשלם אותם במקום הרוכש עפ"י דין ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 24.4.3 (להלן: "סכום החזר").

## שונות

25. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במקרה בו היו חסרים בחוזה או בנספחיו פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל והוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

26. מובהר בזאת כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח "א"** לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י הצד האחר או כוונת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה.



27. בהתאם לקבוע במפרט, פריטים שניתנה לגביהם לקונה אפשרות בחירה מתוך כמה חלופות שהעמידה החברה לרשותו, והקונה לא הודיע על בחירתו תוך 30 ימים לחברה לאחר קבלת הודעתה בדבר מועד בחירת הפריטים, תהא החברה רשאית לבחור את הפריטים שיותקנו בדירה על פי שיקול דעתה הסביר. בחירת החברה כאמור תיעשה, לאחר מתן ארכה נוספת על ידי החברה בת 10 ימים, ובלבד שלא יפחת מהמועד הקבוע בחוק המכר דירות,
- ככל שלא תהיה במועד הבנייה, מכל סיבה שהיא, אפשרות סבירה להשיג פריטים מסוימים בתחומי מדינת ישראל, החברה תספק ו/או תתקין פריט שווה ערך ככל האפשר.
28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדן. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדן. הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכר חובה לציינם על פי דין וכי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.
29. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי דין, החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגותה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:
- 29.1 מסירת הדירה והרכוש המשותף.
- 29.2 זיכויים כאמור **בנספח "ב"** לחוזה זה.
- 29.3 אחריות לפגמים.
30. מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב להופיע בכל עת שיידרש (ובתיאום מראש) ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.
- על אף האמור בסעיף 11.3 הודע לקונה כי **עוה"ד שאדי קנאזע ו/או קוסאי דראושה ו/או וירא עזאם עאקלה** מייצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
- כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בדירה) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.
31. בוטל.
32. קבילות ספרים:
- 32.1 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.
- 32.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
33. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.

- 34.
- 34.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- 34.2 הקונה מתחייב להמציא לחברה, מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחד מתאריך המסירה, שני העתקים נאמנים למקור של תעודת זהות ישראלית וכן את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את בצוע רישום הדירה על שם הקונה, והאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על הקונה בלבד.
- עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר.
- 34.3 מוסכם כי סמכות השיפוט תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט המוסמך עניינית ומקומית בישראל על פי הדין הישראלי.
35. לעניין מאגרי מידע הודע לקונה כי:
- 35.1 החברה תעביר לרשות המקומית ולנציגות הבית המשותף, את שם הקונה, מספר זהותו, טלפון נייד של הקונה, כתובת דוא"ל של הקונה, פרטי הנכס ומועד המסירה.
36. החברה רשאית להחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות ו/או תתלה שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך הכוונה לדירת הדוגמא ו/או למשרדה. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכויות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ואף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה. וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות ובכפוף לסעיף 19.3.6. כל זאת, בלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה וגישתו הסבירה והבטוחה לדירה.
- הודע לקונה שייטכן והחברה תתקין על חשבונה ועל אחריותה, על הקיר החיצוני של הבניין ובלבד שהמיקום מותר עפ"י דין, שלט שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט יהיו בגודל סביר. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות לחברה להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והחברה תפעל כאמור, כאשר מוסכם כי כלל העלויות, האגרות וההוצאות בגין השלט יחולו על החברה לרבות העלויות בגין התקנת והסרת השילוט, וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על החברה.
37. הודע לרוכש כי לא תעמוד לו זכות הקיזוז בגין דרישות ו/או תביעות שיש לו כלפי החברה והוא חייב לשלם מלוא התשלומים במועדים הקבועים בחוזה על נספחיו.
38. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
40. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ו/או בהודעת דוא"ל.

**נספח א' - תנאי תשלום**

**מתאריך** \_\_\_\_\_ :

בין

**תאופיק דראושה בע"מ – ח.פ. 510711179**

רח' 3042/20 – ת.ד. 50607, נצרת 16164

להלן: "החברה" או "המוכר"

**מצד אחד**

לבין

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

רח' \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני \_\_\_\_\_

טל' \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית

יקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש"

**מצד שני**

עבור דירה \_\_\_\_\_ בנין \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ מחסן מס' \_\_\_\_\_ חניה לא מקורה

**במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 0238626-211 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131**

**במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127 (להלן: "הדירה") בשכונת הגליל, נצרת.**

1. סעיף 7.1: תאריך המסירה הינו 31.12.2025

2. סעיף 11.1: מחיר הדירה סך של \_\_\_\_\_ ₪ לפני מע"מ.

סך של \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ בשיעור 17.00%

3. התשלומים ע"ח המחיר הדירה (הנקובים להלן כולל מע"מ) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:

3.1. שיעור של 7% המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ מהתמורה ישולם במעמד חתימת הסכם המכר. יובהר כי לא תחול הצמדת מדד בתשלום זה.

**תאופיק דראושה בע"מ**

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ הקונה

- 3.2. שיעור של 13% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה ישולם בחלוף 45 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכפוף לקבלת פנקס שוברים. יובהר כי לא תחול הצמדת מדד בתשלום זה.
- 3.3. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה ישולם בתוך 5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.4. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה ישולם בחלוף 10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.5. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה ישולם בחלוף 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.6. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה ישולם בחלוף 20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.7. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה ישולם בחלוף 25- חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.10. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה ישולמו 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה כאמור לעיל. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים

**4. הצמדת המדד:**

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

ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 1(ג) לעיל.

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

5. במידה ושיעור המע"מ ישתנה ישונו הסכומים לעיל בהתאם לשיעור המע"מ במועד התשלום בפועל.

תשלומי מע"מ בגין כל אחד מהתשלומים שפורטו לעיל, ישולם ע"י הקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם:

א. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד ע"פ דין.

הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הממכר על שמו.

ב. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור חיבור הדירה: למוני מים, חשמל וגז. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה של אי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע את התחייבויותיה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ו/או

חלקם קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלום ע"י החברה. לקונה יעמדו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה. והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.1.1 להסכם המכר.

ג. השתתפות בהוצאות משפטיות בסך **6,288 ₪ (ששת אלפים מאתיים שמונים ושמונה ש"ח)**, שהם 5,374 ₪ (חמשת אלפים שלש מאות שבעים וארבעה שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, ששולמו על ידי הקונה בנוסף לתמורה, או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הממכר כולל מע"מ – ובתוספת מע"מ כדין לפי הנמוך, בהמחאה אישית שנמסרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה – **שאדי קנאזע, עו"ד** בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

6. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י הוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.

7. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (סעיף 3 לעיל) אך ורק לאחר שיקבל הסכמת החברה בכתב ומראש. הקונה יעביר לחברה בקשה מתאימה בכתב על רצונו להקדים את התשלום כאמור. רק לאחר קבלת הסכמת החברה בכתב להקדמת התשלום ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל יהיה צמוד למדד וזאת בהתאם להוראות הבאות:

"מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה של חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_, נקודות כלומר, מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.

"המדד החדש" - פירושו המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

לכל תשלום ותשלום המפורט בנספח זה ו/או בחוזה גופו יתווספו הפרשי הצמדה למדד בשיעור השינוי של המדד החדש ביחס למדד הבסיס.

במידה ופחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה "המדד" - הוא המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה").

**נספח ג'**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

**(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961)**

אנו הח"מ,

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עו"ד **שאדי קנאזע /או קוסאי דראושה /או וירא עזאם עאקלה** (להלן ביחד או לחוד: "**מיופה כח**") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקמנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשת על ידינו ומספרה דירה \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ בנין \_\_\_\_\_ בשכונת הגליל בנצרת (להלן: "**הדירה**") הבויה/ אשר תיבנה:

**במתחם 43232 גוש 17825 חלקות 130 ו- 131 בשלמות מגרשים 188, 189 לפי תוכנית מפורטת ג/ 4952 ו/או 211-0238626 ו/או 211-0992339**

**במתחם 43233 גוש 17825 חלקות 121, 123 ו- 127 בשלמות מגרשים 190, 192, 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו/או תכנית מפורטת 211-0238626 ו/או 211-0992339**

מאת **תאופיק דראושה בע"מ ח.פ. 510711179** (להלן: "**החברה**") ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "**הקרקע**") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לביצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך על חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד הערות אזהרה וכן כל מסמך אחר.

2. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף ו/או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משופים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנודע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקת הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית במשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.

3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.

4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו, ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחודן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל בלשכת רישום מקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך, לרבות בקשה לרישום מקרקעין, שטרי מכר, שטר משכנתא, כתב תנאים מיוחדים, זכות שכירות, חוזה חכירה וכל על כל המסמכים הדרושים לביצוע הרישום כאמור.
6. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או שייבנה על הקרקע וכיו"ב.
7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזית ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ט-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למויפה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת בדייר (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.
9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף.
11. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמנו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים

לכך, ועל כל אישור שיידרש למנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.

12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו בכל דרך ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או במקרקעין, ו/או במקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמי/נו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צג ג' ו/או ד' וזאת לצורך קיום הסכם.

13. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי/נו ובמקומי/נו.

14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלוקת סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקת הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית נוף הגליל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בליד עיריית נוף הגליל ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק במקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעתו הסביר של מיופה כוחי/נו. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות **גוש 17825 חלקות 130 ו-131** ו/או **גוש 17825 חלקות 121, 123 ו-127** ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ורפרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת, על שם **תאופיק דראושה בע"מ ח.פ. 510711179** ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו ו/או שיהיו לי/לנו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירו מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית נוף הגליל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה נוף הגליל ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעתם הסביר שלמיופה כוחי/נו.

17. לבקש ולהסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או



לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל התחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין.

19. לבטל ו/או להחליף בשמי/מו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק במכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורי/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות/נו בדירה ו/או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה ומבלי לפגוע בזכויותי בהסכם המכר, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומו כדלקמן:

1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.

2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

3. לשלם בשמנו ועל חשבונו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר להופיע בשמנו ובמקומו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירות ו/או כבעלי זכויות בדירה.

22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע הוראות הסכם המכר ורישום זכויות הרוכש. הודע לנו כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה לעיל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבניינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.

23. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, בכל מרשם שהוא לרבות במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, בהתאם לכתב ההתחייבויות עליו חתמתי/נו ולפיו אני/נו לא רשאים להעביר ו/או למכור את זכויותינו והתחייבויותינו על פי החוזה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר יחלפו חמש (5) שנים מיום שהדירה תקבל טופס 4 או במשך שבע (7) שנים ממועד הזכייה בהגרלה שבגינה נרכשה הדירה, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (התחייבות עתידית) אשר נכרת לפי תום החמש השנים או שבע השנים האמורות (להלן: "כתב ההתחייבות").

24. להעביר ו/או למסור, בכל עת ולכל גורם, עותק מכתב ההתחייבות, ולשמור עותק מכתב ההתחייבות ולעשות בו כל שימוש.

25. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו ו/או לבציע כל פעולה שתידרש, ובכל עת, בהתאם לאמור במסמכי מכרז פומבי מס' צפ/ 2019 / 409 במסלול "מחיר מופחת", של רשות מקרקעי ישראל.

26. מידי פעם בפעם להעביר יפו יכח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.

27. ביפו יכח זה לשון רבים יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה על פי יפוי כח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

28. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותינו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

29. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסנו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות החברה ו/או בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

#### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_ 2.

\_\_\_\_\_ 1.

#### אישור עורך דין

הנני מאשר חתימות מרשיי היום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

עורך דין

**נספח ד' – עמלת ערבות חוק מכר (דירות)**

בין

**תאופיק דראושה בע"מ – ח.פ. 510711179**

רח' 3042/20 – ת.ד. 50607, נצרת 16164

להלן: "החברה" או "המוכר"

**מצד אחד**

לבין

3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית  
יקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש"

**מצד שני**

עבור דירה \_\_\_\_\_ בנין \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_

במתחם 43232 גוש 17825 חלקות 130 ו- 131 בשלמות מגרשים 188, 189 לפי תוכנית מפורטת ג/ 4952 ו/או 211-0238626 ו/או 211-0992339

במתחם 43233 גוש 17825 חלקות 121, 123 ו- 127 בשלמות מגרשים 190, 192, 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו/או תכנית מפורטת 211-0238626 ו/או 211-0992339

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה שנחתם בין הצדדים במעמד חתימת נספח זה.
2. על פי חוזה הרכישה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעברו העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:
  - א. על פי חוזה הרכישה בין הצדדים מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
  - ב. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי המנוהל בבנק אשר הנפיק/ ינפיק ערבות לטובת הקונה.

**תאופיק דראושה בע"מ**

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

הקונה

ג. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלקמן:

1. עמלה של הוצאת ערבות בסכום 150 ₪ לכל כתב ערבות.
2. עמלת ערבויות שנתית בשיעור 0.8% לשנה מסכום הערבות.
- ד. יובהר כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
- ה. במסמך החיוב שמוציא הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכים בהמצאת הערבות.
- ו. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

## נספח ה'

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "פסגת הגליל":

כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ביחד ולחוד: "הקונה" לבין תאופיק דראושה בע"מ מספר זיהוי 510711179 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה

במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131

במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127, (להלן: "ההסכם");

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

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

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישור בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת

תאופיק דראושה בע"מ

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

הקונה

הבנק בלבד.

אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף עפולה (מס' סניף 472) שכתובתו \_\_\_\_\_, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).

6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הבנק ימסור את הערבויות שיופקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערבויות חוק המכר**") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("**קרן המע"מ הממשלתית**"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

11. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל

שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

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

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

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

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

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

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

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

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

20. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

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

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

**נספח ו' – יידוע בעניין הוראות חוק המכר**

תאריך: \_\_\_\_\_

עבור דירה \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ מתחם 43232 / 43233 בנצרת

המוכרת: **תאופיק דראושה בע"מ**

הרוכשים:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותי ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 - ("החוק") בדבר הבטחת כספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעותי לרבות:

1. י על פי סעיף 2 לחוק נקבע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
  - א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים (לא כולל מע"מ) ששילם לו הקונה על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.
  - ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א, 1981 - להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף אי לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח ושולמו מראש.
  - ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן אי לעיל.
  - ד. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט, 1969.
  - ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. כי על פי סעיף 2א לחוק נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

תאופיק דראושה בע"מ

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ הקונה



3. כי על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
1. הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר;
  2. נמסרה החזקה בדירה לקונה;
  3. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ובו התחייב המנהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

#### ערבות בנקאית:

4. כאמור בהסכם המכר, תבטיח החברה את הכספים שיתקבלו אצלה מהרוכש עבור תמורת יחידת הדירה, בערבות בנקאית אשר תימסר לרוכש בתוך 14 ימי עבודה מיום ביצועו של כל תשלום בפועל (להלן: "הערבות").
5. הערבות תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים כמפורט להלן.
6. הודע לנו כי החברה תהיה רשאית, לשנות ו/או להחליף את הערבות בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם וההוצאות הכרוכות בכך תחולנה על החברה.
7. הודע לנו, כי כל עוד לא הוחזרה הערבות לבנק המלווה, לא נהיה רשאים לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה, גם אם הדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי במקרה של רישום הערת אזהרה על ידנו, החברה רשאית למחוק את הערת האזהרה.
8. בד בבד עם מסירת החזקה, נפקיד את הערבויות, או כל בטוחה אחרת בנאמנות בידי עוה"ד, או באם הדין לא יתיר זאת, בידי ב"כ הרוכש או בידי עו"ד אחר או בידי הרוכש לפי בחירת החברה, אשר ימסורה לידי הבנק המלווה במועדים ובהתקיים התנאים הקבועים בחוק.
9. אם נאבד את הערבויות שיינתנו לנו על ידי החברה, אנו מתחייבים כי עוד לפני מסירת החזקה לחתום על תצהיר בעניין זה בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

**נספח ז' - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים**

אני/ו הח"מ:

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

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות (תאופיק דראושה בע"מ – ח.פ. 510711179 להלן: "החברה"), כדלקמן:

זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר מופחת בנצרת המוקם על:

מתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131

מתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127 (להלן: "הדירה") בשכונת הגליל, נצרת.

- הודע לנו שתנאי מימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
  - אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");
  - אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיק בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
  - החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
- הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלק אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

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

שם וחתימה

שם וחתימה

**אישור עו"ד**

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

עורך דין

הרוכש

הרוכש

תאופיק דראושה בע"מ

### נספח ח' – תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972;
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/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 הודע 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.

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

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

#### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרת/יה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_ שם מלא של עורך דין      \_\_\_\_\_ מס' רישיון      \_\_\_\_\_ תאריך      \_\_\_\_\_ חתימה      \_\_\_\_\_ חותמת

**נספח ט' – תוספת לחוזה בעניין בית משותף רב אגפי ואחזקתו**

בין

**תאופיק דראושה בע"מ ח.פ. 510711179**  
(להלן: "החברה")

לבין

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

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

**הואיל** והחברה מקימה את פרויקט מחיר מופחת

**במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131**

**במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127.**

(להלן: "הפרויקט");

**והואיל** והפרויקט יכלול מספר בניינים (להלן: "הבניינים"), אשר בכוונת החברה לרושםם כבית משותף רב אגפי אחד או יותר;

**והואיל** והקונה רוכש מהחברה את הממכר, כהגדרתו בחוזה;

**מבלי לגרוע בכלליות האמור בחוזה, מוסכם כדלקמן:**

1. הבניינים יירשמו במסגרת בית משותף יחד ו/או בית משותף רב אגפי.
2. עלויות האחזקה והניהול של כל שטחי החניונים ושטחי המעברים בתחום הקרקע ותת-הקרקע יוטלו על בעלי הדירות במתחמים המשתמשים בחניות ו/או בשטחי מעבר אלו.
3. הקונה יישא בחלקו היחסי בעלויות אחזקת הבית המשותף.
4. האמור לעיל יבוא לידי ביטוי גם בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם.
5. אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מהוראות חוזה המכר לרבות התוכניות והמפרט.

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה

נספח י'

מכרז צפ/ 2019/ 409

**כתב התחייבות – חסר דיור רוכש דירה במחיר מופחת**

אני/ אנו הח"מ מטה :

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

חתמתי/ נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרוייקט הקיים/ יוקם :

**במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131**

**במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127**

(להלן: "הדירה במחיר מופחת") בשכונת הגליל, נצרת עם המוכר תאופיק דראושה בע"מ.

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/ 2019/ 409 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולות במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הביוני והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו חסרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים, בנוסח המצ"ב כנספח ח' לחוזה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הביוני והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על הסכם לפיו הזכויות בדירה מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

תאופיק דראושה בע"מ

הרוכש

הרוכש

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

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/ נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאת או רכישת הדירה, אחויב/ נחויב בתשלום בסך **250,000 ₪** למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

\_\_\_\_\_ - ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה  
\_\_\_\_\_ - ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה

### אישור

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

\_\_\_\_\_ עורך דין

**נספח י"א**

מכרז צפ/ 2019 / 409

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת**

אני/ אנו הח"מ מטה :

3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
4. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/ נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרוייקט הקיים/ יוקם :

**במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131**

**במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127**

(להלן: "הדירה במחיר מופחת") **בשכונת הגליל, נצרת עם המוכר תאופיק דראושה בע"מ.**

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/ 2019 / 409 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולות במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

ג. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו **משפר/י** דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/ אנו מחזיק/ ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/ נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/ נו היטב כי הנני/ נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים, בנוסח המצ"ב **כנספח ח'** לחוזה.

אני/ נו מתחייב/ ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

ד. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על הסכם לפיו הזכויות בדירה מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

**תאופיק דראושה בע"מ**

\_\_\_\_\_  
**הרוכש**

\_\_\_\_\_  
**הרוכש**

4. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

5.

ג. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ד. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/ נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאת או רכישת הדירה, אחויב/ נחויב בתשלום בסך **250,000 ₪** למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

\_\_\_\_\_ - ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה  
\_\_\_\_\_ - ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה

### אישור

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

\_\_\_\_\_  
עורך דין



**נספח יב' – אישור פרטים לצורך דיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: 50%

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: 50%

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

**מס רכישה – הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים**

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדיו מטעמנו – עוה"ד שאדי קנאזע ו/או קוסאי דראושה ו/או וירא עזאם עאקלה ו/או אחרים מטעמם.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו – "עוה"ד שאדי קנאזע ו/או קוסאי דראושה ו/או וירא עזאם עאקלה, כל אחריות ו/או חובה בעניין למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת לבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2019", ובמיוחד לאמור בעמ' 46 בנוגע לפטורים ממס הרכישה.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס או ייעוץ משפטי.

בברכה,

**תאופיק דראושה בע"מ**

הריני/נו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 46 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי הודע לי/לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המ"ב.

נספח י"גיפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר מופחת"

אני/ה הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנה/ ים ויפה/ ים בזאת את כוחו של:

מר/ גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופה הכוח")

לבחור בשמי ועבורי דירה בפרויקט מחיר מופחת:

במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131

במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127

(להלן: "הדירה") בשכונת הגליל, נצרת.

ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע").

1. הנני לאשר כי אני אחד מיחידה "זוכה", ומיופה הכוח הנ"ל הינו יחידה "זוכה" השני.
2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.
3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_\_

אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/ גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שזיהיתי אותו/ה באמצעות תעודת זהות/ המוכרת לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

נספח י"ד

**יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר – לרכישת דירה בתכנית "דירה במחיר מופחת"**

אני/ה הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנה/ ים ויפה/ ים בזאת את כוחו של:

מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופה הכוח")  
להיות בא/ ת כוחי/ נו ולפעול ולעשות בשמי/ נו ובמקומי/ נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או  
מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ בנין \_\_\_\_\_

**במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 0238626-211 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131 (" ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע")**

**במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127 (" ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע")**

בשכונת הגליל, נצרת (להלן: "הדירה") הבנויה ו/או אשר תיבנה על ידי תאופיק דראושה בע"מ ח.פ. 510711179 (להלן: "החברה") וזאת כדלקמן:

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים ויפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

תאופיק דראושה בע"מ

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
הרוכש

- יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי מכוח החוזה ו/או התחייבויותי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.
  9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובת י ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
  10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
  11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
  12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
  13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
  14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.
  15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כוח זה.
  16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
  17. כל פעולה עפ"י ייפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
  18. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

**ולראיה באתי/נו על החתום:**

**נספח טו – חניית נכה**

לכבוד :

תאריך: \_\_\_\_\_

תאופיק דראושה בע"מ

א.ג.נ,

הנדון : הסכם מכר דירה בפרויקט דירה במחיר מופחת

במתחם 43232 מגרשים מס' מגרשים מס' 188, 189 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 130 ו- 131

במתחם 43233 מגרשים מס' מגרשים מס' 190, 192 ו- 194 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 4952 ו- 211-0238626 והבנויה/ אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17825 חלקות בשלמות 121, 123 ו- 127

(להלן: "הדירה") בשכונת הגליל, נצרת.

אני / אנו / החתום/ים מטה :

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת : \_\_\_\_\_ טל : \_\_\_\_\_ נייד : \_\_\_\_\_

שנינו ביחד וכל אחד לחוד

ביום \_\_\_\_\_ חתמנו על הסכם לרכישת דירה מספר \_\_\_\_\_ בבית \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה") בפרויקט שבנדון, כחלק בלתי נפרד מהחתימה על בקשת הרכישה, הננו מאשרים בזה, כדלקמן:

1. ידוע לנו שלדירה הנרכשת מתוכננת הצמדת חנייה שהיא בהתאם להיתר הבנייה ולהגדרותיה מוגדרת כחניית נכה (להלן: "חניית נכה").
2. ידוע לנו שבמועד חתימתנו על הסכם רכישת הדירה, טרם הסתיים שיווק הפרוייקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לכם אם מי מרוכשי היחידות בפרוייקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו עפ"י חוק.
3. מוסכם עלינו, כי במידה ותידרשו להצמיד את חניית הנכה לדירה אחרת בפרוייקט, הנרכשת ע"י זוכה אחר עם תעודת נכה, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירה, ובמקומה תוצמד לדירה חנייה אחרת שמיקומה יהיה במתחם החניה בפרוייקט ועפ"י שיקול דעתכם הסביר.

תאופיק דראושה בע"מ

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
הרוכש