

בניין: \_\_\_\_\_ דירה מס' (זמני): \_\_\_\_\_ פרויקט: השדרה אלעד

## חוזה מכר – דירה במחיר מטרה



שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026

**בין:** גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093

מרחוב כנפי נשרים 13, ירושלים

טל': \_\_\_\_\_ | דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד;

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_ | דוא"ל: \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_ | דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד ייקראו: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

**הואיל** והמוכר הינו בעל זכויות על פי חוזה חכירה מהווך מס' 800023693 לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 01.02.2023 עם אופציה להארכה ל - 98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י ו/או "הרשות") של המקרקעין כהגדרתם להלן;

**והואיל** והמוכר מקים על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו להלן;

**והואיל** והמוכר קיבל את החזקה במקרקעין בתאריך 01.08.2024 בהתאם להוראות מכרז מר/365/2022 כך שהינו המחזיק הבלעדי במגרש כהגדרתו להלן;

**והואיל** והמוכר בונה ו/או יבנה את הבניין על פי היתרי בניה כדין;

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה המהוונות בדירה (כהגדרתה להלן) המוקמת ע"י המוכר בפרויקט והכל על פי תנאי חוזה זה ועפ"י תנאי רמ"י;

**והואיל** והקונה מצהיר כי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

### אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא, נספחים ופרשנות

המבוא לחוזה זה, נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו.

1.1 "החוזה" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

1.1.1 מסמך זה שכותרתו "חוזה מכר - דירה במחיר מטרה";

1.1.2 נספח א' - מפרט הדירה;

1.1.3 נספח ב' - תוכניות הדירה;

1.1.4 נספח ג' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדים;

- 1.1.5 **נספח ד'** – ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 ;
- 1.1.6 **נספח ה'** – נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה ;
- 1.1.7 **נספח ו'** – תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן ;
- 1.1.8 **נספח ז'** – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים ;
- 1.1.9 **נספח ח'** – כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז ותצהיר עפ"י הוראות המכרז ;
- 1.1.10 **נספח ט'** – נספח הצמדת חניית נכה ;
- 1.1.11 **נספח י'** – נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ;
- 1.1.12 **נספח יא'** – נספח עלות ערבות בנקאית ;
- 1.1.13 **נספח יב'** – נספח רכישה מוקדמת- היעדר היתר בניה.
- 1.1.14 **נספח יג'** – היתר עיסקא.

בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של מסמך מנספחי החוזה לבין הוראה מהוראותיו של החוזה, תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת בהוראות המכרז. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.

- 1.2 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 בחוזה זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות הכתובה בצידי.

1.3.1	"התב"ע"	תכנית מפורטת מס' תמל/1081 ו/או כל תכנית אחרת שחלה ו/או תחול על המקרקעין ו/או זכויות נוספות מכוח החלטות רשויות התכנון לרבות בדרך של ניוד, שב"ס וכיוצ"ב ;
1.3.2	"המגרש/ים" "המקרקעין"	גוש 5759, חלקות 2 ו-3, מגרשים 21 ו-22 (בשטח של כ-6,111 מ"ר) לפי התב"ע עליהם ייבנה הפרויקט (כהגדרתו להלן) או כל רישום/סימון אחר שיינתן למגרשים אלה ;
1.3.3	"הפרויקט" ו/או "הבניינים"	ארבעה בניינים אשר ייבנו על המקרקעין (במקביל או בשלבים - על פי שיקול דעתה הסביר של החברה), ובהם שימושים מעורבים כגון שטחי מגורים ושטחי מסחר, לרבות במבנים מעורבים ו/או נפרדים ו/או עם כניסות משותפות ו/או כניסות נפרדות ו/או זכויות מעבר ו/או דרך ו/או מרתפים ו/או שטחים ומתקנים טכניים ו/או זיקות הנאה, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה. בין כל זוג בניינים צמודים מתוכנן פטיו פנימי פתוח אליו פונות מרפסות שירות של דירות וחלק מחלונות חדרים/ ממ"דים של הדירות ;
1.3.4	"הבית" "הבניין"	מס' הבנין כמפורט בנספח ג', אותו בונה/תבנה החברה על המקרקעין כמפורט במפרט ובתכניות, ואשר בו תימצא הדירה והוא בנין אחד מתוך הפרויקט, בכפוף להגדרת הפרויקט לעיל ;
1.3.5	"הדירה" "דיוור"	זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה, כמפורט בתיאור הדירה בנספח ג' לחוזה ובמפרט

<p>הטכני ובתשריטים המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה;</p>	
<p>המפרט הטכני ונספחיו על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן, המצורף להסכם זה כנספח א' ואשר יעודכן (ככל שיעודכן) לאחר קבלת היתר הבניה בפועל ולא יפחתו מהוראות מפרט המחייב שמצורף כנספח ג'1 לחוברת המכרז;</p>	<p>1.3.6 "המפרט"</p>
<p>התכניות המצורפות <b>נספח ב'</b> להסכם זה, אשר יעודכנו (ככל שיעודכנו) לאחר קבלת היתר הבניה בפועל לרבות כל תיקון ו/או שינוי בהן בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף להוראות המכרז;</p>	<p>1.3.7 "התכניות"</p>
<p>הבניינים וכל בנייה נוספת על פי היתרי הבניה במגרשים שיירשמו כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן;</p>	<p>1.3.8 "הבית המשותף"</p>
<p>כל אותם חלקים של הבניינים אשר לא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.</p> <p>מובהר כי השטחים הבאים אינם מהווים חלק מהרכוש המשותף ויימכרו לצדדי ג' בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה והכל כפי שיפורט במפרט נספח א' להסכם זה:</p> <p>א. שטחי הגגות של הבניינים וכל זכויות הבניה העתידיות על הגגות יוצמדו ליחידה/ יחידות של בעלי זכויות בפרויקט, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה. מובהר כי יובטח מעבר לצורכי שימוש, שירות ותחזוקה למתקנים המשותפים שעל הגג.</p> <p>ב. שטח חניון המסחר במפלס 1- יוחרג מהרכוש המשותף.</p> <p>ג. הקולונדה בחזית המסחר תוחרג מהרכוש המשותף ומעבר בעלי זכויות לכניסות הבניינים תתאפשר ברישום זיקת הנאה או בדרך אחרת שתתאפשר.</p> <p>ד. שטח מעבר השירות בחלק האחורי של שטחי המסחר יוחרג מהרכוש המשותף.</p> <p>ה. יוחרגו מהרכוש המשותף ויוצמדו לשטחי המסחר גם חדר דחסנית, חדר קרטונים ומפרידי שומן לטיפול וסילוק ביוב שומני.</p>	<p>1.3.9 "הרכוש המשותף"</p>
<p>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.</p>	<p>1.3.10 "חוק מכר דירות" ו/או "חוק המכר"</p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p>	<p>1.3.11 "חוק המקרקעין"</p>
<p>כל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם אחר אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט וינפיק ערבות בנקאית על פי חוק הבטחת השקעות כהגדרתו להלן ו/או יעמיד מימון לחברה לבניית הפרויקט.</p>	<p>1.3.12 "הבנק"</p>

מכרז מספר מר/365/2022 במסלול מחיר מטרה.	"המכרז"	1.3.13
חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.	"חוק הבטחת השקעות"	1.3.14

2. המכר

- 2.1 הקונה מתחייב לרכוש מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מתחייב למכור את הדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה **כנספח ג'** ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.
  - 2.2 ידוע לקונה כי במידה ויידרש, החברה תרשום בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, וכן הערות לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף ככל שיידרש הדבר ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה וזאת בין היתר להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל, לנוסעים ברכב וכן זכויות חניה, ולהבטחת השימוש של מתקנים בשטחי הפרויקט וכל מערכת ומבנה שנועדו לשימוש בעלי זכויות אחרים בפרויקט לרבות דירות אחרות או מגרשים סמוכים או כל צד ג' אחר, לרבות חדר טרנספורמציה, משאבות ומאגרי מים וכד', והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שרישום לטובת צדדי ג' יירשם רק לפי דרישת הרשויות, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש לשימוש בדירה ובגישה הבטוחה והסבירה אליה.
  - 2.3 ידוע לרוכש כי החברה רשאית ליחד ו/או להעביר ו/או לרשום, לפי שיקול דעתה הסביר ו/או לפי דרישות התביעה, שטחים מהמקרקעין לשבילים, שטחי חניה, גינון ציבורי, גינות, חצרות, ממקיים, חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה (ככל שיהיו בפרויקט), משאבות ומאגרי מים וכדומה, שילוט וכן מערכות מכל מין וסוג שהוא הדרושות לצורכי הפרויקט, לרבות (ככל ורלוונטי) מערכות תאורה, מיזוג אויר, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז ותקשורת.
  - 2.4 ידוע לקונה כי שטחי הגגות של הבניינים יוצמדו ליחידה/ יחידות של בעלי זכויות בפרויקט, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה. מובהר כי יובטח מעבר לצורכי שירות ותחזוקה למתקנים המשותפים שעל הגג.
  - 2.5 ידוע לקונה, כי שטח חניון מסחר במפלס 1- וקולונדה בחזית המסחר יוחרגו מהרכוש המשותף ותירשם זיקת הנאה למעבר בעלי יחידות הדיור לכניסות לבניינים. כמו כן, מעבר שירות בחלק האחורי של שטחי המסחר יוחרג מהרכוש המשותף. כמו כן, לטובת שטחי המסחר מתוכנן בפרויקט חדר דחסנית, חדר קרטונים ומפריד שומן לטיפול וסילוק ביוב שומני אשר יוצמדו לשטחי המסחר ויוחרגו מהרכוש המשותף.
  - 2.6 ידוע לקונה כי ככל ולא יהיה צורך בחדרי האשפה בכל אחד מבנייני הפרויקט על פי דרישות/ הנחיות הרשויות, הרי שהשטחים המיועדים לכך בתכניות יהוו חלק משטחי המסחר ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף בפרויקט (ולחילופין ייחשבו כשטחים שהוצאו כדין משטחי הרכוש המשותף).
  - 2.7 ידוע לקונה שיוקצו חניות נכים בשטח חניון המגורים והמסחר בפרויקט אשר יוצמדו לשטחי המסחר או לדירות המגורים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר החברה, והכל על פי התקן הנדרש ובלבד ולא תיפגע זכותו למקום חניה כאמור בהסכם זה. ידוע לקונה כי ייתכן שהחניה המוצמדת לדירה לא תמוקם בגרעין הבנין בו מצויה הדירה.
  - 2.8 ידוע לקונה כי מדובר בפרויקט משולב של מגורים עם שימוש למסחר וכי חניות המגורים תהיינה מופרדות מחניות המסחר באמצעות מחסום/ים. עוד מובהר כי למפלסי החניונים המשותפים לבעלי הדירות ולשטחי המסחר מתכוננת רמפה אחת דו סטרית.
  - 2.9 ידוע לקונה, כי החברה ו/או מי מטעמה רשאית לנקוט בכל פעולה תכנונית ו/או אחרת, להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך הקשור להיתר הבניה לבניית הבניין והדירה, להכניס שינויים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בדירה, וכן לפעול לקבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות הקלות ו/או בקשות מכל מין וסוג שהוא רק בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. האמור לעיל כפוף לכך שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות שהוקנו לקונה במפורש בהסכם זה, לקבלת החזקה בדירה ולרישומה על שמו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
- ידוע לקונה כי המחסנים בפרויקט יהיו במפלסי החניון ובקומות המגורים, והם יהיו במידות שונות והכל בהתאם להוראות המכרז והדין. הובהר לקונה שהמחסן שיוצמד

לדירתו, ככל שיוצמד, לא ימוקם בהכרח בקומת הדירה ו/או בגרעין הבנין בו ממוקמת הדירה.

2.10 כן ידוע לקונה כי בנוסף לאגף המגורים יוקמו בפרויקט אגפים המיועדים למסחר וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר יהיו אחראים לניהול שטחיהם.

בעלי היחידות המסחריות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד.

בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

2.11 בעלי היחידות המסחריות ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

2.12 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובד/ים של המוכר וגם/או שליח מטעמו בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה על ידי המוכר הודעה על כך בכתב. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

**3. העברת זכויות והגבלת סחירות**

3.1 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר למטרה (אשר ניתן על ידי המשרד לקונה בהתאם לקריטריונים שנקבעו בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.7 או כל תיקון או החלטה שתבוא במקומה). כמו כן, מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למטרה. מובהר כי ככל שיתברר, בכל שלב שהוא ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לקונה והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול אמור.

3.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את הדירה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד לחלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "תקופת ההגבלה"), אולם הוא יהיה רשאי להשכיר למטרת מגורים בלבד. להסרת ספק, יובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להעביר זכויות לאחר תום תקופת ההגבלה גם בהסכם שנכרת לפני תום תקופת ההגבלה לעיל. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע **בנספח ח'** להסכם זה.

יובהר כי במקרה של מכירת דירת מחיר מטרה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הקונה.

3.3 ידוע לקונה כי בגין האמור בסעיף 3.2 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון שתהיה בתוקף עד לחלוף תקופת ההגבלה. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה וזאת עד לתום תקופת ההגבלה המתחייבת. למען הסר ספק, מובהר כי הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מטרה, ככל שיתאפשר לקונה לעשות זאת בעתיד, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שייקבעו בענין. ידוע לקונה כי על פי המכרז זכויות המוכרת הינן לחוזה חכירה מהוון (ללא חוזה פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש.

3.4 ידוע לקונה כי היה והקונה יפר את הוראות סעיף 3.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪.

3.5 לאחר תום תקופת ההגבלה וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו בה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") בלא אישור המוכר, אשר לא ימנע את מתן האישור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור המוכר יינתן אך

ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ובלבד שימולאו כל התנאים המוקדמים הבאים:

- 3.5.1 הקונה שילם את מלוא התמורה, שילם את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע למוכר בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתו המפורשת והמוקדמת בכתב של המוכר להעברה. המוכר לא ימנע את מתן הסכמתו אלא מסיבות סבירות.
- 3.5.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפויי כוח בנוסח **נספח יא'** להסכם זה ומסרו למוכר ו/או למי מטעמו.
- 3.5.3 הקונה ומקבל הזכות שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, אם יהיו כאלה, ימציאו למוכר את כל האישורים המתאימים בקשר לכך בהתאם לתדריך העברת הזכויות שיהיה מקובל אצל החברה המשכנת של הפרויקט וכל מסמך נוסף שיידרש על ידי החברה המשכנת לשם ביצוע יעיל ומדויק של העברת הזכויות לנעבר וישלמו למוכר דמי טיפול כפי שייקבע על ידי המשרד המטפל או בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס-1999, ככל שחל.
- 3.5.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, בטוחה ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק, נותן הבטוחה. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו עפ"י החוזה, ולא תקנה למקבל הזכות ממנו זכויות מכח הבטוחות בפרט, ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.
- 3.5.5 הקונה ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי המוכר לשם שמירת זכויות המוכר ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

#### 4. הבניה

- 4.1 המוכר מתחייב כי בכפוף להוראות הסכם זה, הדירה (על הצמודותיה) תיבנה בהתאם לתוכניות ולמפרט המצורפים לחוזה **כנספחים א' וב'** (אשר יעודכנו, ככל שיהיה צורך בכך, לאחר קבלת היתר הבניה בפועל). מובהר כי מפרט הדירה והבנין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף כנספח ג' 1 לחוזה הבניה במכרז.
- מובהר, כי בכל עת, רשאית וזכאית החברה להכניס שינויים, על-פי שיקול דעתו הסבירה, בתכנון הפרויקט ובנייתו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין, ובלבד שתאור הדירה גופא ושטחה, לא ישתנו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה. הודע לקונה שהבניין והדירה ייבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלנים שהמוכר יבחר על פי שיקול דעתו הסביר ואשר רשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט, אך אין בכך לגרוע מאחריות המוכר ומהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה ועפ"י הדין.
- 4.2 המוכר יהיה זכאי להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא רק) דרך שטחי מחסנים ו/או מרתפים ו/או חניות ו/או דרך קירות ו/או תקרת ו/או רצפת הדירה ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצא בזה וכן להציב מתקנים כנ"ל ואחרים, וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים, מקשרים בתים משותפים אחרים בפרויקט לידו. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין לבצע עבודות שתידרשנה לרבות לצורך תחזוקה ו/או תיקון. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש בדירה. מוסכם כי כל כניסה לדירת הרוכש לאחר מסירת החזקה לידי, תיעשה בתיאום מראש מול הרוכש והמוכר ישיב את המצב הנכס לקדמותו ככל האפשר. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין.
- 4.3 הובא לידיעת הקונה כי בפרויקט מתכוננים פירי אוורור, פינוי עשן ומנדפים בהתאם להמלצת יועצי הפרויקט.
- 4.4 הובא לידיעת הקונה שבפרויקט מתוכננים פתחים במעברים ו/או בקולונדה ו/או במדרכות ו/או בפיתוח לצורך כניסת אויר צח לחניוני הפרויקט.

**השלמת הדירה ומסירתה לקונה**

5.1 לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בנספח ג' לחוזה זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ימסור המוכר את הדירה כשהיא ראויה למגורים לחזקתו של הקונה, כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ (למעט ריצוף רזרבי וכדומה), מחוברת חיבור לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לרבות לאחר ניקוי הדירה מפסולת בניה.

הקונה יחתום קודם למסירה על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים לדירתו, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל לדירתו ועל חוזה לאספקת גז לדירתו. כמו כן, יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר אשר יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או הבניין.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/ שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל.

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

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בפסקה 3 בסעיף זה.

מובהר למען הסר ספק כי תשלומים לנציגות ועד הבית של הבניין או הנציגות הזמנית של הבנין או לחברת הניהול יחולו על הקונה וישולמו על ידו החל ממועד המסירה. עבודות פיתוח והשלמה בתחום המקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך עד 6 חודשים נוספים לאחר קבלת טופס 4, והמוכר מתחייב שהשלמת עבודות הפיתוח לא תמנע גישה בטוחה וסבירה לדירה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות ולמוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח הללו.

5.2 בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר.

5.3 הדירה תימסר לקונה כשהיא נקייה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שיעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בסעיף 3.3 לעיל, למעט השעבוד לבנק אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק, בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה.

5.4 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

5.4.2 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.

- 5.4.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 5.5 הפיצויים הקבועים בסעיף 5.4 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- הוראות סעיף 5.4 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
- 5.5.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
- 5.5.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 5.6 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 לקונה 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. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הקונה, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לקונה על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 5.7 במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 5.4 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד, יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 5.8 איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או שיעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכר דחייה במילוי התחייבויותיו בהתאם למניין ימי האיחור של הקונה במילוי התחייבויותיו בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- 5.9 המוכר יהא רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.
- 5.10 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.
- ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "מועד המסירה").
- הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל המיסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. מובהר כי מילוי הקונה אחר התחייבויותיו לשלם את מלוא התמורה במועדה הינה תנאי למסירת החזקה. כמו כן מובהר כי לקונה לא תעמוד כל זכות לקיזוז. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה. היה ויודיע הקונה למוכר תוך 3 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר בדבר מסירת החזקה, כי נמנע ממנו לקבל את הדירה במועד שנקבע בשל נסיבות של חו"ח מוות במשפחה, מחלה, מילואים או נסיבות אחרות שאינן בשליטתו של הקונה, יקבע המוכר מועד מסירה נוסף והודעה לגביו תישלח לקונה מראש.

5.11

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

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

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

5.11.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

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

5.11.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 5.11.3 – 5.11.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

5.12 מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה הקונה אחראי לנזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו, ו/או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או בסביבתם, במישרין או בעקיפין כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מוזמניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה וזאת ומבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר.

5.13 לא הופיע הקונה במועד המסירה או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה, לרבות על פי סעיף 10 להלן. כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שייגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, מלבד אחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ח-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) התשל"ד-1973.

5.14 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף") לחילופין שלושת הרוכשים הראשונים שיקבלו חזקה בדירות יהיו הנציגים שיקבלו את הרכוש המשותף. לחילופין חילופין, המוכר יהיה רשאי למסור את החזקה ברכוש המשותף לחברת ניהול, ככל שתהיה.

בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי הדירות בבניין וכל פעולה שתיעשה על ידו תיעשה אף בשמם ותחייבם.

הוראות סעיף 5 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

5.15 ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי לפי שיקול דעתו הסביר ובתיאום ובאישור עם נציגות הבניין/מקבלי הרכוש המשותף (מבלי להטיל עליו חובה ו/או אחריות כלשהי) למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. בסמוך לקבלת החזקה יחתום הרוכש על חוזה ניהול ואחזקה שתמציא חברת הניהול. תנאי ההתקשרות יתואמו בין נציגות הבניין/מקבלי הרכוש המשותף לבין חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו אזור ובהתאם

להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). ידוע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד חתימת הסכם הניהול תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין. יובהר כי כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל תקופת המינוי לשנה בלבד. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר כאמור בסעיף זה.

**6. אחריות לתיקונים**

6.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר היתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, וזאת למשך תקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: **"אי התאמה"**, **"אי התאמות"**).

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 לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: **"הודעה בדבר אי התאמה"**).

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 ההתאמה 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 הסבירות כנגד הצגת אסמכתאות מתאימות על ביצוע התשלום בפועל על ידי הרוכש. במקרה זה ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

6.2 בכפוף לאחריות המוכר לפי חוק המכר ובהתאם לאמור בו ולמען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שהוכח שייגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים או שדרוגים או תוספות שיוכח שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש ישירות.

בפסקה זו **"מעשה או מחדל"** שימוש לא זהיר או רשלני שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי המוכר ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק.

6.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

6.4 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.

6.5 המוכר יוכל להמציא לקונה 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 ועל הקונה לפנות ישירות אל הקבלנים או הספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו גם למוכר. במידה והקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יכול לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל, או פירוק או מחמת מינוי כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה זכאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים, 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 דין.

6.6 ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הקונה מתחייב, בעת הצורך, שלא לחסום את הגישה למערכות ולאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש. המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון ככל הניתן.

## 7. הרישום

7.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייב המוכר לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לצד ג' פרט לשעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה כנגדו (להלן: "הרישום").

7.2 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות, כאשר בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו של המוכר ושהוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

7.3 ידוע לקונה כי יכול והבניינים ירשמו בנפרד או יחד כבית משותף אחד הכולל מספר אגפים או בחלוקה לאגפים בכל אופן אחר או שכל בניין יירשם בנפרד כבית משותף, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ודרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.

7.4 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ושאין יכול היה למנוע את קיומן, לרבות בשל כך שהקונה לא נענה להזמנת המוכר או באי כוחו, בהתאם לסעיף 7.6 להלן ולא מילא במועד את כל המוטל עליו בקשר לביצוע הרישום.

7.5 ידוע לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים, וכי המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

7.6 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או באי כוחו, ובתיאום מראש עמו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, מטעמו של הקונה, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמיך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור. לא הופיע הקונה לחתימה על מסמכים לרישום הזכויות בדירה על שמו בהתאם לבקשת המוכר או באי כוחו ו/או לא המציא מסמך שנדרש להמציא על ידי המוכר או באי כוחו, תידחה התחייבותו זו עד לשיתוף פעולה מצד הקונה והמוכר יוכל לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרום מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

7.7 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הדייר לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה פרטני בסמוך לאחר מסירת הדירה. הקונה מצידו מסמיך במפורש את באי כוח המוכר לחתום בשמו ובמקומו על חוזה החכירה הפרטני. ככל שיידרש לכך על ידי באי כוח המוכר, הקונה מתחייב לחתום בעצמו על הסכם החכירה הפרטני במועד שייקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות. הקונה מצהיר, מסכים ומתחייב כי הוראות הסכם החכירה הפרטני, כפי שיהיו, יחייבוהו לכל דבר ועניין וכי הסכם החכירה יהיה מהוון.

7.8 המוכר יהיה זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. במיוחד הודע לקונה כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים, מרפסות השמש וכל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין הניתנים להצמדה, למעט החלקים שאסור להוציאם על פי דין. כן ידוע לקונה כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביוב, התיעול, גז, ספקיות התקשורת, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. במקרה של שינוי מיקום במתקני החשמל (לרבות

חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת והגז, יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב, וכי אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנות לקונה עפ"י דין.

7.9 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיוצ"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו הסביר עפ"י הדין ו/או המכרז ו/או הרשות בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שנדרש לבצע כאמור עפ"י דין ו/או רשות.

7.10 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יוכל המוכר לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות בינם לבין עצמם, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 9 להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 7.8 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין והפרויקט, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתים רגילים ולהתייחס לחלוקת ההוצאות בין שטחי המגורים לשטחי המסחר והכל כמפורט במפרט להסכם זה. הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי יכלול, גם את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן ו/או חלק מהן כמתחייב מהוראות הסכם זה ו/או כל דין:

7.10.1 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירות או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות ו/או שטחי הגגות וכיוצ"ב וכן זכויות הבניה השייכות לחלקים אלה, במידה וישנן או יהיו כאלה, יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף.

7.10.2 בעלי דירות או שטחים מסחריים אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות אחזקת שטחי צמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקת אותן צמידויות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף. בעלי דירות שלדירותיהם הוצמדו שטחי גגות מתחייבים לאפשר לחברת הניהול ו/או ליתר בעלי הדירות ו/או לכל מתחזק רלוונטי גישת מעבר לצורכי דירות ותחזוקה לחלק בו ירוכזו המתקנים המשותפים. החל ממועד מסירת החזקה בדירות בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח החיצוני או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו את הרישיונות ו/או היתרי הבניה הדרושים לצורך כך, ככל שדרושים, והכל על פי כל דין. אי קיום התחייבות זו תהווה עיכוב לרישום בית משותף על כל המשתמע מכך.

7.10.3 יחידות הדיור בבית המשותף ישמשו למגורים בלבד.

7.10.4 שטחי המסחר בבית המשותף ישמשו למסחר ו/או שימוש נלווה המותר על פי דין בלבד.

7.10.5 לא תותקן בתוך כל בניין מבנייני הבית המשותף אנטנה סלולארית מכל סוג שהוא.

7.10.6 יכללו הוראות לפיהן כל מי שירכוש מהקונה את הדירה יהיה מחויב, מכוח הרכישה גופה, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הקונה הנ"ל צד לחוזה זה.

7.10.7 יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטרנספורמציה (במידה ויהיה חדר כאמור בפרויקט ו/או בבניין), הכל בהתאם לדרישות חברת

החשמל ולהוראותיה בעת רישום הבית המשותף ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

7.10.8 יכללו הוראות כי העלויות הכרוכות בתחזוקת שטחים כדוגמת שפ"פ ורצועות הגינון, ככל שקיימים, יושטו על בעלי הזכויות בבית לפי חלקם היחסי המוטל עליהם בהשתתפותם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין.

7.10.9 יכללו הוראות כי בעלי שטחי המסחר יישאו בעלויות התחזוקה וההפעלה של השטחים המוצמדים ליחידותיהם, בנוסף לחלקם ברכוש המשותף הכללי בפרויקט אך בכל מקרה לא פחות מן המוטל על פי דין או תקן לשטחים מסחריים.

7.11 יובהר כי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות ויחידות המסחר בבנין ובפרויקט, והכל למעט זכויות עתידיות בשטחי הגגות אשר החברה מביאה לידיעת הרוכש בזה כי תוצמדה אך ורק לבעלי זכויות בשוק חופשי בפרויקט, אשר יתקשרו עם החברה בהסכמים לרכישת זכויות אלה.

## 8. הבטחת כספי הקונה

8.1 המוכר התקשר או יתקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הבניין עם הבנק או כל גוף מממן אחר. לצורך זה שיעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק וניתנה לטובתו התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**השעבוד**").

8.2 המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר (הבטחת השקעות)**") וזאת על ידי מתן ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "**הבטוחה**" או "**הבטוחות**").

8.3 ערבויות חוק מכר תונפק לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה שישולם אך ורק באמצעות פנקס שוברים. אם הבטוחה היא מסוג שיישלח בדואר, הקונה מצהיר כי כתובתו לצורך משלוח הבטוחה הינה כמצוין בכותרת חוזה. הקונה מאשר הסכמתו לקבלת הבטוחה באמצעות הדוא"ל כמצוין בכותרת חוזה זה ככל שהערבויות תופקנה בערבות דיגיטלית.

8.4 ידוע לקונה, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת הדירה תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת הדירה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לקונה כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.

8.5 ידוע לקונה כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר.

8.6 ידוע לקונה כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק המלווה. מובהר כי הבנק המלווה יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.

8.7 כספי התמורה ישולמו לח-ן המנוהל בבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "**החשבון הסגור**"), בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה ע"י המוכר במעמד חתימת חוזה זה. הקונה בחתימתו על חוזה זה מאשר קבלת פנקס השוברים לידיו. לקונה ידוע כי יש להחזיר לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך הוא מתחייב להחזיר למוכר כנגד קבלת החזקה בדירה (או במקרה של ביטול החוזה- מיד עם ביטולו) את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, לצורך השבתם לבנק על ידי המוכר.

8.8 הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו ע"י המוכר אכן תואמים את הרישום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:

8.8.1 באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור, פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין ע"ג שוברי התשלום.

- 8.8.2 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.
- 8.9 הודע לקונה שהוא לא רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי הדירה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.
- 8.10 הקונה כי ידוע לו שלא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל ערבות מכר בסכום ששולם באמצעות השובר, ככל שנמכרו בפרויקט או בבניין בו מצויה אותה דירה לפני 14.5.17; או- בסכום ששולם באמצעות השובר בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר, ככל שלא נמכרו בפרויקט או בבניין בו מצויה אותה דירה; והכל כאמור בחוק הבטחת השקעות והוראות כתב התנאים על נספחיו, ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור הדירה שרכש מתחלת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.
- 8.11 מובהר ומוסכם בזאת, כי למרות שמדובר בהוצאות השייכות מהבחינה המהותית לקונה, והקונה מעוניין לקבל את ערבות חוק המכר לצרכיו, המוכר ישלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר בשביל הרוכש, על כן העמלות הנלוות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאות הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר, עבור הקונה, והם כלולים במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה, למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת בגין ההסבה שנותן הקונה לבנק למשכנתאות שלו. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפיו הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע למוכר מאת הקונה בקשר למכירת הדירה על פי חוזה זה, בהתאם למועדים ולתנאים המפורטים בנספח התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום ויחול כל האמור **בנספח ה' להסכם זה** המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. להסיר ספק יובהר כי האמור בנספח ה' גובר על האמור בחוזה זה ובכל מקרה של סתירה בין החוזה לנספח ה' יגבר האמור בנספח ה'. מובהר כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש למוכר בגין רכישת הדירה הינה אך ורק באמצעות שוברי תשלום מפנקס השוברים לעיל. כל תמורה ששולמה שלא באמצעות הפקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי התשלום לא תיחשב כחלק מתשלומי הקונה ע"ח רכישת הדירה. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 8.12 הודע לקונה כי המוכר רשאי להעביר את פרטיו המפורטים בחוזה הרכישה, לבנק, בהיותן הבנק המלווה את הפרויקט, על מנת לקבל ממנו הודעות שיווקיות באמצעות הודעות מסר קצר והודעות דוא"ל. לא חלה חובה חוקית או חוזית למסירת הפרטים. המידע יישמר שמאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות, המפורסמת באתר הבנק, ויעשה זו שימוש כמפורט לעיל. הקונה רשאי להסיר עצמו בכל עת מרשימת נמעני ההודעות השיווקיות, בדרך של הודעה למייל [keren.yakir@dbank.co.il](mailto:keren.yakir@dbank.co.il) או בטלפון 076805801. יובהר כי המוכרת תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.
- 8.13 בכפוף להשלמת הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה חכירה פרטני עם הקונה, והכל בכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות, תבטל הבטוחה. מוסכם כי הקונה ימסור במועד המסירה, לנאמן בטוחות עו"ד צד שלישי שימונה על ידי המוכר או למוכר את כל הבטוחות שקיבל עד למועד מסירת החזקה. מכתב החרגה סופי מהבנק המאשר כי השעבוד לא יחול על הדירה לא יינתן לקונה טרם קיום שני התנאים שלהלן:
- 8.13.1 הקונה שילם את מלוא התמורה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הסגור ומילא את כל התחייבויותיו על פי החוזה.
- 8.13.2 כל הבטוחות שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהן על פיהן.
- 8.14 למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הבטוחות על ידי הקונה כאמור בחוק המכר הבטחת השקעות, תהיינה הבטוחות שנתן המוכר לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

- 8.15 הקונה יחתום בעת מסירת החזקה בדירה על "אישור על קבלת הדירה והשבת ערבויות לפי חוק המכר" מטעם הבנק.
- 8.16 הקונה מתחייב לשתף פעולה ולהמציא לחברה מסמכים מהבנק ממנו ייטול הלוואה למימון הדירה בתוך 10 ימים מיום שיידרש לכך בכתב (לרבות באמצעות מייל) על ידי המוכרת.

#### 9. שירותים ואחזקה

- 9.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. על אף האמור בסעיף 6 לעיל המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים בגין הנזקים שנגרמו במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה והכל מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר ועפ"י כל דין.
- הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תיאורה, של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל וישנה), מערכת חימום/קירות מרכזית (ככל וישנה), בגז, בחשמל, באינסטלציה, מערכת סולארית (ככל וישנה), במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. מוסכם כי לגבי דירה שטרם נמכרה, המוכר פטור מנשיאה בהוצאות הצריכה בפועל אותן יכול המוכר להוכיח שלא צרך (בעוד שההוצאות הקבועות בגין דירה כאמור תשולם על ידי המוכר עד למסירתה).

#### 10. תשלומים ומיסים

- 10.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד מסירת הדירה הקונה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכר ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. מובהר כי בכפוף להוראות הסכם זה, ככל שיוטלו מיסים והיטל השבחה גם לאחר מסירת הדירה הקשורים בבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי שביקש המוכר ו/או עקב שינויים עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישולמו על ידו.
- 10.2 ידוע לקונה כי התמורה נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאנם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שהם חלים על פי דין על רוכשי דירות ובהתאמה ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספות למיסים קיימים כאמור על המוכר עפ"י דין ישולמו מיסים הללו על ידו.
- 10.3 המוכר מצהיר כי טרם הונפק לו טופס 50 לפרויקט והוא מתחייב לקבל אישור מס שבח משלטונות מיסוי מקרקעין, המופנה לרשם המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה (ככל וחל - והדבר באחריות הרוכש) יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין.
- 10.4 התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים והמועדים והכל בכפוף לדין. הקונה יברר מול הנהלת החשבונות של המוכר, את כל נתוני התשלום, כאמור בסעיף זה, בטרם ביצעו של כל תשלום.
- 10.5 ידוע לקונה כי התמורה, כוללת מע"מ בשיעור של 18%. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ על ידי הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו על ידו.

#### 11. שינויים

- 11.1 ידוע לקונה כי עד למועד המסירה לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני המהווה חלק מהחוזה.
- 11.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף כנספח ג'1 לחוזה הבניה המהווה חלק מהמכרז.

- 11.3 לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר, למעט הפריטים הבאים:
- 11.3.1 ארון מטבח (כולל תכולה כאמור בנספח ג' ('טבלת זיכויים') למפרט נספח א' לחוזה).
- 11.3.2 סוללות למים (כולל תכולה כאמור בנספח ג' ('טבלת זיכויים') למפרט נספח א' לחוזה).
- 11.3.3 בית תקע (כולל תכולה כאמור בנספח ג' ('טבלת זיכויים') למפרט נספח א' לחוזה).
- 11.3.4 דלת כניסה למרפסת שירות (כולל תכולה כאמור בנספח ג' ('טבלת זיכויים') למפרט נספח א' לחוזה).
- גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על כל אחד מהפריטים לעיל, מפורט במפרט - נספח א' לחוזה.

וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שזומן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 30 יום נוספים מיום הזימון הנוסף.

- 11.4 מוסכם כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר ו/או מי מטעמו, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים. כמו כן, המוכר אינו אחראי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר ו/או מי מטעמו.
- 11.5 הקונה מתחייב כי עד למועד רישום הבית המשותף בפרויקט דן, לא יבצע כל שינוי בדירה ללא קבלת היתר בניה ו/או רישיון ו/או אישור מהרשויות המוסמכות. יובהר כי ככל שהקונה יבחר לבצע שינוי כאמור החברה תהא רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל נזק ו/או הוצאות ו/או עיכובים ו/או טענות מרוכשים אחרים שנגרמו לה או לרוכשים אחרים בפרויקט בשל ביצוע השינוי כאמור. הודע לקונה במפורש בזה כי הפרה של הוראה זו עלולה לסכל ו/או לעכב את רישום הבית המשותף לכלל בפרויקט ולכך עלולות להיות משמעותיות כספיות שיחולו לפתחו. החברה מודיעה לקונה כי היא ממליצה לו שלא לבצע שינויים בדירה עד למועד רישום הבית המשותף על מנת להמנע מפגיעה בצדדים שלישיים כמו גם באפשרות לרשום את זכויותיו.

## 12. ייפוי כוח

- 12.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני עוה"ד הנזכרים בסעיף 14.3 להלן על ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א – 1961, בנוסח המצורף לחוזה **כנספח ד'** ולמסור למוכר ולעוה"ד 3 עותקים מקוריים של ייפוי הכוח.
- 12.2 ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, רישום הערת אזהרה, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשמה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או במקרה של ביטול החוזה, חתימה על הסכם החכירה הפרטני עם רמ"י, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכה המפקחת על הבתים המשותפים, שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.
- 12.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו, ובפרט ככל שיתבקש לכך על ידי החברה או ע"י ב"כ החברה.
- 12.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיזופה הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

**הפרות ותרופות**

13

- 13.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 13.2 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה, ייחשב הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה. וזאת אך ורק לאחר שהמוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. במקרה של הפרת יסודיות אחרות עפ"י הסכם זה על המוכר ליתן הודעה לקונה ואפשרות לתקן את ההפרה תוך תקופה של 10 ימים. המוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה וזאת לאחר שהמוכר דרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 ימים וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה. ביטול החוזה ע"י המוכר לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראות כל דין.
- מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי ההצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן) ישלח המוכר לקונה הודעה בת 10 ימים מראש ובה ידרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי ההצמדה תוך המועד הנקוב בהודעה. היה והקונה לא יעשה כן, ייחשב הדבר כהפרת החוזה ע"י הקונה ובכל מקרה יהא על הקונה לשלם למוכר בגין כל פיגור העולה על 10 ימים, ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.3 להלן. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל. כל תשלום שישולם באיחור ייזקק, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת.
- 13.3 ביטל המוכר את החוזה כתוצאה מהפרתו היסודית ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר. במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:
- 13.3.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.
- 13.3.2 בכפוף לחתימה על מסמכי הבנק המלווה, המוכר ישיב לקונה על פי נהלי הבנק המלווה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הריאלי כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה.
- 13.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.
- 13.3.4 המוכר ישיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה, לא יאוחר מ-45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה), ככל שטרם נמסרה הדירה 45 ימים מיום ביטול החוזה כדין.
- 13.3.5 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור העולה על 10 ימים שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה מתחייב הרוכש לשלם ריבית פיגורים חודשית בשיעור המרבי, בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית (להלן: "ריבית הפיגורים") והכל בכפוף להוראות תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022. (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"). האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור בסעיף 13.2 ו-13.3 לעיל, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה. סעיף זה יהיה הדדי ויחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה כגון: פיצוי בגין איחור במסירת הדירה..
- 13.4 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שאי ביצוע תשלום זה עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. הקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכר בתוספת ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.3.5 לעיל. יובהר כי טענות הגנה של הקונה כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימת לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 13.5 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין

ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

**14. כללי**

14.1 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובתו לצורך החוזה.

14.2 כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

14.3 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד של המוכר משרד ש. פרידמן, אברמזון ושות' עו"ד (לעיל ולהלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה מושא החוזה ואינם מייצגים את הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בהסכם זה.

למרות האמור לעיל, הצדדים, מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס ככל שהרוכש אינו מיוצג, וזאת בהתאם לנתונים שימסור הרוכש, וכן יטפלו ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. המוכר ו/או בא כוחו אינם אחראים בכל צורה שהיא לטיפול בשומת מס רכישה והצהרה על מספר הדירות (מעבר לעצם הגשתה כאמור לפי מידע שימסור הקונה) וזאת למעט במקרה של מעשה ו/או מחדל של החברה שנעשו ברשלנות או בזדון.

הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

14.4 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחיד הקונה") על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במעמד חתימת החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרוטוקול מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחיד הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על מסמך.

14.5 כל אחד מיחיד הקונה ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מיחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

14.6 היה והקונה יממן חלק מרכישת הממכר, ע"י קבלת הלוואה במשכנתא המוכר יחתום תוך 14 ימים, מהיום שהומצאו לידיו, המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ששולמה למוכר, קודם לחתימתו על מסמכים אלה, 10% אך לא פחות מ- 100,000 אלף מהתמורה, בכפוף לכך כי נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות בישראל בכפוף לתיקונים מקובלים ע"י הבנק שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם, ובין השאר הקביעה לפיה כל סכום הלוואה שיושב לגורם המממן בשל ביטול חוזה זה, יישא הפרשי ריבית והצמדה לפי הדין בלבד וכי התחייבותו של המוכר בכתב ההתחייבות, תמוצה בעצם רישום המשכנתא ולא תטיל על המוכר התחייבויות אחרות כלשהן, ובלבד שמלוא כספי המשכנתא ישולמו לחשבון הסגור בבנק המלווה מטעם המוכר, כאמור לעיל.

מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה על פי חוזה זה.

כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת הלוואה וכן לרבות בגין שינוי תנאי הלוואה והריבית של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. למעט אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות משכנתא שנטל הקונה. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הגורם המממן ע"י הקונה לחתימת המוכר, תיחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהמוכר יפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כלפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים, לרבות, כפי שיתקנו או ישונו על ידי המוכר בתיאום עם הגורם המממן.

- 14.7 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.
- 14.8 מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את הסמכת הצדדים ועם חתימת ההסכם אין כל תוקף לשום מסמך אחר ו/או פרוספקט, ו/או פרסום ו/או מצגת ו/או דגם ו/או סיכום דברים בכל פה ו/או בכתב ו/או בקשת הרשמה ו/או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, ולא נהיו חלק מהחוזה. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנובעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחל על המוכר חובה לציין על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ופרסומים שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.
- 14.9 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 14.10 המוכר אינו רשאי להעביר חוזה זה לאחר או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר.
- 14.11 ביצוע התחייבות המוכר לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי החוזה, במלואן ובמועדן.
- 14.12 הרוכש מתחייב לשלם את מלוא התמורה באופן האמור בהסכם זה והוא מוותר בזאת על כל זכות קיזוז ו/או עיכובן, ככל שקיימת לו על פי כל דין.
- 14.13 בהסכמת הצדדים הסכם זה כפוף לתנאי היתר עסקא בנוסח המקובל בבנקים.
- 14.14 כי חתימת הצדדים על הסכם זה וכן כל הנספחים המצורפים להסכם זה לרבות נספח שינויים להסכם, נספח תשלומים, מפרט, תוכניות מכר, נספח הבנק המלווה, הודעה לרכש עפ"י חוק מכר, וכל נספח שהוא המצורף לקובץ זה נחתם דיגיטלית ע"י שני הצדדים ומהווים חתימה מלאה וכן ממלאים אחר דרישת הכתב עפ"י חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 14.15 הובא לידיעת הרוכש שבהתאם להחלטת ועדת האתיקה הארצית 163/22 מיום 20.07.22, הותרה חתימה דיגיטלית על חוזה באמצעות התקן אלקטרוני וכי חתימתו הדיגיטלית על גבי הסכם זה ונספחיו ואף על כל המסמכים הנלווים לעסקת מקרקעין תהיינה בעלת תוקף מקורי ומחייב לכל דבר ועניין וכי חתימה כאמור עומדת בדרישת הכתב המוגדרת בסעיף 8 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לרבות מול כל הגופים הרלוונטיים.
- 14.16 ידוע לרוכש כי חתימתו הדיגיטלית תופיע רק בתחילת ובסוף ההסכם אך קבילותה תחול לעניין כל עמודי, סעיפי ונספחי ההסכם ללא יוצא מן הכלל.
- 14.17 עותק של ההסכם ונספחיו, חתום דיגיטלית, ישלח לרוכש באמצעות כתובת הדוא"ל כמופיע בכותרת הסכם זה.

**ולראיה באנו על החתום :**

בניין: \_\_\_\_\_ דירה מס': \_\_\_\_\_ פרויקט: השדרה אלעד

**נספח ג' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדיהם**

(נספח לחוזה שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026)

בין: **גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093**

מרחוב כנפי נשרים 13, ירושלים

טל': \_\_\_\_\_ | דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן: "המוכר" או "החברה")

**מצד אחד;**

לבין:

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_ | דוא"ל: \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_ | דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד ייקראו: "הקונה ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

**כללי**

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

**הדירה**

3. בניין: \_\_\_\_\_ דירה מס': \_\_\_\_\_ בת: \_\_\_\_\_ חדרים הכוללים חדר בטוחן (ממ"ד), הנמצאת בקומה: \_\_\_\_\_ כיוונים: \_\_\_\_\_, וכן חניה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מס' \_\_\_\_\_ והחלק היחסי ברכוש המשותף (להלן יקראו ביחד: "הדירה").

**מסירת הדירה**

4. בכפוף להוראות הסכם המכר, מועד מסירת הדירה לידי הקונה יהיה עד ולא יאוחר מיום 30/3/2029 (להלן: "מועד המסירה" או "מסירת החזקה").

**תשלומים ומועדים**

5. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ (להלן: "מחיר הדירה" או "התמורה"), במועדים בתשלומים כמפורט להלן:

א. **סך השווה עד 7% ממחיר הדירה (בסך של \_\_\_\_\_ ₪),** ישולם בתוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי הקונה במעמד חתימת הסכם. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה. ככל שבמועד חתימת הסכם זה לא יהיו פנקסי השוברים בידי המוכר באופן שיוכל למוסרם לרוכש, ישולם סך זה במועד חתימת הסכם זה, באמצעות המחאה הערוכה לפקודת עו"ד ש. פרידמן, אברמזון ושות' בנאמנות (להלן: "הנאמן"). הרוכש מורה לנאמן באופן בלתי חוזר להעביר את סכום תשלום זה לחשבון הליווי הפיננסי לאחר שחלפו 7 ימים ממועד המצאת הרוכש לקבל את פנקס השוברים.

ב. **עד 13% ממחיר הדירה (השלמה ל-20% ממחיר הדירה)** בסך של \_\_\_\_\_ ₪, ישולם עד ולא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת החוזה ובתנאי שהתקבל אישור ליווי פיננסי לפרויקט. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ג. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם עד ביום 16.8.2026. ביצועו של תשלום זה ושל התשלומים הבאים כפופים לקבלת היתר בניה. הגיע מועד תשלומו של תשלום זה או של כל תשלום להלן וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, יידחה המועד לביצוע עד 3 ימים לאחר קבלת הודעת המוכר בדבר קבלת היתר הבניה.

ד. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם ביום 16.12.2026.

ה. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם ביום 16.4.2027.

ו. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם ביום 16.8.2027.

ז. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם ביום 16.12.2027.

ח. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם ביום 16.5.2028.

ט. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם ביום 30.10.2028.

י. 10% מ- "מחיר הדירה" בסך של \_\_\_\_\_, ישולם 30 ימים לפני מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת הדירה לקונה.

**מובהר כי "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש את התשלום.**

למען הסר ספקות, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את בצוע התשלומים שחובתם על הקונה, המפורטים בהסכם המכר, לרבות בנספחים.

**הפרשי הצמדה**

6. 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.

7. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה – לפי המאוחר ביניהם, ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.

8. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

**"המדד"** מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף רשמי שיחליף את גורם זה.

**"יום הפירעון"** לגבי כל תשלום - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, כקבוע לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי החוזה ו/או נספחיו.

**"המדד הבסיסי"** המדד הידוע במועד קבלת היתר הבניה. לרוכשים החותמים על חוזה זה לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת החוזה.

**"המדד החדש"** המדד הידוע במועד התשלום בפועל.

אם במועד התשלום, המדד החדש יהיה זהה למדד הבסיסי או קטן ממנו, ישלם הרוכש לחברה את הסכום המקורי הנקוב לתשלום בנספח זה.

רוכש שפיגר בתשלום או בחלקו מהתשלומים המוסכמים והמפורטים בנספח זה לרבות הפרשי ההצמדה כהגדרתם לעיל, יהיה חייב לשלם לחברה בנוסף להפרשי ההצמדה כאמור לעיל, גם ריבית פיגורים בשיעור להלן.

מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה לרבות הפרשי ההצמדה כהגדרתם לעיל, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה החברה זכאית לחייב ולגבות מהרוכש גם ריבית פיגורים

בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום בפועל. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה והריבית כאמור.

9. תשלום מחיר הדירה יתבצע בתשלום שקלי בלבד, אך ורק, לחשבון הליווי הסגור של הפרויקט בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, מס' 205722 סניף ראשי תל אביב, באמצעות פנקס השוברים שיימסר לקונה ע"י המוכר.

10. הקונה מתחייב כי כל סכום אשר יקבל כהלוואה מבנק ממשכן ואשר יובטח במשכנתא ו/או במישכון ו/או בשעבוד ו/או בהתחייבות לרישום משכנתא ו/או בהערת אזהרה לטובת הבנק על הדירה נושא החוזה, ישולם על ידי הבנק המלווה ישירות למוכר בכפוף להוראות החוזה, וחתימת הקונה על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה לפעול בהתאם לסעיף זה.

**מס ערך מוסף**

11. המחיר לעיל כולל מע"מ בשיעור 18%. מובהר כי שיעור המע"מ יכול וישתנה, ובהתאם יגדל או יקטן תשלום המע"מ על ידי הקונה לגבי התשלומים שטרם שולמו על ידו.

**ריבית פיגורים**

12. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לרבות אלה ששולמו ע"י המוכרת במקום הקונה, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים שנתית בשיעור שלא יעלה על 8% החל מהיום הראשון לפיגור. הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

13. האמור בסעיפים לעיל לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם המכר ו/או נספחיו לרבות נספח זה כשם שלא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראה לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

**הקדמת תשלומים**

14. הקונה רשאי להקדים תשלומים, המוכר לא יסרב לבקשת הקונה. הקדמת ביצוע בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים שחלים על הקונה, לא תעניק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, לרבות לא קיזוז ריביות ו/או הפרשי הצמדה. ביקש הרוכש להקדים תשלומים כאמור ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לאמור לעיל בהתאם למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה ו/או ריבית נוספים בגין התשלום שביצעו הוקדם בפועל.

**תנאי יסודי**

15. תנאי התשלום ומועדיהם כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים של החוזה אשר הפרת איזה מהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

**כללי**

16. למען הסר ספקות, הוראות נספח זה בדבר הפרשי הצמדה וריבית, יחולו על כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר, לרבות תשלומים ששילם המוכר במקום הקונה.

17. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה, יוקדם התשלום בגין מחיר הדירה, שטרם שולם, בהתאם ובכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים מכל סוג שחלים על הקונה לפי הסכם המכר ונספחיו.

**ולראיה באנו על החתום:**

הקונה	המוכר
-------	-------

**נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר**

- 1. אני/אנו החתום/ים מטה : \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_
- 2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ים ומייפה/ים בזה את עוה"ד שרית מולכו, איתמר ענבי, לילי דורון, אמיר כהן-דור, מיכאל ספרן, טל עינת-בן אריה, הדר טל, יפעת מינצר-קול, גיל חגי, גבריאל דיסני, נירה קורי, יניב קליינבלט, ארנון מיינפלד, אביבה זיגמונד, אפרים אברמזון, אברמן אברהם, מירב גלבוט, עמית ינון, אסף עירוני, יועד פרץ, יוחאי שכטר, נירית וינבך, ליאת סאס, שמרית גולן, יהלום ברקוביץ, יעל רצאבי, אביאל כהן, מתן לאונוב, נופר ברדיצ'בסקי, אנה אליאשקביץ, מריאן פאר, צור ברבי, יונתן גל, שאול שאולוב, יוני בן ישי, רותם מויאל, רן קינן, רוני מרלי, ניר אורפלי, שלו אבוטבול כולם ו/או אחרים ממשד ש. פרידמן אברמזון ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "באי-כוחי/נו") להיות מרש/נו ובאי כוחי/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהם לפי שקול דעתם:

1. לרשום בשמי/נו ו/או לפקודתי/נו זכות בעלות זכות חכירה או כל זכות אחרת בדירה הידועה כדירה מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבניין מספר \_\_\_\_\_ נמצאת בעיר **אלעד** שנבנתה בגוש **5759**, חלקות **2 ו-3**, מגרשים **21 ו-22** לפי תוכנית מפורטת מס' **תמל/1081** ו/או כל חלקה/ות או מגרשים שיווצרו כתוצאה מאיחוד וחלוקת של מקרקעין אלו (להלן: "הקרקע") שנבנתה על ידי **גלנור - ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093** (להלן בהתאמה: "הדירה", "המקרקעין", "התכנית" ו-"החברה") בין שהבית בו נמצאת הדירה רשום ו/או יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק") בין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידת דיור בבית דו-משפחתי או רב משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה למטרה אחרת כגון חנות או תא שישמש לכל מטרה שהיא, שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, כשהדירה חופשייה ממשכנתאות או כפופה להן או כשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקת/ות הנאה לענין חוק המקרקעין חכירה לעירייה ו/או לרשות המקומית שבתחום אזור שיפוטה נמצאת הדירה הכל בתנאים שכל אחד מבאי-כוחי/נו ימצאו/ו לנכון, מדי פעם בפעם.
  2. לשלם בשמי/נו ובעבורי/נו את כל ההוצאות, התשלומים, המסים והאגרות החלים ו/או אשר יחולו על רישום הבית כבית משותף על הדירה לצורך רישומה בשמי/נו ו/או לפקודתי בספרי המקרקעין, על רישום משכנתא בגין הלוואה שקיבלתי/נו למימון רכישת הדירה. לקבל בשמי/נו ובעבורי/נו את כל האישורים, והתעודות הדרושים לרישום הדירה והמשכנתא בשמי/נו בספרי המקרקעין.
  3. למשכן, בשמי/נו ובמקומי/נו, את זכות הבעלות או זכות החכירה או הזכויות החוזיות שיש לי/נו בדירה במשכנתא, על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי רישום משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 (להלן: "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שהינו בתוקף היום ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") בין שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות. בין שהמשכנתא תרשם בספרי המקרקעין ובין שתרשם בספרי רשם המשכונות, ובין שתרשם בספרי החברה כחברה משכנת ו/או בכל דרך אחרת שתראה לבאי-כוחי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר באי-כוחי/נו ימצאו לנכון, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בתוקף בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל. רישום המשכנתא נובע מהלוואה/ות שקבלתי/נו לצורך מימון רכישת הדירה.
- בנוסף יהיו באי כוחי/נו רשאי/ים לרשום על הדירה משכנתא שנגררה מדירה אחרת או מנכס אחר והחברה התחייבה לרשום את המשכנתא הנגררת במעמד רישום הזכויות בדירה בשמי/נו בספרי המקרקעין.
4. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לשם ביצוע כל פעולה של פיצול הקרקע (פרצלציה) למספר גושים וחלקות חדשות וגם/או לאיחוד הגושים והחלקות הנ"ל ולפצלם מחדש. כמו כן לבצע כל פעולה אחרת לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בקשר לקרקע שעליה ייבנה הבית בו הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחי/נו.
  5. לבקש או להסכים בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו נמצאת הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית לבדו, יירשם כבית משותף, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים יירשמו ביחד כבית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין. לתקן את צו רישום הבית המשותף מדי פעם לפי הצורך. להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמיד/ום לכל דירה או יחידה אחרת שבבית לפי שקול דעתה

הסביר של החברה. לבטל ההצמדה/ות או להעבירה/ן מיחידה אחת לאחרת. לרשום כל שעבוד ו/או זיקת/ות הנאה, על הקרקע לרבות על חלקים ממנה כחלקה/ות כפופה/ות ו/או נהנית/נות, ובין אלה, זיקת/ות הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב אל וממקומות החניה או מגישות לבתים ולרחובות וכל זיקת/ות הנאה שתידרש לרישום לפי הוראות רשויות התכנון ולפי שיקול דעת החברה. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, להסכים לרישום תקנון מוסכם כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו, מדי פעם בפעם הכל שבסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י כח/ינו.

לבקש ו/או להסכים לתקן את צו הבית המשותף והתקנון המוסכם בכל עת, גם לאחר שהדירה תרשם בשמי/נו בספרי המקרקעין, ובלבד שזכויות/ינו בדירה וברכוש המשותף לא תפגענה. לשם האמור בסעיף זה, לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה/ות, הסכמה/ות, תקנון/ים וכל כתבים ו/או מסמך/ים שיהיו דרושים לשם תיקון צו הבית המשותף והתקנון.

6. לבקש ולרשום הערת אזהרה, בספרי המקרקעין, לטובתי/נו על פי הסכם רכישת הדירה ו/או לטובת הבנק אשר נתן לי/נו הלוואה למימון הדירה. לבקש ו/או להסכים לייחד, לצמצם או לבטל או לבצע כל שינוי ברישום הערת האזהרה שנרשמה לטובתי/נו, לרבות לבקש ו/או להסכים לרשום בספרי המקרקעין כל עסקה במקרקעין או לבצע כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה לרבות רישום חכירה ו/או העברת זכויות ללא תמורה לעירייה או לרשות המקומית של שטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי כל דין בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה ו/או אשר תרשם, וכל זה כפי שכל אחד מבאי/י כח/ינו ימצאו/ו לנכון.

7. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג - 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין (מש"ח/2), על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי מתשלום מס רכישה וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על הדירה.

8. לחתום על כל מסמך אשר באי/י כח/ינו ימצאו/ו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול, שנוי, החזר של כתבי/ ערבות לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר"), או כל ביטחון אחר שניתן לפי חוק המכר כפי שהוא בתוקף היום, או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

9. לשם הוצאה לפועל של כל מעשה, פעולה או עסקה על פי יפוי כח זה, יהיה/יהיו זכאים באי/י-כח/ינו, להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, (הכל - במובן חוק המקרקעין), מינהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הצהרה/ות, בקשה/ות לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בנייה להקמת בית/ים נוספים על הקרקע, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי העברת זכות שכירות שאינה רשומה, שטרי משכנתא, הודעות משכון, שטרי ויתור, תכניות, מפות הסכם/ים בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון/ים לפי חוק המקרקעין או כל כתבים ומסמכים אחרים שיהיו דרושים למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי כוח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 (ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

10. באי/י כח/ינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה - כולן או מקצתן - לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי/י כח/ינו לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה. אני/נו ומשחרר/ים אות/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל. כל שיעשה ע"י כל אחד מבאי/י כח/ינו אני/נו מאשר/ים מראש. כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי/י כח/ינו הנ"ל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו. אין במתן יפוי כוח זה כדי לשחררני/ו מהחובה לעשות בעצמי/נו את הפעולות או חלקן המוזכרות ביפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי/י כח/ינו יהיה זכאי למנוע בעדמי/נו מלבצע בעצמי/נו כל פעולה באותם מקרים שימצא לנכון

11. יפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו וכל מי שיבוא במקומי/נו או תחתי/נו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותי/נו או הבאים במקומי/נו או תחתי/נו הואיל וזכויות צד שלישי, היינו זכויותיהם של בעלי הקרקע הרשומים או אלה שירשמו כבעליה ו/או חוכריה ו/או המחזיקים בה מכח הסכם פיתוח ו/או של בנק, תאגיד, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/נו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על זכויות/נו לגבי הדירה תלויים בו והוא יחייב אותי/נו את יורשי/נו וכל הבאים אחרינו.

**ולראיה באתי/נו על החתום :**

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026

שם : \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימה : \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

\*אם ייפוי הכוח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין מיופה הכוח למלא אישור זה.

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר חתימת הנ"ל בפניי היום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת עו"ד

**נספח ה – נספח עם הבנק המלווה**

תאריך.....

נספח לחוזה רכישה מיום \_\_\_\_\_

בין

שם	<u>גלנור-ידות</u> <u>אלעד בע"מ</u>	מס' זהות/רישום	<u>516776093</u>
----	---------------------------------------	----------------	------------------

(להלן: "המוכר")

לבין \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט")

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין ב- אלעד הידועים כ:

גוש	חלקות בחלק	מגרשים תכנית 1081/תמל	לפי שטח מאוחד	מגרש	מספר חוזה רמ"י
5759	3, 2	22, 21	כ- 6,111 מ"ר		800023693

(להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות [מסמך הערבות ניתן להפקה על ידי הבנק באחת משתי דרכים, במסמך מקור או באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאוטטחת, שיימסרו ע"י המוכר] על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט, לרבות את כל הכספים המגיעים למוכר.

3. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה. או כי יסור למשרדי המוכר לקבלת פנקס שוברי תשלום לאחר קבלת הודעה מהמוכר או מאת הבנק (לפי שיקול דעת הבנק ומבלי שיש בכך חובה על הבנק למתן הודעה כאמור) [בין באמצעות SMS או EMAIL או טלפון או כל אמצעי אלקטרוני אחר] על הפקת פנקס שוברי עברו.
3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם- חשבון מס' 205722 המתנהל בסניף ראשי תל אביב (10) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
5. הינו מסכים שמידע שימסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לרבות לצורך הצגתו בחשבון המוכר, הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום, בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה.

- 6. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
- 7. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

המוכר	הרוכש
<p>4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "<b>כתב הערבות</b>") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "<b>התמורה</b>") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.</p> <p>5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "<b>מס הערך המוסף</b>").</p> <p>6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.</p> <p>7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.</p> <p>8. כפוף לפנייה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "<b>מכתב ההחרגה</b>"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.</p> <p>9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.</p> <p>10. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר 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 הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.</p>	<p>4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "<b>כתב הערבות</b>") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "<b>התמורה</b>") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.</p> <p>5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "<b>מס הערך המוסף</b>").</p> <p>6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.</p> <p>7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.</p> <p>8. כפוף לפנייה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "<b>מכתב ההחרגה</b>"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.</p> <p>9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.</p> <p>10. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר 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 הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.</p>

המשך בעמוד הבא המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי נספח זה.

חתימת הרוכש

חתימת המוכר

11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקיה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.
13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.
14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעי לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחגרה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.
15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. לרוכש אין ולא תהייה כל זכויות/טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק המלווה, לרבות כל הסכומים המגיעים ושיגיעו בגין תמורת מחיר הדירה ישולמו על ידי הרוכש/ים במלואם, ללא קיזוז, עיכבון, הפחתה או ניכוי במקור של מס כלשהו. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
19. אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.
20. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
21. **העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ – הודעות שיווקיות, דברי פרסומת**  
הרוכש מאשר למוכר להעביר את פרטיו המפורטים בחוזה הרכישה, לבנק, בהיותו הבנק המלווה את הפרויקט, על מנת לקבל ממנו הודעות שיווקיות באמצעות הודעות מסר קצר והודעות דוא"ל. לא חלה חובה חוקית או חוזית למסירת הפרטים. המידע יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות, המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בו שימוש כמפורט לעיל. הרוכש רשאי להסיר עצמו בכל עת מרשימת נמעני ההודעות השיווקיות, בדרך של הודעה למייל [keren.yakir@dbank.co.il](mailto:keren.yakir@dbank.co.il) או בטלפון 076805801. הרוכש מוותר/ת על

חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים בדוא"ל ו/או בהודעת מסר קצר, לרבות SMS באמצעות ספקי האינטרנט והסלולר.

22. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.
23. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.
24. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

.....  
הרוכש

.....  
המוכר

אישור רוכש

לכבוד

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מר/מרת \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ הפונה  
לכיוונים \_\_\_\_\_ (להלן "היחידה") בפרויקט הנבנה  
על המקרקעין ב אלעד כ:

גוש	חלקות בחלק	מגרשים לפי תכנית 1081/תמל	שטח מאוחד	מגרש	מספר חוזה רמ"י
5759	3, 2	22, 21	כ- 6,111 מ"ר		800023693

- נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבונו מס' **205722** המתנהל על שמנו בסניף **ראשי תל אביב** של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
- הננו מתכבדים להסב את תשומת לבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
- מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבונו, שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, או בחתימתכם על נספח הליווי הבנקאי בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחויבות של הבנק לעשות כן.
- אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיופקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים. \* - במקרה של מכירת דירה בפרייקט בו החל המכירות אחרי 14.5.17 לתשומת לבכם- הערבויות שתונפקנה לכם תהיינה בסכום ששילמתם באמצעות השוברים לאחר שיופחת מהם רכיב המע"מ הנכלל באותם תשלומים לפי שיעורו במועד תשלום השובר.

בכבוד רב,

גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093

חתימת הרוכשים

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

רוכש א \_\_\_\_\_  
רוכש ב \_\_\_\_\_

העתק: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

**נספח ו' | תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

**תצהיר והתחייבות**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מצהירה ומתחייבת  
בזה כלפי חברת גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מטרה" שהחברה בונה בפרויקט  
"השדרה אלעד", בעיר אלעד, בגוש 5759, חלקות 2 ו-3, מגרשים 21 ו-22 לפי תוכנית מפורטת מס'  
תמל/1081 (להלן: "הדירה").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכיותנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים  
הבאים.

לפיכך, הננו מצהירים כדלקמן:

א. אני או קרוב משפחה שלי, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של  
קרובי משפחה של מי מבעליה;

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של  
החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה  
שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.

"קרוב משפחה" - משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא  
של בן הזוג, ובן זוגו של כל אלה.

הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה  
את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

**ולראיה באנו על החתום, היום ב \_\_\_\_\_, 2026:**

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

**נספח ז' | תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים**  
**תצהיר**  
**(חסר קרקע בייעוד מגורים)**

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי –

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התש"ל"ב-1972;
- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה;
- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מטרה מכוח חברותו בקיבוץ;
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז;
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה נשוא הזכייה.

**הגדרות:**

"**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

**"תא משפחתי"** -

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל);

זוגות שנרשמו לנישואין או זוגות שהגישו תצהיר על כוונתם להינשא, והעומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות ובלבד שהמציאו תעודת נישואין במועד שיקבע משרד הבינוי והשיכון;

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו;

הורה עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם-משפחה: \_\_\_\_\_ שם-פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

בן/בת-הזוג:

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

**אישור:**

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

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





ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

ג. ידוע לי/לנו כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאיני/איננו עומד/ים בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר/י דירה ו/או הונפקה עבורי/נו תעודת זכאות בטעות ע"י הגורמים הרלוונטיים, אזי הסכם המכר שנחתם יבוטל ולא אהיה/נהיה זכאים לכל פיצוי ו/או סעד בגין ביטול כאמור.

שם \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

עו"ד, \_\_\_\_\_



450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

ג. ידוע לי/לנו כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאיני/איננו עומד/ים בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות למשפר דיור ו/או הונפקה עבורי/נו תעודת זכאות בטעות ע"י הגורמים הרלוונטיים, אזי הסכם המכר שנחתם יבוטל ולא אהיה/נהיה זכאים לכל פיצוי ו/או סעד בגין ביטול כאמור.

\_\_\_\_\_ שם

\_\_\_\_\_ שם

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_ ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

\_\_\_\_\_ עו"ד

**נספח ט' - נספח הצמדת חניית נכה**

לכבוד

גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093

ג.א.נ.,

**הנדון: הצמדת חניית נכה בפרויקט "השדרה אלעד" בעיר אלעד**

אנו הח"מ,

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז.

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מספר זמני \_\_\_\_\_, בבניין מספר \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה") בפרויקט שבנדון:

1. ככל שהחניה המוצמדת לדירה, מוגדרת כחניית נכה בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 ו/או לדרישת הרשויות הרלוונטיות (להלן: "חניית נכה"), ואנו לא בעלי תג חנייה לנכה שניתן על ידי משרד התחבורה לצמיתות על פי חוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993, אזי הובא לידיעתנו שבמועד חתימתנו על בקשת רכישת הדירה ו/או טופס בחירת הדירה ו/או הסכם המכר, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לחברה מי מרוכשי הדירות ו/או זוכי הדירות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו ע"פ חוק.
2. הודע לנו כי במידה ותידרש החברה להצמיד את חניית הנכה לדירה אחרת בפרויקט, אשר תירכש ע"י רוכש אחר ו/או זוכה אחר, בעל תג חנייה לנכה שניתן על ידי משרד התחבורה לצמיתות על פי חוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירתנו, ובמקומה תוצמד לדירתנו חניה אחרת שמיקומה יהיה במתחם החניה של הפרויקט ועל פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה העת אצל החברה.
3. לחילופין, ככל שרלוונטי, הודע לנו כי בהתאם לסדר הבחירה של הדירות הפרויקט בחרנו לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 2 חניות אשר אחת מהן היא חניית נכה ובחרנו את הדירה הנרכשת בידיעה כי החברה תהיה רשאית לשנות את מיקום החניה שרכשנו למיקום אחר ובהתאם לאמור בסעיף 2 הנ"ל.
4. יובהר כי אין לנו ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד מי מטעם החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור.

**לראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
רוכש 2

\_\_\_\_\_  
רוכש 1

נספח י"א

נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)  
הבטחת השקעה של רוכשי דירות, תשל"ד-1974

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093

ג.א.נ.,

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

לבקשתכם אנו מאשרים כדלקמן:

הובהרו לי זכויותיי בכתב, על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן "החוק") בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעתי לרבות:

- (1) כי על פי סעיף 2 לחוק נקבע, כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם כן 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.
- (2) על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי הקונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק - יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד תום התקופה שתסתיים בכל אלה:
- (3) הייתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

א. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

ב. נמסרה החזקה בדירה לקונה;

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

(4) על פי סעיף 2 א לחוק, נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

(5) כמו-כן אני מאשר כי נמסר לידיי פנקס שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק דיסקונט לישראל בע"מ - חשבון מס' 205722 המתנהל על שמכם בסניף ראשי תל אביב עסקים של הבנק.

(6) כמו-כן נמסר לי כי עליי לבצע את התשלומים עבור מחיר הדירה /הממכר אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לי, לאחר בדיקת הפרטים שבובר בקפדנות.

(7) ידוע לי כי בנק דיסקונט לישראל בע"מ הוא הבנק המלווה אשר מפיק ערבויות חוק המכר.

**לראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
הרוכש

**נספח יא' – נספח עמלת ערבות חוק מכר**

נספח להסכם שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026

בין

גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093  
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

מר/ת \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מר/ת \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מצד השני;

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן: "הרוכש" או "הקונה")

הואיל ועל פי הסכם המכר שנחתם בין הקונה לבין החברה ביום \_\_\_\_\_ על נספחיו, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "ההסכם" ו-"חוק המכר", בהתאמה) 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");

והואיל וברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים, והכל כפי שיפורט להלן;

**לפיכך, הצדדים מאשרים ומתחייבים בזה, כדלקמן:**

1. מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

א. על פי ההסכם 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 שהנפיק ערבות לטובת הקונה.

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

(1) עלויות הקמה בסך \_\_\_\_\_ % בגין הנפקת כל ערבות.

(2) ריבית שנתית בשיעור \_\_\_\_\_ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

2. 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.

3. במסמך החיוב שמועבר מאת הבנק לחברה, יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

4. לבקשת הקונה, החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בעבור הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה לחברה בכתב.

5. מובהר כי נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
הרוכש

**נספח יב' נספח רכישה מוקדמת-  
נספח היעדר היתר בנייה**

**בין:** גלנור – ידות אלעד בע"מ, ח.פ. 516776093

מרחוב כנפי נשרים 13, ירושלים

(להלן: "המוכר" או "החברה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

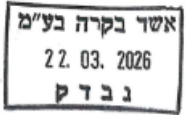
טל': \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

**מצד שני;**

(להלן ביחד ולחוד ייקראו: "הקונה ו/או "הרוכש")

על אף כל האמור אחרת בחוזה מובהר ומוסכם בזאת במפורש:

1. הודע לקונה כי טרם הושלם התכנון המפורט של הפרויקט וכי בידי החברה טרם התקבל היתר בניה כדין לבניית הפרויקט, כהגדרתו בחוזה (להלן: "היתר הבנייה") אך ניתנה החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר לבניית הבניין בו מצויה הדירה, מותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"א-1965.
2. הודע לקונה שנמסר לו כי אם תוך 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת החוזה לא יתקבל היתר הבניה, הרי שהדבר לא ייחשב כהפרת חוזה מצד החברה, והקונה יהיה רשאי בתוך 30 ימים מחלוף 6 (ששת) החודשים הנזכרים לעיל לבטל את החוזה בהודעה בכתב שימסור לחברה.
3. הודע קונה כי מאחר שטרם ניתן היתר בניה לפרויקט ולדירה, הרי שהמפרט הטכני, תוכניות המכר, תכנית החניות והמחסנים המצורפים לחוזה, אינם סופיים וכי יתכן שיוכנסו בהן שינויים קודם לקבלת היתר בנייה ו/או היתר שינויים ו/או על מנת לקבלו ו/או מכל סיבה אחרת בהתאם לדרישת הרשויות, לרבות שינוי במיקום החניות ו/או המחסנים ו/או במספורם ו/או במספור הדירה, וכי המפרטים והתוכניות הסופיים כפי שיהיו בהתאם להיתר הבנייה יהיו המפרטים והתוכניות המחייבים לצורכי חוזה זה.
4. ככל שבהיתר הבניה שיתקבל יחולו שינויים מהותיים בתכנון הדירה נשוא חוזה הרכישה בעקבות קבלת היתר הבניה, לרבות שינויים החורגים מסטיות קלות כהגדרתן בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008, תעמוד לקונה זכות ביטול. של החוזה לתקופה של 30 ימים מהמועד שניתנה לו האפשרות לעיין בהיתר הבניה שניתן וכן ביתר המסמכים הרלוונטיים לרבות תכניות ומפרט מעודכנים, וזאת ללא קבלת כל פיצוי.
- לעניין זה "שינוי מהותי" - שינויים בתכנון של הדירה ו/או מיקומה ו/או כיווניה ו/או קומתה ו/או שינוי בשטח הדירה העולה על 2%, וכן ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה העולה על 5%, והכל בהתאם לחוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.
5. בחר הקונה שלא לבטל את ההסכם בנסיבות המפורטות בסעיף 4 שלעיל, כן מתחייב הקונה, בכפוף לזכות הביטול העומדת לו כאמור בסעיף 4 שלעיל, כי ככל שיחולו שינויים בתוכניות הפרויקט ו/או הדירה, הוא יחתום על תוכניות המכר המעודכנות וכן על המפרט הטכני המעודכן שיאושרו בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות והגורמים המוסמכים במשרד הבינוי והשיכון, אשר יבואו חלף תוכניות המכר והמפרט הטכני המצורפים לחוזה זה, במועד שיתואם בין הצדדים מראש.
6. נמסרה הודעת ביטול כאמור בנספח זה לעיל, ובכפוף לכך שהקונה יחתום על פי בקשת החברה על חוזה לביטול ועל כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביטול החוזה כדין ויבטל את כל הביטחונות שניתנו לו בקשר עם החוזה, יהיה זכאי הקונה להשבת הכספים ששולמו על ידו בערכם הריאלי תוך 45 יום מיום הביטול. פרט להחזר כאמור, לא יהיה זכאי הקונה לקבל מהחברה כל פיצוי ו/או תרופה ו/או סעד נוספים.
7. אם יבוטל החוזה בהתאם לקבוע בנספח זה, הרי בכפוף להתחייבויות החברה להשבת הכספים לקונה ולקיום כל התחייבויות הקונה כאמור לעיל, לרבות השבת וביטול כל בטוחה אשר ניתנה לקונה לידי הבנק, לא תהיה



למי מהצדדים כל טענה או תביעה כלפי משנהו ולקונה לא תהיינה כל זכויות בדירה והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה ו/או לבצע לגביה כל עסקה אחרת מבלי צורך באישור ו/או בהסכמת הקונה.

**ולראיה באו הצדדים היום \_\_\_ ב \_\_\_ , 2026 :**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה