

מס' בניין: \_\_\_\_  
מס' דירה: \_\_\_\_  
מס' מגרש: \_\_\_\_

## הסכם מכר - דירה במחיר מטרות

שנחתם בבני ברק, ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2026

ב י נ:

אלקטרה מגורים בע"מ ח.פ. 51-2649146,  
מרח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן  
(להלן: "המוכר")

מצד אחד:

ל ב י נ:

\_\_\_\_\_. ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, בערבות הדדית ביניהם  
(שיקראו להלן וביחד - "הקונה")

מצד שני:

הואיל:

והמוכר הינו בעל זכויות ע"פ חוזה חכירה מהווין עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")  
(להלן: "חוזה החכירה") בקשר למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה  
מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 30, 38-39 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן: "המקרקעין"),  
"המגרשים" ו-"התכנית", בהתאמה);

והואיל:

והמוכר מקים ו/או מתכנן להקים על המגרשים או חלקם פרויקט למגורים ושימושים נוספים  
בהתאם להוראות התכנית, הכולל, בין היתר, בנייני מגורים, שטחי מסחר, שטחים פתוחים,  
מבני ציבור בקומת הקרקע (מעונות) (להלן: "מבני הציבור"), חניון תת-קרקעי, שטחים  
טכניים, או כל חלק מהם, לפי החלטת המוכר (להלן: "הבניין" ו-"הפרויקט");

והואיל:

וחלק משטחי המגורים ישווקו וימכרו במסלול "מחיר מטרות" בהתאם לסעיף 4.7 לקובץ  
החלטות מועצת מקרקעי ישראל;

והואיל:

וברצון הקונה לרכוש מהמוכר, והמוכר מוכן למכור לקונה, את זכויות החכירה בדירה בבניין  
שבפרויקט, כהגדרתה ב-נספח ג' להסכם זה, הכל באופן, בתמורה ובתנאים כמפורט בהסכם  
זה להלן, על נספחיו;

והואיל:

וניתן היתר בניה לבניין ו/או ניתנה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד ליתן היתר המותנה  
בתנאים;

והואיל:

ובכפוף לתשלום מלוא התמורה במועדה, ברצון המוכר למסור את החזקה בדירה לקונה ולהפנותו  
לחתימה על חוזה לחכירה מהווית עם רמ"י ביחס לדירה (להלן: "חוזה החכירה"), ככל שרמ"י ינפיק  
חוזה חכירה, וברצון הקונה לקבל את החזקה בדירה ולחתום על חוזה החכירה, הכל בכפוף למילוי  
מלוא התחייבויות הקונה;

### לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. המבוא, נספחים וכותרות

1.1

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2

כותרות הסעיפים הן לצורכי נוחיות בלבד, לא יהיה להן ערך פרשני כלשהו ולא ישמשו לפרשנות  
ההסכם.

אם לא ייקבע במפורש אחרת בין הצדדים, הסכם זה כולל את המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

1.3

- |        |                 |                                                                                                                         |
|--------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3.1  | <b>נספח א'</b>  | – מפרט מכר של הדירה (להלן - "המפרט") ;                                                                                  |
| 1.3.2  | <b>נספח ב'</b>  | – תכניות הדירה והבניין (להלן - "התוכניות") ;                                                                            |
| 1.3.3  | <b>נספח ג'</b>  | – תיאור הדירה, התמורה ולוח תשלומים ;                                                                                    |
| 1.3.4  | <b>נספח ד'</b>  | – ייפוי כוח נטריוני וייפוי כח בלתי חוזר ;                                                                               |
| 1.3.5  | <b>נספח ה'</b>  | – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם המוכר ;                                                                      |
| 1.3.6  | <b>נספח ו'</b>  | – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים ;                                                                                         |
| 1.3.7  | <b>נספח ז'</b>  | כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י ותצהיר על פי הוראות המכרז ורמ"י ;                                               |
| 1.3.8  | <b>נספח ח'</b>  | – תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין ;                                                                |
| 1.3.9  | <b>נספח ט'</b>  | – נספח עדכון הקונה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 (להלן : "חוק המכר הבטחת השקעות") ; |
| 1.3.10 | <b>נספח י'</b>  | – עקרונות להסכם ניהול ;                                                                                                 |
| 1.3.11 | <b>נספח י"א</b> | – כתב אישור והוראות בלתי חוזרות (נאמנות) ;                                                                              |
| 1.3.12 | <b>נספח י"ב</b> | – כתב הסכמה לאיסוף מידע אישי ;                                                                                          |
| 1.3.13 | <b>נספח י"ג</b> | – אישור לקבלת הסכם המכר ;                                                                                               |
| 1.3.14 | <b>נספח י"ד</b> | – נספח העדר היתר בניה ;                                                                                                 |
| 1.3.15 | <b>נספח ט"ו</b> | – נספח הצמדת חניית נכה ;                                                                                                |

## 2. הרכישה

- 2.1 הקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכר את הדירה הכל באופן ובתנאים שבהסכם זה וכמתואר במפרט ובתוכניות המצורפים להסכם זה **כנספחים א' ו-ב'** בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט, בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (להלן : "חוק המכר (דירות)") ובכפוף לשינויים המתחייבים, ככל שיידרשו, במסגרת הוצאת היתר/י הבניה ו/או היתרי השינויים לרבות על פי תכניות הנגזרות מהתכנית. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבניין והדירה, בין המפרט לבין התוכניות המצורפות אליו, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט.
- 2.2 המוכר מתחייב בזאת למכור לקונה את הדירה באופן ובתנאים הנקובים בהסכם זה ובהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון. מובהר בזה, כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה וזכויות הקונה על פי הסכם זה מתייחסות אך ורק לדירה, וכן לאותם חלקים בבניין שלגביהם ייקבע במפורש שלקונה תהיינה זכויות בהם לרבות מעבר או שימוש בהם, ובכפוף להגבלות השימוש בשטחים האמורים על פי הסכם זה ועל פי הדין, אין הן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין או של הפרויקט או של המקרקעין.

## 3. הצהרות הצדדים

- 3.1 המוכר מאשר בזה, כי על פי חוזה החכירה עם רמ"י הינו זכאי לבנות את הבניין והדירה ולהתקשר עם הקונה בהסכם זה.
- 3.2 הקונה מתחייב בזה כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין והמגרש ואת סביבתם, שעליהם יוקם הפרויקט והבניין, את התכניות החלות על המקרקעין (לרבות תכניות בהפקדה, ככל שישנן כאלה) ואת התכניות החלות על מקרקעין סמוכים, את המפרט ואת כל יתר נספחי ההסכם, לרבות כל הפרטים, המפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם, מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, את אפשרויות השימוש בדירה והזכויות המוקנות לקונה על פי הסכם זה, וכן בדק אצל כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, ומצאם מתאימים למטרותיו ולדרישותיו.

הודע לרוכש כי עד לקבלת היתר בניה מלא יהיה המוכר ו/או מי מטעמו רשאים ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרויקט ובתוכניות המתייחסות אליו, לרבות ביצוע של איחוד וחלוקה של המגרשים ו/או חלקם, וכן לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הפרויקט, הבניין והבניינים האחרים בפרויקט, ובכלל זאת להגיש הקלות ו/או בקשות, לפי שיקול דעתם ובכפוף לדרישת הרשויות, ולהגיש בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבניה לבניית הפרויקט, ובלבד שלא יהיה שינוי בשטח הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בשטח דירת הרוכש (על הצמדותיה) ו/או בכיוונה ו/או קומתה, יהיה המוכר רשאי לערוך שינויים במיקום הבניין ו/או בצורתו החיצונית, בשטח הבניין, לשנות את מספר היחידות ו/או מספר הקומות ו/או מקומות החניה (ובכלל זאת הסדרת חניות ומעברים לכלי רכב והולכי רגל) ו/או המחסנים בבניין, ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם, ו/או להפריש חלקים מהמקרקעין, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור, והכל בהתאם לתב"ע, היתר הבניה שיתקבל ולפי דרישת רשויות התכנון.

3.3 הקונה מצהיר כי אינו "נתין זר". לעניין זה מוגדר "נתין זר" כמי שאינו אחד מאלה:

3.3.1 אזרח ישראלי.

3.3.2 עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התש"י"ב-1952.

3.3.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התש"י"ב-1952.

3.3.4 תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 3.3.1-3.3.3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

א. החזקה במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד.

ב. החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד.

ג. זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

3.4 למניעת ספק, מובהר כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה על פי הסכם זה וזכויות הקונה מתייחסות לדירה בלבד ולזכויות הקונה בבניין בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה, ואינן נוגעות לזכויות בכל חלק אחר של הבניין, המקרקעין ו/או הפרויקט.

3.5 המוכר מצהיר כי זכויותיו בדירה נקיות מכל שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת הבנק המלווה (להלן: "**הבנק או הבנק המלווה**") שיעמיד למוכר אשראי לצורך הקמת הפרויקט והנותן ערבויות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) לרוכשי הדירות בפרויקט.

ידוע לקונה, כי הוא יקבל מהמוכר ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת הדירה, למעט בגין רכיב המע"מ, ובתנאי שהתשלומים שולמו באמצעות שוברי התשלום, כאמור בסעיף 12.7.

3.6 הקונה מצהיר כי השימוש שיעשה בדירה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו יהיה למטרת מגורים בלבד.

3.7 ידוע לקונה כי מכירת הדירה על ידי המוכר כפופה לזכויות והתחייבויות המוכר כאמור בחוזה החכירה, לרבות המגבלות החלות על המוכר באשר לתכנון וביצוע הפרויקט לפי חוזה החכירה והוראות התכנית.

3.8 הודע לקונה שבמסגרת היתר הבנייה עשויות להיכלל מגבלות שימוש, על פי דין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור עשויה אף להיכלל דרישה כי כניסת רכבים מונעים בגז פחמימני או דומיהם למרתפי החניה בבניין אסורה בהחלט והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות והתניות אלו.

3.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.2 לעיל, ובמידה שמועד מסירת הדירה לקונה הוקדם כאמור בסעיף 7.8 להלן, הודע בזאת לקונה כי בסמוך לבניין נשוא הסכם זה צפויים להיבנות במגרשים הסמוכים בניינים נוספים (להלן: "**הבניינים הסמוכים**"), ועקב כך ייתכן ויבנו בבניין ובסביבתו מערכות משותפות, אשר עתידות לשמש גם את הבניינים הסמוכים בפרויקט, לרבות, אך לא רק, חניונים משותפים, גינה/ות משותפות/ות אשר ייתכן ותהא/תהיינה רכוש משותף יחד עם הבניינים הסמוכים, וכן מתקנים משותפים כגון חדר טרנספורמציה, חדר גנרטורים, מאגרי מים, מתקני אינסטלציה וביוב וכיוצא בזה. אין באמור כדי לחייב את המוכר לבנות את הבניינים הסמוכים ו/או להתחייב למועד בנייתם.

ידוע לקונה כי בשל המתקנים המשותפים בין הבניין לבניינים הסמוכים – כהגדרתם לעיל – ובשביל מעברים משותפים, אף עשויה להידרש רישומן של זיקות הנאה במגרש, לרבות דרישה לרישום זיקת הנאה בגינה/ות משותפות/ות, מעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב, קיומם של מתקנים וכיוצא"ב והכל בכפוף לתב"ע ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון.

כמו כן, ידוע לקונה כי יהיו מתקנים משותפים ו/או חניון משותף לדירות המגורים ו/או יחידות המסחר ו/או למבני הציבור, בהתאם להיתר הבניה שיתקבל.

3.10 הודע לקונה כי ייתכן ועבודות הפיתוח, אף הן, יבוצעו למגרשים הסמוכים במשותף, על כל המשתמע מכך ובלבד שישתיימו עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין בו מצויה הדירה ויתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. כמו כן, ככל ועבודות הפיתוח ימשכו לאחר מסירת החזקה בדירה, יבטיח המוכר גישה סבירה לדירת הרוכש על הצמודותיה ושימוש סביר בה.

#### 4. הבניה

4.1 למוכר הזכות לבנות את הבניין ו/או את השטחים אחרים בפרויקט ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא (לרבות מספר הקומות ומספר היחידות), לפי היתר הבניה ו/או היתר השינויים שהוצא ו/או יוצא לפרויקט ו/או תיקון לו בעתיד, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות הסכם זה.

4.2 למוכר הזכות לבנות כל מבנה או בניין שהם בכל שטח משטחי הפרויקט, בצורה ובאופן ובכל מספר קומות, בהתאם להיתר הבניה.

4.3 למוכר הזכות בכל עת להסדיר חניות ומעברים לכלי-רכב ולהולכי-רגל, בהתאם להיתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון, לרבות באמצעות זיקות הנאה לרבות בקשר לחניון המשותף עם הבניינים הסמוכים ו/או גינה משותפת עם הבניינים הסמוכים ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות הסכם זה וזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

4.4 הקונה לא יתערב ולא יפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהמוכר זכאי לעשותן במגרש, לרבות לפי הסעיפים דלעיל, בכפוף לזכויות הקונה על פי דין. מובהר כי לא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.5 עד למועד המסירה, המוכר רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמו או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, מכלי דלק וגז, תיעול, צינורות לגז, פירים לשחרור עשן, חשמל, תקשורת ותקשוב וכן מאסף ביוב, ניקוז וגז וכן להתקין מטמוני אשפה בשטח הרכוש המשותף ו/או מערכת אשפה פניאומטית למגורים ו/או למבני הציבור, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניינים אחרים לידו. לאחר מסירת החזקה ולצורך תחזוקת המתקנים דלעיל, על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו ולכל הפועלים מטעמו להיכנס לשטח הפרויקט ולבניין כדי לבצע העבודות, אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, וזאת לאחר הסכמת הקונה ובתיאום עימו. לשטחי המסחר תסופק מערכת למחזור קרטונים אשר תוצב בשטחי המסחר ו/או בשטח הרכוש המשותף לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

ככל שהעבודות הנ"ל או חלקן יבוצעו לאחר מועד המסירה, יעשה המוכר מאמץ סביר לבצע את העבודות הנ"ל באופן שיפגע עד כמה שפחות ברווחת הדיירים ונוחיותם, ולהחזיר את המצב שלפני ביצוע הפעולות לקדמותו, עד כמה שהדבר ניתן ובהקדם האפשרי. אופן והיקף עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי המוכר בפרויקט, בבניין ו/או מחוצה להם, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים

בקשר לכך, במקרה שלא נקבעו או תוארו במפרט, נספח א', ייקבעו על ידי המוכר לפי בחירתו ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ובהתאם להיתר הבניה.

4.6

מובהר בזה כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בבניין ו/או בפרויקט, כפי שקיימות עתה או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד או למי שהמוכר יעביר או ימכור להם זכויות בניה אלה, והמוכר יהא רשאי לנצל ולנהוג בהן לפי שיקול דעתו בכל עת, לרבות ניוון למקרקעין אחרים בהם נבנים או יבנו פרויקטים נוספים ע"י המוכר או צדדים שלישיים עימם יתקשר המוכר, ללא צורך בהסכמת הקונה ו/או כל אדם אחר שיהא בעל זכויות בבניין, והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. לחילופין, יהיה המוכר רשאי לקבוע כי זכויות הבניה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול רק על שטחים מסוימים בבניין, כגון בניה על גגות, ייחודו ויוצמדו למי שהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו ע"י המוכר, וכן ליחידות שיוותרו ככל שיוותרו בבעלות המוכר, בכפוף לכל דין. הימנעות המוכר מלנצל זכות מזכויותיו הנ"ל לא תהווה ולא תיחשב להשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד, ולא תיחשב כויתור מצדו על זכות זו, אלא אם ויתר על הזכות במפורש ובכתב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה נותן בזאת הרשאה מפורשת למוכר לזיום בעצמו תכנית להגדלת זכויות הבניה במקרקעין ובלבד שהדירה תבנה על פי הוראות הסכם זה.

4.7

למוכר הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר לכל מטרה שהיא, כל יחידה מיחידות הבניין שאינן במחיר מטרה או המקרקעין, עליהם נבנה הבניין, או חלק מהן, או איזה זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שיחפץ ובתנאים שיראו לו. הובא לידיעת הקונה כי ייתכן והמוכר מסר ו/או ימסור את ביצוע בניית הבניין והפרויקט לקבלן מבצע או למספר קבלנים מורשים כדין, שאחד מהם יכול וישמש, בין היתר, כקבלן ממונה שיתאם את עבודת שאר הקבלנים (להלן - "**הקבלן**" ו/או "**הקבלן המבצע**") ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות שהעביר. מוסכם כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויותו כאמור בסעיפים 4.8, 5 ו-7 להסכם זה. למרות האמור לעיל, מוסכם כי בכל מקרה בו הקבלן לא יענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או במקרה בו הקבלן המבצע לא יוכל לקיים התחייבויותיו מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה לו כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהא הקונה רשאי לפנות למוכר בדרישה לקיום ההתחייבויות.

4.8

המוכר יקים ויבנה את הבניין ואת הדירה בהתאם למפרט, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה והכולל את כל ההתחייבויות הבניה של המוכר כלפי הקונה. עם זאת מוסכם בזה, כי סטיות בבניית הבניין ו/או הדירה (במידות ו/או בכמויות) לעומת המפרט, המותרות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), לא יהוו הפרה של ההתחייבויות המוכר על פי הסכם זה ולא יזכו את הקונה בשום סעד או פיצוי או זכות תביעה שהיא. המוכר יהא רשאי להחליף אבזור, פריט או חומר הנקוב במפרט בשווה ערך להם, וזאת אך ורק במידה ונוצר מחסור כלל-ארצי בשוק באותו פריט במועד הזמנתו. שווי הערך, רמתו ואיכותו של הפריט החלופי יהיו זהים או גבוהים לאלו של הפריט המקורי.

4.9

שטח הדירה, שטחי הצמדות הדירה (חניה ומחסן, ככל שקיים) וכן שטחים נוספים המשמשים את הדירה (כגון: מרפסות שמש, ככל שקיימות), הינם כמפורט במפרט, נספח א' ובכפוף לסטיות המותרות בדין. שטחים אלו מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008 והתיקונים לו, לרבות צו מכר דירות (טופס של מפרט), (תיקון), התשע"ה - 2015. מודגש בזה כי לצרכים אחרים, כגון לחישוב ארנונה וכן לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכיו"ב, אופן חישוב שטח הדירה עשוי להיות שונה מהאופן המתואר לעיל ולקונה אין ולא תהיה כל טענה כלפי המוכר בקשר לכך.

4.10

המוכר יהיה רשאי, לפי דרישת הרשויות, להגיש בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבניה (היתרי שינויים) המתייחסים לבניין ו/או לפרויקט ו/או לכל חלק מהם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, שינויים בהקצאת השטחים ובייעודם, שינוי בגובה הדירות והקומות ו/או היחידות בבניין, לרבות באמצעות בניית קומות נוספות בבניין, לערוך שינויים במיקום ו/או במספר מקומות החניה והמחסנים בבניין וכיו"ב, ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, לערוך שינויים בלוביים ובשטחים המשותפים, הכל כפי שימצא המוכר לנכון ובשיקול דעת סביר ובכפוף לדרישת רשויות התכנון (לאחר קבלת היתר בניה), וכן להפריש חלקים מהפרויקט לשם העברתם לצרכי ציבור. כמו כן, מובהר כי ככל שתתקבל על ידי רשות כזו או אחרת דרישה ו/או הוראה המשפיעה על תכנון הפרויקט ועל הצמדות הקונה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקומם. למען הסר ספק, יובהר כי ביצוע התאמות כאמור לא יגרע מזכויות הרוכש לפי הסכם זה ולא יגרום לשינוי בשטח הדירה (על הצמדותיה) ו/או כיוונה ו/או בקומתה.

הקונה לא יהיה רשאי להתערב במהלך בניית הפרויקט, הבניין והדירה. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון. לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה, המוכר יהיה רשאי להשתמש בכל חלק של הפרויקט ושל הבניין, לרבות במערכות, במתקנים המשותפים ובשטחי הרכוש המשותף המצויים בו ולהכניס כל שינוי שיהיה דרוש בהם על מנת שישתפר גם את השטחים הנוספים שייבנו כאמור לעיל.

4.11 ידוע לקונה כי ייתכן והמוכר יידרש להקים בפרויקט ו/או בבניין חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או למבנים סמוכים ו/או לפרויקט (להלן: "**חדרי הטרנספורמציה/שנאים**"), וכן עשוי להידרש גם להקמת חדרי תקשורת ו/או בזק (להלן: "**חדר בזק**") ו/או כל מתקן נוסף לו יידרש עפ"י כל דין ו/או דרישות הרשויות המוסמכות (להלן: "**מתקן נוסף**"), והמוכר יהא רשאי לעשות כן. במקרה כזה, המוכר יהא רשאי לרשום את חדרי הטרנספורמציה על שם חברת החשמל ולהקנות לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הטרנספורמציה וזכויות להנחת כבלים, וכל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת החשמל. כך גם הדבר לגבי חדר בזק ולגבי כל מתקן נוסף, בשינויים המחויבים. עשה המוכר כאמור, יכללו בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות שלעיל. הקמת חדרי הטרנספורמציה/שנאים תצוין במפרט וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כל המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.

4.12 הובא לידיעת הקונה כי במתחם בו נמצא הפרויקט נבנים בניינים נוספים על ידי היזם ו/או יזמים אחרים. הודע לקונה כי קיימת אפשרות להפרעה או מטרד העלולים להיגרם לו כתוצאה מהתמשכות ביצוע עבודות הבניה של הפרויקט בהתאם לאמור בסעיף 3.10 ו/או בניינים אחרים במתחם בו נבנה הפרויקט. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור לעיל ו/או בהסכם זה משום התחייבות של המוכר לבניית כל הפרויקט ו/או כל חלק ממנו, שאינם הבניין והדירה.

4.13 המוכר יהיה רשאי להציב שילוט ו/או מיצג בגודל סביר, לפי שיקול דעתו הסביר, על קירותיו החיצוניים של הבניין (למעט בקירותיו החיצוניים בבניין שצמודים לדירת הרוכש) ו/או בכל מקום אחר בבניין ו/או בשטח הפרויקט ובלבד שלא ימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה על הצמודותיה ו/או ברכוש המשותף. השילוט ו/או המיצג יכול שיכלול את שם הפרויקט ו/או שם המוכר ו/או סמל המוכר והכל לפי החלטת המוכר. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט כאמור בסעיף זה יחולו על המוכר. סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף והעלויות בגין ההסרה יחולו על המוכר.

## 5. שינויים ותוספות בדירה .5

5.1 החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, ידוע לקונה כי הוא אינו רשאי לבצע כל שינוי ו/או שדרוג וכן לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים ממפרט המכר. ניתן יהיה לבצע שינוי ו/או שדרוג ככל והשינוי ו/או השדרוג הוצע לכלל הקונים, מחיר הדירה לא יעלה על תחשיב מחיר הדירה כמפורט בתנאי משרד השיכון, והשינוי ו/או השדרוג אושר על ידי משרד השיכון.

5.2 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, יהיה הקונה רשאי לקבל זיכוי כספי בסכום כמצוין במפרט המצורף כנספח א' להסכם זה, כנגד ויתור על הרכיבים הבאים בלבד:

5.2.1 ארון מטבח.

5.2.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת למעט רב דרך).

5.2.3 בית תקע (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כוח).

5.2.4 דלת כניסה למרפסת שירות (לא כולל משקוף).

5.3 במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין, למגרש ולדירה אלא אם אושר הדבר ע"י המוכר ותואם מראש, והכל לפי שיקול דעתו של המוכר ובהתאם למצב הבניה באותה העת, בעת הביקור לא יבצע הקונה כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס אליה חפצים לפני מסירת החזקה בדירה לידי. פעל הקונה



בניגוד לאמור בסעיף זה, יהווה הדבר הסגת גבול מצדו, ולא תחול על המוכר כל אחריות ו/או ביטוח בכל הקשור והכרוך בדבר, והמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לאלתר ולתפוס חזרה את החזקה בדירה, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי ההסכם והדין.

ביחס לפרטי הגמר אותם זכאי הקונה לבחור, תינתן לקונה האפשרות לבחור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר לעשות כן. ככל שלא יגיע הקונה לבחור בתוך 30 ימים, ישלח לו המוכר הודעה נוספת בת 7 ימים לבחור. לא הגיע הקונה גם בפעם הזו, יבחר המוכר את הפריטים עבור הקונה ובלבד שהתריע בפניו כי יפעל כאמור בהודעתו השנייה.

5.4

ממועד קבלת החזקה בדירה ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין, יהא הקונה רשאי לבצע בדירה שינויים פנימיים בלבד שאינם טעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו), ובלבד שאין בהם כדי להשפיע על מערכות משותפות בפרויקט. הקונה רשאי לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות היתר בניה (ככל שיידרש).  
יובהר כי ככל ועקב ביצוע שינויים על ידי הקונה שלא נעשו עפ"י כל דין לרבות היתר בניה ככל ונדרש, ייגרם למוכר עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או עלויות נוספות למוכר ו/או נזקים בגין העיכוב, יישא הקונה בכל העלויות וההוצאות הנדרשות ו/או ישפה את המוכר בגין כל נזק שייגרם, וזאת בתוך 14 ימים מיום דרישת המוכר, וזאת מבלי לגרוע מחובתו דלעיל להשיב את המצב לקדמותו בכפוף להוראות כל דין.

5.5

בכל מקרה לא יבצע הקונה ויימנע מביצועו של כל שינוי העלול לפגוע ברכוש המשותף או ביחידות אחרות בפרויקט או בחוזק או ביציבות הדירה או הבניין או במערכותיהם השונות בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לרבות היתר בניה טרם ביצוע השינוי (ככל שידרש). התחייבות זו של הקונה תעמוד בתוקפה המלא אף לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

5.6

הקונה לא יבצע ויימנע מביצועו של כל שינוי חיצוני בדירה או בבניין, לרבות בגג הבניין, בחלונות ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה, אלא לאחר קבלת היתר בניה (ככל שנדרש) ולאחר קבלת הסכמת החברה במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים (ככל שנדרש). פעל הקונה בניגוד לאמור יהא המוכר רשאי לדרוש את הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי ההסכם או הדין. התחייבות זו של הקונה תעמוד בתוקפה המלא עד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

5.7 ביצע הקונה שינויים בדירה, אזי – יחול האמור בסעיף 8.12 להלן.

5.8

מוסכם למען הסר ספק, כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים, או בשלבי סיום הבניה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה אזי פריטים אלו וחומר הגמר יהיו אלה שנבחרו על ידי המוכר בהתאם למוצע במפרט.

## 6. מתקנים משותפים .6

6.1

הובא לידיעת הקונה כי יכול וחלק מהמתקנים המשותפים הממוקמים בבניין ו/או בפרויקט והמיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין או חלקם, כדוגמת מועדוני דיירים, גנרטורים, רכזת גילוי אש ראשית, חדר חשמל, לוח חשמל ראשי, מחסום זרוע חשמלי, חדר טרנספורמציה, חדר גנרטור, מאגרי מים, תאורת פיתוח וחניונים וכיו"ב (לעיל ולהלן: "**המתקנים המשותפים**"), יכול וישרתו בניינים נוספים מלבד הבניין לרבות את הבניינים הסמוכים כהגדרתם לעיל בתחום המגרש והמגרשים הסמוכים, בהתאם להיתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון ו/או לפי החלטת המפקחת על הבתים המשותפים. כן ידוע לקונה כי יתכן שבעליהם של אותם מתקנים (או חלקם) כגון חברת חשמל ובזק, יופטרו מנשיאה בחלקם היחסי בהוצאות הבית המשותף.

6.2

הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו ו/או לדיירי הבניינים האחרים להיכנס לחדר ו/או למקום בו מצויים המתקנים המשותפים ולהשתמש בהם לצורך ביצוע הפרויקט, וזאת מבלי שיקבל תשלום או כל תמורה בשל כך. כמו כן, ידוע לקונה כי לעניין רישום הבית המשותף, יירשמו הזכויות בחדר ו/או במתקנים המשותפים, לפי שיקול דעתו של המוכר לרבות אפשרות כי ירשם הבית המשותף כבית משותף אחד מורכב יחד עם הבניינים הסמוכים. כן ידוע לקונה כי חלק מהמתקנים אשר יבנו בפרויקט ישרתו אך ורק את בעלי יחידות המסחר ומבנה הציבור (להלן: "**המתקנים לשימוש יחידות המסחר ומבני הציבור**"). ולבעלי יחידות המגורים בפרויקט לא תהיה כל זכות שימוש בהם והם יופטרו מנשיאה בחלקם היחסי בהוצאות הבית המשותף בגין המתקנים לשימוש

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

6.3

מובהר כי שטחם ומיקומם הסופי של המתקנים המשותפים ייקבע על ידי המוכר על פי שקול דעתו, וכי המוכר יהיה רשאי לשנות את מיקומם של המתקנים המשותפים מזה המסומן בתוכניות (נספח ב). ואולם, לגבי חדר השנאים/טרנספורמציה, ככל שיוקם בבניין, מיקומו בבניין יובא לידיעת הקונה וככל שמיקומו יוזז מזה הקבוע בתכניות (נספח ב) יודיע המוכר לקונה, בכתב, אודות כוונתו להזיז. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

6.4

הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, ולרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה, ביטוח, טיפול בחצר, בגינה, דרכים, שבילים, מעברים, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים המשותפים, הכל בהתאם לשיעור חלקו ברכוש המשותף ביחס לכלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין, לפי העניין, ובהתאם לתקנון המצוי, עד שיירשם הבית המשותף ו/או הבית המשותף המורכב ו/או בהתאם לחלוקה אחרת, ככל שתיקבע על ידי נציגות הבית המשותף, ובהתאם להוראות ההסכם עם חברת האחזקה ולהנחיות חברת האחזקה, כפי שתהינה מעת לעת.

## 7. השלמה ומסירה

7.1

בכפוף ליתר הוראות ההסכם, המוכר מתחייב למסור את הדירה לקונה, כשהיא בנויה וגמורה בהתאם למפרט ולתוכניות הדירה, ופנויה מכל אדם וחפץ, לאחר הוצאת "טופס 4" בגין הדירה, כשלדירה קיימת גישה נוחה וסבירה, וכשהתשתיות המשותפות את הדירה (מים, חשמל, ביוב וכו') בתחומי המגרש, גמורות, תקינות ומוכנות לשימוש, ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו, המוטלות עליו לפי הסכם זה ולפי החוק, ושמועד ביצוע קודם למועד המסירה (כהגדרתו להלן), ולאחר ששילם את מלוא התמורה, הנזכרת בסעיף 12 להלן, וכן את כל המיסים והתשלומים, הנזכרים בסעיפים 14 ו-15 להלן, שמועד תשלומם עד למועד המסירה. "מועד המסירה" לעניין ההסכם (לרבות לעניין המועד לתחילת תקופת הבדק והאחריות) הינו מועד מסירת הדירה לידי הקונה בפועל, או המועד בו היה על הקונה לקבל את החזקה בדירה על פי ההסכם ועל פי הוראות כל דין, לפי המוקדם מביניהם.

7.2

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

7.2.1

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

7.2.2

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.

7.2.3

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

7.2.4

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

הוראות סעיף זה לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

7.2.5

הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

7.2.6

הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.



- 7.3 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר 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.
- 7.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 7.5 מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 7.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 7.2 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש 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.
- 7.7 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המוכר יהיה זכאי למסור את הדירה לידי הקונה, גם אם עבודות הפיתוח מסביב לבניין - טרם הושלמו, וכי המוכר יהיה רשאי להמשיך בעבודות הפיתוח בפרויקט ו/או בבניינים גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה וזאת בתנאי שמעלית אחת לפחות פועלת בבניין, שקיימת דרך גישה סבירה לבניין ולדירה, שאין בכך כדי למנוע אפשרות של שימוש סביר בדירה ושהמוכר יבצע את העבודות באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. יובהר, עבודות הפיתוח תסתיימנה עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין בו מצויה הדירה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור ידוע לקונה כי רק במקרה שבו הוקדם מועד מסירת החזקה בדירה בהתאם לסעיף 7.8 להלן, עשויה הבנייה בבניינים הסמוכים במגרשים הסמוכים במקרקעין להימשך והוא לא יהיה רשאי לעכב מסירת החזקה בדירה לידיו, ובלבד שתהיה דרך גישה סבירה לדירה. ידוע לקונה כי בבניין יוקמו מערכות משותפות אשר יופעלו לאחר אכלוס כמחצית מהדירות בבניין.
- 7.8 המוכר יהיה רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה מראש לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.
- 7.9 סמוך למועד השלמת הדירה, ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.10 איחור הקונה בהשלמת יתרת התמורה, כי אז יהא המוכר רשאי לדחייה במסירת הדירה לחזקת הקונה, בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב, וזאת מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות למוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 7.11 הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, ולא יהיה רשאי להיכנס לדירה, אלא לשם ביקור בלבד ככל וניתן וזאת בתאום מראש עם המוכר ובליוי נציג המוכר. תפיסת החזקה בדירה טרם מסירתה לידי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה תהווה הפרת ההסכם ותאפשר למוכר לפעול בהתאם לסעיפים הקבועים בחוק. הודע לקונה כי במקרקעין מבוצעות עבודות בנייה ועבודות פיתוח ותשתית וכי הכניסה למקרקעין ללא תאום מראש עם המוכר אסורה בהחלט ואף עלולה לגרום לקונה ו/או למי מטעמו לנזק גוף ו/או רכוש, והמוכר יהיה פטור מכל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה בקשר לכל נזק שייגרם לקונה ו/או למי מטעמו כתוצאה מכך. תפיסת החזקה בדירה טרם מסירתה לידי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה תהווה הפרת ההסכם ותאפשר למוכר לפעול בהתאם לסעיפים הקבועים בחוק.

- 7.12 הקונה מתחייב לקבל לחזקתו את הדירה במועד המסירה אשר לא יהיה מאוחר מאשר תוך עשרים ואחת (21) ימים ממועד קבלת ההודעה בכתב על מועד המסירה. הקונה מתחייב להיות נוכח בדירה במועד המסירה, לבדוק את הדירה ולקבל את החזקה בה לרשותו.
- 7.13 במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את הדירה לחזקתו במועדים הקבועים בסעיף 7.9 לעיל או במקרה שהקונה לא ימלא תוך המועד האמור את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה כלפי המוכר, ייחשב הדבר, כאילו מילא המוכר את התחייבויותיו למסירת הדירה לפי הסכם זה, ולא תחול על המוכר כל חובה נוספת בקשר לכך כלפי הקונה, והקונה לא יוכל לבוא בטענה כלשהי כלפי המוכר בקשר למסירת החזקה בדירה לקונה או לקבלתה על-ידו. וכן יהיה המוכר רשאי, מבלי לפגוע בזכותו לראות במחדל כאמור הפרת הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ממועד זה ואילך יהיה הקונה אחראי בלעדית למצבה של הדירה, אחזקתה, שמירתה וכיוצ"ב, וחייב בתשלום כל המיסים והתשלומים שהוא חייב בתשלוםם כאמור בסעיפים 14 ו-15 להלן ועל פי הסכם האחזקה הנזכר בסעיף 16 להלן.
- 7.14 במקרה שהקונה לא קיבל לחזקתו את הדירה כמתחייב בהסכם זה, יהיה הקונה חייב לשלם למוכר את כל הוצאותיו בגין הטיפול והשמירה על הדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המוכר. הוראות סעיף זה כפופות להוראות חוק השומרים, תשכ"ז – 1963.
- 7.15 נוסף להוצאות הפיקוח הנ"ל, יהיה הקונה חייב לשלם למוכר את הוצאות התיקונים ושיפוץ הדירה כתוצאה מנזקים או פגמים שהוכח כי נגרמו כתוצאה מהיותה ריקה וללא שימוש.
- 7.16 אין באמור בסעיף זה לעיל, משום הטלת חובה על המוכר לבצע שמירה, תיקונים או שיפוץ עד למסירת הדירה אין באמור כדי לפטור את המוכר מאחריותו כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז – 1963.
- 7.17 במקרה שהקונה לא קיבל לחזקתו את הדירה כמתחייב בהסכם זה, ובתנאי כי הדירה ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לבטח את הדירה בביטוח מבנה ותכולה כנגד כל נזק שייגרם לה – לרבות גניבה, שריפה, פריצה, שיטפון וחבלה, רעידת אדמה או פגעי טבע כלשהם – ולחייב את הקונה בהוצאות הביטוח הנ"ל, והקונה חייב לשלם את הוצאות הביטוח הנ"ל לפני קבלת הדירה, בתוספת הצמדה, כקבוע בסעיף 12.6 להלן, וריבית פיגורים כאמור בסעיף 21.6 להלן.
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי בין אם ביטח המוכר את הדירה כאמור לעיל ובין אם לאו, יהיה הוא משוחרר מכל אחריות לנזקים או פגמים, שייגרמו לדירה בעודה עומדת ריקה וללא שימוש. מועד המסירה ייחשב כמועד מסירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות וכן חבות הקונה לשאת בכל התשלומים החלים עליו כבעלים, לרבות תשלומי מיסים, תשלומי אחזקה, תשלומי ועד בית, דמי ניהול וכיו"ב.
- 7.17 תוך ארבעה עשר (14) ימים מקבלת הודעת המוכר כי התקבל "טופס 4", מתחייב הקונה לפנות למוכר ולהמציא למשרדו את כל הנדרש בהודעה הנ"ל ועל פי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייב הקונה להמציא: אישור על ביצוע התשלומים לחברת האחזקה/הניהול ככל שיש, אישור הרשמה בעיריית אלעד, אישור על תשלום פקדונות החלים על הקונה, המצאת אישור מקורי מרשויות מיסוי מקרקעין כי אין יתרה לתשלום מס רכישה, ייפוי כוח נוטריוני וכן כל מסמך אחר המהווה תנאי למסירת החזקה לידי הקונה.
- 7.18 הקונה ו/או מי מטעמו, באמצעות יפוי כוח, יהא נוכח בדירה במועד המסירה, יבדוק את הדירה ויקבל את החזקה בה לרשותו.
- 7.19 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"**).
- 7.20 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.21 מובהר בזאת, כי אין בחתימת נציג המוכר ו/או הקבלן על הפרוטוקול משום אישור או הודאה בכך שאיזה מהליקויים ו/או אי ההתאמות אשר פורטו ע"י הקונה, אכן קיימים בדירה.

- 7.22 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.
- 7.23 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 7.24 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 7.25 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.22, 7.23, 7.24 בפרוטוקול המסירה.
- 7.26 חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו של פרוטוקול המסירה, אולם נציג המוכר ו/או נציג הקבלן, לפי העניין, יציינו זאת על גבי פרוטוקול המסירה. בנוסף, במקרה כזה יהיה המוכר רשאי לראות את הדירה כאילו נמסרה לקונה במועד שנקבע לעריכת פרוטוקול המסירה ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 7.14 לעיל. המוכר יהיה רשאי להסב לקבלן את התחייבויותיו לפי סעיף זה לעיל. בכל מקרה שהקבלן לא ביצע את התיקונים שאושרו ע"י המהנדס דלעיל, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים האמורים.
- 7.27 הקונה יקבל את החזקה בדירה, גם אם ימצאו בה ליקויים, ובלבד שהינה ראויה למגורים וניתן לעשות בדירה שימוש סביר. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה על אף קיומם של אי התאמות ו/או הליקויים כאמור לא יהיה בה כדי להפחית מאחריות המוכר בהתאם לחוק המכר (דירות).
- 7.28 במועד המסירה יכול שתמשכנה עבודות בחלקים אחרים של הפרויקט ו/או הבניין ו/או המגרש, כמפורט בסעיף 7.7 לעיל, ולא יהא בכך כדי לפגוע במסירת החזקה בדירה (ללא הצמדותיה) לקונה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.29 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים והחשמל, וזאת בכפוף לביצוע החיבורים הדרושים על ידי חברת החשמל ועל ידי הרשויות המטפלות באספקת המים, ולחתימת חוזה הספקת מים וחשמל על-ידי הקונה, על-פי הנחיות המוכר. הקונה מתחייב לחתום על חוזה כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, לרבות תשלומים בגין התקנת מוני מים וגז, ולהמציא למוכר אישור על ביצוע האמור לעיל. למען הסר ספק, כל עלויות חיבור הדירה לרשת החשמל יחולו על המוכר (גם תשלום בגין בדיקות "טסטים"). הקונה יישא בתשלום פיקדון מונה וככל וביצע זאת המוכר עבור הרוכש, יוכל המוכר לגבות את סכום הפיקדון מהקונה בכפוף להצגת אסמכתא לתשלום.
- 7.30 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. 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**"). הנציגות הזמנית תהיה חייבת להתקשר בחוזה לצורך חיבור הבנין לחשמל, לטלפון ומים, וכן לבצע את ההתקשרות בהסכם שרות עם ספקי המתקנים, כגון: גנרטור, מעליות, משאבות, אינטרקום, טלוויזיה במעגל סגור, אנטנות וכל המתקנים האחרים, הדורשים תחזוקה שוטפת (ככל שקיימים). הקונה מתחייב למלא חובתו במידה ויהיה חלק מן הנציגות הזמנית. על אף האמור לעיל, יהיה המוכר זכאי לקבוע כי ההתקשרויות כאמור תבוצענה באמצעות "חברת האחזקה", כהגדרתה בסעיף 16.1 להלן. בחתימתו על הסכם זה מאשר ומסכים הקונה כי המוכר יהיה רשאי למסור את השטחים המשותפים למקבלי הרכוש המשותף וכי מקבלי הרכוש המשותף יהיה רשאי לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך קבלת הרכוש המשותף וזאת ללא זכות ביטול ו/או הסתייגות. קבע המוכר את הקונה כמקבלי הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו, אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכר, וכתנאי למסירת החזקה בדירה, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה.

- 7.31 בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, כאמור, יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי הדירות בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט, וכל פעולה שתעשה על ידו תיעשה אף בשמם ותחייבם.
- 7.32 קבע המוכר קונה (אחד או יותר) של דירה בבניין או בפרויקט או את הנציגות של רוכשי הדירות בבניין או בפרויקט או את חברת האחזקה כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף.
- 7.33 ההוראות בהסכם זה המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף.
- 7.34 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, לרבות השבילים, שטחי הגינה ויתר המתקנים שיותקנו בשטחים שבין הבניינים שיבנו בפרויקט, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש ליעודו וזאת בהתאם להוראות המוכר דלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.
- 7.35 ידוע לקונה כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעליות ומתקני חימום או הסקה מרכזית, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים וכיו"ב, ככל שמערכות אלה או איזה מהן יותקנו בבניין), וכן לאחריות וחבות המוכר כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הקונים האחרים לגרום לכך שמקבל הרכוש המשותף יתקשר רק עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.
- 7.36 המוכר לא יהיה אחראי לכל פגם שיתגלה בדירה ו/או בבניין ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) והוראות כל דין.
- 7.37 ידוע לקונה כי משהדירה ראויה למסירה כאמור בסעיף 7.1 לעיל הוא יהיה מחויב לקבל את החזקה בדירה לידי, אף אם תהייה רשימת ליקויים, אשר לגביהם יחול האמור בסעיף 8 להסכם זה ובלבד שהדירה ראויה למגורים עפ"י כל דין. ידוע לקונה כי תנאי זה הנו מהותי ויסודי בהסכם.

## 8. תיקונים .8

- 8.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: **"אי התאמות"** ו- **"חוק המכר"**), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 8.2 אחריות המוכר בקשר עם הרכוש המשותף כאמור, תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בדירות בבניין (להלן: **"הקונים"**) במאוחד, וזאת החל מהמועד בו נמסרה החזקה ברכוש המשותף. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת ליקויים שתוגש למוכר ולקבלן, בד בבד, על ידי מקבל הרכוש המשותף, או על ידי רוב הקונים.
- 8.3 אחריות המוכר לפגם ו/או לאי התאמה במתקנים המשותפים תחל מהמועד בו נמסרו המתקנים המשותפים ו/או חלקם למקבל הרכוש המשותף. ככל שחלפה תקופת האחריות ממועד מסירת המתקנים המשותפים למקבל הרכוש המשותף, הקונה פוטר בזאת את המוכר מכל אחריות שהיא למתקנים המשותפים ומצהיר כי לא יטען, בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו, כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- 8.4 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה: **"הודעה בדבר אי התאמה"**).

- 8.5 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 שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי- ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 8.6 הקונה מתחייב לאפשר לעובדי המוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 8.7 הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, יהיו הקבלן והמוכר פטורים מכל אחריות שהיא בגין אי ההתאמות, ובמידה ומדובר באי התאמה בדירה אחרת או בכל חלק אחר של הבניין או הפרויקט, יישא הקונה לבדו במלוא האחריות לאי ביצוע התיקונים, על כל הנובע מכך.
- 8.8 הקונה יפעל בכל דרך אפשרית להקטנת נזקי בגין אי התאמות ופגמים בדירה וברכוש המשותף, ככל שיימצא, לרבות מתן הודעה לקבלן ולמוכר עליהם, בהקדם האפשרי. לא פעל הקונה כאמור, יישא הוא בכל האחריות בגין נזק שניתן היה למנעו אילו פעל הקונה כאמור. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות המוכר לפי חוק המכר (דירות).
- 8.9 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 8.10 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי ההתאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.
- הודע לקונה כי בכל מקרה לא יהיה תוקף לאחריות המוכר ו/או לאחריות ספקי המתקנים - לפי סעיף זה לעיל - אלא אם יגרום לביצוע ההתקשרות, הנזכרת בסעיף 7.35 לעיל, מיד עם קבלת החזקה בדירה מאת המוכר.
- 8.11 הואיל ואין בידי המוכר במעמד החתימה על הסכם זה כל הפרטים הדרושים לקביעת אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה (להלן: "ההוראות"), ימסור המוכר לקונה במעמד מסירת הדירה לרשות הקונה את ההוראות חתומות על ידי המוכר, והקונה יאשר קבלתן מידי המוכר וינקוט את כל האמצעים והצעדים הסבירים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה והרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם, ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים והכל בהתאם להוראות.
- 8.12 מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכר לפי כל דין, מובהר כי המוכר לא יהיה אחראי ו/או חייב בתיקון ו/או שיפוי או פיצוי בגין כל קלקול, תקלה, פגם, נזק או אבדן, מכל סוג שהוא שיגרמו לממכר ו/או לבית ו/או לרכוש המשותף ו/או לכל חלק מהם, אם סיבתם תהיה קשורה בעבודות ו/או שינויים שלא בוצעו ע"י המוכר ו/או אי- ההתאמה נגרמה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל מצד הקונה ו/או אי- ההתאמה קשורה בחומרים ו/או אביזרים ו/או פריטים אשר לא סופקו ע"י המוכר, ו/או אי ההתאמה נגרמה כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של מי מטעמו, שוכריו, מבקריו, או כל צד שלישי, או כתוצאה מאי קיום הוראות שימוש, תפעול או אחזקה לגבי אביזרים ו/או מתקנים בממכר ו/או בבניין ו/או בפרויקט או מאחזקה לקויה ו/או שימוש בלתי סביר בממכר ו/או בצידוד



כאמור. לעניין סעיף זה, "קלקול, פגם, נזק או אבדן" - לרבות כאלה שנגרמו עקב העדר ביצוע עבודות אחזקה ו/או בדק, של הממכר ו/או הרכוש המשותף, על כל חלקיהם, החייבים בביצוע עבודות אחזקה ובדק, או עקב ביצוע לקוי של האחזקה ו/או הבדק שלהם - על ידי הקונה ו/או יחידות אחרות שבבית ו/או מטעמם, כמפורט להלן והכל בכפוף להוראות כל דין.

8.13 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) ככל שהוראות החוק אינן תואמות הסכם זה ובלבד שהוראות אלו הינן בלתי ניתנות להתניה דהיינו (הוראות קוגנטיות), ככל שהוראות חוק המכר קובעות אחרת במפורש יחול האמור בחוק המכר (דירות) ויגברו על האמור בסעיף זה.

8.14 הודע לקונה כי הפגמים או תיקונים - כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה - עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים וכדומה, הכל בכפוף לחובת המוכר להחזיר את מצב הדירה למצבה הקודם על פי ההסכם ככל הניתן ובהקדם האפשרי, ובלבד שהקונה נקט את כל הצעדים כדי לשמור על תכולת הדירה בזמן ביצוע התיקונים.

8.15 הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו שייתכן והקמת הבניין מתבצעת באמצעות קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים, האחראים לטיב עבודתם ולאיתותם של החומרים.

## 9. איסור שינויים

9.1 עד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה, הקונה לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדון, ככל ויידרש לכך, כל שינוי במעטפת הבניין, בשלד הבניין, במערכות הראשיות של הבניין, שינויים כלשהם במרפסות הדירה או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, או בחלונות הדירה. שינויים אלה כוללים בין היתר: סגירת מרפסת, סגירת חלון ו/או פתיחת חלון, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בחיפוי ו/או בטיח החיצוני, שינוי במעקה ובמסגרות, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, שינוי בפריקסטים חיצוניים, התקנת סידור כביסה במרפסות, מחוץ למרפסות או מחוץ לחלונות הדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר שלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר, שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבניין או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין. הודע לקונה כי המוכר או נציגות הבית, לפי העניין, יהיו זכאים בכל עת לתבוע ממנו בכל הליך משפטי את קיום ההתחייבות לעיל, לרבות תביעה להחזרת המצב לקדמותו.

9.2 הקונה לא יבצע בדירה תיקונים או עבודות, העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין או הבית המשותף או בדירה אחרת ולא לבצע תיקונים ברכוש המשותף שלא בתיאום עם הנציגות ו/או חברת האחזקה כהגדרתה בסעיף 16 להלן וללא קבלת האישורים הנדרשים עפ"י דין.

9.3 אם למרות האמור בסעיפים 9.1 ו-9.2 לעיל יבצע הקונה שינויים כלשהם, רשאי המוכר שלא לרשום את הדירה בלשכת רישום המקרקעין על-שם הקונה, עד שהקונה יחזיר את המצב לקדמותו, לשביעות רצונו המלאה של המוכר. בנוסף, יישא הקונה בכל העלויות וההוצאות הנדרשות ו/או ישפה את המוכר בגין כל נזק שייגרם, הנובע מעיכוב ברישום הבית המשותף, הנובע מהשינוי האמור, וזאת מבלי לגרוע מחובתו דלעיל להשיב את המצב לקדמותו בכפוף להוראות כל דין.

9.4 הקונה יהא רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים כיעוד עיקרי ובהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התכנית היתרי הבניה שיוצאו לפרויקט ובהתאם להוראות הסכם זה, והוא יהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מכוחו או ברשותו. הקונה מתחייב כי בשימוש בדירה לא יהיה משום מטרד. ידוע לקונה כי בפרויקט יש שימושים מעורבים הכוללים מגורים, מסחר וכן מבני ציבור.

## 10. רישום הבית המשותף

10.1 בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין, להוראות רמ"י ו/או המשרד, להוראות המפקח/ת על רישום בתים משותפים/מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלוונטי, יגרום המוכר כי לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד רישום בפקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לקונה, לפי המאוחר, הבניין יירשם, לבדו או יחד עם הבניינים הסמוכים שייבנו בפרויקט, כבית משותף (להלן: "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") או לפי כל הוראת חוק אחרת, לפי שיקול דעתו של המוכר. מובהר כי בחישוב תקופת הרישום האמורה בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו

והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהיה המוכר רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל אחד מהבניינים שייבנו במקרקעין יירשם כמבנה נפרד במסגרת הבית המשותף, ו/או לפי הוראת חוק אחרת ו/או לפי הוראות המפקח על המקרקעין, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

ידוע לקונה, כי ייתכן והמוכר, לפי שיקול דעתו ו/או לפי דרישת הרשויות, יידרש לרשום את הבית המשותף כבית משותף מורכב אחד יחד עם בניינים סמוכים נוספים במקרקעין. עוד ייתכן כי המוכר יקבע, לפי שיקול דעתו הסביר ו/או לפי דרישת הרשויות, כי הרכוש המשותף, כולו או חלקו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות באותו מבנה או אגף. מובהר בזאת כי על מנת לאפשר רישום הבניין כבית משותף (ובכלל זה בית משותף מורכב כאמור לעיל) ואת רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, יש לבצע במקרקעין הליכי תכנון, איחוד, חלוקה ורישום, כך שהמקרקעין או המגרש לבדו או ביחד עם מגרשים סמוכים יאוחדו ו/או יחולקו למספר חלקות רישום נפרדות באופן שהבניין לבדו או ביחד עם בניינים סמוכים לו יירשם כחלקת רישום נפרדת שגבולותיה ייקבעו ע"י המוכר בכפוף לאישור הרשויות. ההליכים דלעיל עשויים להימשך תקופה ארוכה. ככל שהדבר תלוי במוכר, ינקוט המוכר באמצעים המקובלים ויבצע את כל החיובים המוטלים עליו כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה ולהשלימם בהקדם האפשרי.

10.2

המוכר יהיה רשאי לקבוע, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להיתר הבניה, את חלקי הבניין ו/או הבית המשותף המיועדים לשימוש משותף של כלל המחזיקים בבניין ו/או בבית המשותף ו/או של חלקם ואת ייעודם, ושטחים אלה יהיו את הרכוש המשותף של הבית המשותף ובלבד שזכויות הרכוש עפ"י הסכם זה לא תפגענה (להלן: **"הרכוש המשותף"**). כן יהיה המוכר רשאי לקבוע, להצמיד ולהקנות זכויות, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, בכל השטחים שבבניין, פרט לשטחי הרכוש המשותף, למי שימצא לנכון בהתאם להוראות המכרז והדין ובתנאי שלא ישתנה שטח הדירה (כפי שיש לרשמו בהתאם להוראות הדין). המוכר יהיה רשאי לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה, כולו או חלקו, יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה וכן שהחזקתו, ניהולו וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף הנ"ל תחול על בעלי הדירות באותו מבנה בלבד.

כן יהיה המוכר רשאי לקבוע כי חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף הכללי של כלל הבניינים, לרבות השבילים, הגינות, החניונים והמתקנים שיוקנו בשטחים המשרתים את הבניינים בפרויקט, יחול על כלל בעלי הדירות בבניינים.

זכויות בניה יחסיות יוקנו לכל בניין בנפרד, ככל ותהייה זכויות בניה נוספות, כל בנין בהתאם לחלקו היחסי במגרש אלא אם כן יקבע המוכר אחרת לפי שיקול דעתו באשר כאמור הינו בעל הזכויות הבלעדי בזכויות הבניה ובלבד שלא מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, שאז זכויות אלה יהיו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין. ככל ומי מבעלי הזכויות בבניין כלשהו במסגרת הבית המשותף המורכב, יבקש לבצע שינוי, לאחר הרישום הבית המשותף המורכב, הכרוך בהוצאת היתר בניה, תידרשנה חתימות בעלי הזכויות באותו הבניין בלבד ולא תידרש הסכמת בעלי הזכויות בבניינים אחרים במגרש לצורך ביצוע שינוי זה. הוראה זו תירשם בתקנון הבית המשותף (ככל ולא תהא מניעה לכך).

מוסכם כי לא יבוצע שינוי טרם ביצוע הרישום אלא לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י דין. כן ידוע לקונה כי חישוב השטחים שיבוצע בעת רישום הבית המשותף עשוי להיות שונה מהחישוב שבוצע לצורך הכנת תכניות המכר הסופיות, וזאת נוכח הבדלים הקיימים בדין בנוגע לחישובי השטחים כאמור. מובהר כי שינוי בשיטת חישוב השטחים כאמור יבוצע על ידי המוכר על פי הוראות הדין בלבד.

10.3

מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף, יכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות בבניין ו/או בבית המשותף או מרביתם.

10.4

המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים בפרויקט, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, חצרות פרטיות, גינות, מרפסות מקורות ומרפסות לא מקורות, חללים (סגורים או פתוחים), חדרי בזק ותקשורת, שטחי חניה, מחסנים ושטחי אחסון, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניינים, גגות, שבילים, מעברים, דרכי גישה, מבואות, שטחים בקומת הכניסה, חדרי טרנספורמציה וכל שטח אחר הניתן להוצאה מהרכוש המשותף לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) ו/או על פי כל דין.

10.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות המפרט, נספח א', הודע לקונה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

10.5.1 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון, בין שסומנו במפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, כמעברים משותפים.

10.5.2 שטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו במפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.

10.5.3 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, חצרות צמודות של יחידות בבניין.

10.5.4 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, להצבת מתקנים משותפים.

10.5.5 שטחי המסחר והשטחים הציבוריים.

למרות האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו, לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל.

מובהר כי כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת שתיוותר בידי המוכר, לפי שיקול דעת המוכר ובלבד שהמוכר לא ישאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף לאחר מכירת כל הדירות.

10.6 כן מוסכם, כי למוכר הזכות להצמיד לכל ו/או לחלק מהדירות שבקומות העליונות בבניין ו/או בקומות התחתונות בבניין ו/או בפרויקט חלק ו/או את כל שטחי הגגות שמעל הדירות שבקומות העליונות בכל בניין, לרבות החדרים שיבנו על הגגות, במידה ויבנו, שטחי עליות הגג שבגגות הנ"ל (אם אלו יבנו אך למעט החלקים בגג אשר ישמשו את כל בעלי הדירות) ושטחי הגגות שמעל המבנים שעל הגג ו/או שטחי החצרות במקרה של דירות גן וצמודי קרקע, בהתאם להיתר הבניה ו/או למפרט ו/או בהתאם לדרישת כל רשות מוסמכת. כן יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, להקנות את זכויות הבניה על שטחי הגגות וזכויות הבניה על החדרים שעל הגגות (אם אלו יבנו) לבעלי הדירות שלהם הם יוצמדו ואת זכויות הבניה בשטחי הגגות, המרפסות לבעלי הדירות שלהן הן צמודות, וכל זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם של מי מבעלי הדירות האחרות, לרבות בבניין ו/או בבית המשותף והכל בכפוף להיתר הבניה ובלבד שזכויות הרכוש עפ"י הסכם לא תפגענה.

10.7 הסכמת בעלי הדירות בפרויקט לאמור לעיל תעוגן בתקנון המוסכם של הבית המשותף, לכשיירשם וזאת בהתאם לשיקול דעת המוכר.

10.8 מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי להצמיד את זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין ובקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, כולן או חלקן, ליחידות מסוימות בבניין ו/או בבניינים אחרים במקרקעין ו/או להעבירן למגרשים ו/או לחלקות ו/או לשטחים אחרים ללא צורך בקבלת הסכמה מצד הקונה או כל צד ג' אחר, והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. כן יהיה המוכר רשאי לקבוע כי מי שהוצמדו להם זכויות בניה דלעיל, יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה האמורות ולצורך כך להתחבר לשטחי הרכוש המשותף, כולל למתקנים ולמערכות של הבניין באופן ובתנאים כפי שייקבעו ע"י המוכר ויעוגנו בתקנון הבית המשותף.

10.9 המוכר יהא רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין, הערות אזהרה או זיקות הנאה זכויות מעבר ו/או חכירות על הפרויקט ו/או על הבניין ו/או על הרכוש המשותף ו/או על החניון המשותף יחד עם הבניינים הסמוכים העתידיים להיבנות במגרש, ככל שייבנו, שתידרשנה על פי התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל מתקנים, ודרכי גישה, שיותקנו בפרויקט, המיועדים לשרת מספר בניינים, ובדבר סידורי החניה בפרויקט, לרבות מקומות החניה בבניין ובבניינים סמוכים לו, וזאת בנוסף לאמור בתקנון שיירשם. רישום כאמור יכול שירשם גם לטובת בניינים ו/או מגרשים אחרים

ו/או חלקות אחרות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכר יהא רשאי לרשום זיקת הנאה וזכויות מעבר לציבור ולמעבר של הולכי רגל ואופניים וכן זיקת הנאה תת קרקעית, אם יידרש, לרבות לטובת הקמת תשתיות.

10.10 המוכר זכאי ליעד שטחים מסוימים לשימוש עבור מתקנים, כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, טלוויזיה בכבלים, אנרגיה סולרית, ארגזי חשמל, מתקני חשמל, חדרי טרנספורמציה, מערכות תקשורת ותקשוב, חדר בזק, תאי ביוב ומכלים להספקת גז, מאגר מים וחדר משאבות והכל בין אם השימוש באלו קשור בבניין, ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים שבסביבתו, לרבות הענקת זכות שימוש לחברות המטפלות באותם מתקנים.

10.11 המוכר יגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף, וכי אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף.

"יחסי" בסעיף זה משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות האחרות בבית המשותף ובכפוף להוראות החוק והדין, כפי שיהיו בעת רישומו של הבית המשותף.

בחישוב החלק היחסי לעיל יהיה המוכר רשאי אך לא חייב להביא בחשבון, בין היתר, שטחם של מרפסות מקורות ולא מקורות, מחסנים, גגות וחצרות וכיו"ב שיוצמדו לדירות מסוימות, כולן או חלקן, בשיעור כפי שייקבע ע"י המוכר, בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין. במקרה שהדירה כוללת מקום חניה ו/או מחסן, יגרום המוכר כי במסגרת רישום הבית המשותף יוצמד מקום החניה ו/או המחסן לדירה.

10.12 למוכר שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות, לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה, אשר תהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל ולמגרשים ו/או לפרויקט, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתם של מי מבעלי הדירות בבניין, לרבות הקונה.

10.13 הובא לידיעת הקונה כי יירשם לבית תקנון מיוחד, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המיוחד**") שינוסח ע"י המוכר ועורך דינו וכן שרישום הדירה על שמו יעשה בכפוף להוראות התקנון המיוחד האמור. מובהר כי כל סטייה מהוראות התקנון המצוי תעשה בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

10.14 המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון המיוחד הוראות כמתחייב מהסכם זה, כאמור במפרט, נספח א', ובין היתר, לכלול בתקנון הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמדות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו ובלבד שזכויות הרכוש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

10.15 ידוע לקונה כי התקנון המיוחד יכלול הוראה כי כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת שתיוותר בידי המוכר או יוצמדו ליחידה שתיוותר בידי המוכר, לפי שיקול דעת המוכר.

10.16 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה המוכר רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף:

10.16.1 הוראות בדבר יעוד היחידות בבניין, לרבות על פי הוראות תכניות בנין העיר החלות על המקרקעין.

10.16.2 הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד לדירות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, סמכויות הנציגות להתקשר עם חברת אחזקה לצורך ניהול ואחזקת הבית המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר ו/או הנציגות ו/או חברת האחזקה והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.

- 10.16.3 הוראות האוסרות על הקונה לבצע מבלי שקיבל היתר כדון, ככל ויידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבית, במרפסות הדירה או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה. שינויים אלה כוללים: סגירת מרפסת, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, שינוי בפריקסטים החיצוניים, התקנת סידור כביסה במרפסות, מחוץ למרפסות, או מחוץ לחלונות הדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר שלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית. יובהר כי, בכפוף לקבלת היתר בניה, ככל ונדרש, ו/או כל אישור הנדרש על פי דין, לא תידרש הסכמתו של המוכר במקרה שקונה הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר קבלת החזקה בדירה, אלא במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.
- 10.16.4 הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינסטלציה החשמלית שלהם.
- 10.16.5 הוראות הקובעות כי השימוש במועדוני הדיירים, בחניות ובמחסנים, ככל שישנם, יהיה אך ורק לדיירי הבניין ותיאסר השכרתם או מתן רשות שימוש בהם, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למי שאינו דייר בבניין.
- 10.16.6 הוראות הקובעות כי על בעלי הזכויות בדירות עם גינות הצמודות להן, לשמור בכל עת על חזות תקינה של הגינות הצמודות להן.
- 10.16.7 הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן זמני או קבוע, בחזית הבניין, לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות, חפצים, שלטים, אביזרים וכיו"ב.
- 10.16.8 הוראות הקובעות כי דיירים המחזיקים בחיות מחמד יהיו אחראים לכך שחיות המחמד לא יסתובבו בשטחי הרכוש המשותף, למעט לצורך מעבר ליציאה מתחומי הבניין, כשהן מלוות ע"י אדם וקשורות ברצועה, וכן כי חיות מחמד לא יעשו את צרכיהן הטבעיים בכל מקום שהוא בשטחי הרכוש המשותף. דייר המחזיק בחיית מחמד יהיה אחראי לכל נזק ו/או לכלוך שייגרם ע"י חיית המחמד שבאחזקתו.
- 10.16.9 הוראות המקנות לחברת האחזקה ו/או לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו והוראות המחייבות את הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של הבניין על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
- 10.16.10 הוראות לפיהן על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ובהתאם להוראות הסכמי המכר ולמטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד כאמור לעיל.
- 10.16.11 הוראות הקובעות כי נציגות דיירי יחידות המגורים בפרויקט יהיו זכאים לזכות גישה ומעבר בשטחים המשותפים המיועדים למסחר ומבני הציבור לצורכי תחזוקה של מערכות משותפות, בכפוף לתיאום מראש עם חברת הניהול ו/או נציגות המסחר. מוסכם כי ככל ויידרש לבעלי שטחי המסחר ו/או מי מטעמם גישה למתקנים המשמשים את החלק המסחרי ומצויים בשטחי המגורים, אזי בעלי הזכויות בחלק המסחרי יהיו זכאים לגישה למתקנים אלה בתאום מראש עם חברת הניהול ו/או נציגות המגורים.
- 10.16.12 הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות בסעיף 4.11 לעיל והפוטרות את חברת החשמל מלשאת בתשלום דמי ניהול או בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל, אשר יידרשו באופן סביר לצורך מתן השירותים על ידה. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרנספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרנספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי



הטרנספורמציה. הוראות כאמור לעיל, יחולו גם לעניין חדרי בזק ולכל מתקן נוסף  
כהגדרתו בסעיף 4.11 לעיל.

10.16.13 הוראות בדבר זכויות הבניה הנוספות כאמור לעיל בכפוף להוראות כל דין והוראות  
המכרז.

10.16.14 הוראות בדבר אופן השימוש בכל מתקן משותף שנועד לשימוש דיירי הבניין ו/או הפרויקט  
ותשלום ההוצאות הכרוכות בהחזקתם ובהפעלתם כאמור בסעיף 6 לעיל.

10.16.15 סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף, אשר לא פורטו בתקנון המוסכם, יהיה  
בהתאם לקבוע בתקנון המצוי, כמשמעותו בחוק המקרקעין.

10.16.16 הוראות בדבר איסור להתקין כל מתקן סלולארי בתחום המקרקעין.

10.16.17 הוראות בדבר הפעלת לפחות מעלית אחת בבניין כמעלית שבת. שעות הפעלת מעלית שבת  
יקבעו בהתאם לסעיף 159 (ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

10.17 אם הקונה ו/או איזה מבין הקונים ו/או המחזיקים יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי היחידות  
האחרות בבניין ולמוכר עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר כי המוכר לא יהיה חייב לממש  
זכות תביעתו בנסיבות אלו ולקונה ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיו בשל  
הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם המוכר כלפיו.

10.18 מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 10 זה יחייבו החל ממועד חתימת הסכם זה ויגברו על כל הוראה  
נוגדת ב"תקנון המצוי" שבתוספת לחוק המקרקעין וזאת אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף  
ובטרם נרשם התקנון המיוחד. הוראות הסכם זה, לרבות הוראות סעיף 10 זה, על כל סעיפי המשנה  
שבו, יחייבו את הקונה וכן את כל מי שיבוא בנעליו.

10.19 המוכר יהיה רשאי, גם לאחר מסירת הדירה לקונה וגם לאחר רישום זכויות הקונה בדירה, להגיש  
בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות (לרבות באמצעות שינוי הצמדה  
מיחידה ליחידה) ולשינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת שטחים ו/או מבנים  
נוספים במסגרת הבית המשותף. המוכר יהיה זכאי לעשות את כל האמור לעיל ו/או חלק ממנו, מבלי  
צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך ובלבד שאין בשינוי כאמור כדי  
לפגוע בזכויות הקונה על פי הסכם זה.

10.20 המוכר יהיה זכאי, עד למועד קבלת היתר בניה ו/או לצורך רישום הבית המשותף, כהגדרתו להלן,  
לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת מקרקעי הפרויקט ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת  
חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובכפוף שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא  
תפגענה.

10.21 הקונה מתחייב לאפשר לבעלי מקצוע מטעם המוכר להיכנס לדירה ו/או להצמדותיה ולבצע פעולות  
מדידה וזאת לאחר תיאום עם הקונה, ככל שיידרשו בכל הקשור לצורך השלמת רישום הבית  
המשותף כמפורט בסעיף זה.

## 11. רישום הזכויות

11.1 המוכר מתחייב כי רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים יבוצע תוך 6  
חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה  
הדירה, לפי המאוחר (להלן: "**מועד הרישום**"). במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום  
כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא  
אוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר  
דירות, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. ובתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן  
ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה, לרשות את זכות החכירה או הבעלות, אם יתאפשר,  
בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד או משכנתא, פרט  
למשכנתא, שהמוכר מתחייב לרשום במעמד רישום הדירה לשם הבטחת הלוואה, שניתנה לקונה,  
כאמור בסעיף 13.1 להלן, או למשכנתאות, שניתנו לקונה לפי בקשתו על-ידי בנק כלשהו, ואשר  
המוכר התחייב כלפי הבנק לרושמן, או בקשר לתשלומי כספים המגיעים מהקונה למוכר, ופרט לכל  
שעבוד, חוב, זכות צד ג' עיקול ומשכנתא שיוטלו מטעמו של הקונה, בגינו או לפי בקשתו (לעיל ולהלן):

"הרישום"). מובהר כי בחישוב תקופת הרישום האמורה בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

11.2 המוכר יהיה זכאי לדרוש מהקונה, בהודעה בכתב שתישלח לו טרם מועד הרישום שיקבע על ידו (להלן: "מועד הרישום") למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא בהתאם להסכם עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום וכן להמציא את כל התעודות והאישורים, הדרושים לביצוע הרישום, וכן להציג אישור מהבנק, אשר נתן לקונה את ההלוואה, הנזכרת בסעיף 13.1 להלן, כי שילם את כל התשלומים, המגיעים ממנו על-חשבון ההלוואה הנ"ל עד אותו מועד או לחילופין אישור מהבנק לפיו המוכר פטור מהתחייבותו לרישום משכנתא בקשר עם ההלוואה הנ"ל, ככל שניתנה על ידו התחייבות כאמור. במקרה שהקונה יישאר חייב תשלומים לבנק, יהיה רשאי המוכר לרשום את הדירה על-שם הקונה ולרשום על-פי ייפוי-הכח, כקבוע בסעיף 17 להלן, משכנתא על הדירה לטובת הבנק בגין חובותיו של הקונה.

11.3 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד המוכר או במשרד עורך-הדין, שיטפל מטעם המוכר ברישום הדירה (להלן: "עורך הדין"), הכל לפי הוראות המוכר במועד שיתאם המוכר או עורך-הדין עם הקונה, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההצהרות, שיהיו נחוצים, דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור ברישום הדירה על שמו של הקונה ולהקנייתה לו בהתאם לחוק המקרקעין. מאחר והקרקע הינה בבעלות רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ייחתם חוזה חכירה בין בעל הקרקע לבין הקונה, בנוסח שייקבע ע"י בעל הקרקע.

11.4 על הקונה להמציא למוכר לפחות ארבעה עשר (14) ימים לפני מועד הרישום, שנקבע על-ידי המוכר או עורך הדין, את כל האישורים והתעודות שהמצאתם דרושה לשם הרישום האמור, כגון - אישור מרשויות המס וכן אישורים מהרשויות העירוניות והממשלתיות, שיהיו תקפים לחודשיים לפחות, מופנים לרשם המקרקעין, המאשרים כי אין כל יתרה לתשלום בגין כל המיסים החלים בגין רכישת הדירה ו/או החלים על הדירה, אישור חברת האחזקה, כהגדרתה בסעיף 16 להלן, המאשר שהקונה הסדיר את כל חובותיו כלפיה וכן יהא חייב להמציא שטרי משכנתא, חתומים ומאומתים ע"י הבנק, לטובתו נתן המוכר התחייבות לרישום משכנתא, ככל שהתבקש לכך ע"י הקונה וכן כל אישור שיידרש לצורך הרישום כאמור. הקונה ישוב וימציא למוכר, על פי דרישת האחרון, אישורים כאמור, אף אם הם הומצאו על ידו ותוקפם פג בינתיים.

11.5 לא הופיע הקונה, כמפורט בסעיף 11.3 לעיל ואף לא במועד נוסף שהודיע לו המוכר, או לא המציא למוכר את התעודות והאישורים כאמור בסעיף 11.4 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, יחולו כל ההוצאות ו/או הנזקים שייגרמו, ככל שיהיו, על הקונה, כמו כן, האחריות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה תחול על הקונה והמוכר יהא פטור מכל אחריות בגין אי רישום הזכויות בדירה על שם הקונה וכן פטור מחובתו לרישום כאמור.

11.6 כל ההוצאות, התשלומים והמיסים הנוספים, יחולו כולם על הקונה, והקונה לא יוכל לבוא בכל טענה שהיא למוכר על הגדלה בהוצאות או בתשלומים כנ"ל כתוצאה מכך שלא סידר את הדרוש לסידור לפני ההעברה ולא היה מוכן להעברה במועד הראשון שנקבע על ידי המוכר. המוכר רשאי לדרוש, שהרישום הנזכר לעיל יבוצע לאחר שהקונה השלים את כל התחייבויותיו.

11.7 הודע לקונה כי בעלת הקרקע הינה רשות הפיתוח וכי זכויותיו בדירה ירשמו בדרך של רישום חכירה.

## 12. התמורה

12.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר בעבור הדירה תמורה בסך כנקוב וכמפורט בלוח התמורה והתשלומים (להלן: "התמורה"), המצורף **בנספח ג'** להסכם זה (להלן: "לוח התשלומים").

12.2 הקונה לא יהיה רשאי לאחר תשלומים מהמועדים הנקובים בלוח התשלומים אלא בהסכמת המוכר, בכתב ומראש. הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים מהמועדים הנקובים בלוח התשלומים, בתנאי שמסר על כך הודעה למוכר, שלושה (3) ימים מראש לפני ביצוע התשלום שהוקדם. בכל מקרה הקדמת התשלום לא תזכה את הקונה בהקדמת ביצועי חיובי המוכר לרבות מסירת הדירה. יובהר, כי במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

- 12.3 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה, על פי לוח התשלומים שבנספח ג', מתחייב הקונה לשלם למוכר את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר 14 יום טרם מועד המסירה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה.
- 12.4 מוסכם, כי אם לאחר מועד חתימת הסכם זה יוטלו על הדירה, בנייתה או מכירת הזכויות בה תשלומי חובה חדשים (מכל סוג שהוא), יחולו התשלומים החדשים על הקונה, לפי הוראות החיקוק על פיהם הוטלו.  
מוסכם מפורשות כי התמורה המפורטת בלוח התשלומים אינה כוללת תשלומים נוספים, כמפורט בסעיף 15 להלן, אותם חובה על הקונה לשלם בנוסף לתמורה.
- 12.5 מוסכם בין הצדדים כי בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המכר (דירות) התשלומים החלים על הקונה על פי הסכם זה, יהיו צמודים למדד, בתנאי ההצמדה, הכל כמוגדר וכמתואר להלן, והקונה מתחייב לשלם למוכר כל תשלום, המפורט בלוח התשלומים (נספח ג' להסכם) לפי חישוב ההצמדה דלהלן (להלן: **"הפרשי ההצמדה למדד"**). חיוב הקונה בהפרשי הצמדה למדד בגין התמורה יעשה בכפוף ובהתאם להוראות סעיפים 5(ב) ו-5(ג) לחוק המכר (דירות), כמפורט בלוח התשלומים בנספח ג' להסכם.
- 12.6 תנאי ההצמדה, לצרכי האמור בהסכם זה, הם כדלקמן:  
**"מדד מחירי התשומה בבניה למגורים"** או **"המדד"** פירושו:  
מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה שיוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, יחשב המוכר את חישוב עליית או ירידת המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.  
**"המדד היסודי"**: המדד כהגדרתו בלוח התשלומים, נספח ג' להסכם זה והידוע במועד חתימת הסכם זה או המדד הידוע במועד קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.  
**"המדד החדש"**: המדד האחרון שיהיה ידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום למעט תשלומים ששולמו לאחר מועד המסירה כהגדרתו בהסכם למעט בנסיבות שבאשמת הקונה.
- אם יתברר כי המדד החדש עלה או ירד לעומת המדד היסודי, יהא הקונה חייב לשלם למוכר את התשלום כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין. אולם בכל מקרה לא יפחת התשלום מן הסכום הנומינאלי הנקוב בנספח ג' להלן.
- 12.7 הקונה ישלם את התשלומים המגיעים ממנו על פי הסכם זה אך ורק באמצעות שוברי תשלום, שיקבל מהמוכר במועד חתימת ההסכם, ושיהיו לפקודת \_\_\_\_\_ (להלן: **"הבנק"**), לחשבון הבנק, סניף \_\_\_\_\_, מס' \_\_\_\_\_, חשבון מס' \_\_\_\_\_ (להלן: **"חשבון הפרויקט"**) וכן יעביר את הקבלות בגין ביצוע התשלומים, כשהן חתומות בחותמת הסניף בו בוצעו התשלומים, לפקס המוכר שמספרו: 03-7535673 או בדואר אלקטרוני [residents@electra.co.il](mailto:residents@electra.co.il). כמו כן, מתחייב הקונה לשלם את השוברים על פי סדרם בלבד.
- ידוע לקונה שכל תשלום שלא יעשה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום על חשבון התמורה והבנק לא ינפיק בטוחה בגין התשלום הנ"ל.
- 12.8 הודע לקונה שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה), זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.
- 12.9 הקונה מתחייב בזה לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו ע"י הקונה, מכל סיבה שהיא. הקונה מתחייב כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה, הוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שהונפקו בקשר עם הדירה וטרם שולמו. ידוע לקונה כי ישנה עמלת בנק להנפקת פנקס שוברים חלופי עקב אובדן/גניבה/אחר לפנקס, והקונה מתחייב לשאת בעמלה זו במקרים כאמור לעיל.
- 12.10 הקונה לא יהא 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.

12.11 להלן מפורטות הדרכים שבאמצעותן יוכל הקונה לפנות לבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט. ואלה הדרכים:

- א. פניה לסניף שבו מתנהל הפרויקט;
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום;
- ג. פניה באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

12.12 ידוע לקונה כי תשלום באמצעות שוברי התשלום מפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק להמציא לקונה ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות כמפורט בסעיף 18.1 להלן על אותו סכום לטובת הקונה, ולמעט רכיב המע"מ וזאת תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.

12.13 הערבות כאמור לעיל, תימסר בכפיפה להתחייבויות הקונה כלפי הבנק להעביר ולהמחות לבנק את זכויותיו על פי הסכם זה במידה ויממש את הערבות דלעיל. לחילופין, במקרה של מימוש הערבות הנ"ל, על ידי קבלת הערבות מהבנק וכן קבלת רכיב המע"מ מהקרן כהגדרתה בחוק המכר (הבטחת השקעות), יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בדירה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג' שאינו הבנק.

12.14 מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, כל העברת זכויות בדירה ע"י הקונה תהיה מותנית, בין היתר, באישור הבנק וכפופה לכך שהנעבר, יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר והבנק.

12.15 במועד קבלת פנקס השוברים יחתום הקונה על התחייבות לבנק, כמתחייב מההסכם שבין הבנק למוכר.

12.16 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים, והפרת אחד מתנאים אלו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

### 13. מימון ואשראי

13.1 ביקש הקונה לקבל מהמוכר התחייבות לרישום משכנתא על הדירה לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה, ימלא הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא למוכר את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

13.1.1 אישור הבנק או המוסד הכספי כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר למוכר את מלוא כספי ההלוואה ע"י התמורה בדרך של תשלום שובר בגובה הלוואה המשכנתא וכי יפעל בהתאם.

13.1.2 בקשה חתומה ע"י הקונה, מופנית למוכר, להתחייב כלפי הבנק או המוסד הכספי לרישום משכנתא כאמור, בנוסח המקובל בבנקים.

13.1.3 שילם למוכר, עובר לקבלת ההלוואה הנ"ל, את מלוא ההון העצמי הנדרש בסך של לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל, מהתמורה מהונו העצמי (וככל שמדובר בגרירת משכנתא הרשומה על נכס אחר, שילם למוכר, טרם קבלת ההלוואה הנ"ל, את מלוא ההון העצמי הנדרש בסך של לפחות 100,000 ₪ מהתמורה, בתוספת סכום הגרירה בהתאם להוראות בנק ישראל).

13.2 מילא הקונה אחר כל ההוראות סעיף 13.1 דלעיל, ולאחר מתן הערות המקובלות בבנקים לכתב ההתחייבות, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק או המוסד הכספי כנזכר לעיל, בנוסח המקובל בבנקים ובכפוף לעדיפות השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, שההתחייבויות הכספיות החלות על המוכר מכוח כתב ההתחייבות תוגבלנה, בכל מקרה, לגובה הלוואה המשכנתא, שהועברה ו/או תועבר בפועל לידי המוכר – לחשבון הפרויקט; סכום ההלוואה לא יהיה גבוה מיתרת התמורה במועד מתן ההתחייבות; מסמכי המשכנתא לא יכללו הוראות המטילות על המוכר חבות כלשהי כלפי הקונה ו/או הבנק או המוסד

הכספי, שהוא לא נטל מפורשות בחוזה זה ו/או ערבות כלשהי לקונה, כלפי הבנק או המוסד הכספי והכל בשיקול דעת סביר של המוכר ובהתאם להוראות כל דין.

13.3 ידוע לקונה כי גם אם לא תאושר לו הלוואה כנ"ל, לא יהא בכך כדי לפטור אותו מתשלום התמורה במלואה ובמועדה.

13.4 ידוע לקונה, כי זכויות הבנק אשר העמיד מימון לטובת המוכר יקדמו לזכויות הקונה ו/או לזכויות הבנק אשר העמיד לקונה הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה, הכל בהתאם לאמור בסעיף 19 להלן.

#### 14. מיסים

14.1 המוכר יישא בכל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים העירוניים או הממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות בנייתם או אחזקתם ולרבות כמפורט בהסכם זה ובמפרט, עד למועד המסירה, בכפוף לאמור בסעיפים 14.3 ו-14.7 להלן ו-12.4 לעיל. לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, בין אם קיבל הקונה את הדירה ובין אם לאו, יחולו וישולמו כל המיסים הנ"ל על הקונה. הקונה יישא, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הדירה ו/או על המחזיק בה על פי כל חיקוק, ואשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/ היטל שצ"פ, היטל פיתוח שיוטלו על הדירה ו/או על המקרקעין ו/או על הבניין וכן מס עירוני או ממשלתי, ככל שיחול ובכל מס, אגרה, מלווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה.

כן יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לדירה ו/או לבניין על ידי הרשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת, כגון: חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב ובתשלומים בגין הרכוש המשותף.

14.2 מובהר, כי המיסים דלעיל המוטלים על הקונה בגין מקרקעין ו/או הבניין, יחולו עליו לפי חלקו היחסי בהם.

שילם המוכר מיסים עבור התקופה בגינה הקונה חייב בתשלוםם בשל העובדה כי אי-תשלוםם היה מעכב את המוכר במילוי התחייבויותיו, יחזיר הקונה למוכר את סכום המיסים הנ"ל מיד לאחר דרישתו הראשונה, בכפוף להצגת אסמכתא לתשלום בתוספת ריבית פיגורים. במקרה שמועד המסירה יידחה מסיבות התלויות בקונה, תחול על הקונה החובה לתשלום המיסים, כהגדרתם לעיל, ממועד המסירה הנקוב בנספח ג' ולא ממועד המסירה הדחוי. מובהר כי המוכר רשאי לשלם תשלומים החלים על הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

14.3 ידוע לקונה שהתמורה כאמור בסעיף 12 לעיל, נקבעה בהתחשב במיסים, בהיטלים, ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 14.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, תשלום חובה, אגרה או היטל חדש שיוטל על פי חוק ו/או מכח תקנות על רוכשי דירות ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, ו/או בכל תוספת למיסים קיימים, ככל שהם מתייחסים לבניין או לדירה או למכירתה לקונה - וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ואילך, והמועד לתשלוםם יחול תוך ארבעה עשר (14) ימים מעת שנדרשו בכתב מהקונה ובלבד שכל תשלום כאמור חל על הקונה על פי דין.

14.4 הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה וישלמו ישירות לרשויות המס במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. כן יישא הקונה בכל מס אחר, ככל שיחול, על קונה זכויות במקרקעין. הקונה ימציא למוכר אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה.

14.5 ככל שתיערך ע"י המוכר או מי מטעמו שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכר אינו מקבל על עצמו כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפי המוכר ו/או כלפי מי מטעמו בקשר עם כך.

14.6 המוכר יישא בתשלום מס הכנסה או מס שבח מקרקעין, ככל שיחול, בגין מכירת הדירה לקונה.



למרות כל דבר נוגד האמור לעיל, לענין היטל השבחה יחולו ההוראות הבאות: המוכר יישא בהיטל השבחה המוטל על הפרויקט ו/או הבנין ו/או הדירה מכוח התוכניות שאושרו לפני חתימת הסכם זה. הקונה יישא בכל היטל השבחה שיוטל על הפרויקט ו/או על הבנין ו/או על הדירה מכוח התוכניות שאושרו לאחר חתימת הסכם זה. ואולם במקרה שזכויות בניה מכוח תכניות בנין העיר ימומשו בפועל ע"י המוכר בבניית הפרויקט ו/או הבנין ו/או הדירה, יישא המוכר בהיטלי השבחה בגינם.

14.7

## 15. תשלומים שונים

15.1 נוסף על התמורה והתשלומים האחרים, החלים על הקונה לפי הסכם זה, ישלם הקונה את המסים ו/או התשלומים כדלקמן:

15.1.1 מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") החל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה. הודע לקונה כי הסכומים הנקובים בנספח ג' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

15.1.2 אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין יישא בה המוכר ואילו אגרה לרישום משכנתא תחול על הרוכש.

15.2 המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן, וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום; גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה; חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטס" - יחולו על החברה. הקונה יישא בתשלום פיקדון מונה וככל וביצע זאת המוכר עבור הרוכש, יוכל המוכר לגבות את סכום הפיקדון מהקונה בכפוף להצגת אסמכתא לתשלום.

מע"מ, אם יחול בגין תשלומים ושירותים אלו, יחול וישולם על ידי הקונה, אשר יזמין שירותים אלו אצל הגופים והרשויות הממונים עליהם.

מחובתו של המוכר להסדיר ולספק, על חשבונו, תשתית מתאימה לכל השירותים האמורים לעיל, לרבות התקנת התשתית לחיבור הבנין והדירה לרשת החשמל, המים ולצורך אספקת הגז.

15.3 מבלי לפגוע בזכויות המוקנות למוכר על פי הוראות הסכם זה או בהתאם לדין, כל סכום שהקונה יהיה חייב לשלם למוכר בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ושלא ישולם במועדו, יישא ריבית כאמור בסעיפים 21.6 להלן.

## 16. חברת אחזקה

16.1 הובא לידיעת הקונה כי ייתכן (ללא התחייבות מצד המוכר), לפי שיקול דעת המוכר, כי אחזקת הבנין הרכוש המשותף בבנין תבוצע ע"י חברת אחזקה, אשר תיקבע לפי החלטת המוכר (להלן ולעיל: "חברת האחזקה") ואשר תחל לפעול לא יאוחר מאכלוס 50% מדירות הבנין, אלא אם החליט המוכר להקדים את מועד התחלת פעילות חברת האחזקה (להלן: "מועד תחילת האחזקה"). הקונה יחתום, בד בבד עם חתימת הסכם זה, על ההסכם למתן שירותי האחזקה אשר ייערך בהתאם לעקרונות המצורפים להסכם זה **כנספח י'** ויהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן ולעיל: "הסכם הניהול" ו/או "הסכם האחזקה").

למען הסר ספק מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם הניהול יהא לא יותר משנתיים החל מיום מסירת הרכוש המשותף למקבל הרכוש המשותף, אלא אם כן יחליטו בעלי הזכויות הדירות בבית המשותף ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 להאריך את ההתקשרות עם חברת האחזקה, בתום השנתיים האמורות, לתקופה שתיקבע על ידם בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות). מוסכם כי במקרה שחברת הניהול תהיה בבעלות המוכר או חברה קשורה, יוגבל תוקף הסכם הניהול לתקופה של שנה. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה בעלת מאפיינים דומים באותו איזור.

- 16.2 מובהר כי ייתכן והמסחר ינוהל על ידי חברת ניהול נפרדת מהמגורים או ע"י חברת ניהול אחת שיש לה נסיון ליעודים השונים, והכל בהתאם לשיקול דעת המוכר.
- 16.3 לאור קיומם של יעודים שונים אשר כוללים מגורים מסחר ומבני ציבור, בעלי היחידות יישאו בהוצאות ניהול ואחזקה בהתאם ליעוד היחידה. בעלי יחידות המגורים יישאו בהוצאות ניהול והאחזקה של המתקנים המשותפים ליחידות המגורים, וכן בהוצאות ניהול והאחזקה של המתקנים המשותפים למגורים, למסחר ולמבני הציבור ככל ויהיו, כאשר חלוקת ההוצאות ביחס לשטחים ולמתקנים המשותפים ליעודים השונים בפרויקט תיקבע בהתאם למפתח שיקבע על ידי המוכר. סעיף זה יכלול בתקנון הבית המשותף. התקנון יכלול את כל ההוראות הרלוונטיות בתקנונים כגון זה, לרבות הוראות בדבר חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף בפרויקט ביחס ליעודים השונים.
- 16.4 הקונה מתחייב לגרום כי כל מי שהוא יעביר לו את זכויותיו בדירה, גם לאחר הרישום, יחתום אף הוא על הסכם האחזקה.
- 16.5 חברת האחזקה תיתן שירותים שיכללו: ניקיון הרכוש המשותף בבניין, לרבות שטחי החנייה, ואחזקתו, גינון, לרבות בשטחים שבין הבניינים, תחזוקת מעליות והמערכות המותקנות בבניין ובשטחים שבין הבניינים בפרויקט, ביטוח צד ג', ביטוח שטחים ציבוריים במבנה וחבות מעבידים, הנהלת חשבונות, גבייה מדיירים, וכיו"ב שירותים לצורך שמירת הרכוש המשותף ואחזקתו ברמה גבוהה (לא כולל שומר בבניין).
- 16.6 במקרה שהסכם האחזקה יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, יגרום הקונה, יחד עם יתר רוכשי הדירות בבניין, שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם גוף אחר שיתחזק את הבניין, או שהנציגות תקבל על עצמה את ענייני אחזקת הבניין, הכל כמפורט בהסכם האחזקה.
- 16.7 לגבי דירות בבניין שטרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן, יישא המוכר בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף, אך לא יישא בחלק הוצאות הניהול לגבי הדירות הנ"ל עבור צריכה בפועל, שהמוכר הוכיח שלא צרך.
- 16.8 המוכר ו/או חברת האחזקה יהיו זכאים לייחד חלק מקומת הכניסה של הבניין ו/או של כל שטח אחר בתחום הבניין ו/או החניון ו/או הרכוש המשותף על מנת להקים בו משרד ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת האחזקה ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.
- 16.9 מובהר, כי אם הבניין מהווה/יהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר מבנים, הרי שעד להשלמת כל המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה דלעיל בין בעלי הזכויות בדירות בבניין בלבד ו/או במבנים, לפי העניין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לקונים.
- 16.10 הקונה מסכים כי ייתכן והסכם האחזקה ו/או הוראות סעיף 16 זה, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, ובין על ידי רישום הערה בגינם בלשכת רישום המקרקעין, ובין בכל דרך אחרת שיקבע המוכר, לפי שיקול דעתו.
- 16.11 ידוע לקונה כי ייתכן שחברת האחזקה תהיה לבניין ולבניינים הסמוכים במגרש, וזאת בין היתר בשל קיומם של מתקנים משותפים.

## 17. ייפוי כח

- 17.1 הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון, בתוך 10 ימים מיום חתימת הסכם זה, על ייפוי כח בלתי חוזרים בנוסחים המצורפים להסכם זה **כנספח ד'** ולהמציא למוכר שני עותקים מקוריים מייפוי הכח, כשהם מאושרים ע"י נוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה וייפוי כח בלתי חוזר לעורכי הדין של הפרויקט. המוכר יישא בתשלומים הכרוכים בחתימה בפני הנוטריון ובמתן ייפוי הכוח ובלבד שהסכומים תואמים לסכומי אגרות הנוטריון הקבועות בחוק.
- 17.2 ייפוי הכח ישמש את המוכר ו/או עוה"ד לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, רישום פרצלציות, בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקון לתקנון, יחוד ומחיקת הערות אזהרה ככל שיירשמו, ביטול הערת האזהרה וחתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין - במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו ע"י הקונה, רישום הזכויות בדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, חתימה על הסכם האחזקה וכל פעולה אחרת, המפורטת בייפוי הכח.

- 17.3 מובהר כי המצאת ייפוי הכח מהווה תנאי מוקדם לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה לכשיתאפשר.
- 17.4 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.
- 17.5 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי ייפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

#### 18. הבטחת כספי הקונה

- 18.1 המוכר מתחייב להבטיח את הכספים, שמשלם לו הקונה על-חשבון התמורה על-פי הסכם זה, בערבות חוק מכר ממוסד פיננסי או פוליסת ביטוח (להלן: "**הערבות**") בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות לפי שיקול דעתו של המוכר.
- 18.2 הקונה נותן בזה למוכר הוראה בלתי חוזרת להעביר ולהמחות לבנק שיוציא את הערבות, את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהבנק, ישלם את הסכום המגיע לקונה עפ"י הבטוחה. במקרה של מימוש הערבות הנ"ל, על ידי קבלת סכום הערבות מהבנק וכן קבלת רכיב המע"מ מהקרן כהגדרתה בחוק המכר (הבטחת השקעות) יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בדירה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג' שאינו הבנק. כן מתחייב הקונה לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהיה חייב לבנק שילוה לקונה כספים לרכישת הדירה, ככל שהקונה קיבל הלוואה כנוצר לעיל.
- 18.3 הודע לקונה כי יתכן שהערבות שתונפק לו תהיה ערבות דיגיטלית, ולא בהכרח ערבות פיזית שתונפק לו הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח הערבות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק היא כתובת הדואר האלקטרוני ו/או הכתובת המופיעה בראש הסכם זה לעיל, וכן מתחייב הקונה להודיע בכתב לבנק ולמוכר על כל שינוי בכתובות שצוינו על ידו בהסכם זה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הבנק המלווה להעמיד לקונה בטוחה מודפסת חלף הבטוחה הדיגיטלית.
- 18.4 לאחר מסירת החזקה בדירה המוכר יהא רשאי להחליף את הבטוחות, שייתן לקונה על-פי החוק הנ"ל, בבטוחות אחרות על-פי חוק המכר הבטחת השקעות - לפי שיקול דעתו. המוכר יוכל להשתמש בייפוי-הכח, הקבוע בסעיף 17 לעיל, לשם החלפת הבטוחות כאמור (להלן: "**הבטוחה החלופית**").
- 18.5 הקונה מתחייב בזאת כי הובהרו לו זכויותיו על פי חוק המכר הבטחת השקעות כאמור וכמפורט ב**נספח ט'** המצורף להסכם זה.
- 18.6 במקרה שהקונה קיבל ערבות דיגיטלית ו/או ערבות מודפסת בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות ו/או בטוחה אחרת בהתאם לחוק הנ"ל, לא יהא הקונה זכאי לרישום הערת אזהרה אלא אם המוכר נתן הסכמתו לכך בכתב. הערת אזהרה תירשם על ידי המוכר לטובת הקונה, במועד שנקבע לכך על פי הוראות הסכם זה, ובתנאי שהחזיר הקונה את הערבות הבנקאית הנ"ל ו/או הבטוחה האחרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהא רשאי המוכר, בסמוך למועד מסירת החזקה, לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה ובלבד שלא קיימת מניעה לרישומה שאינה תלויה במוכר. ככל שעד למועד זה טרם הועברו הזכויות במקרקעין על שם המוכר יהא המוכר זכאי לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות הבעלים המקוריים במקרקעין.
- 18.7 אם למרות האמור לעיל, ירשום הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין יהיה המוכר רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 17 לעיל ולגרוע לביטול ו/או למחיקת הערה האזהרה הנ"ל וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.
- 18.8 המוכר יישא בשביל הקונה בתשלום ההוצאות והעמלות הכרוכות בהבטחת הכספים (הערבות), ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וזאת בהתאם לסעיף 3א(ב) לחוק האמור.
- בהתאם, מוסכם כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת החזר של סכומים שישולמו על ידי המוכר בשביל הקונה בקשר עם הערבות, כמפורט להלן:

- 18.8.1 הסכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה.
- 18.8.2 תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה, ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
- 18.8.3 כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:  
עלויות הקמה בשיעור של \_\_\_ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.  
עמלה שנתית בשיעור של \_\_\_ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- 18.8.4 במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק למוכר, יופיע שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- 18.8.5 המוכר יציג פירוט בכתב של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשא המוכר בשביל הקונה.
- 18.8.6 יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהעמדת הערבות לקונה, שישולמו לבנק בשביל הקונה, לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה, על כן הסכום שישולם לבנק בשביל הקונה צפוי להתעדכן לסכום הסופי במועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.
- על אף האמור לעיל מובהר כי, אם הקונה לא יחזיר למוכר את הבטוחה אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות לביטולה, או במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה ו/או מסירת החזקה בדירה לידי, כי אז יישא הקונה בכל הוצאות עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או האיחור כאמור וזאת מבלי לגרוע מזכויות המוכר לקבלת פיצוי ושיפוי מהקונה בגין מלוא נזקיו בגין התנהגות והפרת ההסכם ע"י הקונה.
- 18.9 במקרה והקונה יבקש להסב את הערבות לצד שלישי כלשהו (לרבות בנקים למשכנתאות) תהיה ההסבה כאמור באישור המוכר והעלויות בגינה יחולו על הקונה. מובהר כי גם במקרה של הסבה כאמור יקדמו זכויות הבנק שהעמיד מימון למוכר, כאמור בסעיף 19, על זכויות קונה ו/או צד שלישי כאמור.
- 18.10 לדרישת המוכר, יפקיד הקונה, סמוך לאחר מועד המסירה, בידי עו"ד שאינו נמנה מבין עורכי הדין המייצגים את המוכר בהסכם זה (להלן: "**נאמן הערבויות**"), את כל הבטוחות שיוצאו לטובתו ע"י הבנק על מנת שאלה יוחזקו בנאמנות בידי עוה"ד הנ"ל עד למועד החלפת הבטוחות בבטוחה החלופית ו/או עד למועד ביטולן של הבטוחות כאמור על פי דין, לפי העניין. עם העמדת הבטוחה החלופית, או עם ביטולה של הבטוחה על פי הדין, לפי העניין, תתבטל הבטוחה והיא תוחזר לבנק המלווה.
- 18.11 ידוע לקונה שלאחר שישלם את מלוא תמורת הדירה, יקבל את החזקה בה, תירשם הערת אזהרה לטובתו, יושלמו התנאים הקבועים לביטול הערבויות, והערבויות יהיו בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות ואין לקונה ולא תהיינה לו כל תביעות או זכויות שהן בגין הערבויות. לפיכך הקונה מתחייב לחתום בסמוך לפני מועד המסירה על אישור לבנק המאשר את האמור בסעיף זה לעיל, ככל שיידרש לכך.
- 18.12 הודע לקונה כי רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו, בתנאים המצוינים בסעיף זה לעיל, וכן רישום שעבוד ו/או משכון בלשכת רישום מקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות, יתאפשרו אך ורק לאחר רישומו של המוכר כבעלים או כחוכר במגרש, ובכל מקרה בסמוך לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, כאמור בסעיף 18.6 לעיל.
- 18.13 הודע לקונה שטרם הועמד ליווי בנקאי לפרויקט, וכי הבנק עשוי לדרוש חתימת הקונה על מסמכים נוספים, ככל שיידרשו, כתנאי להעמדת הסכם הליווי והקונה מתחייב לחתום על מסמכים אלו ובלבד שלא יהיה בהם כדי לגרוע מזכויותיו על פי הסכם זה.
- 18.14 יובהר כי על אף האמור בסעיף 18.10 לעיל, המוכר יהא רשאי לבטל את הבטוחות שניתנו לקונה זאת לאחר תשלום מלוא התמורה, קבלת טופס 4 לבניין, מסירת החזקה בדירה לקונה (לרבות ככל והקונה לא הופיע לקבלת החזקה בדירה כאמור בסעיף 7.13) ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה

ביחס לדירה. ככל והבנק ידרוש כי הקונה ישיב פיזית את הבטוחות למוכר אזי יפקיד הקונה את הבטוחות בידי נאמן הבטוחות כאמור בסעיף 18.10 לעיל.

## 19. שעבוד המקרקעין

- 19.1 ידוע לקונה, כי המוכר התחייב ו/או יתחייב לשעבד את המקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין, לטובת הבנק והקונה מתחייב לפעול בהתאם ובכפוף להסכם שייחתם בין המוכר לבנק.
- 19.2 הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו מן הקונה ע"י הבנק בקשר עם העמדת הליווי לפרויקט והמצאת פנקסי שוברי התשלום לקונה.
- 19.3 המוכר יהיה רשאי לשעבד ולהמחות על דרך שעבוד לבנק את כל זכויותיו על פי הסכם זה ולהורות לקונה, בהוראה בלתי חוזרת, לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לו ממנו על פי הסכם זה לחשבון הליווי כהגדרתו לעיל וזאת למעט כספים שעל הקונה להעביר עבור מיסים ואגרות לרשויות לרבות מס רכישה וכן תשלומים המיועדים לחברת האחזקה. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה מצדו לפעול בהתאם לאמור לעיל.
- 19.4 מובהר בזה כי לבנק המלווה אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי המוכר ו/או כלפי הקונה בקשר לבניין ו/או לפרויקט ו/או בקשר לדירה ולהסכם זה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הפרויקט ו/או הבניין ו/או את בניית הדירה וכי ההתקשרות שבין המוכר לבין הבנק המלווה אינה בגדר "הסכם לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ג' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973.
- לקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות או תביעות מכל סוג שהוא כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הבטוחה.
- 19.5 ידוע לקונה כי העתק מהסכם זה יימסר לבנק.
- 19.6 לבקשת הקונה, בכפוף לקיום התחייבויות הקונה על פי סעיף 18.11 לעיל ולהוראות הדין, יגרום המוכר לכך שהבנק ימציא לקונה, לאחר מועד מסירת החזקה מכתב "החרגה לא מותנה" בו יאשר הבנק כי במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו, לא ימומש השעבוד ביחס לדירה, בנוסח המקובל בבנק. הקונה יישא בעלות הוצאת המכתב.
- 19.7 לאחר ביצוע התשלום הראשון וקבלת ערבות בגינו יומצא לקונה מכתב החרגה מותנה/מכתב כוונות מכתב דיגיטלי או פיזי באופן המפורט בסעיף 18.3, בו יפורטו התנאים שבהתקיימם יוסר השעבוד מעל דירת הקונה, בהתאם לחוק המכר הבטוחות השקעות.

## 20. הסבת זכויות

- 20.1 המוכר יהיה זכאי להעביר את זכויותיו ו/או את חובותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתו, אך ורק בכפוף ובהתאם להתחייבויותיו בהסכם החכירה ובלבד שיוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויותיו שהעביר על פי הסכם זה. הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות והתחייבויות המוכר כאמור, ובלבד שאין באמור כדי לפגוע בזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה. העביר המוכר את התחייבויותיו או זכויותיו דלעיל, יודיע על כך לקונה בכתב.
- 20.2 ידוע לקונה כי בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון (החלטת המועצה), הקונה לא יהא רשאי למכור את הדירה החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הקונה לפי המוקדם מבין השניים, לרבות להתקשר עם צד שלישי כלשהו בהסכם להעברת זכויותיו לאחר תום חמש או שבע השנים, לפי העניין, אשר נכרת לפני תום חמש או שבע השנים האמורות וכי יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. מובהר כי במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם זה.
- 20.3 להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י המוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין.



- 20.4 ידוע לקונה כי במידה ויפר הוראות החלטת המועצה המצוינות בסעיף 20.2 לעיל וימכור את דירתו ו/או יעביר זכויותיו בדירה לפני תום התקופה האמורה, ישלם למשרד הבינוי והשיכון פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך של 450,000 ₪ וזאת בנוסף לכל סעד אחר.
- 20.5 הקונה יחתום על תצהירים המצ"ב כנספחים ה' ו' וכתב התחייבות בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם להבטחת עמידתו בתנאי החלטת המועצה.
- 20.6 מובהר כי במקרה של הסבת זכויות שלא בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה המוכר רשאי לבטל כל הטבה שניתנה לקונה על פי הסכם זה בגין הדירה, מכל סוג שהוא.
- 20.7 הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מטר, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

## 21. תרופות מיוחדות

- 21.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 21.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם למוכר כאמור בהסכם זה במלואו ובמועדו יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה והמוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש בכתב מהקונה לתקן את ההפרה והקונה לא עשה כן בתוך 10 ימים ממועד דרישת המוכר, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר בהתאם להוראות המכר; למנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה; לעכב את מסירת הדירה לידו; לדרוש את פינויו מהדירה, הכל לפי בחירת המוכר.
- 21.3 לא שילם הקונה למוכר כל חלק מן התמורה במועד שנקוב בהסכם, ולא תיקן הקונה את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה כאמור בסעיף 21.2, יהיה המוכר רשאי לבטל הסכם זה על-ידי הודעה בכתב רשום לקונה ולמחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. מיום משלוח מכתב הביטול הנ"ל תהיה זכותו של הקונה לדירה בטלה לחלוטין, והמוכר יהיה רשאי לעשות בקשר עם הדירה כל פעולה שהיא ללא יוצא מהכלל לרבות מכירתה לצד ג' בהתאם להוראות המכר, מניעת כניסתו של הקונה לדירה, דרישת פינויו מהדירה, הכל לפי בחירת המוכר. למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהמוכר יהיה זכאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהיה זכאי לבטלו ביחס לכל יחיד הקונה גם יחד. במקרה של ביטול ההסכם עם הקונה, על המוכר מוטלת החובה להשיב לקונה הדירה את כספו, לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה על-ידי הקונה, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה בדירה, מיום ביטול ההסכם על ידי שלטונות המס. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של הקונה בערכו הריאלי.
- 21.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו היסודית ע"י הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, כשסכום זה מחושב כשהוא צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה כמפורט בהסכם זה ובנספח ג' כפיצויים קבועים ומוערכים מראש בגין הנזקים שנגרמים למוכר עקב ההפרה של ההסכם ע"י הקונה, והמוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה, וזאת ומבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה.
- 21.5 מובהר, כי ככל שבמסגרת המסמכים עליהם חתם המוכר בקשר עם ההלוואה למוסד הכספי, יידרש המוכר להעביר תשלומים נוספים מעבר לאלו שהועברו לידו, אזי המוכר יפעל בהתאם להוראות אלו.
- 21.6 בכל מקרה של פיגור בתשלום של המוכר או של הקונה לצד השני, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום הקבוע לביצוע התשלום האמור, ישלם הצד המפר החל ממחרת היום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים הכוללת הפרשי הצמדה, בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר, ובכל מקרה שלא יעלה על 8% ריבית שנתית מהמועד המיועד לתשלום ועד לביצועו בפועל. שולם על ידי הקונה תשלום חלקי בלבד, הכספים הראשונים ייזקפו תחילה עבור חלק התשלום שאינו נושא הפרשי הצמדה למדד.
- 21.7 הכספים, שיגיעו לקונה, ככל שיגיעו, מאת המוכר לאחר ביטול הסכם זה בהתאם לאמור לעיל, יהיו מופקדים אצל המוכר או הבנק המלווה לזכות הקונה כנגד מכתב כוונות שהקונה ימציא למוכר 7 ימים טרם מועד ההשבה, והקונה יהיה זכאי לקבל אותם, בערכם הריאלי, באמצעות העברה בנקאית מהבנק המלווה או במשרדי המוכר (לפי שיקול דעת המוכר) בתוך 45 יום ממועד פינוי הדירה על ידי

הקונה ככל ונמסרה חזקה או בתוך 45 יום ממועד ביטול ההסכם וחתימה על המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם.

21.8 בוטל ההסכם כאמור בהסכם זה, לא יהיה חייב המוכר לסלק לקונה כל ריבית שהיא בעבור הכספים, ששולמו על ידי הקונה למוכר, ממועד קבלתם ועד להחזרתם בפועל לקונה, וכן לא יהיה המוכר אחראי לנזקים כלשהם, העלולים להיגרם לקונה מסיבה כלשהי.

## 22. הוראות שונות

22.1 הודע לקונה שהמוכר זכאי להחזיק בבניין דירה אחת או שתיים כ"דירות לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים. הקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה" ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בדירה ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בדירה על הצמודותיה.

22.2 ויתור, ארכה, הנחה וכיוצ"ב שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; ולא יהיה תוקף לשום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצ"ב, אלא אם ניתנו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה במפורש אחרת.

22.3 כל סכום, שחובת תשלומו חלה על הקונה על פי הסכם זה, ושאי תשלומו מעכב או עלול לעכב את המוכר בבצוע התחייבויותיו, אזי במקרה שהקונה לא ישלם במועדו, יהיה המוכר רשאי, אך לא מחויב, לשלמו במקום ועל חשבון הקונה, וזאת לאחר מתן הודעה בת שבעה (7) ימים בכתב מראש. לרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כנגד הנושה מקורי.

22.4 הקונה יהיה חייב להחזיר למוכר כל סכום, שהמוכר שילם במקומו כאמור, תוך שבעה (7) ימים מקבלת דרישה ראשונה מהמוכר בכתב בצרוף ריבית פיגורים, כקבוע בסעיף 21.6 לעיל.

22.5 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכר על פי הסכם זה או על פי הדין, תהיה למוכר זכות עיכבון וקיזוז על כל הכספים, שיימצאו אצלו בכל זמן לזכות הקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

22.6 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.

22.7 כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והמוכר רשאי לראות בחתימת אחד מיחיד הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחיד הקונה.

22.8 מסירת החזקה בדירה למי מבין יחיד הקונה תחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.

22.9 הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו למוכר ו/או לחברת האחזקה כנגד סכומים שיגיעו לו, ככל שיגיעו לו, מהמוכר ו/או מחברת האחזקה ובחתימתו על הסכם זה הינו מוותר על זכות זו.

22.10 במקרה שהקונה הינו תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות הדין הישראלי, החלות בעניין הסכם זה.

22.11 על הסכם זה יחולו הוראות החוק הישראלי. מוסכם בזה כי בית המשפט המוסמך לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו הוא בית המשפט בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018.

22.12 במקרה שהתקשרות הקונה בהסכם זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין (להלן - "האישור"), כגון במקרה שהקונה, קטין, פסול דין וכיו"ב, מתחייב הקונה וכל מי שחותרם על הסכם זה מטעמו, להמציא למוכר את האישור, וזאת בתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה. לא המציא הקונה את האישור במועד, יהיה המוכר רשאי לפנות למשרד הבינוי והשיכון בדרישה לבטל את זכייתו של הקונה.

המוכר יחזיר לקונה כל סכום ששולם לו על ידו (ריאלית) עד אותו מועד, בניכוי כל מס על פי דין, וזאת כנגד החזרה והביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם זה, וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על דבר הביטול, והקונה לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מכל סוג שהוא בקשר לכך.

22.13 הקונה מצהיר ומתחייב, כי ככל ויתברר בכל שלב ועד למסירת החזקה בדירה, כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכויות דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכויות בטעות, ידוע לו והוא מסכים לכך שהסכם זה יבוטל וכי הוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

22.14 הובא לידיעת הקונה כי עוה"ד ממשרד שוב ושות', עורכי דין, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה, והם אינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד לפי שיקול דעתו.

22.15 בוטל.

22.16 למרות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי עוה"ד הנזכרים לעיל ו/או כל עו"ד אחר שימונה ע"י המוכר יטפלו בביצוע הרישום כאמור בהסכם זה לעיל.

22.17 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות המוכר לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה ובמלואן ובמועדן.

22.18 הובא לידיעת הקונה שמידע אשר נמסר על ידו למוכר יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכר, במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את המוכר ו/או אלקטרה בע"מ ואלקטרה בנייה בע"מ לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך כמפורט, בין היתר, בכתב ההסכמה המצ"ב להסכם זה **כנספת י"ב**. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין, וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם (כגון - הרשות המקומית, הגוף המנפיק את הבטוחה, הגוף אשר ילווה לקונה כספים לרכישת הדירה וכיו"ב). למען הסר ספק, המוכר יקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

22.19 לא יהיה כל תוקף לשינוי כלשהו של הסכם זה אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצדדים.

22.20 בוטל.

22.21 מבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה, מובהר כי הסכם זה הינו כפוף ל"היתר עסקא". המוכר יאפשר לקונה לכלול סעיף/נספח היתר עסקא הנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

22.22 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 הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה כל פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

## 23. ייחוד ההסכם

23.1 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך, וכי הקונה קונה את הדירה בהסתמך על האמור בהסכם זה.

## 24. כתובות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן הכתובות, שצוינו בכתרתו, או כל שינוי בהן, שנמסר לצד השני, וכל הודעה, שתשלח בדואר רשום בישראל מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה, כאילו נתקבלה על-ידי הצד, שאליו נועדה, שבעים ושתיים (72) שעות לאחר משלוחה או עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

המוכר יהיה רשאי להמציא מסמכים לקונה גם בדואר אלקטרוני לכתובת הדואר אלקטרוני המפורטת במבוא להסכם זה, ויראו אותה כאילו התקבלה אצל הצד השני בתוך עשרים וארבע (24) שעות לאחר משלוחה. לאחר מועד המסירה תהיה לקונה כתובת נוספת - כתובת הדירה או כתובת אחרת אותה יעדכן הקונה. שינה צד את כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד השני תוך שבעה ימים ממועד שינוי הכתובת ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידיו כאמור לעיל. כתובת הצדדים תהיה בגבולות מדינת ישראל בלבד.

## ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הקונה

---

המוכר

### אישור

אני, הקונה, מאשר בזה, כי לפני חתימת ההסכם, על נספחיו, נמסר לי ההסכם, על נספחיו, על מנת לאפשר לי לבדוק את תוכנו, או, לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לי לשפה הידועה לי.

כמו כן, הנני מאשר בזה, כי המוכר הודיע לי, כי עורכי הדין ממשרד שוב ושות', מייצגים אך ורק את המוכר בעסקה זו וכי אני רשאי להיות מיוצג על-ידי עורך-דין אחר בעסקה של רכישת הדירה שביני לבין המוכר.

---

הקונה

## נספח א' – מפרט מכר



## נספח ב' – תכניות הדירה והבניין

## נספח ג'

להסכם שנערך ונחתם בבני ברק, ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026

**ב י נ** אלקטרה מגורים בע"מ ח.פ. 51-2649146,

מרח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן

### מצד אחד

(להלן - "המוכר")

**ל ב י נ:** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

### מצד שני

(להלן - "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן - "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הפרויקט:**

פרויקט " \_\_\_\_\_ " באלעד.

2. **הבניין:**

הבניין המסומן במספר \_\_\_\_ ע"ג התכנית המצורפת להסכם כנספח ב, אשר נבנה על מגרש \_\_\_\_ במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 30,38-39 לפי תמ"ל/1081 באלעד.

3. **תיאור הנכס:**

3.1. דירה מספר \_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_ בת \_\_\_\_ חדרים בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר.

3.2. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי (השטחים הנוספים יכול שירשמו כחלק בלתי נפרד משטח הדירה בפנקס הבתים המשותפים):

3.2.1. מרפסת/ות שמש בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה/ן מרפסת/ות שמש מקורה/ת בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר.

3.2.2. מסתור כביסה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר.

3.2.3. חניה מספר \_\_\_\_\_.

\*\* (הדירה כהגדרתה בתוספת ההצמדות המפורטות בסעיף 3.2 לנספח זה תכונה להלן: "הדירה").

4. **מועד המסירה הצפוי:**

מועד המסירה הצפוי הינו ביום: 30.06.2030.

5. **המחיר הכולל:**

5.1. הקונה מתחייב לשלם למוכר תמורת הדירה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ (ובמילים: שקלים חדשים) (להלן: "המחיר הכולל") אשר תשולם באופן ובמועדים

המפורטים להלן:

5.1.1. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (7% כולל מע"מ, במועד חתימת הסכם זה. תשלום זה לא יוצמד

למדד תשומות הבניה.

- 5.1.2 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (13%) כולל מע"מ, בתוך 45 יום ממועד חתימת ההסכם לאחר חתימת החוזה או לאחר שהתקבל פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
- 5.1.3 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולמו ב-20 לחודש שלאחר חלוף 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת היתר בניה מלא.
- 5.1.4 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולמו ב-20 לחודש שלאחר חלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.1.5 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולמו ב-20 לחודש שלאחר חלוף 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.1.6 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולמו ב-20 לחודש שלאחר חלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.1.7 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולמו ב-20 לחודש שלאחר חלוף 30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.1.8 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולמו ב-20 לחודש שלאחר חלוף 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.1.9 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולמו ב-20 לחודש שלאחר 41 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- מובהר כי תשלומים אלה יבוצעו במועדים, גם אם בפועל תידחה המסירה מסיבות שונות.
- 5.1.10 סך של \_\_\_\_\_ נ"ח (10%) כולל מע"מ, ישולם תוך 14 ימים טרם מועד המסירה.

**התשלומים הראשונים על חשבון התמורה בסך של עד 20% מהתמורה ישולמו ללא הפרשי הצמדה. מחצית מכל תשלום מיתר התשלומים, המפורטים בסעיף 5.1 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל (מחצית מ-80% מהתמורה), יישאו הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן. חיוב הקונה בהפרשי הצמדה למדד הינו בכפוף ובהתאם להוראות סעיפים 5(ג) (לחוק המכר (דירות)).**

5.2 "המדד" – כבסעיף 12.6 להסכם ו"המדד היסודי" כבסעיף 12.6 להסכם משמעו מדד מחירי תשומות הבניה למגורים. חיוב הקונה בהפרשי הצמדה למדד הינו בכפוף ובהתאם להוראות סעיפים 5(ג) ו-5(ג) לחוק המכר (דירות).

5.3 התמורה החוזית כהגדרתה לעיל, כוללת סכומים המשתלמים עבור הדירה וכן עבור תשלום ההוצאות והעמלות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה לפי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות רוכשי דירות המשולמים על ידי המוכר עבור הקונה.

5.4 בוטל.

5.5 ידוע לקונה כי המוכר יתקשר עם בנק \_\_\_\_\_ בע"מ (בנספח זה: "הבנק המלווה") בהסכם למתן ליווי פיננסי להקמת הפרויקט ולהנפקת בטוחות לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "הסכם הליווי") ויחולו בקשר עם כך ההוראות כדלקמן:

5.5.1 הבנק המלווה ינפיק פנקס שוברים לתשלום התמורה (להלן: "פנקס השוברים") ישירות לחשבון הליווי שמספרו \_\_\_\_\_ המתנהל בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט").

5.5.2 ידוע לקונה כי את התמורה וכן כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם יש לשלם אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט בלבד, וכל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי הבנק המלווה כתשלום ע"ח הרכישה ולא תוצא בגינו בטוחה כאמור בסעיף 7 להלן, והקונה בחתימתו על הסכם זה מאשר את ידיעתו והתחייבותו לפעול כאמור. את השוברים יש לשלם אך ורק בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הקונה. הקונה מצהיר שידוע לו כי תשלום שובר בבנק אחר שאינו בהתאם להוראות הבנק המלווה יזכה את חשבון הפרויקט ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע התשלום, וייחשב כמשולם על ידי הקונה ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע התשלום. כמו כן, מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור את שמו וכן את מספר תעודת הזהות שלו ואת סכום התשלום וזאת באופן זהה לפרטי הקונה אשר צוינו בהסכם.

5.5.3 כל תשלום שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה באמצעות פנקס השוברים (למעט התשלום הנקוב בסעיף 5.1.1 לעיל) לא יפחת מסכום של 100,000 ₪ (כולל מע"מ). ככל שהקונה ישלם תשלום בסכום הנמוך מכך, יחולו על הקונה מלוא ההוצאות בקשר לכך, לרבות הוצאות הנפקת בטוחה נוספת בגין הסכום ששולם על ידי הקונה לעיל. יובהר, הרוכש רשאי להקדים תשלומים ללא צורך באישור החברה כאמור בס' 12.2 להסכם.

5.5.4 לאחר שהמוכר ימסור לידי הקונה את פנקס השוברים, מתחייב הקונה לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו. כמו כן מתחייב הקונה להשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מיד לאחר שסיים לשלם את מלוא התמורה. במקרה בו יבוטל ההסכם, מתחייב הקונה להשיב למוכר את כל שוברי התשלום מיד עם ביטול ההסכם.

- 5.5.5. הקונה יוכל לפנות לבנק המלווה בבקשה לקבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן:  
א. פניה לסניף שבו יתנהל חשבון הפרויקט.  
ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יימסר בהמשך.  
ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה.
- 5.5.6. הקונה מצהיר כי כתובתו לקבלת כל מכתב, מסמך ושובר וכל דבר אחר הנוגע להסכם זה הינה במפורט ברישא של נספח א' זה, והוא מתחייב להודיע לבנק המלווה על כל שינוי בכתובת הנ"ל.
- 5.5.7. התשלומים המפורטים החל מסעיף 5.1.2 כפופים להודעת המוכר על קבלת פנקס שוברים.
6. הקונה מתחייב להמציא למוכר תוך יומיים מביצוע ההפקדה אישור הבנק על ביצוע ההפקדה, הכולל את פרטי המפקיד.
7. הבטוחה הניתנת לקונה בהתאם לסעיף 18 להסכם תהיה ערבות בנקאית צמודה למדד כהגדרתו בסעיף 5.2 לעיל ואשר תומצא לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד תשלום באמצעות פנקס השוברים או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח. ידוע לקונה כי הערבות הבנקאית תינתן לקונה בגין כל התשלומים שישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום בקשר עם רכישת הדירה (ולמעט בגין רכיב המע"מ, כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975). ואולם, ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי להחליף בטוחה זו בכל בטוחה אחרת הניתנת לפי חוק, בהתאם לקבוע בסעיף 18 להסכם.
8. הודע לקונה כי המוכר שעבד/ישעבד את זכויותיו בקרקע ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, להבטחת התחייבויותיו כלפי הבנק המלווה, באופן ובתנאים כפי שסוכמו עם הבנק המלווה, ויחולו לעניין זה ההוראות שיפורטו בנספח שייחתם בין הצדדים.  
המוכר משעבד וממחה/ישעבד וימחה לבנק המלווה בהמחאה על דרך שעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה. בכפוף לכל דין ולאמור בהסכם זה, מוסכם בזה כי אין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין יתר סעיפי ההסכם, יגברו הוראות סעיף זה.
9. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של ההסכם, כהגדרתו לעיל, לבין הוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה, כל עוד לא נאמר במפורש אחרת.

### ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל

הקונה

המוכר

## נספח ד'

### ייפוי-כח בלתי-חוזר

אני/אנו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, החתום/ים מטה, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כוחם של עוה"ד שמואל שוב ו/או נעמה שיף ו/או שושי קרן בירזון ו/או אביעד שוב ו/או הילה לביא- יתים ו/או אורית חזקיהו ו/או ליאור קיל ו/או מלי רוזנבלום ו/או אלון קריביצקי ו/או טל גליקסמן ו/או מתניה סמט ו/או לי בן משה ו/או גל ברקוביץ' ו/או יעקב גלאי ו/או ישראל אלטר ו/או רותם קלימי ו/או טל וולק ו/או ניב ברבי ו/או שלומי אזולאי ו/או לילית חכם שלומי ו/או גיא לפיד ו/או עדי שוב אלפסי ו/או פז עמר ו/או רוני ממון ו/או כל עו"ד אחר ממשד שוב ושות', כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן בקשר לנכס הידוע כדירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_, במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 30,38-39 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן – "**המקרקעין**") או כל יחידות רישום חדשות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין הדירה וצמידותיה (להלן – "**הנכס**" ו/או "**הממכר**"):

- לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירה משנה ו/או בכל צורה אחרת את הנכס המפורט לעיל או כל חלק ממנו ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכס ו/או בזכויות שיש או יהיו לי/לנו בנכס, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול-דעתם הבלעדי.
- להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי כח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכס וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות וכן לגבות הימני/מאתנו כל כספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור בכח הרשאה זה.
- למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות/ות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן – "**חוק המקרקעין**") ו/או על ידי 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 חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/לנו בנכס ו/או בגין הנכס בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שקול דעתו/תם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
- להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני הממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או רמ"י ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים.
- לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכח הרשאה זה.
- לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון ו/או חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – "**חוק התכנון והבניה**") ו/או התיקונים לפיהם ו/או כל חוק (לרבות תקנה) אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון ו/או חוק התכנון והבניה לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לממכר, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או לרשום הערות אזהרה ו/או לבטלן ו/או למחקן ו/או לצמצמן ו/או להסירן משטחים שנועדו לצרכי ציבור ו/או לייחדן לממכר, לדרוש רשום הממכר ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו-רישום בפנקס הבתים המשותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים

הנוגעים בממכר עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגני/נו בפני נציגות בית-משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

7. מבלי לפגוע באמור לעיל ולהלן :

- א. לעשות כל פעולה נחוצה לפי חוק התכנון והבניה וחוק המקרקעין, והתקנות לפיהם, לרישום הבניין בו נמצא הנכס כבית-משותף, לחלוקה ו/או לאיחוד של הממכר.
- ב. להעניק זכות-מעבר בנכס לבעלי זכויות במקרקעין אחרים בדרך של זיקת-הנאה ו/או בכל דרך אחרת וכן להעביר חלקים על שם הרשות המקומית ולצרכי ציבור.
- ג. להסכים לבצוע פעולות ודיספוזיציות בנכס ולהעביר חלקים מהנכס על שם רוכשי מגרשים שונים ו/או לרשום משכנתא על הנכס, בכפוף להערוות האזהרה ו/או למרות הערוות האזהרה.
- ד. לחתום בשמינו על כל מסמך הדרוש לשם שינוי/תיקון תכנית-בנין-עיר החלה על הנכס.
- ה. לחתום בשמינו על כל בקשה, תצהיר ו/או מסמך אחר לשם ביטול כתב-הערבות שיינתן לי/לנו (אם וככל שיינתן) בהתמלא אחד התנאים המפורטים בו ו/או בחוזה המכר.
- ו. לגרום לרישום זכויותיה של חברת החשמל לישראל בע"מ על חדר הטרינספורמציה המצוי בבניין.

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

9. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכח הרשאה זה יחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכחי/נו ואת חליפי/נו, לכל ענין ודבר ללא הגבלת זמן ו/או הגבלה אחרת כלשהי והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

10. כח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי-חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו ו/או לצמצמו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכח הרשאה זה קשורות, בין השאר, זכויותיהם של אלקטרה מגורים בע"מ ו/או קוני דירות אחרות בפרויקט ו/או בנקים למשכנתאות וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו - "צד ג'"). כח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.

11. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כח הרשאה זה עם מרשי/נו האחרים על-פי כח הרשאה זה או כל כח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידי/נו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרום מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

12. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי חוזה כלשהו שנחתם או ייחתם בינינו ובין צד ג' או מי מהם (להלן – "החוזה") יהיו מורשי/נו להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול החוזה ו/או לקבל ו/או לגבות בשמינו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הממכר לרבות עקב ביטולו של החוזה ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי החוזה.

13. לעשות כל פעולה אחרת שהיא אף אם לא צוינה במפורש לעיל, אשר תהיה דרושה במישרין או בעקיפין או מכללא לביצוע יפוי-כח זה או כל חלק ממנו או להקלות בביצוע.

14. ייפוי כח הרשאה זה מתייחס אך ורק למקרקעין כהגדרתם ביפוי כוח זה, או כל מגרש או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצא הנכס כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

### ולראיה באנו על החתום :

| שמות החותמים | תעודת זהות או דרכון | תאריך | חתימה | אני עוה"ד הח"מ מאשר את חתימת הקונים |
|--------------|---------------------|-------|-------|-------------------------------------|
|              |                     |       |       |                                     |
|              |                     |       |       |                                     |



## יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד: \_\_\_\_\_ ממנים ומיפים בזה את **אלקטרהמגורים בע"מ** ח.פ. 512649146 (להלן: "**המוכר**") ו/או עוה"ד שמואל שוב ו/או נעמה שיף ו/או שושי קרן בירזון ו/או אביעד שוב ו/או הילה לביא-יתים ו/או אורית חזקיהו ו/או ליאור קיל ו/או מלי רוזנבלום ו/או אלון קריביצקי ו/או טל גליקסמן ו/או מתניה סמט ו/או לי בן משה ו/או גל ברקוביץ' ו/או יעקב גלאי ו/או ישראל אלטר ו/או רותם קלימי ו/או טל וולק ו/או ניב ברבי ו/או שלומי אזולאי ו/או ליאת חכם שלומי ו/או גיא לפיד ו/או עדי שוב אלפסי ו/או פז עמר ו/או רוני ממון ו/או כל עו"ד אחר ממושרד שוב ושות' - עורכי דין, כ"א מהם לחוד, להיות באי כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, הכל ו/או כל אחת מהן לחוד:

1. להעביר על שמנו את זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_, במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 39-38, 30 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן: "**המקרקעין**"), או כל יחידות רישום חדשות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין (הדירה וצמידויותיה להלן: "**הממכר**").
2. לקבל ו/או לגרום כי הממכר יועבר וירשם על שמנו ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך בממכר ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בממכר ובקשר אליו וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי של כל בטוחה, אם ככל שתינתן לנו.
3. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשיך הבניה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום להגיש ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכנית בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין ו/או על המגרש ו/או על היחידה.
4. לבקש ו/או להסכים לרשום את הממכר, לבדו או יחד עם יחידה/יחידות נוספות שייבנו במקרקעין, כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות הממכר ו/או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים. וכן לגרום לרישום זכויותיה של חברת החשמל לישראל בע"מ על חדר הטרנספורמציה המצוי בבניין.
5. לרשום בלשכת רישום המקרקעין או ברמ"י כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
6. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בניה על המקרקעין מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן: "**ועדות התכנון**"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לממכר, התנגדויות, תשובה להתנגדויות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בניין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ו/או למגרש ו/או ליחידה.
7. להסכים, לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקה ולהעברת חלקים מהחלקה, בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה ובמקרה שהממכר ו/או היחידה לא ירשמו כבית משותף, לקבל בשמנו את רישום זכויות הבעלות בממכר, או בכל אופן אחר ובתנאים שייקבעו ע"י המוכר.
8. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על הממכר, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של יחידות אחרות במקרקעין ו/או של המוכר ו/או של צדדים שלישיים.
9. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בממכר בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י מי שילוו לנו כספים ו/או שיעמידו לרשותנו אשראי בקשר עם הממכר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.
10. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן: "**הערת האזהרה**") בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין החוזה לרכישת הממכר, על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלים של

הממכר, וכן לבקש או להסכים ליחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.

11. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתב/י הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין (לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

12. לחתום על כל מסמך באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.

13. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שייתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם למוכר עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**חברת הביטוח**" ו/או "**הבנק**") לפי העניין, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.

14. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר ו/או בכל רשות או גוף בו מתנהל ו/או יתנהל רישום הזכויות בממכר.

15. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל ולפי חוזה הרכישה, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכלל) כמובנם בחוק המקרקעין, ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בניין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, רשם הירושות ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על המקרקעין) שטרי ויתור, שטרי חליפין, טרנסאקציות, העברות, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכם, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה-1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

16. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי-כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

17. בכל הקשור ביפוי-כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

18. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי הכח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

19. כמו כן אנו מסכימים בזה כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.

20. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומו או תחתנו זכאים לבטל, לשנות או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו או תחתנו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות לנו כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם הממכר. כוחו של יפוי כח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם

את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עזבוננו ובמקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

21. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתנו הבלעדי.

| <u>שמות החותמים</u> | <u>תעודת זהות<br/>או דרכון</u> | <u>חתימה</u> |
|---------------------|--------------------------------|--------------|
|                     |                                |              |
|                     |                                |              |

## נספח ה'

### העדר יחסים מיוחדים עם אלקטרה מגורים בע"מ (להלן: "המוכר")

אני/ו הח"מ: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהמוכר, בפרוייקט המוקם במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 30,38-39 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן – "המקרקעין"), במסלול מחיר מטרה.
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרוייקט, בתנאי מחיר מטרה, הנו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
  - 2.1 אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו/אינו שותף ו/או עובדים של המוכר ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלה בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");
  - 2.2 אנו או קרוב משפחה שלנו, לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של המוכר ו/או של מי מבעליו, ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליו, כהגדרת מונחים אלה בחוק;
  - 2.3 המוכר או מי מבעליו או קרוב משפחה של מי מבעליו כהגדרתם בחוק, אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרת מונחים אלה בחוק;
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את המוכר ו/או את מי מבעליו בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

#### **ולראייה באתי/נו על החתום:**

\_\_\_\_\_

#### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר זיהיתם באמצעות תעודת זהות/המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא ייעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ו וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד \_\_\_\_\_

## נספח ו'

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד 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 שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דור, כמפורט להלן:
- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"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 ביד/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 מטרם אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם נשוא הזכייה.
- הגדרות:
- "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיתם 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: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_

חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג

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

חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

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

### אישור:

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

חתימה וחתימת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

## נספח ז'

### כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה:

1. ת"ז \_\_\_\_\_  
2. ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט המוקם במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 30, 38-39 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם אלקטרה מגורים בע"מ (להלן: "**המוכר**").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**החלטת המועצה**").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

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

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.

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

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





## כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרחה

אני/אנו החתומים מטה :

1. ת"ז \_\_\_\_\_  
2. ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרחה" בפרויקט המוקם במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 30, 38-39 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן: "דירה במחיר מטרחה") עם אלקטרה מגורים בע"מ (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרחה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהירים כי אני עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרחה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרחה. אני/אנו מתחייבים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

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

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרחה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/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.

חתימת רוכש 1

חתימת רוכש 2

### אישור

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

עו"ד

## נספח ח'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אלקטרה מגורים בע"מ  
מרח' ז'בוטינסקי 7  
רמת גן

א.ג.נ.,

### הנדון: התחייבות לשלם מס רכישה

1. הרינו מאשר/ים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 רכישת הדירה מחברתכם חייבת בדיווח לרשות המיסים וכי עלינו לשלם מס רכישה בגין הדירה. הדיווח ותשלום מס הרכישה במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עלינו ובאחריותנו הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עליכם ו/או על עורכי הדין מטעמכם – "משרד עוה"ד שוב ושות'", בגין תוכן הצהרת הרוכש ו/או בתשלום מס הרכישה. ברור לנו כי את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמינו בספרי המקרקעין.
2. לשם הגשת הדיווח לרשות המיסים לצורך קביעת סכום מס הרכישה אנינו מצהיר/ים בזאת: – (סמן את הנכון)
 

\_\_\_ אין לי/לנו ו/או למי מיחידינו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתינו היחידה.

\_\_\_ אנינו ו/או מי מיחידינו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית. (וברכישה בתקופה שבין 1.6.2023 עד 31.5.2025, תוך 18 חודשים).

\_\_\_ אנינו ו/או מי מיחידינו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 12 חודשים מקבלת החזקה של הדירה הנוכחית.

\_\_\_ יש לי/לנו ו/או למי מיחידינו דירת מגורים נוספת.

("יחידינו" – הרוכש ובן/בת זוגו ידוע/ה בציבור וילדים עד גיל 18 יראו כרוכש אחד).
3. ידוע לי/לנו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה. אם יתברר כי הצהרתנו הנ"ל איננה נכונה ו/או איננה מדויקת ו/או יתברר כי בבעלותי/נו דירת מגורים נוספת יגדל מס הרכישה בהתאם לשעורי המס הקבועים בחוק ו/או יתווספו אליו הפרשי הצמדה, ריבית וקנס, אשר יושמו עלינו.
4. ידוע לי/לנו כי:
  - 4.1 את המס עלינו לשלם באמצעות שובר שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח במועד הקבוע בחוק, דהיינו **לא יאוחר מ-60 ימים מיום חתימת ההסכם**. קיימת זכות בדין המאפשרת דחיית תשלום מס הרכישה כל עוד לא שולם 50% מהתמורה, לא נמסר ייפוי כח בלתי חוזר לרישום זכויות הקונה בדירה ולא נמסרה חזקה. לסכום המס הנדחה (מעבר ל-60 ימים) יתווספו הצמדה וריבית.
  - 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
  - 4.3 ידוע לנו כי יום המכירה נקבע ליום חתימתנו על חוזה הרכישה.
5. אנינו מעוניין/ים שחברתכם תטפל מטעמינו בדיווח למשרדי האוצר באופן מקוון וכשירות בלבד, באמצעות משרד עוה"ד שוב ושות' ומבלי שמוטלת עליכם ו/או על משרד עוה"ד שוב ושות' כל אחריות ו/או חובה בענין מעבר לאמור לעיל. הובהר לי/לנו שאינכם מייצגים אותנו מול רשויות המס וכי במסגרת הדיווח לבקשתנו או שירשם כי אין לנו עו"ד מייצג לעניין שומת מס הרכישה או שנמסור במעמד חתימתנו על מסמך התחייבות זה את פרטי עוה"ד המייצג אותנו בכל הקשור בשומת מס הרכישה ופרטיו יצוינו בהתאם לבקשתנו בדיווח המקוון אשר יוגש לרשות המיסים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיי לבצע את הדיווח באופן עצמאי באמצעות עורך דין מטעמנו.

6. ידוע לי/נו כי בנוסף להצהרה זו יהיה עלינו לחתום על טופס הצהרת נכונות הפרטים (7009) שיצורף לדיווח לרשויות המס.

**להלן פרטי עוה"ד המייצג אותנו לענין שומת מס הרכישה:**

שם מלא: \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

7. אני מאשר/ים בזאת באופן בלתי חוזר כי היה ולא נעביר לחברתכם ו/או למשרד עוה"ד שוב ושות' את כל המסמכים הנדרשים על ידינו, ככל שנדרשים, לצורך הגשת דיווח מטעמנו בגין רכישת הדירה מחברתכם וזאת לכל המאוחר עד 7 ימים ממועד חתימתנו על הסכם הרכישה, אזי, תהיו משוחררים מהגשת כל דיווח מטעמנו בגין רכישת הדירה ואין ולא תהא לנו כל טענה, דרישה או תביעה בענין זה כלפיכם ו/או כלפי משרד עוה"ד שוב ושות'.

8. אני מאשר/ים כי אין לי/נו ולא תהיינה לי/לנו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיכם ו/או כלפי משרד עוה"ד שוב ושות' בכל הקשור למס הרכישה, למדרגות המס ואופן חישוב המס.

9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

## נספח ט'

לכבוד

אלקטרה מגורים בע"מ

### עדכון הקונה לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 ("החוק"), בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכול על אף האמור בהסכם הרכישה:
    - א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק, הנכלל בכספים אלו), במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם הרכישה, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.
    - ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל, והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
    - ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.
    - ד. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
    - ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם הרכישה, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
  2. על פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.
  3. על פי סעיף 2ב לחוק, בעניין חיוב המוכר בהבטחת כספי הקונה דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-היסוד: מקרקעי ישראל, עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
    - א. הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם הרכישה;
    - ב. נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;
    - ג. נחתם הסכם בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") ובו התחייבה רמ"י 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.
- עוד ידוע לי כי המוכר עתיד להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר החשבון שפרטיו ימסרו לי בהתאם לקבוע בהסכם.
- כמו כן ידוע לי כי הבטוחה אשר תומצא לי על פי החוק תהא: ערבות לפי סעיף 1(2) לחוק.

ולראיה באתי/באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר



## נספח י'

### עקרונות התקשרות עם חברת ניהול

1. חברת הניהול תעניק שירותי ניהול לבניין לשם אחזקה תקינה ושוטפת של השטחים המשותפים, כהגדרתם להלן, ושמירה על רמתו הגבוהה של הבניין (להלן: "**השירותים**"), לרבות כדלקמן:
  - 1.1. **שירותי אחזקה** – אחזקה של השטחים המשותפים, ושל ציוד ומערכות המשרתים ו/או משמשים חלק או את כל בעלי הדירות בבניין, לרבות, אך מבלי למעט: שירותי תחזוקת מעליות, מערכות מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה, תקשורת ויתר המערכות הטכניות שיותקנו בשטחים הציבוריים שבבניין, גינון, בדק, ניקיון, לרבות ניקוי קירות חיצוניים, קביעת הסדרים לגבי נהלי הובלת חפצים וציוד, ביצוע עבודות שיפוצים בדירות, קביעת זמני והסדרי השימוש בשטחים לרווחת הדיירים, ושירותים נוספים אחרים עליהם יחליט וועד הבית.
  - 1.2. **שירותי מנהלה** – תשלומי ארנונה ותשלומי חובה אחרים החלים על השטחים המשותפים.
  - 1.3. **שירותי ביטוח** – בכפוף להסכמת ועד הבית, חברת הניהול תערוך ביטוח של השטחים המשותפים והמערכות המשרתים ו/או משמשים את חלק או את כלל בעלי הדירות בבניין. ביטוח צד ג' כנגד נזקים העלולים להיגרם לאדם או לרכוש בשטחים המשותפים.
2. "**השטחים המשותפים**" משמע: כל חלקי הבניין שנועדו ו/או שיועדו בעתיד, לשימוש משותף של דיירי הבניין, כולם או חלקם, ולא לשימוש בעל דירה כלשהי באופן בלעדי, לרבות מבואות כניסה, מבואות ומעברים המאפשרים גישה לדירות ו/או לשטח המסחרי ו/או לשטחי הציבור וליתר הרכוש המשותף, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות ו/או פרוזדורי שירות, חצרות, גינות, שלטים, קירות חיצוניים, מסד, שטחי הגגות אשר לא הוצאו מכלל הרכוש המשותף, חדרי מדרגות, מעליות ופירי מעליות, חדרי טכניים, חדר חשמל, חדרי מכונות בהם מותקן ציוד המערכות המרכזיות של הבניין, מתקני ומערכות חשמל, גנרטורים, מתקני אינסטלציה, מתקני אוורור, מתקני מיזוג אוויר, צנרת ראשית של מים, ביוב, מערכות סילוק אשפה ופסולת, מרתפים (לא כולל מחסנים), אינטרקום, ציוד טלוויזיה, ציוד כריזה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, מערכות תאורה, חדרי אשפה, חדרי שירותים שאינם בדירות, לובי, שטחי פריקה וטעינה, שטחי רווחה, משרד חברת הניהול וכד'. יובהר כי השטחים המשותפים כוללים גם שטחים, מתקנים, מערכות וציוד, אשר יימצאו בתחום המגרש והמיועדים ו/או ייעודו בעתיד לשימוש משותף של בעלי הדירות כולם או חלקם.
- השירותים יינתנו גם לחניות המוצמדות לדירות ו/או שטחי המסחר ו/או השטחים הציבוריים.
3. חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים, והדייר מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את ניהול וביצוע השירותים לתקופת ההסכם, באופן בלעדי, ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים. הדייר מתחייב שלא להפריע לחברת הניהול בביצוע השירותים.
4. ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י חברת הניהול בעצמה והיא לא תהיה רשאית להסב את זכויותיה עפ"י הסכם הניהול ו/או להעביר את ביצוע השירותים לצד ג', אלא אם קיבלה על כך את הסכמת ועד הבית מראש ובכתב.
- חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם קבלני משנה בהסכמים בדבר מתן שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בבניין, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע ממילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י הסכם הניהול.
- חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק, בכפוף לאישור ועד הבית, עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן להעסיק אנשי מקצוע וייעוץ חיצוניים ובלבד שבכל המקרים הללו, תיוותר חברת הניהול אחראית כלפי הדיירים למתן השירותים.

5. חברת הניהול, ביחד עם ועד הבית, תקבע מידי פעם נהלים, הוראות וכללי התנהגות בקשר לניהול הבניין וביצוע השירותים, ובלבד שנהלים אלו יהיו כפופים לאמור בהסכם הניהול ובתקנון הבית המשותף, ולא יפגעו בשימוש הסביר של הדייר בדירה ובבניין.
6. חברת הניהול תנהל ספרי חשבונות מסודרים לגבי הוצאותיה והכנסותיה, לרבות כרטיס נפרד לכל דייר ותערוך חשבונות שנתיים של ההוצאות ודמי הניהול, אשר יבוקרו ויאושרו ע"י רו"ח של חברת הניהול.
7. תוקפו של הסכם הניהול יהא לא יותר משנתיים החל מיום מסירת הרכוש המשותף למקבל הרכוש המשותף, אלא אם כן יחליטו בעלי הזכויות הדירות בבית המשותף ברוב הקבוע בסעיף 71(ב) (1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 להאריך את ההתקשרות עם חברת האחזקה לתקופה שתיקבע על ידם. ככל ותמונה חברת ניהול שבבעלות המוכר או חברה קשורה אליו תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.
8. **הוצאות ודמי ניהול**
  - 8.1. חברת הניהול תכין מראש תקציב לכל שנה קלנדרית ותגיש אותו לאישור ועד הבית. עם אישור התקציב יישא הדייר בחלקו היחסי בהוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים ע"י חברת הניהול ורווחי חברת הניהול (לעיל ולהלן: "**ההוצאות**"). ההוצאות לכל דירה לא יעלו על המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור ובעלת מאפיינים דומים.
  - 8.2. במידה ויהיו הוצאות חריגות אשר אינן מכוסות בהוצאות ו/או תיקונים שלא במסגרת האחזקה השוטפת בבניין כגון תיקון ו/או החלפת איזו ממערכות הבניין, תבצע חברת הניהול את התיקונים ואת תחשיב עלויות התיקונים, ותחייב את הדיירים עפ"י חלקם היחסי.
  - 8.3. הדייר ישלם לחברת הניהול את חלקו היחסי בהוצאות ודמי הניהול בהתאם לחשבונות בכתב שתערוך חברת הניהול, בתוך \_\_ ימים מיום קבלת החשבון.
  - 8.4. להקלת גביית החשבונות יחתום הדייר על הוראת קבע לטובת חשבון חברת הניהול. לחילופין תהיה חברת הניהול רשאית לדרוש הפקדת צ'קים דחויים, לשנה מראש, לתשלום דמי הניהול וההוצאות בשנה זו.
  - 8.5. להבטחת תשלום סדיר ושוטף של ההוצאות ודמי הניהול, יפקיד הדייר פיקדון בגובה אומדן הוצאות עבור 3 חודשים.
9. **התחייבויות הדייר:**
  - 9.1. לקיים את התחייבויותיו בשלמותן ובמועדן בכל בעניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים בהתאם להוראות הסכם הניהול שייחתם.
  - 9.2. לשתף פעולה עם חברת הניהול כדי לאפשר את הניהול והביצוע של השירותים על הצד הטוב ביותר.
  - 9.3. לקיים את הנחיות והוראות חברת הניהול וועד הבית בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים. הדייר מתחייב למלא אחר ההוראות והנחיות בקפידה ומתוך רצון טוב לשמור על רמה גבוהה ונאותה של תחזוקת השטחים המשותפים.
  - 9.4. להרשות לחברת הניהול ולמי מטעמה להיכנס לדירה לשם ביצוע כל הפעולות הדרושות לשם ניהול וביצוע השירותים.
  - 9.5. להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה של חברת הניהול.
  - 9.6. לשלם במלואם ובמועדם את כל התשלומים החלים עליו בקשר עם השירותים, לרבות את ההוצאות ודמי הניהול.
  - הדייר לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום הוצאות ו/או דמי ניהול גם במקרה של דרישה או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידיה ו/או בקשר לכל טענה או דרישה אחרת כלפיה.
  - 9.7. הדייר לא יהיה זכאי לקזז סכומים שהוא חייב לחברת הניהול כנגד סכומים שיגיעו לו, אם יגיעו, מאת חברת הניהול.
  10. רוב בעלי הדירות בבניין יהיו רשאים להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת, בכל עת ומכל טעם, ע"י מתן הודעה של 60 יום מראש ובכתב.

אין באמור כדי לגרוע מזכותם של רוב בעלי הדירות בבניין לבטל את הסכם הניהול עם חברת הניהול, בכל עת, עקב הפרתו ע"י חברת הניהול.

11. ביטול או הוספת שירותים שניתנים לבניין, כחלק ממכלול השירותים שיסופקו ע"י חברת הניהול שתתחזק באותה עת את הבניין, יתאפשר בהחלטה שתתקבל ברוב של בעלי הדירות אשר לפחות 50.1% מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

## נספח י"א

לכבוד  
עו"ד שוב ושות' עוה"ד  
רחוב הירקון 5,  
בני ברק  
א.ג.נ.,

### הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם הסכם בין חברת אלקטרה מגורים בע"מ ח.פ. 51-2649146 (להלן - "המוכר") לבין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן - "הקונה") בקשר עם רכישת הזכויות בדירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ הידועה כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים 30,38-39 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן - "ההסכם" ו/או "הסכם הרכישה" ו- "הדירה", בהתאמה);

**והואיל** ובהתאם לאמור בהסכם הסכימו הצדדים כי במעמד חתימת הסכם יפקיד הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בהסכם (להלן - "התשלום הראשון") באמצעות המחאה בנקאית;

**והואיל** והצדדים להסכם מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

#### לפיכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידיכם, בחשבון נאמנות על שמכם, בבנק \_\_\_\_\_ בע"מ סניף \_\_\_\_\_ מס' חשבון \_\_\_\_\_ (להלן - "חשבון הנאמנות") ע"ש שוב שמואל ואביעד עו"ד בנאמנות עבור אלקטרה מגורים בע"מ, פרויקט " \_\_\_\_\_ " וזאת בשל העובדה שנכון למועד חתימת ההסכם, לא נחתם בין המוכר לבין בנק הסכם שוברים ו/או הסכם ליווי לפרויקט.
2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.
3. אתם תשקיעו את הסכומים שבחשבון הנאמנות, בפיקדונות שקליים, כפי שיוורה לכם המוכר, וזאת מיד עם קבלת כל הוראה כאמור בכתב, ובלבד שאם המוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת ההסכם, כי אז תשקיעו את הכספים שבחשבון הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש.
4. להעביר את מלוא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:

4.1 ככל שתקבלו מהמוכר הודעה בכתב כי נחתם בין המוכר לבין הבנק המלווה הסכם לפיו ינפיק לכם הבנק המלווה את הערבות כהגדרתה בהסכם בכפוף לתנאים שייקבעו על ידו, ולאחר שיחתום הקונה על כל המסמכים שידרשו מאותו הבנק בקשר לכך, הרי שאנו מורים לכם בהוראה בלתי חוזרת להעביר את התשלום הראשון על פירותיו, באמצעות שוברי התשלום שיונפקו ע"י הבנק המלווה ל"חשבון הפרויקט", כהגדרתו בהסכם, בניכוי המס שיחול על פירות שנצברו, אם נצברו בגינם, ככל שיחול, עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות. לצורך כך, הננו מורים לכם בזאת למלא בשובר התשלום הראשון את פרטי הקונה, הדירה וסכום התשלום הראשון על פירותיו.

4.2 ככל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול ההסכם בהתאם להוראות התוספת להסכם (להלן - "התוספת"), בהתקיים התנאים המפורטים שם לכך, הכול כמפורט בתוספת, הרי שאנו מורים לכם להשיב לקונה את מלוא התשלום הראשון בצירוף הפירות שנצברו בגינם, בניכוי המס שיחול בגינם, ככל שיחול, עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות, לכל חשבון אשר יורה לכם הקונה בכתב והמתנהל על שמו וזאת בתוך 30 ימים מיום שנחתום על כל המסמכים שידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם זה עקב הוראות התוספת, חתומים על ידי הצדדים ומאומתים כנדרש, לרבות לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין ההסכם.

4.3 מובהר בזאת שסעיף 4.2 לעיל יחול רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשון לחשבון הפרויקט כאמור בסעיף 4.1 לעיל, שכן במקרה כאמור יחולו הוראות ההסכם.

4.4 האמור לעיל מבטל כל כתב הוראות לנאמן קודם שניתן על ידי הצדדים ביחס לדירה.

5. אחריותכם תהיה כדלקמן :

- 5.1 לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישה כלפיכם, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות.
  - 5.2 לא תהיו מחויבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם כן, יובטח לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי לאותה חבות כספית.
  - 5.3 אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי המוכר או נחזית על-ידיכם כחתומה על ידי המוכר. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיו חייבים לבדוק את תקפותה ו/או את אמיתותה.
  - 5.4 כל חיוב המוטל או שיוטל עליכם יהיה מוטל על המוכר, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של המוכר כלפי צד שלישי כל שהוא.
  - 5.5 אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה, ובלבד שתפעלו מתוך כוונה למילוי תפקידכם בתום לב.
  - 5.6 כפוף לאמור לעיל ולהלן, לא תהיו חייבים לבצע פעולה כל שהיא בכספים שבחשבון הנאמנות, אלא אם תידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, כפוף להוראותיו של כתב הוראות זה.
  - 5.7 בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להעביר את הכספים שבחשבון הנאמנות או להימנע מלהעבירם, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משלוח העתק מהן למוכר. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע למוכר על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לתפקידכם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה, בהקדם האפשרי.
  - 5.8 המוכר מתחייב לשפותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראשונה, למעט עקב מעשה שנעשה בזדון.
6. בכל מקרה שלדעתכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות. במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית המשפט כאמור, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא כלפי מי מאתנו.
7. אתם תהיו רשאים להודיע לנו, בכל עת, על רצונכם לסיים את תפקידכם כנאמן ובלבד שהודעה בכתב כאמור תימסר לצדדים 14 (ארבעה עשר) ימים מראש וימונה/ נאמן/ים אחר/ים במקומכם על-ידיכם שזהותו תוסכם מראש על ידי הצדדים. לחלופין, תפקידכם על פי כתב הוראות זה יסתיים עם העברת התשלום הראשון שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט בבנק, בהתאם לכתב הוראות זה.
8. הקונה מאשר שהוא מודע לכך כי הנאמן קשור לבי"כ המוכר.

בכבוד רב,

|             |               |
|-------------|---------------|
| _____ המוכר | _____ תאריך - |
| _____ הקונה | _____ תאריך - |

## נספח י"ב

לכבוד

אלקטרה מגורים בע"מ

### כתב הסכמה לאיסוף מידע אישי

הנני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מסכים/ה כי המידע האישי שנמסר ו/או שאמסור לאלקטרה מגורים בע"מ במסגרת פרויקט " " \_\_\_\_\_ " באלעד (להלן: "הפרויקט"), יועבר לידי חברת **אלקטרה בע"מ** ח.פ. 520028911 ו/או **אלקטרה בנייה בע"מ** ח.פ. 510617194, לפי העניין (להלן: "אלקטרה") וישמר וינוהל על ידי אלקטרה ו/או על ידי מי מטעמה, בין היתר במאגרי מידע שבשליטת אלקטרה בע"מ.

שם בעל השליטה הינו אלקטרה מגורים בע"מ. פרטי הקשר הם טל': 037535685, כתובת: ז'בוטינסקי 7, ר"ג

ידוע לי כי אין לי כל חובה משפטית להסכים להעברת המידע לידי אלקטרה וכי המידע מועבר לאלקטרה מרצוני החופשי, בקשר עם הפרויקט. על כן, הנני רשאי לסרב למסור את המידע האישי. כמו כן, ידוע לי כי המידע האישי נעשה לטובת ביצוע ויישום הוראות ההסכם זה ו/או הפרויקט. כמו כן, ידוע לי כי ככל שלא אמסור את המידע ייתכן כי אלקטרה ו/או מי מטעמה לא תוכל ליתן לי שירותים בקשר עם הפרויקט, מה שעלול, בין היתר, להוביל לעיכובים או דחיות בפרויקט.

אלקטרה תשתמש במידע האמור וכן תהיה רשאית להעביר המידע לצדדים שלישיים, על מנת לאפשר לה לנהל עסקיה; כדי לעמוד במחויבויות חוקיות ולנהל את הפרויקט כנדרש, לרבות לצורך קידום תהליך הבנייה של הפרויקט, ביצוע שינויים ותוספות בתכנון הדירה, העברת המידע לספקים וצדדים שלישיים לצרכים שונים, לרבות, אך לא רק, אדריכלות, חשמל, אינסטלציה ועוד, וכן בעת בחינת התקשרויות בעסקאות צפויות ובמיזמים וכיו"ב.

בנוסף, אלקטרה תהיה רשאית להשתמש, להעביר או לגלות מידע אודותיי לצדדים שלישיים בכל אחד מן המקרים המפורטים להלן: (א) אם תידרש לעשות כן על פי צו שיפוטי, הוראה של רשות מוסמכת או לפי דין; (ב) אם תקבל התראה לנקיטה בהליכים משפטיים נגדה בגין פעולות שבוצעו על ידי וכן בכל מחלוקת, טענה, תביעה, דרישה או הליכים משפטיים, אם יהיו, ביני לבין אלקטרה ו/או בין אלקטרה לבין צדדים שלישיים כלשהם; ו-(ג) אם אלקטרה תארגן את פעילותה במסגרת גוף אחר - וכן במקרה שאלקטרה תתמזג עם גוף אחר - היא תהיה זכאית להעביר לגוף האחר את פרטי, ובלבד שהגוף האחר יקבל על עצמו כלפי את הוראות כתב זה.

למען הסר ספק, המוכר יקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

חתימת הקונה

שם הקונה

תאריך



## נספח י"ג

לכבוד

אלקטרה מגורים בע"מ

מרח' ז'בוטינסקי 7,

רמת - גן

א.ג.נ.,

### הנדון: קבלת העתק מהסכם המכר

בהמשך לחתימתנו על הסכם לרכישת דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט " \_\_\_\_\_ " באלעד (להלן: **"ההסכם"**), אנו מעוניינים לקבל את ההעתק ההסכם החתום בהתאם לבחירתנו כמסומן להלן:

☐ אנו מעוניינים כי ההסכם ישלח אלינו באמצעות חברת שליחויות לכתובתנו המצוינת על גבי ההסכם.

מובהר כי במקרה כאמור ההסכם ישלח כ- 10 ימי עסקים לאחר הפקדת התשלום הראשון. כמו כן, הרינו מאשרים שהובא לידיעתנו כי האחריות הבלעדית בכל הקשור לשליחות יחול עלינו, וכי אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפיכם בכל הקשור לכך לרבות במקרה של נזק ו/או חלילה אובדן ההסכם על ידי חברת השליחויות ו/או מי מטעמה. כמו כן אנו מאשרים כי פרטינו האישיים, לרבות פרטים ליצירת קשר יועברו לחברת השליחויות ולא תהיינה לנו כל תביעה ו/או טענה בקשר לכך.

☐ אנו מעוניינים לאסוף את ההסכם משרדי החברה ברחוב ז'בוטינסקי 7 ברמת גן.

מובהר כי במקרה כאמור ניתן יהיה לאסוף את ההסכם משרדי המוכר לאחר הודעת המוכר כי ההסכם חתום וניתן להגיע לאסוף אותו.

☐ אנו מעוניינים לאסוף את ההסכם משרד המכירות של המוכר.

מובהר כי במקרה כאמור ניתן יהיה לאסוף את ההסכם משרד המכירות כ- 10 ימי עסקים לאחר הפקדת התשלום הראשון, ובתיאום מראש.

בכבוד רב,

חתימת הקונה

שם הקונה

תאריך

## נספח י"ד

### תוספת להסכם – נספח היעדר היתר בניה

שנחתם בבני ברק, ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת 2026  
המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה כהגדרתו להלן

ב י נ:

אלקטרה מגורים בע"מ ח.פ. 512649146

מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

ל ב י נ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, בערבות הדדית ביניהם

(להלן - "הקונה")

מצד שני

**הואיל** ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה (להלן: "ההסכם" ו/או "הסכם הרכישה") בפרויקט אשר נבנה על ידי המוכר במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 4062 וחלקה מחלקה 45 בגוש 5763, מגרשים -38,30 39 לפי תמ"ל/1081 באלעד (להלן בהתאמה: "המגרש"; "המקרקעין");

**והואיל** וידוע לקונה כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם אינם סופיים ואין ודאות כי המוכר יוכל להוציא מכוחם או על פיהם היתר בניה ו/או לבנות על פיהם את "הבניין" ו/או "הדירה" ו/או "הפרויקט" כהגדרתם בהסכם;

**והואיל** ובמועד חתימת ההסכם טרם התקבל היתר/ בנייה להקמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט;

**והואיל** והקונה מודע לכך שעל מנת לקבל את היתר הבנייה, ייתכן ויהא על המוכר לסטות מהתוכניות ו/או המפרט ו/או תיאור הדירה המצורפים כנספחים א'-ב' להסכם ו/או מהבקשות להיתר ככל שהוגשו על ידו, בכל הקשור לבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט וזאת בשל דרישת רשויות התכנון;

**והואיל** וידוע לקונה כי במועד חתימת ההסכם טרם נחתם הסכם ליווי בין המוכר לבין הבנק המלווה/תאגיד פיננסי (להלן: "הבנק המלווה") כהגדרתו בהסכם והוא מודע לכך כי אין התחייבות מצד המוכר כי ייחתם הסכם ליווי וכי התחייבות המוכר מותנות בחתימת הסכם ליווי עם הבנק המלווה;

**לפיכך מותנה ומוסכם כדלקמן:**

1. פרשנות

למונחים בתוספת זו תהיה אותה משמעות הנתונה להם בהסכם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

2. תכניות ומפרט טכני

2.1. על אף כל דבר האמור בהסכם, הודע לקונה כי הינו רוכש את הדירה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר הבניה, ובהתאם לכך, ידוע לו כי תכניות הדירה ו/או הבניין ו/או המגרש ו/או הפרויקט ו/או המפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים לו אינם מלאים, אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר/ הבנייה הסופיים/ים שיתקבלו/ו וכי ייתכנו השלמות של התוכניות ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבניין והפרויקט ו/או שינויים של התוכניות ו/או הפרטים במפרט הטכני ו/או תכנית סופית לחניית.

2.2. מובהר כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם (לרבות במקרה שהקונה ו/או המוכר לא ניצלו זכותם לבטל את ההסכם, ככל שעמדה להם כזו עפ"י האמור בתוספת זו), יצורפו להסכם התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התוכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו.

בכפוף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י המוכר. דרש המוכר מהקונה לחתום על התוכניות והמפרט המעודכנים כאמור, על הקונה לחתום עליהם בתוך 30 ימים מדרישת המוכר. מבלי לגרוע מהאמור, יהיה המוכר רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לחתום על תכניות ומפרטים אלו מכוח יפוי הכוח עליו חתם הרוכש על פי הסכם הרכישה לאחר שנתן התראה על כך לרוכש.

### 3. היתר בניה

3.1. מוסכם בזאת כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן - "**התקופה להיתר**") לא יתקבל בידי המוכר היתר לבניית הדירה (להלן - "**היתר הבניה**"), וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז יהא הקונה רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם (להלן - "**הודעת הביטול**").

### 4. סטייה במידות

4.1. במקרה בו יסתבר למוכר כי מידות הדירה על פי היתר הבניה, מהוות סטייה העולה על הסטייה המותרת הקבועה עפ"י צו מכר דירות ו/או במקרה שבו יחול שינוי במיקומה של הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה, יודיע המוכר לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב שתימסר למוכר. וזאת במשך 30 ימים בלבד ממועד קבלת הודעת המוכר (להלן - "**תקופת ההודעה לסטייה במידות**"), ויחולו הוראות סעיף 6 להלן.

### 5. בנק מלווה

5.1. על אף כל דבר האמור בהסכם, הודע לקונה כי הינו רוכש את הדירה בשלב מוקדם כי הובא לידיעתו שנכון למועד חתימת ההסכם, טרם התקשר המוכר עם בנק מלווה בהסכם למימון הקמת הפרויקט במסגרתו יפעל המוכר לכך שהבנק המלווה ינפיק לקונה את הבטוחה כהגדרתה בסעיף 18.1 להסכם, בכפוף לשעבוד המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 19 להסכם.

5.2. הקונה מתחייב לחתום לכשיידרש לכך, על המסמכים כפי שיידרשו על ידי הבנק המלווה כמקובל בליווי פרויקט מסוג זה, לצורך קבלת הערבות בהתאם להוראות ההסכם. מובהר כי המוכר רשאי להתקשר עם כל מוסד פיננסי, לפי שיקול דעתו.

5.3. בנוסף, הובא לידיעת הקונה כי נכון למועד חתימת ההסכם טרם התקבלו שוברי תשלום כאמור בסעיף 12.7 להסכם, וטרם התגבש הסדר שוברים עם בנק מלווה; ועל כן, ישולם התשלום הראשון, כמפורט בנספח ג' להסכם, המהווה 7% מהתמורה, בהמחאה בנקאית המשוכה לפקודת עו"ד שמואל שוב או עו"ד אביעד שוב בנאמנות (להלן: "**הנאמן**"), ויחול לגביו האמור בכתב ההוראות לנאמן המצורף לתוספת זו **כנספח י"א להסכם**.

מובהר כי עד להמצאת שוברי התשלום האמורים בסעיף 12.7 להסכם לידי הקונה, לא יידרש הקונה לשלם את יתרת התשלומים על חשבון התמורה עפ"י נספח ג' להסכם.

5.4. הקונה מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנאמן המשמש כעו"ד של המוכר וכל הפועל מטעמו ומסכים כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו ובלבד שהנאמן פעל בתום לב ולא התרשל.

5.5. מובהר בזאת כי הוראות סעיפים 12.12-12.7 להסכם יכנסו לתוקף אך ורק לאחר המצאת שוברי התשלום האמורים בסעיף 12.7 להסכם לידי הקונה, ללא צורך בכל הודעה נוספת.

### 6. ביטול ההסכם

בכל מקרה של ביטול ההסכם על פי הוראות נספח זה, תחולנה ההוראות הבאות:

6.1. הביטול ייכנס לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכר, באם ההסכם בוטל ע"י הקונה.

6.2. הקונה מתחייב לחתום מיד, לפי דרישת המוכר, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדין ובכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, להשיב למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.

6.3. בתוך 45 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכר, ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן: (1) הקונה חתם על מסמכי ביטול; וכן - (2) כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות הסכם הרכישה, ככל שניתנו, בוטלו לשביעות רצונו של המוכר והבנק המלווה ומבלי שהבנק כהגדרתו בהסכם הרכישה נדרש לשלם כספים כלשהם בגין הבטוחות כאמור; (3) הקונה חתם על המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה לצורך ביטול ההסכם כאמור - רק אז יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם למוכר על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים שיהא על המוכר להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הדירה (להלן - "**הבנק המממן**"), על פי התחייבות לבנק המממן ובהתאם לסכום שייקבע הבנק המממן (ובלבד שלא יעלה על הסכום שהקונה זכאי להשבתו כאמור לעיל), בתוספת הפירות שנצברו בגינם באופן יחסי, ככל שנצברו, בחשבון הפרויקט, כפי שייקבע באותה עת על ידי הבנק המממן, בניכוי מס שיחול על הפירות, ככל שיחול, ובניכוי עמלות בנקאיות. יובהר, הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י המוכר.

6.4. הצדדים מתחייבים לבצע את הפעולות שתידרשנה ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ו/או להמציא לעוה"ד של המוכר כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל לפי דרישת עוה"ד של המוכר.

## 7. כללי

7.1. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם ונספחיו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות תוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

הקונה

המוכר

נספח ט"ו

נספח הצמדת חניית נכה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**ב י נ :** אלקטרה מגורים בע"מ ח.פ. 51-2649146,  
מרר' ז'בוטינסקי 7, רמת גן  
(להלן: "המוכר")

מצד אחד ;

**ל ב י נ :** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, בערבות הדדית ביניהם  
(שיקראו להלן וביחד - "הקונה")

מצד שני ;

**הואיל :** והקונה זכה במסגרת מחיר מטרחה בזכות לרכוש דירה בפרויקט באלעד, אותו משווקת החברה, כמפורט בהסכם ;  
**והואיל :** והקונה בחר לרכוש דירה שמוצמדות לה חניה/חניות, כמפורט בנספח א' להסכם, אשר אחת מהן או כולן מסומנת כחניית נכה (להלן: "חניית הנכה") ;  
**והואיל :** וטרם נמכרו כל הדירות בבניין, ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שירכשו דירות בפרויקט, קיימת זכות לרכוש חניית נכה בהתאם לדיון ;  
**והואיל :** והקונה עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט, ותחתיה לקבל חניה חלופית, והקונה מסכים לכך ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

- א. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה, ותוכן המבוא שלעיל ונספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
- ב. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה, או אחת או יותר מבין החניות המוצמדות לה, לפי העניין וכאמור לעיל, מסומנת כחניית נכה.
- ג. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל שהקונה אינו נכה הזכאי לחניית נכה ואילו אחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי, כנכה, לרכוש חניית נכה, תהיה החברה רשאית להחליף את חניית הנכה אשר הוצמדה לדירתו כאמור בחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם למלאי החניות הפנוי שיהיה קיים באותה עת בבניין. במקרה זה הקונה יאשר בחתימתו, בתוך 3 ימי עסקים, את הודעת החברה כפי שתימסר לו, עם פרטי החניה החליפית שתינתן לו לפי בחירת החברה והודעתה.
- ד. אין לקונה ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד החברה ו/או נגד רשות מקרקעי ישראל ו/או נגד משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, בכל הנוגע להחלפת חניית הנכה כאמור בחניה חליפית. האמור בסעיף זה יחול בכפוף לכל דין ובהתאם לדרישות הרשויות.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

המוכר