

מסמכי הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

1. מבוא להסכם - קרקע מנהל
2. הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן
3. נספחים:
 - נספח א - נספח התנאים הכלליים.
 - נספח ב - מפרט טכני ותוכניות.
 - נספח ג - נספח התמורה.
 - נספח ד - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.
 - נספח ה - בוטל.
 - נספח ו - נספח של הבנק.
 - נספח ו1 - כתב התחייבות כלפי הבנק.
 - נספח ז - הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר.
 - נספח ח - נספח עמלת ערבות חוק מכר.
 - נספח ט - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
 - נספח ט1 - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
 - נספח ט2 - תצהיר למשפר דיור בייעוד למגורים.
 - נספח י - הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.
 - נספח יא' - דיווח לרשויות המס.
 - נספח יב' - הצמדת חניית נכה (ככל ורלוונטי).
 - נספח יג' - נספח הגנת הפרטיות.
 - נספח יד' - כתב התחייבות בלתי חוזר - תחזוקה עצמית של שטחים פרטיים פתוחים ותשריט.

מבוא להסכם דירת מחיר למשתכן – קרקע רמ"י ועיריית ת"א

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין: אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת

מספר שותפות 540282670

מרחוב המנופים 2, הרצליה

מצד אחד

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

טל': _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה

מצד שני

(להלן: "הרוכש")

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

- "הקרקע"/האתר" - המגרש הנמצא בתל אביב-יפו ושעליו יוקם/מוקם הבית, כהגדרתו של מונח זה בהסכם, אשר נמצא על-גבי המקרקעין הידועים כגוש 7340, חלקות 21-22 הידוע גם כמגרש 110-111 (ובהם שפ"פ כמגרשים 1110-1111 כמסומן בתשריט המצורף לנספח יד) עפ"י תכנית מפורטת מס' תא/2725-507-0270199, על תיקוניה מעת לעת (להלן בהתאמה: "המגרש" ו-"התב"ע").
- "הפרויקט" - הוא הפרויקט הכולל 350 יח"ד ושטחי מסחר שנבנו ו/או ייבנו על-גבי הקרקע, על ידי המוכרת באמצעות הקבלן/ים והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.
- "הבית" - הוא הבניין שנבנה או ייבנה ע"י המוכרת ע"ג הקרקע ומסומן במספר זמני _____, בתוכניות המהוות חלק מנספח "ב" להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה.

"הבנק המלווה" - בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק אחר בישראל ו/או גורם מממן אחר שיעניק ליזם ליווי פיננסי לבנייה על הקרקע, לרבות חברת ביטוח.

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

"המחסן" - ככל ומוצמד לדירה מחסן, המחסן המסומן במספר זמני _____ בקומה _____ בבית.

"החניה/יות" - חניה תת-קרקעית המסומנת/ות במספר זמני _____.

- "הממכר" - הדירה, המחסן (ככל והוצמד מחסן לדירה) וחניה/ות, כמפורט במפרט המכר.
- "המינהל" - רשות מקרקעי ישראל.
- "העירייה" - עיריית תל אביב-יפו.
- "בעל הקרקע" - רשות הפיתוח והעירייה.
- "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973.
- "חוק המכר הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974.
- "החכירה" - חכירה מהוונת לדורות מאת המינהל והעירייה.
- "בית משותף" - הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 12 להלן.
- "המשכנתא" - משכנתא ראשונה על הממכר להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 22 להלן.
- "הקבלן" - הקבלן שיבחר על ידי המוכרת לצורך בניית הבית, מורשה כדין.
- "המכרז" - מכרז מס' תא/362/2017 על נספחיו, אשר פורסם על ידי המינהל, העירייה ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד הבינוי").
- "מועד המסירה" - לא יאוחר מיום 01.02.2027, בכפוף להוראות סעיף 7, 8 ו- 10 לנספח התנאים הכללים של ההסכם.

הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן : אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת
 מספר שותפות 540282670
 מרחוב המנופים 2, הרצליה
 (להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד

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

מצד שני

הואיל והמוכרת הינה בעלת הזכויות בקרקע, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם;
 והואיל וזכויות המוכרת בקרקע ישועבדו / שועבדו לבנק המלווה כהגדרתו במבוא להסכם;
 והואיל והמוכרת מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או בית/ים נוסף/ים,
 כהגדרת מונח זה במבוא להסכם, באמצעות הקבלן כהגדרתו במבוא להסכם, הכל
 בהתאם למפורט בהסכם זה;
 והואיל והרוכש גמר בדעתו לקנות מאת המוכרת את הממכר כהגדרתו במבוא להסכם ולקבל
 מאת המוכרת את הזכויות בממכר בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:**מבוא ונספחים**

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

נספחים

1. נספח א - נספח התנאים הכלליים.
2. נספח ב - מפרט טכני ותוכניות.
3. נספח ג - נספח התמורה.
4. נספח ד - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.
5. נספח ה - בוטל.
6. נספח ו - נספח של הבנק.
7. נספח ו1 - כתב התחייבות כלפי הבנק.
8. נספח ז - הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר.
9. נספח ח - נספח עמלת ערבות חוק מכר.
10. נספח ט - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
11. נספח ט1 - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.

12. נספח ט 2 - תצהיר למשפר דיור בייעוד למגורים.
13. נספח י - הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.
14. נספח יא' - דיווח לרשויות המס.
15. נספח יב' - הצמדת חניית נכה (ככל ורלוונטי).
16. נספח יג' - נספח הגנת הפרטיות.
17. נספח יד' - כתב התחייבות בלתי חוזר - תחזוקה עצמית של שטחים פרטיים פתוחים ותשריט.

1. העסקה

המוכרת מתחייבת לבנות (באמצעות קבלן/נים מורשה/ים מטעמה) ולמכור לרוכש את הממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש את הממכר מאת המוכרת בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה לרבות נספחיו המצורפים להסכם זה.

2. היתר הבניה

2.1. הודע לרוכש לפני החתימה על ההסכם, כי במועד חתימת ההסכם, התקבל היתר הבניה או הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה, וכי המוכרת מתחייבת לבנות את הבית ואת הממכר בהתאם להיתר הבניה שהוציאה, ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובכפוף לכך שלא יפחת מהמפרט המחייב ג'1 (מפרט מחייב לדירת מחיר למשתכן מהדורה 12 מיום 11.12.2017) (להלן: "המפרט המחייב"), הכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן. מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין הוראות המפרט הטכני להוראות במפרט המחייב לרבות הבהרות של משרד הבינוי שיתקבלו בקשר עם המפרט המחייב, אזי שתגברנה הוראות המפרט המחייב כאמור והכל בכפוף לכל דין.

2.2. הודע לרוכש, כי בכוונת המוכרת להגיש בקשה להיתר שינויים בקשר לעדכון וחלוקת השטח המסחרי בקומת הקרקע, שינוי תוואי מסדרון השירות בחלק המסחרי, ארונות השירות ומחסני המסחר, מיקום וגודל ארונות טכניים בלובי הראשיים, מיקום חדרים טכניים ומערכות בקומות המרתף, מיקום וגודל מחסנים בקומת המרתף, הגבהת קומת מגורים טיפוסית אחרונה, מפלס קומת הפנטהאוז, הגבהת גובה הבניין, מיקום מערכות טכניות ומפלסים בגג הטכני ובגג העליון, אשר אינם תוספת דירות ו/או קומות ו/או בקשות נוספות (הנוגעות למערכות הטכניות כאמור בלבד) וכי תכניות המכר משקפות את התכנון העתידי, עפ"י הבקשה להיתר שינויים, כפי שמתוכננת היום, בלבד שלא תיפגע הדירה גופא ו/או ישונה מיקומה בבית ולא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, על הצמדותיה, לרבות תכנונה הפנימי, וכי הדבר לא יפגע בזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ולפי כל דין.

3. ליווי פיננסי לפרויקט

הודע לרוכש שנכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, המוכרת התקשרה ו/או בכוונתה להתקשר עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט, כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן - "הסכם ליווי").

טרם חתימת הצדדים על הסכם זה, הודע לרוכש כי המוכרת המחתה ו/או בכוונתה להמחות את כל זכויותיה על פי הסכם זה לטובת הבנק המלווה.

הרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה על נספח הבנק המלווה המצ"ב כנספח "ו" להסכם זה, המסדיר את מערכת היחסים בין הרוכש לבין המוכרת ביחס לבנק המלווה.

4. קרקע מינהל ועירייה

4.1. הודע לרוכש כי המוכרת התקשרה עם רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו בהסכם חכירה מהוון, לפיו המוכרת חוכרת מהמינהל ומהעירייה את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "**המינהל**" "**העירייה**" ו- "**הסכם החכירה**" בהתאמה).

4.2. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר" וכי לענין זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

(1) אזרח ישראלי;

(2) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;

(3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;

(4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

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

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

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

סעיף קטן זה לא יחול על מי שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

4.3. הודע לרוכש שהסכם החכירה בין המוכרת לבין המינהל והעירייה וכן ההסכם עם משרד הבינוי (או מי מטעמו) אינם מהווים הסכם/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

4.4. ככל שהמינהל והעירייה ידרשו, ובהתאם לנהלי המינהל והעירייה באותו מועד, הרוכש מתחייב לחתום עם המינהל והעירייה על הסכם חכירה של הממכר במועד שהמוכרת תתאם עם הרוכש ולהמציא למוכרת אישור מאת המינהל והעירייה המעיד על חתימת ההסכם הנ"ל. הסכם החכירה ותנאיו יהיה זה הנהוג במינהל במועד חתימתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות המוכרת לעשות שימוש בייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המצ"ב כנספח "ד", ולחתום בשם הרוכש על הסכם חכירה עם המינהל והעירייה, אך בכפוף להוראות ההסכם וכל דין.

4.5. הודע לרוכש כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופת חכירה בת 98 שנים החל מיום 03.09.2018 (להלן: "תקופת החכירה") עם אופציה להארכה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים שתחילתה החל מתום תקופת החכירה.

5. הרוכש מצהיר כי:

5.1. הרוכש מתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שהודע לו והוא מסכים שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור

5.2. הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אולם אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש, לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין ו/או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

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

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

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

5.5. הודע לרוכש כי לצורך הבטחת קיום תנאי נספח ט', תירשום המוכרת הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספרייה.

5.6. הודע לרוכש כי רכש את הזכויות בממכר בלבד, ולאור האמור התחייבויות המוכרת כלפי הרוכש וזכויות הרוכש על-פי הסכם זה מתייחסות לממכר בלבד. התחייבויות המוכרת אינן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או השלמת בנייתם וכל שינוי שיחול בהם, ככל שיחול. ידוע לרוכש כי המוכרת אינה חייבת לבנות את כל יחידות הדיוור ו/או הקומות בבניין ו/או בפרויקט ו/או את הבניינים הנוספים ו/או הבניינים האחרים המצויים במקרקעין הסמוכים למקרקעין (להלן: "הבניינים האחרים") ו/או את שטחי המסחר כולם ו/או חלקם. בנוסף, למוכרת עומדת הזכות למכור לצדדים שלישיים חלקים מהמקרקעין ו/או מהפרויקט לרבות את שטחי המסחר, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להסכמות בינה לבין המינהל והעירייה, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר.

5.7. הודע לרוכש ששטח הממכר, כמפורט בתוכניות ובמפרט המכר, הינו בהתאם לכללים הקבועים במפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), וכי יתכן ולצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה ו/או חישוב שטח הממכר בעת רישום הבית המשותף (בשל שיטת חישוב שונה), עשוי שטח הממכר להיות שונה, וכי ידוע לו שיתכן ועוה"ד יחתמו במסגרת רישום הבית המשותף על מסמכים ותצהירים במסגרתם יאשרו את ההתאמה גם אם יהיה שוני כאמור.

- 5.8. הודע לרוכש שבקומת הקרקע של הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או הפרויקט ייבנו שטחי מסחר (שטחי המסחר וכל השטחים והמתקנים הנלווים לשטחי המסחר ו/או המשרתים אותו יקראו לעיל ולהלן: "**המבנה המסחרי**" או "**שטחי המסחר**").
- 5.9. הודע לרוכש כי לא תהיינה לו זכויות כלשהן בשטחי המסחר וכי שטחי המסחר (לרבות ביחס לזכויות בניה קיימות ו/או עתידיות בייעוד למסחר) אינם מהווים חלק ממסלול "מחיר למשתכן", וכי המוכרת תהא רשאית לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לכל דין, לרבות להותיר אותם בבעלותה, לתכננם, להקימם, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמיד את שטחי המסחר ו/או הזכויות בקשר אליהם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או למכור אותם לצד שלישי כלשהו, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמוכרת בשל מכירת ו/או השכרת שטחי המסחר ו/או בשל הכנסות מפעילות שטחי המסחר, ובלבד שלא תפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה על פי הסכם זה.
- 5.10. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש כי המוכרת רשאית להעניק למי מבעלי הזכויות בשטחי המסחר כל זכות שימוש בלעדית ו/או אחרת שתקבע על ידה, ולאפשר בשטחי המסחר ובשטחים המשמשים את שטחי המסחר כולל בחזית שטחי המסחר ו/או על גבי הקירות המקרים את המבנה המסחרי, ככל שיהיו (להלן: "**הקולונדות**") הצבת שולחנות, כיסאות לעסקי המזון ובתי הקפה, סגירת חורף ו/או כל קירוי אחר, הצבת והפעלת דוכנים ו/או עגלות לממכר לרבות לדוכני מזון, התקנת שילוט ו/או שלטים ו/או התקנת מערכות לרבות מתקני מיזוג אוויר, מנדפים וכיו"ב אשר ישמשו את בעלי העסקים של המבנה המסחרי, וזאת במקום אשר ייקבע על-ידי המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בשטחים המצויים מתחת לקולונדות ובהתאם להוראות הדין ו/או העירייה ו/או אישור הרשויות המוסמכות (ככל שיידרש אישור), והרוכש מתחייב לתת זכות שימוש, גישה ומעבר סבירים לשטחים אלו לרבות לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או התקנת שילוט, מערכות ומתקנים כאמור, ככל שיידרש, ובלבד שלא תיפגענה הגישה לממכר ו/או זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ושהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש הסביר בו. מובהר, כי ההוצאות הקשורות להצבת השילוט ו/או הפרסום המשמשים את שטחי המסחר בלבד לא יחולו על רוכשי הדירות. יובהר כי השלטים יוצבו אך ורק בשטחי המסחר.
- 5.11. הודע לרוכש ששטחי המסחר יכללו, כל שימוש המותר על פי דין, בין היתר, חנויות ומקומות ממכר מסוגים שונים לרבות עסקי מזון, בתי קפה וכיו"ב, והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין והוראות המכרז ובלבד שתתאפשר זכות מעבר וגישה סבירה ובטוחה לרוכש אל הממכר ולא תיפגענה זכויותיו בממכר על הצמודותיו.
- 5.12. הודע לרוכש שעצם השימושים והפעלת המבנה המסחרי, המתקנים והשירותים הנלווים להם כאמור בהסכם זה, עשויים לגרום רעש, ריח, שעות פעילות מותאמות למסחר, עומסים, מיקום שטחי פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, מיקום ואופן איסוף אשפה, בורות שומן, והתקשרותו בהסכם זה נעשית בידיעת עובדה זו, ובכפוף לכך שהשימושים והפעילות במבנה המסחרי יהיו על-פי דין ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, הרוכש מתחייב שלא להפריע בכל צורה ואופן למבנה המסחרי ולפעילות שתתקיים בו לרבות לבתי העסק, לדרכי הגישה אליהם ומהם, להובלות, לפריקה ולטעינת סחורות וכיו"ב, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר ושתתאפשר גישה סבירה לממכר.

יודגש, כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי דין, וכי ידוע לו שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין ייתכנו שטחים משותפים לרבות מרתפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או אזור פריקה וטעינה של המבנה המסחרי וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים, לרבות גנרטור חירום, מאגרי מים, מפוחי עשן וספרינקלרים וכן החניון (כהגדרתו להלן) ושטחי פיתוח, המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבית ו/או הבתים הנוספים ו/או את בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או מי מטעמם ו/או את יחידות הדיור, כולם או חלקם ו/או המיועדים לשמש גם את בעלי הזכויות במבנה המסחרי ושטחי המסחר וגם את יחידות הדיור, כולם או חלקם ובכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או הפרויקט לרבות של שטחי המסחר ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים ובכלל זה הקולנדות (ככל שיהיו) (לרבות בשטחי הרכוש המשותף של היחידות לדיור בלבד, ככל שיקבע) שייתכן ולאורך הבניין יעברו מנדפים, מערכות (לרבות מערכות אוורור ו/או מיזוג אוויר), צינורות, קווי מים, ביוב, חשמל, ותקשורת ו/או מתקנים וציוד אשר ישמשו, במלואם או בחלקם, את המבנה המסחרי ובלבד שכל המערכות ו/או מתקנים שלעיל יותקנו בהתאם לדין ולמפרט המחייב. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש שהמוכרת ו/או בעלי שטחי המסחר רשאים להקצות חלק מהחניות שבחניון לטובת שטחי המסחר ו/או לטובת מבקרי שטחי המסחר וכן המוכרת רשאית להקנות בהם זכות (בעלות/חכירה/בכל אופן שתמצא לנכון) לבעל זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין אחרים, אף אם למי שיקבל את אותן זכויות אין ולא יהיו זכויות אחרות במקרקעין, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובלבד שתתאפשר גישה סבירה ובטוחה לממכר.

- 5.13. הרוכש מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או כל המתקנים כאמור.
- 5.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 7 להלן, ידוע לרוכש, כי ניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על-ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו או עבור הבניינים שבפרויקט יחד (ככל שישנם) או על-ידי מספר חברות ניהול ואחזקה שונות ונפרדות אשר מי מהן תעניק את שירותי הניהול והאחזקה לכל יחידות הדיור בבית או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והאחרות תעניק את שירותי הניהול והאחזקה למבנה המסחרי. עוד יתכן, כי כל הרכוש המשותף המשמש את כל יחידות הדיור והמבנה המסחרי בבניין יחד (ככל שיהיה) או את כל יחידות הדיור והמבנה המסחרי של כל הבניינים שבפרויקט יחד (ככל שיהיה) ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה אחת לכל הפרויקט.
- 5.15. מוסכם כי שטחי המסחר (למעט הרכוש המשותף של המסחר שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד, ככל שיהיה) ינוהלו באופן עצמאי ונפרד מהמגורים. למען הסר ספק, בעלי שטחי המסחר יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים אשר ישרתו את בעלי שטחי המסחר בלבד. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

5.16. הודע לרוכש, כי עליו חלה החובה, יחד עם הרוכשים האחרים בפרויקט, לשאת בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בתחזוקתם השוטפת והרציפה של שטחי זיקת ההנאה והשפ"פים, כהגדרתם בנספח "יד" ובתיאומים הנדרשים, בהתאם לכתב התחייבות בלתי חוזר "תחזוקה עצמית של שטחי זיקת הנאה" והמוכרת תפעל על מנת שיירשמו הוראות מתאימות כאמור בעניין זה בתקנון הבית המשותף, הכל בהתאם להוראות התב"ע וכן לפי הוראות תכנית העיצוב המאושרת ובכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים, וכן בכל מסמך רלבנטי אחר. ההוראות שיוטמעו בתקנון הבית המשותף יהיו כמפורט בנספח יד.

6. חניה

בפרויקט קיימות חניות תת-קרקעיות אשר תוקמנה בהתאם להיתר הבניה.

7. אחזקת הרכוש המשותף

- 7.1. הודע לרוכש כי עפ"י התב"ע תנאי לקבלת היתר בניה, הוא הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים בפרויקט עם זיקת מעבר לציבור, לרבות בדרך של הסכם עם העירייה. הודע לרוכש כי במסגרת הבטחת המנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים בפרויקט יהיה עליו, יחד עם שאר הדיירים, להתקשר עם חברת האחזקה.
- 7.2. הרוכש ממנה ומסמיך בזאת באופן בלתי חוזר את נציגות הדיירים (לרבות נציגות הדיירים הראשונה או הזמנית) ו/או נציגות רוכשי הדירות בבית (טרם מינוי נציגות דיירים), לפי העניין ובהתאם לכל דין, להתקשר עם חברת אחזקה.
- 7.3. המוכרת תהא רשאית לזמן טרם מועד מסירת החזקה המשווערת את רוכשי הדירות לכינוס לצורך מינוי נציגות ובין היתר על מנת שתתקשר עם חברת אחזקה. הרוכש מתחייב לשתף פעולה בכל הנחוץ על מנת לאפשר מינוי נציגות כאמור. הרוכשים מאשרים כי החלטות רוב התכנסות שכזו מבין הנוכחים תחייב את כולם.
- 7.4. הודע לרוכש כי הפרת התחייבותו להתקשרות עם חברת אחזקה כאמור תהווה הפרת הסכם זה והמוכרת תהיה רשאית לתבוע את הרוכש בכל נזק שיגרם לה עקב אי התקשרות עם חברת האחזקה כאמור לעיל.
- 7.5. ככל שהנציגות לא תתקשר עם חברת אחזקה כאמור לעיל אזי, שהמוכרת תהא רשאית, אך לא חייבת, לתת את שירותי האחזקה ו/או למנות ו/או להתקשר בעצמה עם חברת אחזקה לתקופה שלא תפחת מ- 6 חודשים ממועד איכלוס הדירה הראשונה ולא תעלה על שנתיים בבית/בפרויקט ולחייב בכל המשתמע מכך את רוכשי הבית וביניהם הרוכש. יובהר כי לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל על ידי רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין בכפוף להסכמת חברת האחזקה לחידוש ההתקשרות.

8. כללי

- 8.1. המוכרת תפעל לרשום את הפרויקט כבית משותף, בין אם על דרך בית משותף מורכב אחד ו/או מס' בתים משותפים מורכבים ו/או בכל דרך אחרת בהתאם להנחיות ואישור לשכת המפקחת על הבתים המשותפים ובכפוף להוראות הסכם זה ולכל דין. על החתום,

הרוכש

המוכרת

נספח א'

תנאים כלליים

להסכם שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת

מספר שותפות 540282670

מרחוב _____

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד

לבין: כמפורט במבוא להסכם

(להלן: "הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

1. הבניה

א. המוכרת מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן/נים, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הממכר בהתאם להיתר הבניה, היתרי השינויים (ככל ויתקבלו) לא יסו ו/או ישנו את הדירה, מיקומה, גודלה, כיוונה לרבות תכנונה הפנימי וזאת בכפוף לסעיף 1ב' שלהלן, התכניות המאושרות ולמפרט הטכני המאושר, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. בכפוף להוראות הדין והמכרז הרלוונטיות לזכויותיו של הרוכש עד להשלמת בניית הבית רשאית המוכרת להכניס שינויים בבית עצמו בהתאם לדרישת רשויות ובתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, לרבות תכנונה הפנימי, גודלה, בקומה ובמיקומה (להלן: "שינוי מהותי"), ושתיבנה בהתאם למפרט, ובכפוף לאמור בסעיף קטן א' וכן בכפוף להסכם זה והדין. ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיה המותרת בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, לרבות שינוי מהותי בדירה יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטיה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי, קרי כשהם צמודים למדד תשומות הבניה למגורים ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין. כן רשאית המוכרת, עד לרישום הממכר על שם הרוכש או תוך 6 חודשים ממועד המסירה, לפי המוקדם, להכניס שינויים בגינן, ובעבודות הפיתוח בבית ו/או בסמוך לבית, ובלבד שכל זכויותיו הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תפגענה ולא תימנע מהרוכש גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה. המוכרת מתחייבת כי עבודות הפיתוח בתוך תחום המגרש תבוצענה, באופן שלא תיגרם הפרעה לרוכש ככל האפשר ותסתיימנה בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

ג. במקרה של סתירה או אי התאמה בין התיאור המילולי של הממכר ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התכניות, יחייב את המוכרת התיאור המופיע במפרט הטכני.

- ד. הודע לרוכש כי המוכרת תבנה ו/או בונה את הפרויקט בשלבים בהתאם לשיקול דעתה הסביר, אך בכפוף להוראות להסכמות בינה לבין המינהל, העירייה ומשרד השיכון והמכרז והדין ובכפוף לאמור בסעיף 4 להלן ובלבד שתמסור את הדירות במועד המסירה האמור לעיל.
- המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לבצע שינויים במספר הדירות בכל בית ו/או כניסה ו/או בסדר בניית הבתים ו/או באופן בניית הפרויקט וכיו"ב. ובלבד שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, על הצמדותיה, לרבות תכנונה הפנימי, בקומה או במיקומה לעומת התוכניות וכן הבית והדירה יבנו בהתאם להיתר הבניה, היתר שינויים (ככל שיהיו כאמור בס"ק א לעיל) וכי הדבר לא יפגע בזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה או כל דין.
- הודע לרוכש כי המוכרת רשאית לפנות בבקשה לביצוע שינויים בהצמדות לדירה ובלבד שהדבר ייעשה בהסכמת הרוכש מראש.
- ה. הודע לרוכש כי המוכרת פנתה בבקשה וקיבלה אישור להקלה ו/או הקלות עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
- ו. במועד חתימת הסכם זה, ניתנת לרוכש אפשרות לבחירה, על פי המפרט **בנספח ב'** מתוך מספר חלופות של פריטים מסוימים אשר יוצגו לו ע"י הספקים אליהם יופנה ע"י המוכרת/הקבלן. על הרוכש לבחור את הפריטים בתוך 30 יום מיום שהמוכרת/הקבלן יפנו אותו לספק הפריטים או ממועד החתימה ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 3 לחוק המכר (לפי העניין) (להלן: "**המועד הראשון**"), לפי המאוחר מבניהם ויהיה עליו לאשר בחתימתו את בחירתו. ככל והרוכש לא יפנה לספקים לצורך בחירת הפריטים, תוך המועד כאמור, המוכרת תהא רשאית לבחור בעצמה, לאחר שנתנה הודעה לרוכש לבחור את הפריטים בתוך 12 ימים נוספים מן המועד הראשון (להלן: "**המועד השני**"). ככל והרוכש יוזמן ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מטעמו להגיע לאתר ולאשר כי הפריטים שסופקו הם אלו שנבחרו על ידו, מתחייב הרוכש להגיע לאתר, לאחר תיאום מראש עם הרוכש (וככל ויידרש, גם מספר פעמים) וזאת תוך 3 ימים מהודעת הקבלן (למען הסר ספק, מובהר כי "**הספקים**" הנם האחראים לאספקת הפריטים השונים הנקובים במפרט).
2. הודע לרוכש על ידי המוכרת, טרם חתימת הסכם זה, כי בנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים והכל כמפורט במבוא של ההסכם ובמפרט (הבתים הנוספים יקראו ביחד לעיל ולהלן: "**הבתים הנוספים/ים**"). מספר הבתים, מספר הקומות, וכן מיקומם וגודלם נתון לשינוי בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת וכפוף לדרישת רשויות התכנון והרישוי וקבלת אישורן ובלבד שזכויות הרוכש בדירה, על הצמדותיה לא תיפגענה. הודע לרוכש כי למוכרת הזכות לבנות את הפרויקט ברציפות ו/או בשלבים עד ולא יאוחר ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה. החברה תהא רשאית להמשיך בביצוע עבודות הבניה בבניינים 4 ו-5 בפרויקט (אשר יחידות הדיור בהם נמכרות בשוק החופשי בלבד) (להלן: "**הבניינים הנוספים**"), גם לאחר מועד המסירה.
- עבודות פיתוח סביב הבית יבוצעו עד 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין וכן, יבוצעו עבודות בנייה ופיתוח ביחס לבניינים הנוספים וביחידותיהם גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש, ובלבד שלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה. עבודות הפיתוח בתחום המגרש ייעשו באופן שתימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש ובכפוף למועדים המפורטים בסעיף 11' לעיל ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
3. הודע לרוכש על ידי המוכרת כי ייבנה חניון תת-קרקעי אשר נועד לשרת את הבית ואת הבתים הנוספים אשר יבנו על ידי המוכרת בקרקע.

עוד הודע לרוכש על ידי המוכרת, כי זו שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתוכניות (חלק מנספח "ב") וזאת עד למועד אכלוס כל הבתים בפרויקט. הכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון.

4. המסירה

א. המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בדירה לרוכש במועד המסירה, כשהיא ראויה למגורים, ולשימוש סביר בדרכי הגישה אליה וברכוש המשותף האגפי, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל מגבלה, למעט התחייבות לרישום משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה ולמילוי מלוא התחייבויות הרוכש כלפי המוכרת כמפורט בהסכם זה הרלוונטיות למסירת חזקה לפי הסכם זה, לא יאוחר ממועד המסירה.

ב. המוכרת תודיע לרוכש בכתב, סמוך למועד השלמת הבנייה, הודעה בכתב ובה תזמין את הרוכש לקבל את החזקה בדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת החזקה בדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו לקראת מועד המסירה כאמור לעיל.

ג. מוסכם, כי סידור הגינה ועבודות הפיתוח הצמוד, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו, עד למועד המסירה ולא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם, ובלבד שאי השלמת העבודות אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר ובטוח בדירה. המוכרת תבצע את הפעולות לעיל באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה בלתי סבירה לרוכש.

ד. המוכרת מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה בתאריך המסירה כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, כשהיא ראויה לשימוש ושנתקבל טופס 4 /תעודת גמר המאפשרת אכלוס לבית וכשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי (למעט זכויות המינהל והעירייה ולמעט הערת האזהרה שניתן לרשום כאמור בסעיף 5.5 להסכם המכר ונספח ט' לו) ומשכנתא (פרט למשכנתאות ומשכונות שלקח הרוכש הנזכרים בהסכם זה, וכן פרט למשכנתא הרשומה לטובת הבנק המלווה ומבלי לגרוע מזכותו של הרוכש לקבל מכתב החרגה מהבנק המלווה כמפורט בסעיף 19 להלן), בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה שהוא חייב במיליון לפני מסירת החזקה בדירה, בהתאם להסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים למוכרת את הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.

ה. במידה ורק אחד מיחיד הרוכש יהא מעוניין לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה יראו בהסכם זה כמתן הרשאה של יחיד הרוכש האחר כלפי יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הרוכש תיחשב כמסירה לכל יחיד הרוכש והמוכרת רשאית להסתמך על הוראות אלה. כמו כן, במידה ומי מיחיד הרוכש מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הרוכש, יהיה עליו להציג יפוי כוח המסמך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הרוכש הנוסף ו/או הרוכש.

לפני שהמוכרת תמסור לרוכש כל חלק מהממכר, אסור יהיה לרוכש להיכנס לכל חלק מהממכר, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם המוכרת, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לממכר, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בממכר לפני מועד המסירה ובכפוף להוראות הסכם זה והוראות הדין והמכרז.

ו. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים א' – ג' לעיל, הודע לרוכש כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית (ולעניין זה 3 רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את הדירות כמפורט להלן או חברת הניהול / האחזקה שתיבחר על ידי הרוכשים בד בבד עם אכלוס הדירה הראשונה בבית), ובמקרה של פרויקט עם מס' בתים/אגפים אזי לעניין הרכוש המשותף הרב-אגפי מסירת הרכוש המשותף הרב-אגפי תהיה עם אכלוס הדירה הראשונה בבניין בו נמצאת הדירה הראשונה (להלן ולפי העניין: **"מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף"**).

ככל וכ- 30 ימים לפני מועד המסירה, כהגדרתו בהסכם לא תתקבל מאת דיירי הבית הודעה בכתב המציינת את נציגות דיירי הבית שנבחרה, כי אז 3 רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את החזקה בדירה - יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מיטלטליו ויראו בהם כאלה שקיבלו החזקה כאמור.

ז. הודע לרוכש, כי גם אם נציגות דיירי הבית או רוכשי הדירות ו/או חברת הניהול/האחזקה (ככל שתהיה) לא יגיעו לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה, למעט אם יסרבו בשל ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש בטוח וסביר ברכוש המשותף, יראו אותם, בכל מקרה, כמי שקיבלו בפועל את החזקה ברכוש המשותף לכל דבר וענין במועד קבלת החזקה ברכוש המשותף לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לעניין חבות בתשלום היחסי של כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או ארנונה שיחולו על הרכוש המשותף, ככל שיחולו על רוכשי הדירות שנמכרו.

ח. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, הודע לרוכש שחלק מהשטחים המשותפים ומהציוד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציוד המותקן בהם נמסר ו/או יימסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית או מאוחר יותר וכי תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציוד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים, אך למעט אם הציוד המותקן יוכל לשמש אך ורק בית מסוים שאז תחל תקופת הבדק במועד מסירת החזקה של בית האמור והכל בכפוף להוראות חוק המכר(דירות).

5. סירב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהושלמה (ובלבד שאין המדובר בליקויים המונעים מהדירה להיות ראויה למגורים) או לא הופיע לקבל את החזקה בה, גם במועד המסירה הנוסף כאמור לעיל, ייחשב מועד המסירה לעיל, כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, ובכפוף להוראות הדין, לעניין תשלום יתרת מחיר הממכר, האחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור להלן), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה.

6. הודע לרוכש בכפוף לסעיף 5 דלעיל, כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שתואם עמו או לא יאשר הגעתו בתוך 10 יום כאמור בסעיף 4.א לעיל, המוכרת תהיה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לרוכש על כל המשתמע מכך ויועמדו לה כל הסעדים בהתאם לדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכרת לנקוט בפעולות סבירות לשמירת הדירה עד למועד בו הרוכש יקבל את החזקה בדירה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת על שמירת הדירה בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

7. תקופת הבניה ומועד השלמת הבניה

א. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינם למוכרת שליטה עליהם, או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מצב מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתה ארצית, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בנייה בשוק, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים) תופעות טבע חריגות גילוי עתיקות ו/או אתרי קבורה ו/או איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הבנייה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת בניית הממכר.

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

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

על-אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך שני החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך שני החודשים הללו, בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת בניית הנכס.

ג. בוטל.

ד. מבלי לגרוע מהוראת סעיף 7.ב לעיל, הודע לרוכש שעבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש מבוצעות במלואן או בחלקן על ידיה עיריית תל אביב-יפו או באמצעות מי מטעמה ו/או תאגיד מים וביוב ו/או חברת החשמל לישראל וכי הודע לו שעבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן אף לאחר תאריך המסירה כהגדרתו לעיל.

ה. מובהר, כי בנוסף לאמור לעיל, איחור בהשלמת בניית הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על 30 ימים – לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

ו. הודע לרוכש כי בכל מקרה של הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 יום, המוכרת תקבל, טרם מסירת החזקה בפועל, את הסכמתו המפורשת לכך של הרוכש. אין בחתימתו של הרוכש על הסכם זה משום הסכמתו מראש להקדמת המסירה כאמור בסעיף זה לעיל. מובהר כי הקדמת מועד המסירה בתקופה שאינה עולה על 60 ימים מותנית במתן הודעה מוקדמת לרוכש ע"י המוכרת, ובלבד שההודעה כאמור תישלח לא יאוחר משני חודשים לפני מועד המסירה שהוקדם.

ז.

א. היה ולא העמידה המוכרת את הדירה לרשות הרוכש לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בהסכם המכר או נספחיו האחרים (להלן: "**מועד המסירה החוזי**"), תשלם המוכרת לרוכש פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

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

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

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

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

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

עוד מוסכם כי הרוכש אינו זכאי לנכות או לקזז את סכום הפיצוי האמור בסעיף קטן זה ממחיר הממכר ו/או מכל סכום שהוא חייב למוכרת על-פי ההסכם.

ח. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת 30 הימים המנויה בסעיף ה' לעיל), 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 הסכם במקרה של סיכול.

ט. ככל והרוכש הודיע למוכרת בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל את ההסכם תחזיר המוכרת לרוכש או לבנק למשכנתאות, כלל שהתמורה שולמה על ידי הרוכש באמצעות משכנתא, תוך 45 יום מהיום שקיבלה הודעתו כאמור, את הכספים ששולמו לה על ידי הרוכש על חשבון התמורה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית בערכם הריאלי, וזאת מיום תשלומם למוכרת על ידי הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל וזאת כנגד חתימת הרוכש על הסכם ביטול, תצהירי ביטול בהתאם לנוסח הגנרי המתפרסם מעת לעת ע"י רשות המיסים ושיאומת כדין, לפיו ההסכם מבוטל ועם הביטול אין עוד לרוכש זכות בדירה ועפ"י הסכם זה, וכן לאחר החזרת פנקסי השוברים והערבויות למוכרת וחתימה על המסמכים הנדרשים אצל הבנק המלווה לצורך ביטול העסקה (כל אלה לעיל ולהלן: "**מסמכי ביטול העסקה**").

8. במקרה שהמוכרת לא תמסור לרוכש את הדירה במועד בו הדירה מוכנה למסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש כמפורט בהסכם זה הרלוונטית למסירת החזקה לפי הסכם זה, לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בממכר

9. שינויים ותוספות

לא יתאפשר לרוכש לבצע שינויים ו/או שדרוגים בממכר החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד קבלת החזקה בממכר, וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים **בנספח ב'** למעט זיכוי כנגד ויתור על הרכיבים הבאים, שיתאפשר עד למועדים הבאים, או עד למועד הקבוע בסעיף 3(ה) לחוק המכר(דירות) לפי המאוחר מבניהם:

א. ארון מטבח

ב. דלת כניסה למרפסת שירות

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)

ד. בית תקע ונקודות טלפון

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

10. פרטיכל המסירה

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

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

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

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

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

ו. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים ג', ד', ה' לעיל בפרוטוקול המסירה.

ז. לפני שהמוכרת תמסור לרוכש את הדירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות ובלבד שתיאם זאת עם הקבלן, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בדירה.

ח. אין בעריכת פרטיכל המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על-פי כל דין, וכמו כן, אין בפרטיכל המסירה ו/או בביצוע המסירה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

11. תקופת הבדק

- א. המוכרת (לרבות ע"י מי מטעמה) מתחייבת לתקן על חשבונה את כל הליקויים ו/או אי ההתאמה אשר יתגלו בממכר, לעומת תיאורו במפרט או לעומת הנדרש בכל תקן 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, תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- ב. חזרו והתגלו ליקויים לאחר שהמוכרת תיקנה אותם פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר הליקויים, או שתיקונם של הליקויים דחוף והמוכרת לא תיקנה אותם בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש כאמור, רשאי הרוכש לתקנם והמוכר יישא בהוצאות התיקון, במקרה זה ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.
- ג. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים.
- ד. הודע לרוכש כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים) ובכפוף לס"ק "א".
- ה. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- ו. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- ז. הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבית ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- ח. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה בכפוף למועדים שבדין. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

י. המוכרת מתחייבת (יכול ובאמצעות הקבלן), למסור לרוכש בסמוך למועד המסירה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש חתומה על ידה ו/או ע"י מי מטעמה, למתקנים ואביזרים כאמור לעיל. מובהר, כי הרוכש מתחייב לפעול על פי ההוראות הנ"ל.

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

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

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

1) המוכרת מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים ביחס למקרקעי הפרויקט על-מנת לעשות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה למטרת רישום חלוקה ואיחוד של הקרקע בפנקסי המקרקעין, של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי וכמו כן רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף (לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר), כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/או יוקם/מו על ידי המוכרת ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין-הכל לפי ברירת המוכרת ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי המינהל והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בממכר על שם הרוכש בפנקס הבתים המשותפים ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במועד המוקדם ביותר האפשרי אך לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

- (2) למען הסר ספק מובהר, כי לעניין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר, במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לאחר השלמת הבית/האגף האחרון (בנוסף לרישום הפרצלציה). בעת רישום הזכות בממכר על שם הרוכש יהיה הממכר חופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע במקרה של קרקע ששווקה ע"י המינהל ו/או העירייה, ולמעט הערת האזהרה כאמור בסעיף 5.5 להסכם), פרט למשכנתאות שהרוכש קיבל, כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בממכר. בכפוף להוראות הדין וההסכם, וכפי שיסומן לעניין זה בתכניות המצורפות למפרט ובמפרט המוכרת תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בפרויקט, חברות אספקת שירותים וכיו"ב. כן תהא המוכרת זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות (ולמעט אנטנות סלולאריות), מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתים אחרים המוקמים במסגרת הפרויקט, ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה.
- (3) בכלל זה, הודע לרוכש ע"י המוכרת כי המוכרת תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדרים לשימושה של חברת החשמל/חדר/י טרפו ו/או צוברי גז ו/או לשימוש בזק/ספק תקשורת אחר. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), מתחייב הרוכש ליתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל, ולאפשר לה מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתה הסביר של חברת החשמל. ככל שמיקום החדר ישתנה באופן מהותי לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, המוכרת מתחייבת להודיע על כך בכתב לרוכש. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה העומדת לרוכש על פי כל דין.
- (4) כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה יחייבו את הרוכש ויכללו, לפי בחירת המוכרת ובכפוף לכל דין קוגנטי, בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בהסכם החכירה.
- (5) מוסכם כי המוכרת תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים ושל השטחים המסחריים, והכל כמתואר במפרט המצורף להסכם זה ובכפוף להוראות הדין. יובהר כי לא יוותרו בידי המוכרת חלקים מהרכוש המשותף.
- (6) הודע לרוכש כי ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי ידוע לו שבבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

13. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

- א. היה והנסיבות הן כאלה שלא ניתן לרשום את הפרויקט כבית/בתים משותף/ים, אזי המוכרת מתחייבת לרישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפיה מאוחר והכל בהתאם להוראות החוק.
- ב. הודע לרוכש כי במקרה האמור לעיל הזכות בממכר, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין והכל בכפוף להוראות הדין.
- ג. הודע לרוכש כי ככל שהמוכרת תודיע לו שאין אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בסעיף 12 לעיל ואין באפשרות המוכרת לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, אזי שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה/ם מוקם או הוקם הפרויקט ובו הבית, לפי העניין, בחישוב תקופות הרישום האמורות לא יבואו במניין תקופות שהוכיחה המוכרת כי העיכוב האמור לעיל נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן. ה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותה של המוכרת לנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב וכן לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר לאחר שתיווצר האפשרות החוקית לפעול לצורך רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להסכם זה ובהתאם לכל דין.
- ד. הודע לרוכש כי המוכרת זכאית להמשיך ולבנות על הקרקע ו/או חלקי קרקע נוספים שיאוחדו עם הקרקע בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבית ו/או בבתים הנוספים, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והמוכרת תהיה רשאית לשם האמור לעיל, גם להשתמש ברכוש המשותף של הבית ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבית וברכוש המשותף ו/או את שטר החכירה (לפי העניין) ו/או את הסכם החכירה (לפי העניין) ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ובלבד שזכויות הרוכש בממכר לא תיפגענה.
- ה. הודע לרוכש שכל חלקי הבית ו/או הקרקע הם רכוש הבלעדי של המוכרת ו/או של בעל הקרקע אשר יהיו רשאים לעשות בהם ולהעבירם למי שירצו ובתנאים כראות עיניהם, בכפוף להוראות המכרז והדין, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בממכר על פי ההסכם. כן הודע לרוכש כי אותם חלקים של הקרקע ו/או הבית שייקבעו על ידי המוכרת ייחשבו כרכוש משותף של הבית ו/או הבתים הנוספים.
- ו. הרשות בידי המוכרת להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, לדירה או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים כפי שתמצא לנכון, ובלבד שיעשה בהתאם להסכמות של המוכרת עם המינהל, העירייה ומשרד השיכון, למפרט ובכפוף להוראות כל דין.
- ז. כל ההוראות המפורטות בסעיפים 12 ו-13 לעיל והנוגעות לבניה נוספת על הקרקע ושימושים נוספים בקרקע, יחולו גם במקרה של אי רישום הבית המשותף כאמור לעיל ובשינויים המחויבים.

14. המוכרת מתחייבת, כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, תעביר את הזכות בממכר על שם הרוכש תוך זמן סביר לאחר רישום הבית כבית משותף ובהתאם להוראות הדין, וזאת כשהממכר משוחרר מכל שעבוד, עיקול חוב או זכות צד שלישי, התלויים בחברה, פרט להערת האזהרה כאמור בסעיף 5.5 להסכם וככל והקרקע הינה קרקע מינהל ועירייה, פרט להסכם חכירה שיחתם בין הרוכש למינהל ולעירייה (כפוף לנהלים), למשכנתא הנזכרת בהסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 16 להלן בדבר רישום תקנון וסעיף 16 בדבר זיקות הנאה.

15. הרוכש מתחייב :

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

ב. להמציא למוכרת ו/או לעו"ד לפי דרישתם הראשונה תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ככל שיחולו, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים, החלים על רוכש המגיעים לממשלה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה, לתאגיד המים והביוב, ולרשות המקומית בגין הממכר, בכפיפות לנאמר בסעיפים 123 - 25 להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

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

16. זיקות הנאה ותקנון

א. הובהר לרוכש כי המוכרת תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליה והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב. והכל בכפוף לכל דין ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה, על הצמדותיה לא תפגענה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר ומודגש בזאת כי יתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לציבור הרחב ו/או לכלי רכב ו/או לטובת הבתים הנוספים בקרקע ו/או לטובת גישה למקומות חניה או למקום אחר, וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט ובלבד שזכויות הרוכש בדירה, על הצמדותיה לא תפגענה.

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

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

17. התמורה

בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם למוכרת את מחיר הממכר כמפורט בנספח "ג" הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "מחיר הממכר" ו/או "התמורה").

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

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

18. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

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

- א. ערבות בנקאית;
- ב. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;
- ג. רישום הבעלות או זכות אחרת בממכר או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, כאשר הממכר או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי;

19.

- א. הודע לרוכש כי בכפוף להוראות הסכם זה והמכרז ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הבטוחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד (להלן - "הבטוחה"), בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. הבטוחה שתונפק לרוכש תהיה בגין סכומים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון מחיר הממכר, בניכוי סכום המע"מ, ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- ב. הודע לרוכש כי התמורה בגין הממכר כוללת את עלות עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובתו בהתאם לסעיף 3א. (ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"). המוכרת תשלם עבור הרוכש את התשלום בגין עמלה זאת לבנק המלווה בהתאם לאסמכתא מתאימה שתוצג ע"י הבנק המלווה, המוכרת תנפיק לרוכש חשבונית מס ו/או קבלה בהתאם להוראות חוק המע"מ.
- ג. הודע לרוכש כי המוכרת תהא רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הסביר לשנות ו/או להחליף בטוחה מסוג ערבות בנקאית בבטוחה מסוג פוליסת ביטוח ולהפך, בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן - "הבטוחה החלופית") ובלבד שמסרה על כך הודעה לרוכש. עם היווצרות הבטוחה החלופית תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הרוכש. הרוכש לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה. הודע לרוכש כי ככל וחתומת הסכם זה תעשה לאחר הסרת הליווי הבנקאי מטעם הבנק המלווה, הרי שהמוכרת תהא רשאית לשנות ו/או להחליף את הבטוחה שתינתן לו בהתאם ובכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות.

ד. לאחר שנמסרה החזקה בממכר לרוכש, נרשמה לטובתו הערת אזהרה ונמסר לו מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה, או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, לפי המוקדם ביניהם, תיחשב כל בטוחה אחרת, לרבות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח שנתנה המוכרת לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש (למען הסר ספק יודגש כי הערבות או הפוליסה כאמור תתבטלה עפ"י תנאיהן בהתאם לחוק המכר).

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

ו. בוטל.

ז. המוכרת תמסור לרוכש מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, לפיו בהתקיים התנאים הנהוגים בבנק המלווה והנקובים באותו מכתב, לא ימומש השעבוד, אם ימומש, על הממכר(להלן - "**מכתב החרגה המותנה**"). יובהר כי, הרוכש לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה מותנה.

ח. מבלי לגרוע מהתחייבות המוכרת להמציא לרוכש את הבטוחה כאמור בסעיף 18 לנספח זה, הודע לרוכש, כי המוכרת התקשרה/תתקשר עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הבית נשוא הסכם זה, כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן - "**הסכם ליווי**") וכי נרשמו ו/או ירשמו לטובת הבנק המלווה על הקרקע שעבודים.

הודע לרוכש, כי כל התשלומים שעליו לשלם למוכרת בגין מחיר הממכר, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהמוכרת תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו למוכרת בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. וכן, כי תשלום הרוכש באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרת לבנק המלווה להנפקת הבטוחה.

הובא לידיעת הרוכש כי שוברי התשלום הנ"ל ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

עוד מתחייב הרוכש לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

ט. הודע לרוכש כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור המוכרת לממונה, כהגדרתו בחוק המכר, ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות המוכרת בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.

י. הודע לרוכש כי הוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי המינהל ו/או העירייה יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (בכפוף לביטול הבטוחה וככל שתהיה אפשרות חוקית לכך) ויבוצע ע"י המוכרת ו/או בתיאום מראש עם המוכרת. יודגש כי המוכרת רשאית לרשום הערת אזהרה אף בסמוך לפני מועד המסירה (ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך), ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

20. תשלום מחיר הממכר וכן תשלום כל יתר התשלומים, והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית למוכרת עפ"י ההסכם ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול ההסכם, כמפורט בנספח "ג".

21. ליווי פיננסי לפרויקט

א. הודע לרוכש כי המוכרת התקשרה בהסכם לליווי פיננסי של הפרויקט עם הבנק המלווה ובמסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט (בהסכם זה: "**הסכם הליווי**") כמפורט בהסכם - נרשם שעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של המוכרת בפרויקט לטובת הבנק המלווה. לצורך כך, המוכרת המחיתה על דרך השעבוד את זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/ שיידרש על ידי הבנק המלווה. בנוסף, ככל והקרקע הינה קרקע מינהל ו/או עירייה, ניתנה או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה במינהל ו/או בעירייה.

ב. הודע לרוכש כי במסגרת התקשרותה של המוכרת עם הבנק המלווה בהסכם ליווי יוענקו לבנק המלווה, בין היתר, זכויות לבוא בנעלי המוכרת בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה כקבוע בהסכם זה, בתוספת זמן מתאימה מטעם הבנק, במקרה בו המוכרת תפר את התחייבויותיה בהפרה יסודית כלפי הבנק המלווה.

בנוסף הודע לרוכש בזאת כי זכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו עדיפה על זכויותיו וכי הבנק המלווה יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכרת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.

ג. הרוכש ימשיך לקיים התחייבויותיו על פי הסכם זה והכל בכפוף לכל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו על פי הסכם זה. בחתימתו על הסכם זה, נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים המפורטים לעיל. המוכרת מתחייבת לגרום לכך שהבנק המלווה ינפיק לרוכש אישור המשחרר את זכויות הרוכש בממכר נשוא הסכם זה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק המלווה (להלן - "**מכתב החרגה נקי**") ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) החזקה בדירה נמסרה לרוכש; (ב) הרוכש (ו/או המוכרת מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר נוטריוני) חתם על הסכם חכירה עם המנהל והעירייה בקשר לממכר (ככל ונדרש לכך) / נרשמה הערת אזהרה. לאחר שהתקיימו כל התנאים לעיל במצטבר תמציא המוכרת לרוכש מכתב החרגה נקי. יובהר כי, הרוכש לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה נקי.

ד. בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, התשלומים שעל הרוכש לשלם למוכרת בגין מחיר הממכר, וכן התשלומים בעבור עמלת הנפקת ערבות חוק מכר, כמפורט ובכפוף לאמור נספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהמוכרת תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, ובמקרה כזה - הרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו למוכרת בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום.

הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הרוכש מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים חדשים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבון ייעודי לפרויקט שאת פרטיו תמסור המוכרת לרוכש עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט ומסירת פנקס השוברים (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וכי הוא לא יהא רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הממכר על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בפנקס התשלומים שיוצא על ידי הבנק המלווה המתייחס לממכר ואשר יימסר לו ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על **נספח ו'** של הסכם זה, בנוסח שיצורף על ידי הבנק המלווה. המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק המלווה הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

למען הסר ספק, תשלומים בגין מיסים ו/או כל תשלום אחר שאינו משולם למוכרת כחלק מהתמורה ישולמו ישירות אל הגורם המתאים ולא באמצעות שוברי התשלום.

ה. הודע לרוכש כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת בטוחה כמפורט בסעיף 18 לתנאים כלליים אלו לעיל וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי המוכרת לא יזכו אותו בקבלת בטוחה בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום.

ו. ידוע לרוכש שהוצאת הבטוחה תעשה על ידי הבנק המלווה וכי הוצאתה מותנית בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות חתימתו על **נספח ו'** בנוסח שיידרש על ידי הבנק המלווה וכן על כתב התחייבות כלפי הבנק בנוסח שנקבע עפ"י הוראות המכרז ומצ"ב **כנספח 11** להסכם. ז. הרוכש מתחייב, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה הוא לא יעשה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם זה על נספחיו ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.

ח. הובהר לרוכש כי זכותו של הבנק המלווה לקבל עדיפה על זכויותיו וכי הבנק המלווה יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכרת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו הסביר בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק המלווה.

ט. במקרה שהמוכרת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה והוא יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט יהיה הבנק המלווה רשאי, לפי בחירתו לשלם לרוכש את סכום הבטוחה או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות המוכרת כלפי הרוכש לבניית הממכר וזאת בכפוף לכך שהבנק המלווה ישלים את הפרויקט במועד המסירה כהגדרתו לעיל, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים למוכרת, המאוחר מבניהם, אלא אם ביהמ"ש קבע אחרת, ובכפוף לכך שהרוכש מתחייב לשלם לבנק המלווה או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש למוכרת על פי הסכם זה ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק המלווה או כל מי מטעמו כאמור.

י. במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הרוכש, יחשב הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בממכר תחזורנה למוכרת ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה.

יא. ידוע לרוכש כי העברת זכויותיו בממכר לצד ג' תהא כפופה לנוהל העברת הזכויות של המוכרת במפורט בסעיף 32 להלן, ובמסגרת העברת הזכויות יידרש הרוכש בין היתר לחתום על כל מסמך אשר ידרש מטעם הבנק המלווה לרבות בקשר עם הבטוחות שהופקו לו והכל בהתאם להוראות ההסכם, האמור לעיל בכפוף לכל דין.

יב. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו בממכר לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה. הרוכש מצהיר בזאת, כי במקרה של הפרת סעיף זה, תתבטל הבטוחה, אלא בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לכל דין.

יג. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול הסכם זה מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

יד. בוטל.

טו. בוטל.

טז. המוכרת תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לרוכש ו/או לבנק מטעם הרוכש, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הרוכש להפקיד את התמורה וכל זאת באמצעות מענה טלפוני לגורם אותו יקבע הבנק המלווה לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום ו/או באמצעות פנייה ישירה לסניף הבנק המלווה בו מתנהל חשבון הפרויקט ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

22. המשכנתא

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

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

למען הסר ספק מובהר והרוכש מאשר בזאת כי הודע לו שתנאי לחתימת המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה לטובת הבנק מטעם הרוכש הוא תשלום בפועל של לפחות 100,000 ₪ מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

עוד מצהיר הרוכש כי הודע לו והוא ומסכים לכך שתנאי להסכמת המוכרת לגרירת משכנתא קיימת הוא תשלום למוכרת של סכום הגרירה בתוספת תשלום למוכרת של לפחות 100,000 ₪ מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

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

במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין תרשום המוכרת משכנתא על זכות הרוכש בממכר לזכות הבנק מטעם הרוכש, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הרוכש עם הבנק מטעם הרוכש. בהתאם לאמור לעיל, ככל שהמוכרת תרשום את המשכנתא הרוכש מתחייב לשלם את האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק מטעם הרוכש. יודגש, על המוכר לשאת בעלות רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש את המשכנתא.

לרוכש הודע כי למוכרת אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה על ידי הבנק מטעם הרוכש על כל המשתמע מכך. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הרוכש הלוואה כאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם למוכרת את מחיר הממכר הנקוב בנספח "ג" במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום.

ב. הודע לרוכש שההלוואה ו/או המשכנתא האמורים לעיל ניתנים על ידי הבנק מטעם הרוכש יינתנו (ככל ויינתנו) על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי מדינת ישראל (משרד הבינוי) ו/או על ידי הבנק מטעם הרוכש בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף 22.א. לעיל משום התחייבות כלשהי מצד המוכרת כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משכנתא כלשהי ו/או כי ההלוואה ו/או המשכנתא, במידה שתניתן, תהיה בסכום מסוים כלשהו. כמו כן הודע לרוכש שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון המוכרת הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

ג. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא למוכרת את כל מסמכי הבנק מטעם הרוכש לרישום משכנתא (להלן- "**מסמכי הבנק מטעם הרוכש**"), תמסור המוכרת לרוכש את מסמכי הבנק מטעם הרוכש, בתוך 14 ימים ממועד המצאתם למוכרת, כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף להערותיה, ככל שתהינה ובלבד שיוסכמו על ידי הבנק מטעם הרוכש.

ד. ככל שהבנק מטעם הרוכש יבקש לקבל הוראה בלתי חוזרת לטובתו לתשלום סכום הבטוחה שהמוכרת נתנה לרוכש כמפורט בהסכם זה, תינתן לבנק מטעם הרוכש ההוראה הבלתי חוזרת כאמור בהתאם להוראות הבנק המלווה בנוסח המקובל אצל הבנק המלווה.

23. מיסים ותשלומים אחרים

א. המוכרת מתחייבת להגיש דיווח גם עבור הרוכש בגין עסקה זו בקשר למס הרכישה שעל הרוכש לשלם לאוצר המדינה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועדים שנקבעו על ידי שלטונות המס ובלבד שהרוכש יחתום על נספח יא'. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור). כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש. למען הסר ספק, הודע והובהר לרוכש כי המוכרת ו/או עורכי הדין ו/או מי מטעמם אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח, לשומה העצמית, לגובה השומה העצמית שתיקבע בסופו של יום על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, ולכל הקשור בכך.

ב. כאמור בסעיף 19.ב לעיל, המוכרת תשלם בשביל הרוכש ובעבורו את עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובת הרוכש בהתאם לסעיף 3א. (ב) לחוק המכר הבטחת השקעות.

24.

א. הרוכש מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה ככל שיבחר לחבר דירתו לגז. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לרוכש אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה את חיבור הדירה עבור הרוכש ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, תוכל המוכרת לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל - לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל.

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

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

25. מחיר הממכר כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח "ב" להסכם זה. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה, יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבית או בבתים (בין אלה שנמכרו ובין אלה שלא נמכרו) את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, הוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות ואשר חלים על רוכש דירה.

26.

א. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתים, לרבות מעליות, מיתקנים, מסד, חדרי מדרגות, גגות, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, מערכת סולרית, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדרי המדרגות, במרתפים ובחצר), מאור בחדרי המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבית והבתים הנוספים, לפי דרישת נציגות הבית והבתים הנוספים (ועד הבית) או המוכרת. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל החל ממועד המסירה אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.

ב. לגבי כל דירה שבבעלות המוכרת וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשה, רשאית המוכרת לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה. אין המוכרת רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

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

28. המוכרת רשאית לבצע תשלומים בקשר לרכוש המשותף ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו ע"י הרוכש עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ובמקרה כזה הרוכש מתחייב בזה לשלם למוכרת תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה כל תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה ושולם על ידי המוכרת בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית או ריבית פיגורים, ככל שפיגר בתשלום, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה, לפי בחירת המוכרת.

יובהר כי, לרוכש תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

29. אחזקת הרכוש המשותף

א. המוכרת תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, למנות שלושה דיירים בבית כנציגות הראשונה של הבית (להלן: "**הנציגות הראשונה**") עד לכינוס אסיפת דיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין והוראות הסכם זה.

ב. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי עד למועד אכלוס הבית והבית/ים הסמוך/ים, יתוחזקו השטחים והמתקנים המשותפים הנ"ל (או כל חלק מהם שבנייתו הסתיימה) על ידי הנציגות ו/או הנציגות הראשונה ו/או הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבית, לפי העניין, של הבית/ים שבנייתו/תם הסתיימה, וזאת עד למינוי נציגות בית אחרת.

30. ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

א. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד" עם חתימת הסכם זה והמוכרת תשיב לרוכש את עלות יפוי הכח כנגד המצאת קבלה והרוכש מסכים שהאנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל. ייפוי הכוח ישמש בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו - חתימת הסכם חכירה עם המינהל והעירייה (ככל ונדרש), רישום הזכות בממכר על שם הרוכש, המשכנתא לטובת הבנק מטעם הרוכש, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי הסכם זה.

ב. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות המוכרת כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים במינהל ו/או בעירייה והכל בכפוף לכל דין ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה לא תפגענה.

כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות להקלות כפי שיוסכם בין המוכרת למינהל, לעירייה ולמשרד השיכון ובכפוף להוראות המכרז, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכניות הדירה.

כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתיים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.

ג. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכרת ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

ד. ככל ויידרש, בין אם יחולו שינויים בפרטי הרוכש או בתוקף התעודה עמה הזדהה ובין אם בייפוי הכוח ייפול פגם מכל סיבה שאינה נעוצה בחברה או מי מטעמה, הרוכש מתחייב להמציא למוכרת, על חשבון, לרבות אם המוכרת פנתה בבקשה אז מיד עם בקשתה – ייפוי כוח נטריוני תקין ועדכני.

31. הוראות כלליות

א. ניתנה לרוכש האפשרות לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/הוקם הבית/הבתים והממכר וכן לבדוק את המפרט הטכני המצורף **כנספח "ב"** להסכם זה על התוכניות המצורפות אליו ולמצאם מתאימים לדרישותיו ולשביעות רצונו. לבקשת הרוכש, המוכרת תפנה אותו לתאם עם מפקח הפרויקט את הגעתו למקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט.

ב. הודע לרוכש כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, שטחי מסחר, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים הנבנים במסגרת הפרויקט (להלן – **"הנכסים האחרים"**).

ג. מובהר כי המוכרת זכאית למכור את הנכסים האחרים בבית/בבתים לכל מי שתחפוץ בכפוף להוראות להסכמות בינה לבין המינהל, העירייה, משרד השיכון, המכרז וההסכם, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש הנכסים האחרים מאת המוכרת ו/או מאת אחר ו/או אחרים.

ד. המוכרת רשאית, בכפוף להוראות הדין, לרבות הוראות של הרשות המקומית בעניין זה, להתקין שלטים בחזית הבית/הבתים ו/או בקירותיו החיצוניים – באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכו' כל אחד מאלה עפ"י שיקול דעתם הסביר – אשר ימתג את שמם כיוזמים של הבית ו/או הפרויקט ובלבד שהשילוט יהיה במקום מקובל שאינו מפריע לתפקוד ושימוש בבית למטרותיו. המוכרת ו/או בעלי השליטה במוכרת ישאו בעלויות תליה, צריכת חשמל, אם יש, והפירוק. נציגות הבית רשאית בהחלטה שהתקבלה כדין להסיר השלט.

ה. המוכרת רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או נציג הנציגות של הבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם, לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו בקשר לפרויקט וזאת בכפוף לחוק הגנת הפרטיות.

32. העברת זכויות

א. עד מועד המסירה לא יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר/ים (להלן – "**מקבל ההעברה**"), אלא בהסכמת החברה ולאחר שהרוכש ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים בס"ק ג 1-13 להלן. החברה לא תהיה רשאית להתנגד להעברת הזכויות והתחייבויות של הרוכש טרם מועד המסירה, אלא מטעמים סבירים.

ב. לאחר מועד המסירה יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה למקבל ההעברה, בתנאי שהרוכש קיבל את הסכמת החברה להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות והתחייבויות של הרוכש לאחר מועד המסירה, כפוף לכך שהרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה במלואן ובמועדן, ושהרוכש ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים בס"ק ג 1-13 להלן.

ג. ואלה מסמכי ההעברה-

(1) לאחר מועד המסירה- הרוכש יקבל את החזקה בממכר [ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה הוחרג ביחס לממכר] [בכפוף להוראות ס"ק 12 להלן] וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום וכן ימציא לבנק המלווה העתק מכל השוברים ששולמו על ידו המעידים על ביצוע תשלום התמורה, וכן בתנאי שהתקבל מכתב החרגה סופי ובוטלו כדין כל הבטוחות הבנקאיות, שהוצאו על ידי הבנק המלווה לטובת הרוכש בגין רכישת הממכר, בהתאם לתנאיהן, וזאת מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם על פיהן סכומים כלשהם. לפני מועד המסירה – הרוכש ימלא כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה עד למועד ההעברה לרבות תשלום מלוא התמורה לאותו מועד לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום וכן ימציא לבנק המלווה העתק מכל השוברים ששולמו על ידו המעידים על ביצוע תשלום התמורה וחתימה על הסכם משולש בנוסח הנהוג אצל החברה. למען הסר ספק יובהר כי הרוכש יחתום על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק המלווה לצורך ביצוע העברת הזכויות.

(2) ימציא הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס או מלווה הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.

(3) וכן תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הממכר או להעברת זכויות הרוכש בממכר למקבל ההעברה.

- (4) אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את המוכרת מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הממכר בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש. וכן כי הרוכש מסר לידי המוכרת או לידי הבנק המלווה, כפי שתורה המוכרת, את כל הבטוחות אשר הומצאו לו לרבות אלה שהוסבו לבנק מטעם הרוכש, כמפורט בסעיף 18 לעיל.
- (5) וכן במקרה של מקרקעי מינהל ועירייה- אישור מאת המינהל והעירייה על העברת זכות החכירה בממכר מהרוכש למקבל ההעברה.
- (6) מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 30 לעיל.
- (7) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של המוכרת, הכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- (8) הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו בממכר חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.
- (9) הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו למוכרת ו/או לעוה"ד עבור דמי טיפול, בכפוף לכל דין. לעניין זה, הרוכש יישא, בין היתר, בעלויות העברת הזכויות וההתחייבויות שיוטלו על ידי הבנק המלווה ולרבות עמלת הסבת הערבויות הבנקאיות (ככל וקיימות כאלה באותו מועד).
- (10) ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכם עם חברת אחזקה או ניהול בפרויקט, המוכרת רשאית לדרוש כי הרוכש ימציא למוכרת אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכם אחזקה עם חברת הניהול בנוסח המקובל אצלה באותה עת. ככל ולא בוצעה התקשרות בהסכם מול חברת אחזקה ו/או חברת ניהול כאמור לעיל, המוכרת רשאית לדרוש כי ימציא הרוכש אישור מנציגות הבית (או ועד הבית ככל וקיים) כי קיים את כל התחייבויותיו כלפי הנציגות (או כלפי ועד הבית, לפי העניין).
- (11) הרוכש ימחק את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה.
- (12) חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), לפי המוקדם מבניהם, או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי והשיכון, מופנה למוכרת, המתיר העברת הזכויות בממכר בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בטרם חלפו 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה).
- (13) הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימיים של המוכרת, בהיותה חברה משכנת. למוכרת לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/בתים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.

ד. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש, שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

33. הפרה

א. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של המוכרת לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית המוכרת בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד (לפי העניין) – , לבטל הסכם זה ; - הכל לפי כל דין ולפי ברירת המוכרת ולפי הסדר שהמוכרת תקבע לעצמה, ואלה המקרים :

(1) אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הממכר ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה כלפי המוכר, או הנקובים בנספחים ובלבד שאי ביצוע התשלום עלה על 10 ימים והרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר מכן.

(2) אם הרוכש יפר אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30 ו- 32.

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

ב. במקרה שיבוטל ההסכם האמור לעיל, לפני שהרוכש קיבל את החזקה בדירה לידי, הצדדים יקיימו השבה הדדית כחוק של כל הסכומים שהתקבלו ע"י מי מהם בקשר עם הסכם זה, למעט הסכומים שהמוכרת הייתה מחויבת לשלם לרוכש על פי דין, כאשר בין היתר המוכרת תחזיר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול (במקרה ולא נמסרה חזקה) ו/או 45 ימים ממועד פינוי הממכר והשבת החזקה בו למוכרת, לפי העניין, כל סכום ששולם על ידו על חשבון מחיר הממכר (לרבות השתתפות הרוכש בהוצאות המשפטיות כאמור בסעיף 34 להלן) בערכו הריאלי, למעט סכומים שהמוכרת רשאית לקזז לפי הוראות הסכם זה (לרבות סעיף 5 בנספח א' להסכם זה), וכן לאחר שתחזיר לבנק מטעם הרוכש כל סכום שיידרש על ידי הבנק מטעם הרוכש לסילוק המשכנתא. היתרה תוחזר לרוכש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתנאי ההצמדה והריבית של חשבון הפרויקט (להלן ולעיל: "ערכו הריאלי"). מיום תשלומם למוכרת ע"י הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל במועד הנקוב לעיל (תוך 45 ימים ממועד הביטול או פינוי הדירה, לפי העניין) וכל זאת כנגד מסירת "מסמכי ביטול העסקה" (כהגדרתם בסעיף 7.ח לנספח זה) חתומים ע"י הרוכש ומאומתים כדין. אין באמור לגרוע מזכויות שבדין.

ג. האמור בסעיף זה לא בא לגרוע מזכותה של המוכרת על פי דין ו/או הסכם זה לתבוע מאת הרוכש נזקים נוספים כלשהם שהוא גרם למוכרת עקב הפרת ההסכם על ידו.

ד. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

יובהר כי המוכרת לא תהיה רשאית לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר, ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק.

34. עורכי דין

הודע לרוכש כי משרד עורכי הדין מ.פירון ושות' (בהסכם זה - "עוה"ד"), מייצג את המוכרת בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר.

עוד הודע לרוכש שלצורך מילוי התחייבויותיה הרישומיות על פי הסכם זה ועל פי הסכמי המכר אשר נחתמו/יחתמו עם רוכשי דירות נוספים בבית/בבתים (לרבות רישום זכויות רוכשי הדירות האמורים בלשכת רישום המקרקעין) הסמיכה המוכרת את עוה"ד לפעול עבורה ובשמה לשם ביצוע הרישומים כאמור וכי לצורך הבטחת ביצוע הרישומים כאמור ייפה הרוכש את כוחם של עוה"ד (במסגרת יפוי הכוח **נספח "ד"** להסכם זה) לפעול בהתאם לסמכויות המוקנות להם ביפוי הכוח ובהתאם להוראות סעיף 30 לעיל.

הרוכש מתחייב לשלם בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת כאמור לעיל בעבור רישום זכויותיו בממכר, במועד חתימת הסכם זה, את הסכום המירבי שניתן לגבות בהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 - והכל בתוספת מע"מ כחוק. תשלום כאמור בסעיף זה ישולם לב"כ המוכרת, משרד מ.פירון ושות' עורכי דין. ב"כ המוכרת ימציא לרוכש חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום. יודגש, כי ככל והסכומים האמורים בסעיף זה יעודכנו מעת לעת, אזי שהגבייה תהיה בהתאם לסכום התקף במועד חתימת ההסכם, כאמור בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

35. ערבות הדדית

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן - "יחיד הרוכש"), ערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל, וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הרוכש. אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכרת למילוי וקיום כל התחייבויותיה בהסכם זה.

בכל מקרה שהמוכרת תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. ביקש מאת המוכרת אחד מיחיד הרוכש לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הרוכש לוותר על הסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הרוכש, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הרוכש.

על אף האמור לעיל, אחד מיחיד הרוכש לא יהא רשאי לבקש מהמוכרת לבטל הסכם זה או לבקש לוותר על זכויותיו לפי הסכם זה לבדו, והמוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לתת את הסכמתה לבקשות הנ"ל אך ורק במקרה של פניית כל יחיד הרוכש ובכפוף לחתימת כולם על כל המסמכים הנדרשים לכך לרבות תצהירי ביטול וכו', לפי העניין.

36. ויתור

א. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב וזאת למעט אם צויין בהסכם זה מפורשות אחרת וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטיה קבילה כהגדרתה בצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 (סעיף 7 למפרט).

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

37. שינויים בחזית הבית/הבתים

א. הודע לרוכש כי ככל שיבצע ו/או יסכים לביצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובמסתורי הכביסה ו/או כל שינוי אחר הקשור בחזית הבניין בלא שנתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים בהתאם לכל דין - אזי פעולה זו עלולה למנוע ו/או לעכב את המוכרת מרישום הבית משותף והדבר עלול לגרור עלויות והוצאות. יובהר, כי על הרוכש לפעול באופן האמור לעיל על מנת שלא ימנע ו/או יעכב את המוכרת לרשום את הבית כבית משותף.

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

ג. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי המוכרת לא תהא חייבת לנקוט אמצעים כלשהם כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מההוראות סעיף 37 זה.

38. זכות מעבר

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

הודע לרוכש כי לשם כך, ככל שהדבר יידרש ולאחר תיאום מראש עם הרוכש, להעניק זכות מעבר לרוכשי הדירות האחרות בבית/בתים ו/או למי מטעמם, דרך הדירה ו/או המחסן, ככל והוצמד לדירה, ו/או החניה, אל מתקני הבית המשותף. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור בסעיף 11 לעיל.

39. העברת זכויות על ידי המוכרת

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

40. הסכם מחייב ושינויים

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

41. הודעות ושונות

א. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כדלקמן:

המוכרת:

כמפורט במבוא להסכם זה.

הרוכש:

הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה).

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, המוכרת תהא רשאית לשלוח הודעות לרוכש גם באמצעות מסרון (SMS) לטלפון הנייד של הרוכש שמספרו: _____, ו/או באמצעות הודעת דואר אלקטרוני לכתובת הדוא"ל של הרוכש כמפורט להלן: _____.

ג. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ד. כל הודעה אשר תישלח מטעם המוכרת לרוכשים, באמצעות מסרון ו/או בהודעת דוא"ל, לפי הכתובות שלעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר שליחתה.

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

ולראיה באנו על החתום ביום _____

הרוכש

החברה

תאריך חתימת הרוכש: _____

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

חתימת המחתיים

בניין: _____

אקרו אשדר מתחם מכבי יפו – הסכם מאסטר - מחיר למשתכן

נספח ב' – מפרט טכני ותכניות
[מצורף בנפרד ע"י המוכרת]

נספח ג' – נספח תמורה

בין: אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת

מספר שותפות 540282670

מרחוב _____

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד

לבין: הרוכש כמפורט במבוא להסכם

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי

א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר הממכר ותנאי התשלום

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

ב. תשלומים:

1. ביום חתימת ההסכם ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה 7% ממחיר הממכר] ובלבד שאלה ישולמו באמצעות השוברים לתשלום ומהון עצמי של הרוכש, כפי שיפורט להלן (סמוך לאחר ביצוע התשלום נשוא סעיף זה, יושב לרוכש סך של 2,000 ₪ אשר נמסר בידי המוכרת במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

2. עד ליום _____ [45 ימים מחתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה 13% ממחיר הממכר] יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

3. סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם בתשלומים וכפי שיפורט להלן:

3.1 ביום _____ [4 חודשים מיום התשלום הקודם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה כ-11.67% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 לנספח זה.

3.2 ביום _____ [4 חודשים מיום התשלום הקודם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה כ-11.67% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 לנספח זה.

3.3 ביום _____ [4 חודשים מיום התשלום הקודם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה כ-11.67% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 לנספח זה.

3.4 ביום _____ [4 חודשים מיום התשלום הקודם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה כ-11.67% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 לנספח זה.

3.5 ביום _____ [4 חודשים מיום התשלום הקודם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [המהווה כ-11.67% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 לנספח זה.

3.6 ביום _____ [4 חודשים מיום התשלום הקודם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [המהווה כ-11.67% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 לנספח זה.

4. לא יאוחר מתום 7 ימים לפני מועד המסירה ישלם הרוכש למוכרת את יתרת התמורה המהווה סך של _____ (במילים: _____ ₪) (10% ממחיר הממכר) כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 לנספח זה.

ג. מע"מ:

1. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר יכלול בתוכו מע"מ כדין בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והמוכרת תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

2. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

ד. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון המוכרת המתנהל בבנק _____, מס' החשבון: _____, סניף: _____ (סניף _____), רחוב _____ בעיר _____ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה במועד חתימת הצדדים על הסכם זה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר למוכרת, העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "אקרו אשדר מכבי יפו".

למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יתקבל אישור הבנק כאמור לעיל, על הפקדת התשלומים בחשבון הפרויקט.

ה. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הממכר וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.

ו. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון מחיר הממכר. תשלומים על חשבון מחיר הממכר אותם צריך היה לשלם באמצעות שוברים ואשר הופקדו שלא באמצעות שוברים יוחזרו לרוכש, לחשבון הרוכש, בבנק _____, מס' החשבון _____, סניף _____, רחוב _____ בעיר _____.

ז. בנוסף, הרוכש מתחייב לשלם במועד חתימת ההסכם, שלא באמצעות שובר, בעבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת, את הסכום המירבי שניתן לגבות בהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 - והכל בתוספת מע"מ כחוק. המוכרת נותנת הוראה בלתי חוזרת לבצע תשלום כאמור בסעיף זה כך שישולם לב"כ המוכרת, משרד מ. פירון ושות' עורכי דין וזאת מבלי שב"כ המוכרת מייצג את הרוכש. ב"כ המוכרת ימציא לרוכש חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום. יודגש, כי ככל והסכומים האמורים בסעיף זה יעודכנו מעת לעת, אזי שהגבייה תהיה בהתאם לסכום התקף במועד חתימת ההסכם, כאמור בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

3. הפרשי הצמדה

הצמדת המדד:

- א. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 1(ג) לעיל.
- ד. יובהר כי ככל שתוגש ו/או הוגשה עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ביחס לשיעור ההצמדה, ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
- ה. בנספח זה:

1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
 2. בוטל.
 3. "המדד הבסיסי" – המדד הידוע במועד חתימת החתימה על ההסכם דהיינו המדד הידוע ביום _____, של חודש _____ - _____ נקודות.
 4. "המדד החדש" – משמעו המדד הידוע במועד ביצוע של כל תשלום שהרוכש חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הממכר וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה כדלקמן:
 - א.
 5. כל התשלומים ע"ח מחיר הממכר ישולמו עד השעה 14:00 לפנה"צ.
- תשלום שישולם לאחר השעה 14:00 לפנה"צ יחושב כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.

1. מחיר הממכר וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש למוכרת את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: **"הפרשי הצמדה"**).

מובהר בזאת, כי בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם. ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור. בתשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.

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

2.

1. הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו מסכום התמורה בתוספת מע"מ בשיעורו ביום התשלום, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

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

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

ח. ככל שיתברר בעת פרסום המדד החדש כי זה גבוה מהמדד החדש המשוער, אזי ישלם הרוכש למוכרת את ההפרש תוך 14 ימים מהמועד שיתבקש לעשות כן על ידה. ככל והרוכש לא עמד בתשלום ההפרש בחלוף 14 ימים כאמור, מתחייב הרוכש לשלם למוכרת בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים. ככל שיתברר בעת פרסום המדד החדש כי זה נמוך מהמדד החדש המשוער, אזי תשיב המוכרת לרוכש את הסכום ששולם על ידו ביתר, תוך 14 ימים ממועד פרסום המדד החדש.

ט. על אף האמור בסעיף 2.ב. לעיל, מוסכם בין הצדדים כי כל עוד המוכרת לא הנפיקה ומסרה לרוכש שוברים לתשלום שהוצאו ע"י הבנק המלווה - התמורה על חשבון מחיר הממכר תשולם למוכרת כמפורט להלן:

1. התשלום הראשון, עד 7% ממחיר הממכר בלבד, כאמור בסעיף 2.ב.1, ישולם לחשבון נאמנות עבור המוכרת, שייפתח ע"י עוה"ד.

2. לכשיונפקו שוברים, המוכרת תמסור לעו"ד של המוכרת ולעו"ד של הרוכש ו/או לרוכש הודעה בכתב, כי הונפק לרוכש פנקס שוברים עפ"י הוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: **"פנקס השוברים"** או **"הודעת המוכרת"** לפי העניין).

3. בתוך 7 ימי עסקים ממועד מסירת פנקס השוברים על ידי המוכרת לעוה"ד של הרוכש ו/או לרוכש, ישלים הרוכש 13% נוספים מתוך מחיר הממכר לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, באמצעות שוברי התשלום כמפורט בסעיף 2.ד לעיל, ובלבד שחלפו יותר מ 45 ימים ממועד התשלום לפי סעיף 1ה לעיל.
4. הצדדים מאשרים באופן בלתי חוזר לעוה"ד המוכרת להעביר בד בבד עם קבלת הודעת המוכרת כאמור, לחשבון המוכרת את הסכום המוחזק אצלו בנאמנות והמוכרת מתחייבת לשלם תשלום זה באמצעות שובר. המוכרת רשאית לשלם השובר רק לאחר ביצוע התשלום המפורט בס"ק ה.2 לעיל. יצוין, כי פירות התשלום הראשון (בחשבון הנאמנות), ככל שיהיו, שייכים למוכרת ולא יימנו כחלק מתשלום מחיר הממכר.
5. יתר התשלומים ישולמו בהתאם להוראות ההסכם על נספחיו.
6. ידוע לרוכש כי עוה"ד מייצג את המוכרת ורשאי יהיה לייצגה בכל עניין בקשר להסכם זה.
- י. לא יהיה בתשלום עפ"י השובר כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל את הבטוחה (כהגדרתה בתנאים הכלליים להסכם זה) ערבות מכר ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו עפ"י ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור הממכר מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

4. ריבית פיגורים

א. בכל מקרה שמי מהצדדים יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב אותו צד לשלם למשנהו בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור המירבי האפשרי בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ו- תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022 (להלן: **"ריבית הפיגורים"**).

ב. הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא המוכרת זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק א' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

ג. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכרת בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

5. שונות

א. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב בתוספת מע"מ ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון התמורה ו/או על תשלומים שעל המוכרת לשלם לרוכש ככל שיהיו כאלה.

- ב. ככל והרוכש יבקש להקדים את התשלומים כאמור בסעיף 2 לעיל, עליו לקבל את אישור המוכרת לכך. ככל והמוכרת תאשר את הקדמת התשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה וריבית נוספים ככל וקיימים בגין מועד התשלום המקורי הנקוב בנספח זה.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש :

המוכרת :

נספח ד' – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש

ייפוי כוח מיוחד ובלתי חוזר נוטריוני

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם: _____ ת.ז. _____ שם: _____ ת.ז. _____
שם: _____ ת.ז. _____ שם: _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של:

אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת מספר שותפות 540282670 ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית תל אביב-יפו, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן לצורך קיומו של הסכם זה ורישום זכויותינו בנכס:

1. לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו, לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לחתום על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בקשר עם הערה לטובת מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון וכן לחתום מכוח ייפוי כח זה על כל בקשה ו/או מסמך לצורך רישומה, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או תכניות בנין עיר ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.

2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "הנכסים"), לפי שקול דעתם הסביר לרבות ביטול ו/או תיקון חכירה.

3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם.

4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים.

5. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתא/ות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, המוכרת, אגודה 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 למורשי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשי/נו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתו/תם הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

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

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

8. לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה ע"י נציגות הבית לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף, וזאת לתקופה של עד 24 חודשים לאחר תאריך המסירה כהגדרתו בהסכם המכר.

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

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

10. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו/תם של מיופי הכוח.

11. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה ו/או להתמנות כנציגות זמנית ראשונה, הכול לפי שיקול דעתו/תם הסביר של מיופי הכוח.

12. לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה.
13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
14. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת הדלק, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיפוי הכוח לפי שיקול דעתו/תם הסביר, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.
15. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחי של הסכם המכר.
- כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.
16. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
17. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם ביננו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן (להלן: - "ההסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
18. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים בתל אביב-יפו כגוש 7340, חלקות 21-23 וכמגרש 110-112 עפ"י תכנית מפורטת מס' תא/2725-0270199-507, על תיקוניה מעת לעת, בית מס' זמני _____, דירה מס' זמני _____, או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
19. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.
20. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה.

21. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשי/נו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידי/נו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
22. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
23. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום:

נספח ו' – נספח בנק(יונפק ע"י הבנק)

תאריך.....

נספח לחוזה רכישה מיום _____ בין

שם	אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת	מס' זהות/רישום	540282670
----	------------------------------	----------------	-----------

(להלן: "המוכר") לבין _____ (להלן: "הרוכש")

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

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

מגרש	חלקה	בגוש	מתחם
<u>112</u>	<u>23</u> [כולן] [בחלק]	<u>7340</u>	<u>ג (שוק)</u> <u>חופשי</u>
<u>110, 111</u> <u>1110, 1111</u>	<u>21-22</u> [כולן] [בחלק]	<u>7340</u>	<u>ג(מחיר)</u> <u>משתכן</u>

לפי תכנית 507-0270199 (תא/2725) (להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

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

3. בחימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

- ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
- קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.
- חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
- פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם - חשבון מס' 98624 המתנהל בסניף ראשי ת"א (10) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
- הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
- הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר

מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

המוכר

הרוכש

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

המשך בעמוד הבא המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי נספח זה.

חתימת המוכר

חתימת הרוכש

המשך תנאי נספח לחוזה רכישה

11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.
13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו .
14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחלטה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.
15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
19. אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.
20. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל

גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

21. העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ לצורך קבלת הצעה למשכנתא –

אני _____, ת.ז. _____ מבקש/ת כי _____ (שם הקבלן/יזם) יעביר את פרטי המפורטים להלן, לבנק דיסקונט לישראל בע"מ ("דיסקונט" או "הבנק"), לצורך אפשרות לקבלת הצעות למשכנתא.

בחתימתי אני מאשר/ת לבנק דיסקונט לפנות אלי בהצעות כאמור, באמצעים

הבאים.

שם: _____, כתובת דוא"ל: _____ מספר טלפון _____
נייד: _____,

הנני מאשר/ת כדלקמן:

- כי הפרטים לעיל נמסרו מרצוני החופשי וידוע לי כי לא חלה עלי חובה חוקית או חוזית למסירתם ואין מחויבות מצדי לקבל ו/או מצד הבנק לתת הצעות בקשר עם המשכנתא בפועל.
- כי המידע שאמסור יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בהם שימוש לצורך פנייה אליי בקשר עם הצעות משכנתא.
- כי הנני מוותר/ת על חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים במייל ו/או ב-SMS דרך ספקי המייל והסלולר לפי הפרטים שנמסרו.
- כי הצעות המשכנתא תטופלנה ישירות על ידי נציגי הבנק ואין גורם אחר מלבד הבנק המוסמך לתת כל התחייבות ו/או מצג בקשר עם המשכנתא.

שם מלא - _____ חתימה - _____

תאריך - _____

22. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

23. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

24. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

.....
הרוכש

.....
המוכר

נספח ו'1 – כתב התחייבות

1. ידוע לרוכש הדירה שהמוכרת מקבלת אשראי ו/או שירותי בנק מבנק _____, ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת המוכרת עבור ובשביל רוכש הדירה (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן – "האשראי").
2. ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות רוכש הדירה על פי כתב נספח זה.
3. המוכרת מצהירה כי פתחה את חשבון הפרויקט שמספרו המתנהל בבנק _____, מס' החשבון: _____, סניף: _____ (סניף _____), רחוב _____ בעיר _____, והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
4. המוכרת מצהירה כי הדירה היא חלק מהפרויקט של בניית יחידות דיור, שטחי מסחר ושטחים נלווים במקרקעין הידועים כגוש 7340 חלקות 21-23 הידוע גם כמגרש 110-112 עפ"י תכנית מפורטת מס' תא/2725 507-0270199, על תיקוניה מעת לעת.
5. תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף 21(ה) לנספח התנאים הכלליים (נספח א').
6. המוכרת מצהירה שעל פי ההסכם בינה לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלו אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. הודע לרוכש כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט, למקרה שהמוכרת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה עפ"י דרישות הבנק בכתב מתחייב רוכש הדירה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו למוכרת עפ"י ההסכם ולבצע את כל שאר התחייבויותיו עפ"י ההסכם, כלפי הבנק או כל מי מטעמו. באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בהסכם, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ובהתאם להוראות המכרז וייתן לו הודעה על כך.

הרוכש

הרוכש

נספח ז' – הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר

בין: **אקרו אשר ביפו**, שותפות מוגבלת

מספר שותפות 540282670

מרחוב _____

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

ל**בין**: **הרוכש כמפורט במבוא להסכם**

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
2. המוכרת הבהירה לרוכש, לפני החתימה על ההסכם, כי החל מיום 14.5.17 (להלן: "המועד הקובע") נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק").
3. התיקון לחוק חל על הבית ועפ"י התיקון לחוק סכום הערבות/הביטוח הנקוב בערבות/פוליסה שתונפק ע"י בנק מלווה/גורם מבטח(להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") אינו כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו יישלם הרוכש למוכרת על חשבון מחיר הממכר (להלן: "רכיב המע"מ").
4. בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק המכר ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק המכר, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה/הגורם המבטח.
5. הודע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום מחיר הממכר למוכרת, קרי מלוא מחיר הממכר (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכרת באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בנספח התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

המוכרת

נספח ח' – עמלת ערבות חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם מכר מיום _____ (להלן: "ההסכם")

בין: **אקרו אשר ביפו**, שותפות מוגבלת

מספר שותפות 540282670

מרחוב _____

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין: **הרוכש כמפורט במבוא להסכם**

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני;

על פי סעיף 19(ב) לנספח א' להסכם, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: "חוק המכר"), הרוכש מבקש להבטיח את הכספים ששילם לחברה על חשבון מחיר יחידת הדיור, בדרך של קבלת ערבות בנקאית או קבלת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין החברה והרוכש, בהתאם להוראות ההסכם, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הבטוחה כאמור בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי ההסכם בין הצדדים, כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש ישולמו בפועל על ידי המוכר עבור הרוכש.
2. תשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק ערבות/פוליסת ביטוח לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1 עמלה בשיעור שנתי של _____ מסכום כל בטוחת מכר החל ממועד הנפקת הבטוחה ועד מסירת הדירה;
 - 3.2 עמלה בשיעור שנתי של _____ מסכום כל בטוחות המכר החל ממועד מסירת הדירה ועד למועד ביטול הערבויות.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק עבור הרוכש, בגין העמדת הערבות/פוליסת הביטוח לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכר בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק למוכר יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הבטוחה.
6. לבקשת הרוכש, המוכר יציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת הערבות/פוליסת הביטוח בהן נשא המוכר בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת הרוכש למוכר בכתב.

הרוכש

החברה

נספח ט' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון

כתב התחייבות ("חסר/י דירה")

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

חתמתי/נו על "הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אקרו אשדר מכבי יפו (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר, אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת, מספר שותפות 540282670 (להלן בכתב התחייבות זה: "**המוכר**"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז תא/362/2017 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

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

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

3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכרת, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

4. ידוע לי/לנו כי בכל מקרה העברת זכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לצד/צדדים שלישי/ים, בטרם הסתיימה תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, טעונה אישור מראש ובכתב של משרד הבינוי והשיכון. בכפוף לאישור כאמור, אני/אנו מתחייבים/ים להתנות כל העברת זכויות בדירה לצד/צדדים שלישי/ים בהתחייבות זהה מצד הנעבר/ים שלא להעביר זכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד/צדדים שלישי/ים במשך תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, וכן בהצהרת הנעברים, כי ידוע לו/להם כי הערת האזהרה בגין תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות תמשיך לרבוץ על הנכס, למעט במקרים חריגים בהם משרד הבינוי והשיכון ייתן הסכמתו לביטול הערת האזהרה בטרם הסתיימה תקופת ההגבלה.

5. בתום תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות רשאי רשם המקרקעין לבטל את הערת האזהרה בין ללא דרישה ובין לפי דרישה של גורם כלשהו. ידוע לי/לנו כי אין באמור כדי להטיל על המדינה לפעול לביטול הערת האזהרה והאחריות והעלות לביטול ההערה מוטלת עלי/עלינו, ולא תהא לי/לנו כל טענה ו/או תביעה כנגד מדינת ישראל, לרבות רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית תל אביב-יפו או מי מהם בעניין זה.

לעניין זה: "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות או זכות שכירות.

6. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עיריית תל אביב-יפו.

שם מלא :

ת.ז. :

שם מלא :

ת.ז. :

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ ה"ה מר/גב' _____, ת"ז _____, ו- מר/גב' _____, ת"ז _____, שזהותו/ם הוכחה לי על פי תעודת/ות הזהות הנ"ל, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח ט' (המשך) – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון (משפרי דיור)

כתב התחייבות (נוסח משפרי דיור)

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

חתמתי/נו על "הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אקרו אשר מכבי יפו (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר, אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת, מספר שותפות 540282670 (להלן בכתב התחייבות זה: "**המוכר**"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז תא/362/2017 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

7. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

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

9. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכרת לטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

10. ידוע לי/לנו כי בכל מקרה העברת זכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לצד/צדדים שלישי/ים, בטרם הסתיימה תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, טעונה אישור מראש ובכתב של משרד הבינוי והשיכון. בכפוף לאישור כאמור, אני/אנו מתחייבים להתנות כל העברת זכויות בדירה לצד/צדדים שלישי/ים בהתחייבות זהה מצד הנעבר/ים שלא להעביר זכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד/צדדים שלישי/ים במשך תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, וכן בהצהרת הנעברים, כי ידוע לו/להם כי הערת האזהרה בגין תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות תמשיך לרבוץ על הנכס, למעט במקרים חריגים בהם משרד הבינוי והשיכון ייתן הסכמתו לביטול הערת האזהרה בטרם הסתיימה תקופת ההגבלה.

11. בתום תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות רשאי רשם המקרקעין לבטל את הערת האזהרה בין ללא דרישה ובין לפי דרישה של גורם כלשהו. ידוע לי/לנו כי אין באמור כדי להטיל על המדינה לפעול לביטול הערת האזהרה והאחריות והעלות לביטול ההערה מוטלת עלי/עלינו, ולא תהא לי/לנו כל טענה ו/או תביעה כנגד מדינת ישראל, לרבות רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון או מי מהם בעניין זה.

לעניין זה: "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות או זכות שכירות.

12. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עיריית תל אביב-יפו.

שם מלא:

ת.ז.:

שם מלא:

ת.ז.:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ ה"ה מר/גב' _____, ת"ז _____, ו- מר/גב' _____, ת"ז _____, שזהותו/ם הוכחה לי על פי תעודת/ות הזהות הנ"ל, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח ט 1 – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרת תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה. הריני/מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד החתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

שם: _____, ת.ז.: _____, חתימת המצהיר: _____

שם: _____, ת.ז.: _____, חתימת המצהיר: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____, ה"ה מר/גב' _____, ת"ז _____, ו- _____ מר/גב' _____, שזהותם/ה הוכחה לי על פי תעודות/זהות הנ"ל, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

נספח 2 – תצהיר למשפר דיור ביעוד למגורים

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

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

הגדרות:

תא משפחתי: כהגדרתם להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט לעיל בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן ומכר אותה קודם לרכישה כאמור וכן:

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.

-הורה עצמאי (חד הוריה/ית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

בן/בת זוג:

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

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

אישור עו"ד

אני הח"מ, הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד,

נספח י' – הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים

לכבוד

אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת

(להלן: "המוכרת")

תאריך: _____

א.ג.נ.,

הנדון: **הסכם מיום לרכישת דירה מס' בבית מס' שיוקם על ידי המוכרת ע"ג**

כגוש 7340, חלקות 21-22 הידוע גם כמגרש 110-111 עפ"י תכנית מפורטת מס' תא/2725

507-0270199, על תיקוניה מעת לעת, בפרויקט "אקרו אשר מכבי יפו – מחיר למשתכן"

אני, _____ ת.ז. _____, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

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

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

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת הנני עובד/ת קבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברת אקרו נדל"ן בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברת אקרו נדל"ן בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום ו/או חברת אקרו נדל"ן בע"מ ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת אשטרום ו/או חברת אקרו נדל"ן בע"מ או גוף קשור אליהן או של מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום ו/או חברת אקרו נדל"ן בע"מ, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין ואישור משרד הבינוי והשיכון ככל שיינתן.

בכבוד רב,

(חתימת הרוכש)

נספח יא' – דיווח לרשויות המס

לכבוד
אקרו אשר ביפו, שותפות מוגבלת
מ.פירון ושות' עורכי דין

הנדון:

היעדר אחריותכם בדיווח לרשויות המס בהתאם לסעיף 23א' לנספח א' להסכם המכר

הובא לידיעתנו והריני/ו לאשר לכם כדלקמן:

1. הודע לנו/י כי האחריות לדיווח בגין רכישת הדירה ובהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין הינה בתוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. וכי הדיווח טכני בלבד, יעשה ע"י ב"כ המוכרת משרד מ. פירון ושות' או כל משרד עו"ד אחר מטעמה של המוכרת.
2. הודע לי/נו כי על אף שהדיווח הטכני נעשה ע"י ב"כ המוכרת כאמור, הרי שאינכם מייצגים אותי/נו, וכל המידע שנמסר לכם לצורך הדיווח הוא באחריותי/נו הבלעדית ולאחר שהייתה לי/נו אפשרות להיוועץ באמצעות איש מקצוע מטעמי/נו.
3. ידוע לי/נו שלשם ביצוע הדיווח יהיה עלי/נו להגיע עצמאית למשרד ב"כ המוכרת, משרד מ. פירון ושות', בתל אביב בהתאם לכתובת שתמסרו לי/נו, במועד שייועד לצורך כך.
4. ידוע לי/נו שככל שלא נ/אגיע למשרד מ. פירון ושות' במועד שנקבע, אזי, ניתן יהיה לראות בי/נו כמי שבחרו/ו לדווח עצמאית למיסוי מקרקעין.
5. ידוע לי/נו שככל ואני/נו מעוניין/ם לקבל ייעוץ משפטי ו/או מיסויי בגין הדיווח יהיה עלי/נו לשכור שירותיו של עורך דין אחר שאינו מטעמכם.
6. כל מכתב ו/או פניה שתגיע אליכם בקשר עם הדיווח שלי/נו כרוכש/ים תהיו רשאים להעבירו אלי/נו לכתובת שבהסכם זה ולא תהיו מחויבים בכל טיפול.
7. ככל ונידרש לשלוח מסמכים למיסוי מקרקעין ו/או לתקן פרטים בדיווח נ/אפעל בעצמי/נו מול רשויות המס.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כתובת: _____

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כתובת: _____

נספח יא' – המשך – הנחיות בגין השלמת דיווח על רכישת דירה

1. עפ"י החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, במסגרת הצהרת רכישת זכות במקרקעין, קמה חובה על הרוכש לדווח על פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה.
2. ההצהרה מאפשרת לדווח על פרטי אמצעי התשלום כאמור לעיל עפ"י אחת משתי האפשרויות הבאות:
 - פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים.
 - פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים במועד הגשת הצהרה זו.

ניתן לסמן את אחת האופציות בלבד.

- יובהר כי גם אם לא הועברו ע"י הרוכש התשלומים בפועל, ניתן לסמן את האופציה הראשונה ולהצהיר על אמצעי התשלום בהם הרוכש מתכוון להעביר את התמורה למוכרת.
3. בבחירת האופציה הראשונה, יש לפרט את הסכום המתאים ליד כל אמצעי תשלום (מזומן/ העברה בנקאית/ המחאה/ אחר), כך שסך כל הסכומים יהיה תואם לשווי המכירה המלא בהצהרה. ככל שבמועד ההצהרה בוצעו תשלומים (כולם או חלקם) יש לצרף את האסמכתאות להצהרה.

צירוף האסמכתאות יבוצע באופן עצמאי וישיר על ידי הרוכש דרך אתר האינטרנט של רשות המיסים ב"שליחת מסמכים" תחת הכותרת "אסמכתאות חוק לצמצום השימוש במזומן" וזאת גם אם הדיווח יוגש ע"י משרד עו"ד מ. פירון ושות' עוה"ד.

4. בבחירת האופציה השנייה, הרוכש יהיה חייב להשלים את המידע עד תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה.

השלמת המידע, תיקון פרטי אמצעי התשלום ועדכון תאריך המסירה הצפוי, יעשה באתר האינטרנט של רשות המיסים תחת כותרת "מיסוי מקרקעין" "השלמת פרטי אמצעי התשלום".

- יש לשמור את האסמכתאות לביצוע התשלומים ולהציגם על פי דרישה.
- לידיעה, אם הרוכש לא יפעל בהתאם לאמור לעיל, רשות המיסים יכולה שלא להנפיק לו אישור מס רכישה.
- **דף הנחיות זה נוסח בהתאם ועפ"י הוראות חוזר רשות המסים - 2018/17 מיום 4.12.18.**

לכבוד – מ. פירון ושות' עוה"ד :

הנני מאשר קבלת המידע לעיל בעניין ההנחיות בדבר דיווח על רכישת דירה ומורה לכם לדווח לרשות המיסים על אמצעי התשלום בהתאם לחלופה כפי שצוינה בטופס המש"ח (טופס 7000/ב).
ולראיה באתי על החתום:

תאריך

שם הרוכש + חתימה

נספח יב' - נספח חניות נכה
(ככל ורלוונטי)

תאריך: _____

לכבוד

אקרו אשדר ביפו,

שותפות מוגבלת, מ.ש 540282670 (להלן: "המוכרת")

אנו הח"מ:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום _____ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכס את דירה מס' (זמני) ____ בקומה ____ בבניין מס' (זמני) ____ הנבנה ו/או היבנה במגרשים 110-112 לפי לתוכנית מפורטת מס' 0270199-507, בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כגוש 7340, חלקות 21-23, והמצויים בתל-אביב יפו (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו- "המקרקעין").
2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' _____ (להלן: "החניה"), אשר הינה חניית נכים.
3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, אנו מאשרים ומסכימים בזאת כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
4. אנו מצהירים ומאשרים בזאת, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, לרבות בגין גודל ו/או מיקום החניה החלופית.

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

נספח יג' – הגנת הפרטיות

1. המידע שהרוכש מוסר וימסור למוכרת, בין בע"פ ובין בכתב, וכן כל מידע שיתקבל אצל המוכרת בקשר עם הרוכש, נמסר בהסכמה של הרוכש ולא חלה על הרוכש חובה למסור את המידע. המידע ישמר במאגר מידע של המוכרת וישמש למטרות הבאות – כולן או חלקן ובלבד שאלה נדרשות לקיום הוראות ההסכם:
 - 1.1. בקשר עם מתן השירותים המסופקים על ידי המוכרת או מי מטעמה לרבות בקשר עם הפרויקט;
 - 1.2. לצרכי יצירת קשר עם הרוכש לרבות דיוור ישיר כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ("החוק");
 - 1.3. לשם עמידה בהוראות כל דין.
2. המוכרת תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים כפי שיפורט להלן בהתקיים אחד או יותר מהמקרים שיפורטו להלן. העברת המידע לצדדים שלישיים תכלול מידע רלוונטי שאינו חורג מהמטרות שלשמן מועבר המידע ותתבצע באופן מידתי למטרה מוגדרת, מפורשת ולגיטימית.
 - 2.1. עורכי דין ו/או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למוכרת שירותים בקשר עם פעילותה ו/או בקשר עם הפרויקט.
 - 2.2. רשויות מיסים לסוגיהם, מוסדות פיננסיים, רשויות רגולטוריות וכן צדדים שלישיים שהמוכרת נדרשת להעביר להם מידע על פי כל דין ו/או רגולציה.
 - 2.3. אם יתקבל אצל המוכרת הוראה לרבות צו שיפוטי המורה לה למסור את המידע וכל חלק ממנו;
 - 2.4. בכל מחלוקת, טענה, דרישה, תביעה או הליכים משפטיים כלשהם בין הרוכש וכל מי מטעמו לבין המוכרת או מי מטעמה;
 - 2.5. לחברות בקבוצת אשטרום;
 - 2.6. במקרה של העברה ו/או מכירה ו/או המחאה ו/או רכישה, של המוכרת ו/או נכסיה ו/או כל חלק מהם, בתמורה או שלא בתמורה, כולם או חלקם, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק במקרה של מיזוג המוכרת ו/או פעילותה עם צדדים שלישיים, ולרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרים של שינוי שליטה, מלא או חלקי, המוכרת וכן בכל מקרה של בחינת היתכנות למקרים הנזכרים לעיל.
3. המוכרת תעביר לכל גורם רשמי, מידע, דיווחים ופרטים אודות הבית והדירה, מידע אודות הרוכש (לרבות שם מלא של הרוכש ובני משפחתו, ת"ז, גיל של הרוכש ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם הרכישה ותנאי הרכישה, ועוד והכול כפי שיידרש לצורכי עמידה בהוראות הדין.

4. בנוסף, המוכרת תהא רשאית להעביר את המידע וכל חלק ממנו לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו, חברות ניהול ואחזקה, בנקים, גורמים מממנים, למדינת ישראל לרבות כל גוף מטעמה ובין היתר רשויות המדינה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, תאגידי מים, גורמים וגופים רגולטורים, לקבלני משנה של המוכרת, לקבלן המבצע, לחברות בקבוצת אשטרום ולספקים שונים של הפרויקט, על מנת שהצדדים השלישיים האמורים ונציגיהם יפנו לרוכש בכל אמצעי לרבות באמצעים טכנולוגיים (SMS, הודעות, דוא"ל ועוד) בקשר עם הדירה, הבית, הפרויקט, הרכוש המשותף והשירותים השונים בפרויקט.

5. ידוע לרוכש שהמידע יאוחסן במערכות המוכרת. מערכות המוכרת יאוחסנו, בין היתר, אצל ספקי ענן הממוקמים בתחומי שיפוט מחוץ למדינת ישראל. יתכן שהדינים הנוגעים לפרטיות ואבטחת המידע בתחומי השיפוט בהם יאוחסן המידע, יהיו שונים מהדינים הנהוגים בישראל.

6. ידוע לרוכש כי הוא זכאי לעיין ו/או לתקן את המידע בהתאם להוראות החוק.

7. אם הרוכש מעביר מידע למוכרת בקשר לאנשים אחרים לרבות בני משפחה של הרוכש, ערבים וצדדים שלישיים נוספים, הרוכש מתחייב כי הוא מעביר את המידע אך ורק לאחר שהוא קיבל את הסכמתם של הצדדים השלישיים להעברת המידע לידי המוכרת בהתאם להוראות ההסכם ונספח זה.

קראתי את הנספח, הבנתי את תוכנו והוראותיו המפורטות בנספח מוסכמות.

חתימה

נספח יד' - התחייבות בלתי חוזרת - תחזוקה עצמית של שטחי זיקת ההנאה לציבור בשטחים פרטיים פתוחים (להלן: "שפ"פים)

חלק ממקרקעי הפרויקט יהיו שטחים פרטיים פתוחים לשימוש ולרווחת הציבור ו/או שטחים שחלה עליהם זיקת הנאה לציבור כמסומן ב**תשריט נספח א'** בצבעים ירוק וכתום, כך שבתא שטח 1111 (שבין מגרש 110 למגרש 111) יוקמו כ-110 מ"ר שפ"פ ועוד כ-285 מ"ר שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור (סה"כ כ-395 מ"ר), וכך שבתא שטח 1110 (שבין מגרש 111 למגרש 112) יוקמו כ-165 מ"ר שפ"פ ועוד כ-165 מ"ר שפ"פ עם זיקת הנאה (סה"כ כ-330 מ"ר) וכל הנ"ל יחד ייקראו להלן: **"שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית"**. המגרשים עפ"י התב"ע.

שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית יהיו בתחזוקתם הבלעדית, על חשבונם, וכן באחריותם הבלעדית של בעלי הזכויות בדירות כפי שיהיו מעת לעת (להלן: **"בעלי הזכויות"** או **"הבעלים"**) (ובהתאם לזכויותיהם במקרקעין), הכל בהתאם לאמור להלן. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי עיריית תל אביב יפו (להלן: **"העירייה"**) לא תחוב בתשלום או הוצאה ו/או בהשתתפות בתשלום או הוצאה כלשהם בגין הוצאות התחזוקה ו/או הקימום של שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית;

השטח הסופי של שטח זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית ייקבע בהתאם לשטחו כפי שנקבע או ייקבע בהיתר בניה שאושר וניתן על ידי הוועדה המקומית ו/או העירייה;

מוסכם על הרוכש כי הוא וכן בעלי הזכויות לא יהיו רשאים לקזז את הוצאות ההקמה ו/או התחזוקה של שטח זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית מתשלומים כלשהם, לרבות, אך לא רק, מאגרות ו/או מהיטלים ו/או מהשבחה כלשהם.

הרוכש מתחייב בזאת, ביחד עם הרוכשים האחרים ולחוד, כדלקמן:

1. לשאת, ממועד קבלת הדירות, על חשבונם והוצאותיהם בלבד, בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בתחזוקתם השוטפת והרציפה של שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, והכל בהתאם להוראות התב"ע ותכנית העיצוב שאושרה לפרויקט, וכך שהתחזוקה תבוצע על ידם ברמה נאותה שלא תפחת מסטנדרטים עירוניים מקובלים בשטחים מסוג זה.
2. בעלי הזכויות מתחייבים בזאת לתחזק את שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, וכן לערוך קימום של שטחים אלו לאורך השנים, בהתאם לצורך ולפי שק"ד העירייה והנחיות אגף שפ"ע, על חשבונם והוצאותיהם בלבד ועל אחריותם הבלעדית, בסטנדרט שלא יפתח מהסטנדרט שיהיה נהוג בעירייה באותו פרק זמן לשטחים מסוג זה, ובהתאם להנחיות שיינתנו מעת לעת ע"י העירייה ו/או אגף שפ"ע או אדריכל העיר מטעמה.
3. להבטחת התחייבויות בעלי הזכויות המפורטות לעיל, מתחייב הרוכש לפעול יחד עם בעלי הזכויות, בין היתר באמצעות חברת ניהול מטעמם ו/או באמצעות נותן שירותים אחר ו/או באמצעות ועדי הבתים של הבניינים בפרויקט, להתקשר עם חב' ניהול או עם נותן שירותים אחר, כך שבעלי הזכויות יחויבו לבחור חברת ניהול כאמור עד לא יאוחר מ-30 יום לפני איכלוס הדירות בפועל, או לחילופין ובאופן זמני כך שהחברה תהיה רשאית להציע אלטרנטיבות או לשמש כחב' ניהול בעצמה לפרק זמן מוגבל עם יכולת להסב חוזה ניהול ו/או לתת שירותים ע"י נותן שירותים אחר.
4. במסגרת הסכם הניהול ובתקנון הבית המשותף ייקבע במפורש, כי דמי ועד/י הבית ו/או הסכום אותו תיגבה חברת הניהול מדיירי הפרויקט (לפי העניין), לשם ביצוע עבודות הניהול והתחזוקה לכלל הפרויקט, יכללו גם את הסכומים הנדרשים לצורך ביצוע מלוא עבודות התחזוקה בשטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, כפי שאלו יוערכו על ידי חברת הניהול ו/או ועד הבית.
5. חברת הניהול ו/או בעלי הזכויות, ו/או ועד/י הבית/הבתים מתחייבים לבצע כל הנחייה ו/או הוראה שתקבל מהעירייה לעניין תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית בהתאם לאמור לעיל, אך זאת מבלי שתהיה לעירייה חובה ליתן הוראות כאמור וכן מוסכם כי במקרה בו לא יבוצעו עבודות התחזוקה בשטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית לשביעות רצון העירייה, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, להכנס בנעלי בעלי הזכויות ולבצע את עבודות התחזוקה הנדרשות בעצמה – והכל על חשבון בעלי הזכויות. הוראה מתאימה בהקשר זה תירשם בהסכם הניהול וכן בתקנון הבית המשותף.
6. הרוכש ובעלי הזכויות ביחד ולחוד - מצהירים ומתחייבים שאין להם ולא יהיו להם כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב בשל הדרישה לחתימתם על התחייבות זו שכן היא תואמת את הוראות התב"ע ו/או הוראות תכנית העיצוב, והם מוותרים מראש על כל טענה בהקשר זה.

הוראות בדבר רישום הפרויקט בבית משותף ורישום הוראות בתקנון המוסכם של הבית המשותף

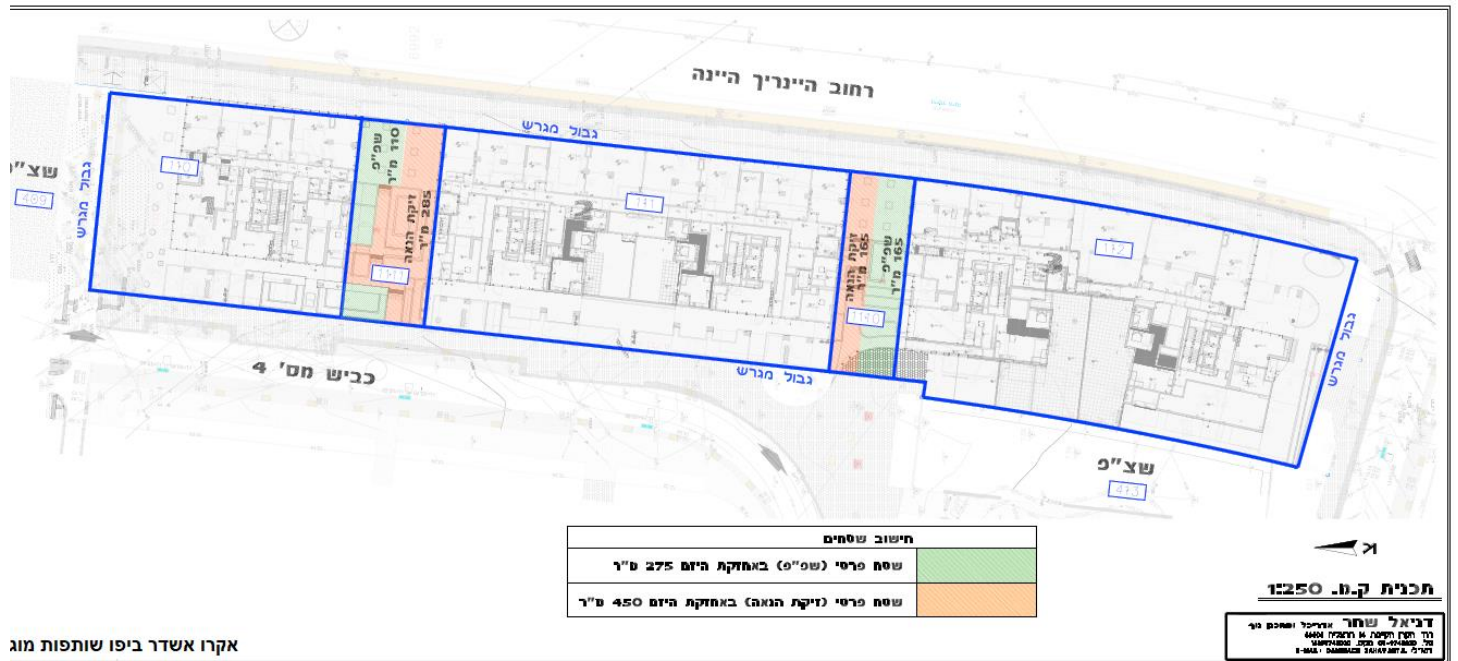
בהתאם לסעיף 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

מוסכם כי במסגרת רישום הפרויקט בבית משותף, בפנקס הבתים המשותפים, לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, יכללו בתקנון הבית המשותף, שיירשם בהתאם לסעיף 62 ו-63 לחוק המקרקעין, ההוראות המפורטות להלן, וזאת בכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים את ההוראות הנ"ל:

1. באחריות בעלי הזכויות לתחזוק בכל עת ובאופן שוטף ורציף את שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית כהגדרתם להלן בסטנדרטים נאותים שלא יפחתו מהסטנדרט הנהוג בעירייה ביחס לשטחים פתוחים בעיר תל אביב-יפו מסוג זה.
שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית - חלק ממקרקעי הפרויקט שיעודם שטחים פרטיים פתוחים לשימוש ולרווחת הציבור ו/או שטחים שחלה עליהם זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט.
2. בעלי הזכויות הם האחראים אף לקימום שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, על אחריותם ועל חשבונם בלבד, ככל שיתעורר בכך הצורך לאורך השנים, ולפי שיקול דעת העירייה. במקרה זה ביצוע הקימום יהיה בהתאם למועדים ולסטנדרטים הנהוגים בעירייה ביחס לביצוע עבודות קימום במועד הקימום בשטחים דומים ולשביעות רצון העירייה.
3. באחריות בעלי הזכויות לדאוג לקיום קבוע של ביטוח חבות מעבידים בגין העובדים המועסקים לצורך תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית וכן ביטוח אחריות כלפי צד ג' בגין נזק לגוף ולרכוש בקשר עם השימוש בשטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, בגבולות אחריות מקובלים, לאחר היוועצות עם יועץ ביטוח. עיריית תל אביב-יפו תהיה רשומה כמבוטח נוסף בפוליסות הביטוח בביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין אחריותה למעשי או מחדלי בעלי הזכויות ובביטוח חבות מעבידים ככל שתיחשב מעבידה של מי מעובדי המבוטח.
4. דמי ועד הבית ו/או הסכום אותו תגבה חברת הניהול ו/או ועדי הבתים מדיירי הפרויקט, לשם ביצוע עבודות הניהול והתחזוקה לכלל הפרויקט, יכללו גם את מלוא הסכומים הנדרשים לצורך ביצוע עבודות התחזוקה בשטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, כפי שיוערכו על ידי חברת הניהול ו/או ועד הבית והסכומים כאמור לצורך כיסוי עבודות התחזוקה בשטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית ישמשו אך ורק לצורך כך.
5. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או הדיירים בפרויקט ו/או ועד הבית, וכן העירייה, כל אחד מהם בנפרד, יהיו רשאים לדרוש ולקבל פירוט תנועות בחשבון שממנו ממומנות הוצאות התחזוקה בכל עת שיבקשו.
6. חברת הניהול/או ועד/הבית/הבתים ו/או דיירי הפרויקט יהיו חייבים לבצע כל הנחייה ו/או הוראה שתתקבל מהעירייה לעניין תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, וזאת מבלי שתהיה לעירייה כל חובה ליתן הוראות כאמור. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור, תנאי יסודי בכל הסכם שייחתם עם חברת הניהול או חברה למתן שירותים בקשר לתחזוקת הבית המשותף יהיה שחברת הניהול, או חברה אחרת למתן שירותים, תהיה חייבת לבצע כל הנחייה ו/או הוראה שתתקבל מהעירייה בעניין תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית.
7. מוסכם כי אף במקרה שהעירייה הינה / תהיה בעלת זכויות במקרקעין, הרי שהיא לא תחוב בתשלום ו/או הוצאה ו/או בהשתתפות בתשלום כלשהם בקשר לשטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית, לרבות אך לא רק, הוצאות התחזוקה ו/או הקימום של שטחי זיקת ההנאה בתחזוקה עצמית.
8. סעיפים 1 עד 8 לעיל יהיו סעיפים יסודיים בתקנון הבית המשותף. למען הסר ספק, מחיקת סעיפים אלה ו/או שינוי סעיפים אלה יוכל להיעשות אך ורק בכפוף להסכמה מראש ובכתב של השירות המשפטי בעיריית תל אביב.
9. בחתימתם (בעצמם או באמצעות מיופה כוח) על ההתחייבות, בעלי הזכויות נותנים הסכמתם להכללת כל ההוראות המפורטות לעיל בתקנון הבית המשותף.

בניין: _____

אקרו אשר מתחם מכבי יפו – הסכם מאסטר - מחיר למשתכן



אקרו אשר ביפו שותפות מוג