

מגרש _____ בניין _____ דירה _____ קומה _____



חוזה מכר - דירה "במחיר מטרה"

פרוייקט "בובליל על השדרה", נהריה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

בין : **בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311**

מרחי' משה גושן מס' 23, קרית מוצקין

מצד אחד;

(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

ל בין : **1. _____**

2. _____

שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית

מרחי' _____

טל:

מייל:

מצד שני;

(להלן - "הקונה" ו/או "הרוכש")

הואיל ומדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), הינה הבעלים של המקרקעין בשטח של כ- 5,566 מ"ר בערך, הידועים כגוש רשום: 19932 חלקה 18 (בחלק) מגרש מס' 143,144 לפי תכנית מפורטת מס' 201-0495242 מס' חוזה ברשות מקרקעי ישראל 800007973 – הנמצאים בנהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");

והואיל וביום 22.9.2022 אישר המנהל עסקת הקצאת המקרקעין למוכר ובעקבות כך נחתם ביום 12.12.2022 חוזה חכירה מהוון בין המינהל למוכר, לתקופה של 98 שנים, מיום 20.9.2022 ועד 19.9.2120 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת ל- 98 שנה נוספים;

והואיל ובכוונת המוכר ליזום הקמת פרויקט למגורים על המקרקעין – במסגרת "מחיר מטרה" - פרויקט הנושא את השם "בובליל על השדרה" (להלן: "הפרוייקט") בהתאם לתנאי התכנית שבתוקף;

והמוכר זכה במכרז מספר חי/2021/289 לבניית 80 יחידות דיור במתחם מס. 71526 (להלן – "המתחם");

והואיל

ועל פי תנאי המכרז התחייב המוכר לבנות 64 יחידות דיור כדירות מחיר מטרה ולמכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר מטרה ו/או למשפרי דיור, וכן 16 יחידות דיור נוספות שלא במחיר מטרה (יחידות במחיר שוק);

והואיל

והקונה בעל תעודת זכאות כחסר דירה ועל כן מבקש לרכוש מהמוכר את דירת המגורים, כמפורט בהסכם מכר זה להלן, והמוכר הביע הסכמתו למכור דירה זו לקונה על סמך הצהרתו, הכל בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו;

והואיל

והחברה תבטיח את זכויות הקונה בערבות לפי חוק מכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, אשר תונפק על ידי הבנק בכפוף לביצוע תשלומים על פי הסדר שוברים;

והואיל

הקונה מצהיר ומתחייב, שככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל מעיקרו, כל הוצאות ביטול ההסכם לרבות הפיצוי המוסכם יושתו על הקונה לבדו.

והואיל

והובהר לקונה והוא מסכים לכך כי הואיל והינו חסר דירה, הדירה נמכרת לו במסגרת "מחיר מטרה" ולפיכך הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדלה, לפי המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 / 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 / 7 השנים האמורות, יחד עם זאת הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד, ולהבטחת התחייבותיו אלה חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, המצ"ב להסכם זה כנספח "ט";

והואיל

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה, על ההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
3. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון

טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

4. נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
5. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור בנספחיו של ההסכם – הוראות הנספח הן שתקבענה.

נספחי הסכם זה הינם:

- 5.1. נספח א' - תיאור הדירה ומועד המסירה.
- 5.2. נספח ב' - נספח התשלומים.
- 5.3. נספח ג' - תוכניות הדירה.
- 5.4. נספח ד' – המפרט הטכני.
- 5.5. נספח ה' - יפוי כח בלתי-חוזר.
- 5.6. נספח ו' - חובת יידוע בכתב, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 5.7. נספח ז' – נספח היעדר ייצוג משפטי ע"י עוה"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי.
- 5.8. נספח ח' – נספח חלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
- 5.9. נספח ט' - תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו (חסר דיור/ משפר דיור).
- 5.10. נספח י' - נספח העדר ליווי בנקאי (להסכמים שייחתמו בטרם הסכם הליווי).
- 5.11. נספח י"א – נספח הצמדת חניית נכה.
- 5.12. נספח י"ב - נספח היעדר היתר.

הגדרות .6

- 6.1. "הדירה" - יחידת דיור, שיבנה המוכר בפרויקט, על כל שיוצמד אליה עפ"י תנאי הסכם זה ונספחיו, אשר תיאורה הינו כמפורט ב**נספח א'** ובהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני, המצורפים **כנספחים ג' ו-ד'** להסכם זה.

- 6.2. **"עוה"ד" - עוה"ד מנחם** פוקס ו/או טלי לוי ו/או מי מטעמם ממשרד עורכי הדין "מנחם פוקס", שכתובתם בעת חתימת ההסכם רחוב העצמאות 83, קרית אתא, טל' 04-8436555/111.
- 6.3. **"חוק המכר דירות" - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.**
- 6.4. **"חוק המכר דירות הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.**
- 6.5. **"המדד" - מדד תשומות הבניה למגורים.**
- 6.6. **"היתר הבניה" - היתר בניה מס' _____ שניתן ביום _____, והיתר בניה מס' _____ שניתן ביום _____ ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה לבניית הבניינים בהם ייבנו הדירות נשוא הפרויקט.**
7. המוכר מוכר בזאת לקונה, והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הדירה - הכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף למילוי כל תנאיו. הזכויות הנרכשות הינן מסוג חכירה מהוונת עד ליום 19.9.2120 ו/או זכות בעלות - במידה ותירשם בעלות ע"ש המוכר עד ליום רישום הזכויות ע"ש הקונה.
8. **המוכר מצהיר בזאת כדלקמן:**
- 8.1. כי הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין, החל מיום 20.9.2022 ועד ליום 19.9.2120 (להלן: **"תקופת החכירה"**), עם זכות לתקופת חכירה נוספת של 98 שנים החל מתום תקופת החכירה, עפ"י חוזה חכירה מהוון, וכי שילם למינהל את מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עפ"י חוזה החכירה המהוון.
- 8.2. כי הינו זכאי ורשאי להתקשר בהסכם זה ולמכור לקונה את הזכויות בדירה, וכי לא ידועה לו כל מניעה, משפטית או אחרת, להתקשרות נשוא הסכם זה.
- 8.3. **כי להבטחת כספי הקונה תינתן ערבות בנקאית כמנוי בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) התשל"ה-1974.**
- 8.4. כי ניתנו/ינתנו היתרי הבניה לבניית הבניינים בהם ייבנו הדירות נשוא הפרויקט ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה.
- 8.5. כי לאחר שיושלם הליך רישום האיחוד והחלוקה מחדש, רה פרצלציה, פרצלציה, של המקרקעין, יבצע המוכר את פעולת רישום הבניין, בו נבנתה הדירה, כבית משותף.

כי בפרויקט תיבנה דירות כמשמעותן בסעיף 52 בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן – "חוק המקרקעין"), ובין היתר, דירות למגורים, קומת עמודים, קומת קרקע, מחסנים, דירת/ות/גג וכו' והבניין יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, לאחר השלמת פעולות התכנון והבניה על פי דין - הכל לפי תכנון וקביעה בלעדית של המוכר בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז ובהתאם לתוכניות, והקונה - לא יתערב באופן תכנון או בניית הבניין ו/או הבניינים שמתכנן ו/או שיקים המוכר על המגרש לרבות שטחיהן של הדירות, מספר הדירות בכל קומה, מספר הקומות בבניין, שטחי מעבר ושטחים אחרים, צמידויות למיניהן וכל דבר אחר שהוא שקשור בקשר עם תכנון והקמת המבנה ו/או המבנים על המקרקעין, ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

.8.6

הצהרות הקונה :

.9

ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק, לפני חתימת חוזה זה, את תוכניות המגרש ותוכניות הבניה ותוכניות הדירה ואולם ייתכן כי תוכניות אלו ישתנו לפי דרישות העיריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או הקונסטרוקטור ו/או האדריכל – והקונה הודע לשינוי כאמור ובלבד שזכויותיו בדירה ובצמידויותיה לא תיפגענה, ובכפוף להוראות חוק המכר דירות, זאת בכפוף להצגת כל המצגים דלעיל ודלהלן ע"י המוכר.

.9.1

כי נתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, את מיקומם וסביבתם, מצבם הפיסי והתכנוני ומצב זכויות המוכר בהם, את תכנית הבניה החלה על המקרקעין, את מצב הפיתוח והבניה בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, כי הוצגה בפניו תכנית הפרויקט, תכנית הדירה והמפרט הטכני שלה, וכן כי קיבל לעיונו כל מסמך אחר, שביקש מהמוכר לעיין בו ו/או למסור לגביו מידע, ומצא את כל האמור לעיל מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

.9.2

כי הוא ראה ובדק את תוכנית הפרויקט והבניין בו תימצא הדירה, את תכנית הדירה ומיקומה בבניין, הקומה בה היא מצויה וכיווני האוויר שלה ובהסתמך על כל בדיקותיו מצא כל אלה מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

.9.3

כי ידוע לו שהפרויקט מהווה חלק ממתחם מגורים בו מוקמים פרויקטים נוספים ע"י מוכרים ו/או קבלנים אחרים, פרויקטים במסגרתם ייבנו בניינים נוספים ו/או מבני ציבור ו/או כל מבנה אחר לצרכים פרטיים או לצרכי ציבור והקבלן מבהיר כי הובהר והוסבר לקונה שהקבלן לא אחראי לכל בניה אחרת אשר תבוצע באזור כולו, במתחמי בניה סמוכים, בפרויקטים אחרים.

.9.4

כי ידוע לו שהדירה מיועדת למטרת שימוש למגורים בלבד, וכך גם יתר היחידות שמקים המוכר בפרויקט.

.9.5

9.6. כי הובהר לו וידוע לו, שהמוכר יהיה זכאי לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ובכל דרך שימצא לנכון, בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

הובא לידיעת הקונה כי המוכר יהיה רשאי לשנות תוכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שימצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, וכן לשנות את תוכניות הפרויקט או חלק מהן, בכפוף לאישור ו/או דרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה עקב כל אלה לרבות שינוי בשטח הדירה ו/או קומתה ו/או כיוונה ולא ישונו תוכניות הדירה (על הצמוד לה) ביחס לאלה המצורפות להסכם זה ובכפוף לאמור בהסכם זה.

9.7. כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו ובכפוף לכל דין, יהיה רשאי לקבוע אילו חלקים בפרויקט ישמשו רכוש משותף, אילו חלקים יוצמדו ליחידות שונות בו וכן לקבוע כל דבר ועניין אחרים, הנוגעים לשימושים בחלקי הפרויקט השונים ולהצמדתם ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה.

9.8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי המוכר יהיה רשאי להוציא מכלל הרכוש המשותף, בין היתר, את המחסנים, החניות, שטחי המרפסות, שטחי קרקע במגרש, החצרות הצמודים לדירות הגן בקומת הקרקע, חלקים משטחי הגג ויתר שטחים, שאינם מהווים רכוש משותף, ולהצמידם למי מהדירות שייבנו על המגרש – הכל על פי קביעתו של המוכר ובלבד שהדבר לא יפגע בדירת הקונה ו/או בהצמדותיה, ובהתאם למפרט הטכני המצ"ב להסכם זה ולהוראות כל דין.

9.9. על אף האמור לעיל, המוכר שומר לעצמו את הזכות, להשאיר החלקים הנ"ל, כולם או מקצתם, כרכוש משותף, על פי שיקול דעתו ובלבד שהדבר לא יפגע בדירת הקונה ו/או בהצמדותיה.

9.10. הודע לרוכש שבחלק משטח הגג העליון, אשר יהווה רכוש משותף, יכול ויוצבו קולטי שמש, מעבים של מתקני מיזוג האויר, ו/או מערכת סולרית לייצור חשמל ומתקנים משותפים אחרים, לפי הוראות מתכנני הפרויקט ו/או דרישת הרשויות למיניהן, וכן חדר מכונות למעלית.

9.11. כי מוסכם עליו שבפרויקט יהיו צובר גז משותף לכל הדירות בפרויקט או מספר צוברים, עם מונים נפרדים לכל דירה וכמו כן יכול ויוקם במרתף מאגר מים ויונחו בו מתקנים טכניים לשימוש כלל הפרויקט, הכל עפ"י דרישת הרשויות.

9.12. הקונה לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע בכל דרך את הקמתם ו/או את השימוש במתקנים ו/או מערכות התשתית המשותפים ו/או המעבר והגישה אליהם, ומסכים להקמה ו/או שימוש במתקנים אחרים נוספים שייבנו, אם ייבנו, לפי

דרישת הגופים והרשויות המוסמכים לכך ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9.13. הודע לרוכש, שהמוכר יהיה רשאי להקים את הפרויקט בשלבים וכן להמשיך ולבצע עבודות פיתוח ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את מועד המסירה הנקוב בהסכם זה בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) וזאת אף לאחר מועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות הזמניים אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ולצמידויותיה ולא ימנעו מגורים ושימוש סביר בדירה ובצמידויותיה, המוכר מתחייב לבצע עבודות אלה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ובתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין.

9.14. כי הובהר לו וידוע לו, כי מיקומם של החצרות, מתקני האשפה, החניות, השטחים הציבוריים, דודי וקולטי השמש, חדרי מכוונות ומתקני העזר האחרים, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או ההקמה של הפרויקט, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין, במקרה בו יחול שינוי במיקום אחד או יותר מהמתקנים דלעיל, המוכר מתחייב להודיע לקונה בכתב ומראש על המיקום החדש, אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה עפ"י דין.

9.15. כי ידוע לו, שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לחניות, חדרי אשפה, איזור למיכלי מיחזור וכו', וכי הקונה לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע בכל דרך את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם לכל צורך שימצא המוכר ו/או מי מטעמו. המוכר יהיה רשאי לעגן בכל דרך שימצא לנכון, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה, את הזכויות כאמור.

9.16. כי הוסבר לו שעיריית נהריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן עתידים לבצע עבודות פיתוח ותשתית שונות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במקרקעין, לרבות עבודות תכנון תשתיות ועבודות פיתוח כללי, הכוללות, בין היתר, כבישים, מדרכות, ביוב, תאורה, אספקת מים וכיוצ"ב (להלן:

"עבודות הפיתוח"). מובהר לקונה, כי למוכר לא תהיה אחריות לכל דבר ועניין הקשור לעבודות הפיתוח המתוכננות ו/או המבוצעות ו/או שיבוצעו על ידי הרשויות השונות או מי מטעמן, המועדים והקצב בהן תבוצענה ושלבי ביצוען של עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיו"ב, וידוע לקונה כי אין למוכר כל שליטה בנושא עבודות הפיתוח שבאחריות הרשויות השונות או קצב ביצוען והשלמתן.

כי הוסבר לו שכל עבודות הפיתוח בשטחים שמחוץ לפרויקט ובסביבתו, ככל שמופיעות בתוכנית כלשהי, צוינו לשם המחשה בלבד, ואין בכך כדי לחייב את המוכר בדרך כלשהי לעניין תכנון, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיו"ב,

שכן האחריות לכל דבר הנוגע לכך הינה של רשויות התכנון השונות ובכללן עיריית נהריה.

9.17. כי ידוע לו שבמתחם בו מצוי המקרקעין ייתכן ויהיה צורך בביצוע הליך הרפרצלציה, במשותף עם החלקות האחרות אשר במתחם, וכי הליך זה עשוי לארוך פרק זמן ממושך וכי השלמת הליך הרפרצלציה תלויה במינהל ו/או ברשות המקומית ו/או בבעלי יתר בעלי הזכויות במגרשים במתחם, ובלבד שהמוכר עשה כל שנדרש הימנו על מנת לאפשר השלמת הליך הרפרצלציה ובלבד שהעיקוב בהשלמת ההליך אינו נובע בשל מעשי ו/או מחדלי המוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה.

9.18. לקונה ידוע כי בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, וככל שלא תירשם הבעלות במקרקעין ע"ש המוכר, מתחייב המוכר לפעול לכך שייחתם בין הקונה לבין המינהל חוזה חכירה מהוון ל - 98 שנים החל מיום 20.9.2022 עם זכות להארכה ל- 98 שנים נוספות.

9.19. הקונה מצהיר בזה כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת המנהל עפ"י תנאי המנהל וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "נתין זר" כהגדרתו במינהל.

9.20. כי ידוע לו כי על אף האמור בהסכם זה, ככל ועד לסיום בניית הפרויקט ובמידה ויידרש הליך רישום הרפרצלציה ועד שיושלם הליך רישום הרפרצלציה במקרקעין, אזי המינהל לא ינפיק חוזה חכירה לקונה והמוכר ירשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ולטובת בנק למשכנתאות מטעמו (לאחר השבת הערביות), ככל שהקונה קיבל הלוואת משכנתא, בכפוף לתשלום הקונה את האגרה הנדרשת לרישום המשכנתא על פי כל דין. יובהר, אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה המשכנתא, יישא בה המוכר.

9.21. כי ידוע לו והוא חוזר ומצהיר כי הדירה נמכרת לו במסגרת "מחיר מטרה" ולפיכך הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5/7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5/7 השנים האמורות, יחד עם זאת הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד, ולהבטחת התחייבותו זו חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, המצ"ב להסכם זה כנספח "ט". מובהר כי ככל שהקונה יפר התחייבותו וימכור את הדירה נשוא הסכם זה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

9.22. מוסכם כי להבטחת עמידת קונה הדירה בתנאי התחייבותו כאמור בכתב ההתחייבות נספח "ט" להסכם זה, הרי שהמוכר או מי מטעמו רשאי לרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או אצל כל גוף או רשות המנהלים ספרי

זכויות, האחראים לביצוע הליכי רישום והליכי העברת זכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת המוכר, לרישום הערת אזהרה וכל הכרוך בכך.

9.23 כי הדירה נמכרת לו הואיל והינו חסר דירה כמוגדר בהוראות משרד הבינוי והשיכון ובידיו תעודת זכאות של חסר דירה, ידוע לקונה כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עמו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

9.24 כי ידוע לו, שהצהרותיו, הסכמותיו והתחייבויותיו דלעיל, היוו תנאי מוקדם, מהותי ועיקרי, להסכמת המוכר להתקשר עמו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו של המוכר כלפיו על פי הסכם זה.

10. הפרויקט והבניה:

10.1 המוכר מתחייב לבנות את הדירה מחומרים טובים ותקניים, עפ"י תקנים ישראליים, בהתאם לתנאי היתר הבנייה, עפ"י כל דין ובהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני, המצורפים להסכם זה.

10.2 המוכר יהיה רשאי לבנות את הפרויקט באמצעות קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו רשומים כחוק, מבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י חוק המכר (דירות).

10.3 מבלי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, המוכר יהיה רשאי לבצע בפרויקט כל עבודות בנייה ופיתוח למיניהן, בכפוף להיתר בנייה כדן, להנחיות הרשויות המוסמכות ולהוראות כל דין, והקונה מתחייב שלא להפריע לביצוע ולא למנוע בכל דרך את ביצוע העבודות האמורות, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בדירה ובאפשרות השימוש הסבירה בו למגורים ותובטח גישה ישירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ובלבד שלא יהיה באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

10.4 עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לפרויקט ו/או לבניין, בו מצויה הדירה ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא לאחר תיאום מראש עם מנהל האתר מטעם המוכר, וזאת מטעמי בטיחות וביטוח ולמניעת נזקים לפרויקט, לבניין, לדירה,

לרכוש, לקונה ו/או לכל צדג' אחר. הקונה מתחייב בהתחייבות יסודית כי לא הוא ולא מי מטעמו ייכנסו לתחומי הפרויקט, הבניין והדירה טרם מועד המסירה, כהגדרתו, אלא בתיאום ואישור מוקדמים של הנהלת האתר מטעם המוכר.

10.5. המוכר לא יהיה אחראי באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא יהא אחראי לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בדירה ללא אישור המוכר כאמור בטרם מועד המסירה. הקונה מצהיר כי הוסבר לו ע"י המוכר כי כניסה לאתר הבניה במהלך בניית הדירה – ללא אישור ותיאום מראש – הינה פעולה המעכבת את הליך בניית הדירה ולפיכך עלולה כניסה שכזו לגרום לאיחור במסירת החזקה בדירה מעבר לכך כי המוכר רשאי לראות בכניסה כאמור – הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה – על כל המשתמע מכך ובפרט – המוכר רשאי שלא לבצע כל שינוי נוסף בדירה – עקב הפרה שכזו.

11. מועד מסירת החזקה בדירה :

11.1. בכפוף לאמור להלן, המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לקונה כשהיא פנויה מכל חפץ וחופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה לבקשת הקונה, עד לא יאוחר מהמועד הנקוב **בנספח א'** (להלן: "**מועד המסירה**"), ובתנאי כי הקונה קיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה עד למועד הנ"ל, לרבות השלמת תשלום מלוא תמורת הדירה עפ"י הסכם זה.

11.2. המוכר מתחייב כי במועד המסירה יהיו בידיו האישורים הנדרשים לצורך המסירה וחיבור המבנה והדירה לתשתיות השונות, לרבות טופס 4, הדירה תהיה בנויה בהתאם לתכנית ולמפרט הטכני המחייב, הנספחים להסכם זה, מעלית אחת בבניין תהא מוכנה להפעלה (מקום בו בבניין יש יותר ממעלית אחת) והבניין יהיה מחובר לתשתיות השונות, באופן שעם התקנת המונים השונים לתשתיות, שהכין המוכר, ניתן יהיה להפעיל תשתיות אלה.

11.3. הקונה, מצידו, מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ובלבד שהדירה ראויה למגורים ולאחר קבלת טופס 4 לדירה.

11.4. הובהר לקונה כי מעלית הבניין תופעל רק לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין בהתאם להוראות כל דין.

11.5. בוטל.

11.6. בוטל.

- 11.7.** המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה מראש ובכתב.
- 11.8.** סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 11.9.** ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 11.10.** איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 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.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 11.11.** הפיצויים הקבועים בסעיף 11.10 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 11.12.** הוראות סעיפים 11.10 ו- 11.11 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
- 11.12.1.** הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד.
- 11.12.2.** הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 11.13.** בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 11.11 דלעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד

המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

11.14. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

11.15. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

11.16. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 11.11 דלעיל תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסי' 11.10 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של הסכם במקרה של סיכול.

11.17. בוטל.

11.18. בוטל.

11.19. מכל מקום ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מוסכם בזה כי איחור של חודש ימים במועד המסירה, במהלך הדברים הרגיל של הבנייה ומכל סיבה שהיא, לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י המוכר.

11.20. מוסכם כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, ישלים הקונה לידי החברה את כל התמורה בגין הדירה, ובהתאם להוראות נספח ב' – נספח התשלומים המצורף להסכם זה, ולשלם כל תשלום נוסף אחר שהתחייב בו הקונה על פי הסכם זה.

11.21. במקרה של הארכת תקופת הבניה או דחיה כשלהי מצד החברה במסירת הדירה, יהא הקונה רשאי לדחות ביצוע התשלום האחרון. הזכות לדחות התשלום באופן האמור לעיל לא תעמוד לקונה מקום בו האיחור במסירת הדירה ייגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה.

12. מוסכם במפורש בין הצדדים כי ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה מותנה בכך כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. הובא לידיעת הקונה כי ככל

ולא ישלם את מלוא התמורה בגין הדירה עד למועד המסירה, הדירה לא תימסר לו עד להשלמת מלוא התמורה כאמור, וזאת מבלי לפגוע או לגרוע משאר זכויות המוכר נוכח הפרת התחייבות הקונה.

פרוטוקול מסירה:

.13

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

- 13.1.** פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 13.2.** אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 13.3.** אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 13.4.** אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 13.5.** המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 13.2, 13.3 ו- 13.4 בפרוטוקול המסירה.
- 13.6.** לצורך מסירת החזקה בדירה ו/או עריכת הפרטיכל רשאי הקונה למנות מיופה כח תחתיו – ביפוי כח חתום ומאומת כדין אשר יימסר בהודעה מראש ובכתב לחברה.
- 13.7.** כן יפורטו בפרטיכל אילו מתקנים המשמשים את הדירה נמסרו לשימוש של הקונה, לרבות הוראות תחזוקה ושימוש בהם ו/או תעודות האחריות לגביהם ו/או מפתחותיהם.
- 13.8.** הקונה מביע בזאת הסכמתו, כי חתימת אחד מיחיד הקונה על הפרטיכל, תיחשב אף להסכמה לאמור בו מצד מי מיחיד הקונה שלא חתם עליו והיא תחייב את כל יחיד הקונה. כן מביע הקונה הסכמתו ואישורו, כי חתימת מיופה הכח מטעמו (ככל שיהיו) על הפרטיכל, תחייב את הקונה כאילו חתם עליו בעצמו.
- 13.9.** מוסכם בזאת במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי

התאמות, שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה על הצמדותיה- וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לתקנם במועדים הנקובים בהסכם זה להלן ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

13.10. סירב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שניתן לעשות בה שימוש סביר והינה ראויה למגורים ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בה, ייחשב תאריך המסירה שנקבע ע"י המוכר ו/או עוה"ד כמועד המסירה בפועל לכל דבר וענין הקשור בהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, לרבות זכותו של המוכר לקבל במועד זה את יתרת מחיר הדירה וכן אחריותו של הקונה למצבה, אחזקתה ושמירתה של הדירה וכן חבותו של הקונה לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מאחזקת הדירה, והמוכר יהיה פטור מחובת ההשגחה ו/או השמירה על הדירה מיום המסירה בכפוף להוראות חוק השומרים, ובלבד שהדירה ראויה למגורים. אין באמור כדי לפטור את המוכר מאחריותו כשומר חנם לפי חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

הקונה ישא בכל הוצאה ונזק אשר יגרמו כתוצאה מאי קבלת החזקה ו/או רישום הזכויות בדירה על שמו במועדים האמורים לעיל.

13.11. בוטל.

13.12. תואם מועד מסירה עם הקונה והקונה דחה אותו מסיבות שאינן מוצדקות או שמנע את המסירה במועד המסירה שנקבע וזאת מסיבות שאינן מוצדקות עפ"י הסכם זה ועפ"י דין, אזי מבלי לפגוע בכל סעד וזכות המוקנים למוכר כנגד הקונה עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה.

13.13. הודע לקונה והוא מתחייב לכך כי לפני שהמוכר ימסור לו את הדירה ולפני חתימת הפרטיכל, אסור יהיה לו להיכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה, וזאת אך ורק בהסכמתו המפורשת ובתיאום עם המוכר, וכן אסור לו להכניס חפצים לדירה - לא בעצמו ולא ע"י אחרים. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי חל על הקונה איסור מוחלט להיכנס לאתר הבניה ו/או לדירה ללא תיאום מוקדם עם מנהל הפרויקט באתר.

14. תשלומי מונים:

14.1. המוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות והתשלומים הנדרשים לשם חיבור הבנין והדירה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והגז.

14.2. הקונה ישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הנדרשים עבור מוני גז, חשמל ומים לדירה. מובהר, כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים,

שבוצע לרשות המיס או לתאגיד המיס, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המיס. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר.

14.3. בסמוך לפני מועד המסירה של הדירה ולפי הוראות המוכר מתחייב הקונה להתקשר עם חברת החשמל וכן עם חברת המיס בהסכמים לאספקות חשמל, גז ומים לדירה וכן הסדרת רישומו במשרדי הרשות המקומית לצורך קבלת שירותים מרשות מקומית זו, וכן מתחייב הקונה לשלם התשלומים הנדרשים לצורך קבלת מונים מגורמים אלה.

15. ניהול הבית המשותף:

15.1. ידוע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית"). עפ"י החלטת החברה, יתוחזק הרכוש המשותף ע"י ועד הבית שייבחר ע"י הדיירים.

15.2. נמסר הרכוש המשותף כאמור, יהא הועד ו/או הרוכש אליו נמסר הרכוש המשותף אחראי לכל תחזוקה, פגם, ניהול, קלקול, מיסוי, מיסי תחזוקה, ארנונה וכו' של הרכוש המשותף בהתאם להוראות כל דין וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הוראות חוק מכר (דירות).

15.3. מוסכם בין הצדדים כי המוכר יתקין ברכוש המשותף שלט לוגו מואר ו/או אחר של החברה או מי מטעמה, כחלק מאדריכלות ועיצוב הבניין ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה, והינו בהתאם להוראות החוק. עלות אחזקת ותחזוקת השלט כאמור תהא על המוכר בלבד. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט.

15.4. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט

שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכר וכל עלויות הסרת השילוט יחולו על המוכר בלבד.

16. תוספות ושינויים בדירה :

- 16.1.** מוסכם כי מפרט הדירה והבניין יהיו בהתאם למפרט המחייב המופיע בחוברת המכרז.
- 16.2.** לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד ומסירת החזקה בדירה וכן לא יתאפשר לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט כמפורט במפרט הטכני המצ"ב.
- 16.3.** מובהר בזאת כי עד למועד מסירת הדירה לא זכאי הקונה לבצע בעצמו ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמו שום שינוי ו/או תוספת בנכס.
- 16.4.** הובא לידיעת הקונה כי המוכר לא יקבל בקשות לתוספות ושינויים בדירה.
- 16.5.** הובא לידיעת הקונה כי על החברה לקבל תעודת גמר ו/או טופס 4 לבית וכי הוא מתחייב שלא לבצע כל שינוי חיצוני בדירה שלא על פי היתר בניה, ככל ונדרש. הקונה ישא בכל הוצאה, קנס, עלות או נזק שייגרמו לחברה מכל סוג שהוא כתוצאה מעיכובים שייגרמו למוכר ברישום הבית המשותף בשל אותן עבודות ו/או שינויים חיצוניים שבוצעו ע"י הקונה כאמור.

17. תיקון ליקויים :

- 17.1.** המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**" ו- "**אי התאמות**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 17.2.** התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר בכתב 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 התאמה (להלן: "**ההודעה בדבר אי ההתאמה**").
- 17.3.** התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש

לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון, בהתאם להוראות סעיף 17.8 להלן.

17.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקותיהם וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

17.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

17.7. המוכר לא יהיה אחראי לתיקון פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בדירה ו/או במתקן ממתקניו אם נגרמו עקב ו/או בקשר ו/או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים של הקונה ו/או מי מטעמו. המוכר לא יהא אחראי והקונה לא יהיה זכאי לתיקונים של פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בדירה ו/או במתקן ממתקניו, אשר נגרמו כתוצאה מטיפול ו/או שימוש לא נכונים ו/או רשלניים ו/או תוך הזנחה ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או שהינם תוצאת ו/או קשורים לעבודות שינויים, שיפוצים, שיפורים וכו', שבוצעו ע"י הקונה ו/או מטעמו ו/או ע"י דיירים אחרים במבנה ו/או שנגרמו עקב שימוש, שאינו רגיל וסביר, ובלבד שהדבר הוכח ע"י המוכר.

17.8. בוטל.

17.9. בכל זמן שהוא במהלך ביצוע התיקונים ע"י המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מתחייב הקונה להיות נוכח בדירה - הן בעצמו ו/או מי מטעמו - ולנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על מטלטלין ו/או ציוד ו/או רכוש אחר הנמצא בדירה.

17.10. מבלי לגרוע מאחריותו של המוכר עפ"י חוק המכר, המוכר לא יהיה אחראי לתקן את הליקויים, אם הוכיח המוכר כי הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה שלא באמצעות המוכר ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או מי מטעמו ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו של הקונה.

17.11. הובא לידיעת הקונה כי במהלך ביצוע תיקון הליקויים עשויה להיות הפרעה לנוחיותו ו/או פגיעה בזכותו לשימוש סביר בדירה בעת ביצוע התיקון. מובהר, כי המוכר יפעל לצמצום ההפרעה כאמור לעיל וישיב את המצב לקדמותו בהקדם.

18. הרכוש המשותף:

18.1. ידוע לקונה כי מערכות הרכוש המשותף, ככל שיש כאלו, הן מערכות מורכבות הדורשות תחזוקה שוטפת על ידי מומחים לכך וזאת כמפורט, בין השאר, בהוראות התחזוקה והשימוש שיימסרו לקונה בד בבד עם מסירת החזקה בדירה. לפיכך, אחריות וחבות החברה בתקופת הבדק לגבי מערכות אלו כלפי הקונה, כמו גם אחריות הספקים של מערכות אלו, מותנית בתחזוקה נאותה שלהם ע"י הספקים ו/או מי מטעמם. הקונה מתחייב להתקשר עם אותם ספקים לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים למתקנים המשותפים, למשך כל תקופת הבדק.

18.2. הודע לקונה כי הרכוש המשותף, הכולל בין השאר את מערכות החשמל, מעליות/ות, המים, הביוב, הגינון, תאורה בשטחים ציבוריים, ומערכות ההשקיה של השטחים המשותפים של הבית, יימסר על ידי החברה לנציגות הדיירים כאמור בסעיף 15.1 דלעיל ו/או לנציגות הזמנית – לפי העניין.

18.3. נציגות הדיירים ו/או הנציגות הזמנית יהוו שלוחים ו/או נאמנים של כל בעלי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף.

18.4. מקבלי הרכוש המשותף כאמור לעיל יהוו נציגות זמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה.

18.5. הודע לקונה כי מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל לרבות מועד המסירה יהוו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבית ובלבד שיתקיימו כל ההוראות הקבועות לעניין המסירה של הרכוש המשותף כמנוי ומפורט בסעיף 15 להסכם זה.

18.6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר חובות הרוכש או חובות הנציגות הזמנית והקבועה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

18.7. החל מהתאריך שיקבע בהודעת המסירה, בין אם הקונה מתגורר בנכס ובין אם לאו, מתחייב הקונה לשאת בחלק יחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית המשותף וזאת על פי היחס שבין שטח רצפת דירתו לרבות המחסן אם יש כזה וללא יתר ההצמדות, לבין שטח רצפת כל הדירות בבית והמחסנים הצמודים אליהן וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית או ועד הבית או החברה אם אין נציגות חוקית כנ"ל, הכול עפ"י חוק המקרקעין. מהתאריך הנ"ל מתחייב הקונה לפעול ללא כל דיחוי להקמת נציגות בית משותף (ועד בית) שתטפל בתחזוקת הבית, מקום בו לא יתוחזק הבית ע"י חברת ניהול. לגבי דירות שטרם נמכרו והינן בבעלות המוכר, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול להוכיח המוכר שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

18.8. בתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות לגבי נשיאה בהוצאות הטיפול, השימוש והאחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף.

19. לקיחת משכנתא ע"י הקונה :

19.1. הקונה יהיה רשאי לממן תשלומי התמורה באמצעות הלוואת משכנתא, ובמקרה כזה יחתום המוכר, לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שנוסח כאמור, שיומצא למוכר, לא יהיה בו בכדי לפגוע בזכויות המוכר עפ"י הסכם זה והמוכר רשאי לבצע בו תיקונים בטרם החתימה.

19.2. הקונה לא יהיה רשאי להסתמך על עיכובים בקבלת כספי הלוואות כלשהן כנימוק לאיחור בביצוע תשלומים, החלים עליו עפ"י הסכם זה, ככל שהעיכובים אינם תוצאת מעשה ו/או מחדל של המוכר.

20. תשלומים נוספים :

20.1. בנוסף לתשלום המחיר הבסיסי של הנכס מתחייב הרוכש לשלם לאוצר המדינה מס רכישה במועדו לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בסכום שייקבע על ידי הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלומו לפני מועד מסירת החזקה בנכס, וכן לשלם את כל התשלומים הנוספים שנקבעו בנספח התשלומים.

20.2. מס השבח או מס ההכנסה, שיחולו בגין המכר של הדירה, ישולמו ע"י המוכר. בנוסף, המוכר ישא בכל התשלומים של מיסים, אגרות והיטלים לכל רשות וגוף, כפי הנדרש לשם הקמת הפרויקט במקרקעין.

- 20.3.** הקונה, יישא ממועד המסירה ואילך בכל התשלומים והמיסים למיניהם, החלים על בעלי זכויות ו/או מחזיקי נכסים, בכל הקשור לדירה, אחזקתה והשימוש השוטף בה, לרבות תשלומי ארנונה, מיסים, אגרות והיטלים, עירוניים וממשלתיים.
- 20.4.** היטל השבחה שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין בגין כל תכנית שאושרה עד מועד החתימה על הסכם זה יחול על המוכר. ככל שיוטל היטל השבחה אשר נובע מתוכנית שתאושר לאחר החתימה עם הסכם זה, אזי היטל זה יחול על הרוכש וישולם על ידו ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י המוכר לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזם המוכר בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין. יובהר, זכויות בניה העתידיות יהיו שייכות למוכר כאמור לעיל ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 20.5.** מוסכם כי המחיר הבסיסי של הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבנייה או בהקשר לכך, לרבות על גודל הנכס והזכויות הצמודות לנכס (להלן: "תשלומי חובה") כתוקפם וכסכומם בתאריך חתימת ההסכם. על כן אם יוטלו תשלומי חובה חדשים על רוכשי דירות בישראל על פי דין או יוגדלו תשלומי חובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, ישלם הרוכש את תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים, (מובהר כי ככל שהמוכר יידרש לשלם תשלומי חובה כאמור בסעיף זה, יעשה כן המוכר עם דרישה מיידית מאת הרשויות ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, ותהיה לו הזכות לדרוש זאת מהקונה. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי) ישירות לרשויות בעת שיידרש לכך על ידן. האמור לעיל יחול על תשלומי חובה שיחולו על רוכש הדירה או בקשר עם רכישתה בלבד על פי דין.
- 20.6.** מוסכם בזה, כי אם לאחר חתימת הסכם זה יחול שינוי בשיעור מס הערך המוסף, אזי ישתנה בהתאם אף שיעור המע"מ, שעל הקונה לשלם בגין כל תשלום מתשלומי התמורה, שטרם שולם עד מועד השינוי.
- 20.7.** הובהר לקונה וידוע לו כי עוה"ד מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הודעה לו זכאותו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו בכל דבר ועניין הקשור בבדיקת הסכם זה ובבדיקת זכויות המוכר כמוצהר בהסכם.
- 20.8.** הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי, בהוצאות רישום משכנתא, במידה ונלקחה על ידו. יובהר, המוכר יישא בתשלום האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא.
- 20.9.** כל התשלומים הנזכרים בסעיף זה והחלים על הקונה הינם בנוסף לתשלום תמורת הדירה ולכל תשלום אחר, החל על הקונה עפ"י תנאי ההסכם. מובהר בזה

כי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה יהווה תנאי מוקדם לביצוע פעולות הרישום עפ"י הסכם זה.

20.10. הזמנת קווי תקשורת למיניהם (טלפון, אינטרנט וכ"ו) לדירה והתקנתם של אלו תהיה באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו.

20.11. בנוסף, מוסכם על הקונה כי במקרה של איחור בביצוע תשלום מתשלומי התמורה ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בנספח התשלומים. ריבית הפיגורים היא על כל תשלום שהרוכש חב בו לפי הסכם זה ואשר לא שולם לחברה במועדו ובשלמותו וזאת מהיום שחל בו פירעונו ועד לסילוקו בפועל. ריבית הפיגורים תחושב על בסיס חודשי. האמור בפסקה זו איננו מקנה לרוכש זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בהסכם זה, או מכל זכות אחרת שלה בד"ן ובהסכם זה.

20.12. ביצוע התשלומים המפורטים לעיל במלואם ובמועד הינם תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת הנכס ותנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה.

21. רישום הבית המשותף :

21.1. המוכר מתחייב לרשום את הפרויקט כבית משותף בתוך 12 חודשים מסיום רישום הפרצלציה או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש - לפי המאוחר ובכפוף להוראות חוק המכר דירות. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכל למנוע את קיומן.

21.2. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום ששה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

21.3. מסמכי הרישום של הבית המשותף, כולל תקנון מוסכם לבית המשותף, יוכנו ע"י עוה"ד עפ"י שיקול דעתם ובלבד שיישמרו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה, לרבות ההצמדות לדירה. לפיכך מייפה הקונה את כוחם של עוה"ד ו/או מי מטעמם כולם ביחד ולחוד לבצע בשמם ובמקומם את כל הפעולות לשם העברת הבעלות ו/או החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, רישום המשכנתא, רישום הבנין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ו/או העברת שטחי קרקע מהמקרקעין לטובת הרשות המקומית לצרכי הרחבת דרך ו/או רישום זיקת הנאה ו/או תיקון צו הבית המשותף ו/או ביצוע פעולות איחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין בחיפה ו/או בכל גוף נדרש וביצוע כל הפעולות לפי חוזה זה. בכל מקרה אין במתן יפוי הכח הנ"ל משום שחרור הצדדים ממילוי התחייבויותיהם לפי חוזה זה באופן אישי.

.21.4

במסגרת בניית הבניין על המקרקעין ובטרם מסירת החזקה בדירה, רשאי המוכר בלא כל צורך בהסכמת הקונה, שכן הסכמת הקונה – אם נדרשת – הרי שהיא ניתנת בזאת, בעצם חתימת הקונה על חוזה זה, להעביר בתוך ו/או דרך החלקות וכן בתוך הבניין בכל מקום שהוא – בין בעצמו ובין באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר – צינורות מים, הסקה, קווי חשמל, כבלים לטלפון ו/או לחברות כבלים, קווי גז, ביוב, ניקוז ועוד – כנדרש, וכן לבנות כל מתקן נדרש ו/או מתבקש ולמתוח קווים ו/או חוטים המשרתים את הבניין – בין קווים תחתיים ובין קווים עיליים, כמו כן, יירשמו בצו הבית המשותף ו/או בתקנון המוסכם, כל הוראות בדבר זכויות שימוש ו/או אחזקה של הגורמים השונים בתשתיות הללו – בין אם הן תת קרקעיות ובין אם הן עיליות והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה. יובהר, לאחר מסירת החזקה בדירה, ככל וידרש המוכר ו/או מי מטעמו להיכנס לדירת הרוכש לצורך טיפול ואחזקה של המתקנים הנזכרים לעיל, הדבר ייעשה בתיאום ובהסכמתו של הרוכש מראש.

.21.5

הובא לידיעת הקונה כי מהרכוש המשותף של הבנין הוצאו ו/או יוצאו חלקים הכוללים שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, שטחי חניות למכוניות, גינות, גגות הבניין (למעט חלקים בגג עליהם יותקנו מתקנים משותפים), מרפסות, מחסנים, חדר/י שרותים, מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין, והכל לפי החלטתו וקביעתו של המוכר ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם בהתאם להיתר בניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון. החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו של המוכר ובכפוף להוראות הדין, ובהתאם לתקנון שיירשם עם רישום הבניין כבית משותף, ורשימת החלקים המוצאים מהרכוש המשותף מצורפת כנספח לחוזה זה. ידוע לקונה כי פחי האשפה בבניין ו/או פחי האשפה אשר ישמשו את הבניין ו/או הבניינים במקרקעין – ימוקמו בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להנחיות האדריכל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה. המוכר מתחייב לכך כי הצמדות כאמור – ככל שתבוצענה - תשמשנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים.

.21.6

כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, נתונה למוכר הזכות לקבוע בעצמו ו/או עפ"י הוראותיו ו/או מטעמו אילו חלקים נוספים יוצאו מכלל הרכוש המשותף, וכן אופן השימוש בהם. להדגשה בלבד, מבלי לפגוע באמור לעיל, נאמר כאן במפורש כי למוכר הזכות לבנות, או להתיר, בניה על חלקים אשר הוצמדו, ו/או יוצמדו כאמור לעיל, ולרבות על הגג או חלקיו ו/או בכל מקום אחר בחלקה ו/או בבנין. הודע לקונה כי אין לו ולא תהיינה לו זכויות כלשהן בשטח שבין העמודים ובחלקים אחרים, אשר הוצאו מכלל הרכוש המשותף ו/או אשר יוצאו כאמור, פרט לחלקים שהוקצו במפורש לשימוש משותף של בעלי הדירות בבנין. ההצמדות תשמשנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים.

21.7. המוכר רשאי להגיש בעצמו ו/או ע"י אחרים מטעמו וללא צורך בהסכמת הקונה בקשות לרישום הבנין כבית משותף, לתיקון צו רישום הבית המשותף, לרישום תקנון מוסכם ו/או לתיקון כל תקנון בכל עת, אף לאחר רישום הדירה ע"ש הקונה והכל כדי לאפשר מימוש הזכויות עפ"י האמור לעיל, ובין היתר, ע"י הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדת חלקים לדירה/ות כלשהי/הן ו/או ביטול הצמדה/ות וכל ענין אחר הנובע מהאמור לעיל, ובין היתר לקבוע קביעות בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף – כאמור במבוא להסכם זה, ובלבד שזכויות הקונה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

21.8. למוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר היחסים בין בעלי הדירות, סדרי וחובות החזקות הדירות והרכוש המשותף, זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות בבנין, וכל ענין אחר שיהא דרוש לניהול הבנין, אחזקתו ומתן שירותים לבעלי היחידות בו ובכלל זה לרשום כחלק מתקנון הבית המשותף חוזה ניהול בכפוף לאמור בחוזה..

21.9. לדירת הקונה יהא חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הדירה, לשטח רצפות כל הדירות שבבית המשותף ו/או לפי קביעת המפקחת על הבתים המשותפים – ובלבד שקביעה כאמור תהא סבירה והקונה לא יופלה לרעה.

21.10. המוכר זכאי לקבוע על פי החלטתו על הצמדת חלק של הגג לדירות הגג בבנין ובלבד שיוותר גג משותף לצורך מתקנים משותפים של הדיירים בבנין כולו ותוך שתתאפשר גישה נוחה לכל הדיירים לחלק הגג המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

22. רישום זכויות הקונה בדירתו :

22.1. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות החכירה המהוונות של רוכש הדירה בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום ששה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. מובהר בזאת לקונה באופן מפורש, כי השלמת רישום זכויותיו בפנקסי המקרקעין מצריכה שיתוף פעולה מלא מצידו בכל הנוגע להמצאת מסמכים (אישור עירייה, שטרי משכנתא ככל שיידרש ו/או כל מסמך אחר אשר יידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין במועד בו ניתן יהיה לרשום את זכויותיו של הקונה בפנקסי המקרקעין).

22.2. במועד רישום זכויות החכירה המהוונות בדירה ע"ש הקונה, יירשמו הזכויות כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי - למעט משכנתא ו/או עיקול ו/או כל רישום אחר, שנרשמו או הוטלו לבקשת הקונה או בגינו, על פי העניין, על זכויותיו בדירה והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה, על מנת

לאפשר את רישום זכויות הבעלות או החכירה המהוונות בדירה על שמו, הכל כמפורט בהסכם זה.

.22.3 הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכר ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך, הנדרש לשם חתימת חוזה חכירה ו/או רישום הזכויות בדירה על שמו של הקונה, באם ומתי שיירשמו כאמור, ו/או רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הקונה.

.22.4 הקונה מתחייב, להמציא לידי המוכר ו/או עוה"ד בתוך 14 ימים מדרישתם, כל אישור ומסמך שיידרשו, לצורך חתימה על חוזה החכירה המהוון ו/או רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, לרבות אישורים, המאשרים כי שולמו במלואם כל המסים ותשלומי החובה, החלים על הדירה או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורו לו המוכר ו/או עוה"ד בפנייתם אליו, לרבות מהרשות המקומית, קבלות, אישור מס רכישה, שטרי משכנתא חתומים ומאומתים וכד'. כן מתחייב הקונה לנקוט מיד, לפי דרישת המוכר ו/או עוה"ד, בכל הצעדים ו/או הפעולות שיידרשו לשם חתימת חוזה החכירה ו/או רישום הזכויות על שמו של הקונה.

.22.5 לא הופיע הקונה כמפורט לעיל, או לא המציא למוכר את האישורים והמסמכים כאמור, על אף קביעת מועד נוסף ומשלוח התראה בכתב, הקונה יישא בכל ההוצאות, התשלומים והמיסים הנוספים, כולל שכר טרחה למוכר או לב"כ, יחולו כולם על הקונה, והקונה לא יוכל לבוא בכל טענה שהיא למוכר על הגדלה בהוצאות או התשלומים כנ"ל.

.22.6 במידה והקונה נטל הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד בנקאי, אשר בגינה התחייב המוכר לרשום משכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, אזי מביע הקונה הסכמתו לכך שבמקביל לרישום זכויות הבעלות או החכירה המהוונות בדירה על שמו, תירשם אף המשכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, וידוע לו כי המוכר יהא מנוע מלרשום את זכויות הבעלות או החכירה בדירה על שמו בלא שנרשמה במקביל המשכנתא כאמור.

.22.7 הקונה מצהיר כי ידוע לו, שבהתאם להסכמתו וידיעתו כאמור, הסכים המוכר להתחייב בפני כל מוסד בנקאי, ממנו יקבל הלוואה למימון רכישת הדירה, כי לא יאשר העברת הזכויות בדירה מהקונה ללא קבלת הסכמת המוסד הבנקאי הנ"ל, וכן כי יודיע לאותו מוסד בנקאי על מועד רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה וכי ימנע מרישומן ע"ש הקונה, אלא אם כן נרשמה באותו מעמד אף משכנתא לטובת המוסד הבנקאי הנ"ל. במידת הצורך ועפ"י דרישת המוכר ימציא הקונה במועד המסירה עליו יודע לקונה כאמור, בקשה מאת הבנק, ממנו קיבל הלוואה, המופנית למינהל, והמבקשת המצאת התחייבות לרישום משכנתא ע"י המינהל.

.22.8 על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות לעיל, יחתום הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי כח בלתי-חוזר בנוסח המצורף כנספח להסכם זה,

בו ייפה כוחם של עוה"ד לפעול בשמו ובמקומו ולחתום על כל מסמך, שיידרש לצורך ביצוע פעולות אלה.

23. העברת זכויות לצד ג' מטעם הקונה :

23.1. האמור בסעי' זה כפוף להתחייבות הרוכש שלא להעביר דירתו לצד ג' מטעמו – בהתאם לאמור במבוא להסכם זה – בשל העובדה כי מדובר בדירת "מחיר מטרה" ולפיכך, בכל מקרה של סתירה – הוראות המבוא להסכם זה גוברות.

23.2. מובהר כי לאחר תום תקופת ההגבלה, וכל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין רשאי הקונה, בכפוף לכל התנאים הבאים, למכור או להסב כל זכות מזכויותיו לפי חוזה זה בהסכמת המוכר בלבד, אשר תינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו כלפי המוכר על פי הסכם זה ולאחר שיתמלאו כל התנאים הבאים :

23.2.1. למוכר יומצא הסכם חתום כדין בין הקונה לבין רוכש הדירה ממנו בדבר מכירת זכויות הקונה בדירה.

23.2.2. בהסכם הנ"ל יצויין כי רוכש הדירה מקבל על עצמו את התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה.

23.2.3. רוכש הדירה חתם על יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המקנה סמכויות לעוה"ד בדיוק כפי שניתנו לו ע"י הקונה ובנוסח המצ"ב להסכם זה.

23.2.4. הרוכש, או הקונה ממנו, ישלמו לעורך הדין של החברה את דמי הטיפול בקשר עם טיפולה בהעברת הזכויות בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

23.2.5. הקונה המציא לעוה"ד אישור מס רכישה בגין עיסקה זו.

23.2.6. הקונה ורוכש הדירה מתחייבים להמציא לעוה"ד את אישורי מס השבח ומס הרכישה בעיסקה שביניהם וכן אישור עיריה מתאים לרישום זכויות רוכש הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.

23.2.7. הקונה המציא אישור מהבנק או מכל מוסד כספי אחר שממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה וכן המציא בקשה למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת אותו מוסד בנקאי בגין הלוואת הקונה ו/או המציא הפניה מהבנק לחברה ו/או למינהל המשחררם מכל התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק אשר נתן הלוואה לקונה

ו/או המציא את הסכמת הבנק לרשום הערת אזהרה לטובת קונה מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.

23.2.8. הקונה השיב למוכר את כל הערבויות הבנקאיות שקיבל ממנו כאמור בחוזה זה – ככל שניתנו ערבויות שכאלו.

23.2.9. הקונה יתחייב למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.

23.2.10. הקונה ימציא אישור משרד הבינוי והשיכון או רמ"י – לביצוע ההעברה – ככל שאלו יידרשו בנסיבות העניין.

23.2.11. הקונה ימציא לעוה"ד כל מסמך ו/או אישור אחרים, כפי שיידרשו לשם העברת הזכויות.

24. הפרת ההסכם :

24.1. במקרה של מחלוקת בין הצדדים לחוזה זה ביחס לכל האמור בחוזה זה יהיו רשאים הצדדים לפנות לערכאות משפטיות. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 7-8 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

24.2. הפרת הוראות סעיפים 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 על כל סעיפי המשנה שבהם תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

24.3. בנוסף, הודע לקונה במפורש והוסכם בין הצדדים כי המוכר מייחס חשיבות עיקרית ומהותית לפרעון התשלומים המפורטים בנספח התשלומים, ולפרעון כל תשלום אחר שהקונה התחייב לשלם עפ"י חוזה זה וזאת במועד המדוייק, וכי פרעונו של כל תשלום במלואו ובמועדו הינו תנאי יסודי ומקדמי להתקשרותו של המוכר בחוזה זה. לפיכך, כל פיגור העולה על 30 ימים בביצוע של כל תשלום שהוא ו/או חלק ממנו יחשב להפרה יסודית של החוזה, המזכה את המוכר בביטול החוזה לאלתר, כפוף להתראה בכתב 14 יום מראש, במהלכם ההפרה לא תוקנה.

24.4. מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לבטל את העיסקה מקום בו הפר הקונה הפרה יסודית של החוזה, הרי שמקום בו לא שילם הקונה במועד הקבוע בהסכם זה תשלום כלשהו מתשלומי התמורה או כל תשלום אחר החל עליו עפ"י הסכם זה באמצעות שוברי התשלום, ישלם הקונה בנוסף לתשלום שבפיגור, כערכו בש"ח במועד המיועד לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בנספח התשלומים.

24.5. במקרה של הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, בין היתר, במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל ו/או בכל מקרה אחר בו הפר הקונה את אחד מסעיפיו

היסודיים של ההסכם, ולאחר שהקונה לא תיקן
ההפרה למרות התראה שנמסרה לו 14 ימים מראש, יהא המוכר זכאי לבטל את
החוזה ע"י משלוח הודעה בדואר רשום לקונה, ובאותו מועד יהא החוזה בטל
ומבוטל.

24.6. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש
למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה
של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום
הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע
מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט
לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י
הרוכש.

24.7. עם ביטול ההסכם כאמור יהא רשאי המוכר למכור את הדירה לאחרים ו/או
לעשות בה כל שימוש אחר בהתאם להוראות מכרז מחיר מטרה ובכפוף לאישור
משרד הבינוי והשיכון.

24.8. במקרה של ביטול כנ"ל קובעים הצדדים כי הכספים שהקונה שילם למוכר
יוחזרו לקונה בערכם הריאלי, לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י
הקונה ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול.

24.8.1. מובהר בזאת כי מהכספים שהוחזרו לקונה במידה ויבוטל ההסכם,
יסלק המוכר כל משכנתא ו/או כל הלוואה שלוהה הקונה לרכישת
הדירה וכן יסלק כל חוב שהקונה התחייב בו בחוזה זה.

24.8.2. הצדדים מסכימים כי במקרה של ביטול הסכם כאמור לעיל ימחק
המוכר מפנקסי המקרקעין כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה
ו/או לטובת מוסד בנקאי שנתן הלוואה לקונה לצורך רכישת הדירה
– ככל שנרשמה הערה כאמור ו/או המציא הפניה לחברה ו/או
למינהל המשחררם מהתחייבות לרישום משכנתא.

24.8.3. עם ביטול ההסכם כאמור לעיל והשבת מלוא התמורה לקונה, הקונה
ישיב לידי המוכר את כל הערבויות הבנקאיות המקוריות שנמסרו
לידיו – ככל שנמסרו עפ"י הסכם זה.

24.9. מקום בו בוטלה העסקה כאמור לעיל, רשאי המוכר או עוה"ד לעשות שימוש
ביפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה כאמור בהסכם זה – לביצוע כל
פעולה הנדרשת מהקונה בשל ביטול ההסכם. למעט חתימה על הסכם ביטול
בשם הקונה. אין באמור לעיל משום הטלת חובה על המוכר או עוה"ד לעשות
שימוש ביפוי הכח כנ"ל בשם הקונה.

24.10. בטרם יינקטו צעדים ע"י צד מצדדי הסכם זה כנגד משנהו עקב הפרה יסודית של
ההסכם, יהא חייב הצד המקיים להתריע בכתב בפני הצד המפר לתקן את

ההפרה, ובמידה וזו לא תוקנה בתוך 14 ימים, יהא רשאי הצד המקיים לנקוט בכל הסעדים, העומדים לרשותו עפ"י ההסכם ועפ"י כל דין במקרה כזה, לרבות בדרך של ביטול ההסכם.

25. כללי:

25.1. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שעוה"ד של החברה מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הם רשאים לייצג את המוכר כנגד הקונה בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם (אם יהיו כאלו). כן הודע לקונה כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר מטעמו. למרות האמור לעיל, הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים על פי הסכם זה.

25.2. כל אחד מהיחידים המוגדרים בהסכם זה כקונה (שייקראו להלן: "יחידים הקונה") ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית, למשנהו, לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. זכות החברה לבטל את ההסכם לפי הסכם זה חלה לגבי כל אחד מיחידים הקונה או יותר, הכול לפי שיקול דעתה.

25.3. שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו מהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור של החברה בשימוש בסמכויותיה לא ייחשב כוויתור מצידה.

25.4. הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את היחסים שבין הצדדים וכל מצג, התקשרות, הבטחה או סידור שנעשו או ניתנו, לפי העניין, לפני חתימת הסכם זה, בטלים ומבוטלים. הצדדים מצהירים ומסכימים במפורש כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממצים את מלוא ההסכמות ביחס לדירה ולעסקה נשוא הסכם זה, עם זאת מובהר כי אין באמור כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם החברה ערב כריתת חוזה המכר, לדוג' עילות בגין הטעיה או מצג שוא, העומדות לקונה מכח חוקים שונים. עוד מובהר, כי שלילת תוקפם של מצגים ופרסומים טרום חוזיים, לא תחול במקרה שהחווה או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

25.5. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. על הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר רגיל לפי הכתובת לעיל. כל צד מתחייב להודיע לצד האחר על שינוי כתובתו מייד עם שינויה. הודעה בדבר שינוי כתובת תחשב כמי שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום.

25.6. כל האמור בהגדרות ומבוא להסכם זה רואים אותו כנכלל בהסכם. כל הנספחים הנזכרים בהסכם זה ו/או המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ודינם כדין ההסכם. בכל מקרה של סתירה בין האמור בנספחי החוזה לבין האמור בחוזה גופו – הוראות הנספח הן שתקבענה.

אשר בקרה בע"מ
21.01.2026
ג ב ד ק

29

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

נספח א' - תיאור הדירה:

ב ין : בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:

ברח' משה גושן מס' 23, קרית מוצקין

מצד אחד; (להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

ל ב ין :

מצד שני; (להלן - "הקונה")

מגרש מס':

דירה מס':

אגף:

מס' דירה באגף:

קומה מס':

שטח הדירה: כ- מ"ר

שטח המרפסת: כ- מ"ר

הצמודות: חניה ומחסן – בהתאם לתשריט המצ"ב.

חניה מס':

מחסן מס': באגף:

כיוונים:

מועד מסירה (בכפוף לכל איחור מוצדק עפ"י תנאי הסכם המכר): **1/8/2029**

אתר הבניה: גוש רשום: 19932 חלקה 18 (בחלק), מגרש מס' 143,144 לפי תכנית מפורטת מס' 201-0495242 – מס' חוזה ברשות מקרקעי ישראל מס' 800007973 – הנמצאים בנהריה.

נספח ב' – נספח התמורה והתשלומים:

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311 : **בין:**

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:

ברח' משה גושן מס' 23 בישוב קרית מוצקין

(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר") **מצד אחד;**

לבין:

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד

(להלן - "הקונה") **מצד שני;**

פרטי הדירה: דירה בת חדרים + ממ"ד, מטבח ושירותים בקומה של בניין (אגף) מסומנת במספר "_____", במגרש וכדירה באגף הפונה לכיוונים בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה - לה צמודים חניה מס' ומחסן מס' באגף - כמסומן בתשריט המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (הדירה + צמידויותיה מפורטים לעיל יקראו להלן - "הדירה").

אתר הבניה: פרויקט "בובליל על השדרה" בנהריה, גוש רשום: 19932 חלקה 18 (בחלק), מגרש מס' 143,144 מחיר הדירה - סך של ₪ (במילים: ש"ח) (להלן - "מחיר הדירה"). המחיר כולל מע"מ כדין.

1. התמורה הנקובה לעיל הינה מחיר הדירה בלבד, כולל מע"מ, והיא אינה כוללת הוצאות שונות כמפורט בהסכם המכר גופו.
2. התמורה כוללת מע"מ וכל תשלומי התמורה להלן, מחושבים על פי מס ערך מוסף כשיעורו במועד חתימת נספח זה בשיעור של 18%. במידה ושיעור המע"מ ישתנה טרם השלמת תשלום התמורה, ישתנה שיעורם של התשלומים אשר טרם שולמו בהתאם לשינוי.
3. התמורה תשולם במועדים הנקובים להלן. הרוכש רשאי להקדים את מועדי התשלום לאחר הודעה על כך מראש למוכר:

א. **סכום השווה ל- 7% ממחיר הדירה ישולם** ביום החתימה על הסכם זה - סכום של ₪. ככל ובמועד חתימת ההסכם טרם יהיה בידי המוכר פנקס השוברים (להלן: "פנקס השוברים"), בגין היחידה, כי אז סכום התשלום הראשון ישולם בהמחאה לפקודת חשבון נאמנות שיפתח על ידי ב"כ המוכר. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

ב. **סכום השווה ל- 13% סך של-** ₪ (השלמה ל- 20%) - ישולם תוך 45 יום מיום החתימה על הסכם זה או מיום הודעת המוכר על קבלת פנקס השוברים לרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

ג. **סכום השווה ל- 14% - סכום של** לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט. ₪ **ישולם ביום 1.10.2026 תשלום זה ואילך כפוף**

ד. **סכום השווה ל- 14% - סכום של** ₪ **ישולם ביום 1.4.2027**

ה. **סכום השווה ל- 14% - סכום של** ₪ **ישולם ביום 1.11.2027**

ו. **סכום השווה ל- 14% - סכום של** ₪ **ישולם ביום 1.6.2028**

ז. **סכום השווה ל- 14% - סכום של** ₪ **ישולם ביום 1.1.2029**

ח. הקונה ישלם למוכר סך של ₪ (המהווה 10% מסכום התמורה) (השלמה ל-100% מסכום התמורה) (להלן: "יתרת התמורה" ו/או "התשלום השביעי"), עד ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת החזקה, בצירוף הפרשי הצמדה, וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם.

5. כקבוע בהסכם, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה הכוללת מע"מ ישירות לחשבון הפרויקט.

6. ידוע לקונה כי הוא אינו רשאי לפצל תשלום מסוים למספר שוברי תשלום. אולם, אם התשלום מורכב מתשלום הון העצמי ותשלום משכנתא, אזי ניתן יהיה לפצל את התשלום לשני שוברים - האחד עבור הון עצמי והשני עבור תשלום המשכנתא.

7. מוסכם בין הצדדים, כי לכל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות בבניה למגורים - כללי, וכי חישוב הפרשי ההצמדה שישלם הקונה למוכר ייעשה כדלקמן:

7.1 **מבוטל.**

7.2 מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה, זאת למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו..

- 7.3. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר בניה מלא לפרויקט, המאוחר מבין שני המועדים ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 7.4. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.
- 7.5. "המדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים - כללי - המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו של המדד הנ"ל.
- 7.6. "המדד הבסיסי" - משמעו המדד שיהיה ידוע ביום חתימת ההסכם או ביום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.
- 7.7. "המדד החדש" - משמעו, המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה למוכר, על חשבון התמורה, ובלבד שהתשלום בוצע עד ל- 14 לחודש.
- 7.8. תשלום שיבוצע החל מה- 15 לחודש, הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שיפורסם בביום ה- 15 לחודש גם אם התשלום בוצע בבוקר אותו יום.
- 7.9. אם במועד ביצועו של תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם למוכר הפרשי הצמדה, כמתחייב משיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
- 7.10. מוסכם בזה, כי ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הקונה בהקטנת סכום היתרה המגיעה למוכר מהקונה ו/או בהקטנת התשלום שהתחייב לשלם. לפיכך, בכל מקרה לא יפחת שיעורם של תשלומי התמורה מן הסכומים הנקובים בסעיף 4 לעיל.
8. כל התשלומים והסכומים שהקונה חייב בתשלומם לפי חוזה זה, ואשר לא ישולמו במלואם עם הדרישה הראשונה, יישאו ריבית פיגורים שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5 ב' לחוק המכר (דירות) ושלא יעלה על 8% ריבית שנתית - מיום הדרישה ועד התשלום המלא בפועל, כפוף להתראה בכתב שבעה ימים מראש אשר במהלכם לא בוצע התשלום. יחד עם זאת איחור של למעלה מ- 30 ימים בביצוע תשלום מהתשלומים הנ"ל במלואו ובמועדו יחשב להפרה יסודית של החוזה. ואולם הצדדים קובעים כי במידה ויתעכבו כספי הלוואת הקונה בבנק למשכנתאות כתוצאה מסיבה התלויה במוכר ו/או בבנק למשכנתאות – לא ישא העיכוב בתשלום ריבית פיגורים.

9. מבוטל.

10. מבוטל.

11. במקרה בו יוקדם מועד המסירה הקבוע בהסכם למועד מוקדם יותר ממועדי התשלום המפורטים לעיל, מתחייב הקונה להקדים את ביצוע כל התשלומים, שטרם שולמו עד מועד המסירה בהתאם לאמור בסעיף 11.7 להסכם המכר.
12. החל ממועד קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, החברה מורה בזאת לקונה בהוראה בלתי חוזרת, לשלם את כל תשלומי התמורה באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו, לחשבון מיוחד של הפרויקט שפרטיו מפורטים בפנקס השוברים (להלן-"חשבון הליווי").
13. הקונה מתחייב לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, לשמור את פנקס שוברי התשלום שיימסר לו בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא.
14. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור בכל שובר את שמו, מספר תעודת הזהות שלו, והסכום לתשלום באותו שובר, בהתאם להנחיות שיימסרו לו עם מסירת השוברים.
15. הרוכש יהיה רשאי להקדים תשלומים, לעומת המועדים המפורטים בנספח זה לאחר שהודיע זאת לחברה, וזאת כאשר מובהר לו כי בהקדמת התשלום לא תחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש מנגד, ובכלל זה אך לא רק, לא תחייב אותה להקדים את מועד מסירת החזקה. הרוכש ישלם את התשלום שהוקדם לבקשתו בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה.
16. יובהר כי התשלום השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בנייה מלא לפרוייקט.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

נספח ג' - תוכניות הדירה

נספח ה' - יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

המוכרים: **בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311**

הרוכשים:

מיופי הכח: **עוה"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי.**

הנכס: **דירה בת** **חדרים + ממ"ד בקומה** **מעל קומת הקרקע.**

דירה מס' במגרש שהיא דירה מס' באגף

פרויקט "בובליל על השדרה" בנהריה גוש 19932 חלקה 18 (בחלק).

הואיל והמוכרים הינם בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להרשם כבעלי הזכויות של הנכס;

והואיל והמוכרים התחייבו להעביר לרוכשים ו/או לפקודתם את כל זכויותיהם בנכס הנ"ל, לאחר שתמורתן שולמה להם ו/או ללא תמורה, וברצונם להבטיח את התחייבותם זו;

והואיל והרוכשים רכשו מן המוכרים את זכויותיהם של המוכרים בנכס הנ"ל בתמורה ו/או שלא בתמורה ורצונם של הרוכשים כי זכויות המוכרים בנכס תעבורנה ותירשמונה בשמותיהם ו/או לפקודתם;

לכן אנו הח"מ, המוכרים והרוכשים ממנים בזה את עורכי הדין מיופי הכח - כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד - להיות באי כוחנו, מייצגנו ומיופי כוחנו אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום הזכויות של הקונה בלשכת רישום מקרקעין, לעשיית הפעולות הבאות - כולן או מקצתן - בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

1. להעביר ו/או לקבל בהעברה, על שם המוכרים ו/או לפקודתם ו/או על שם הרוכשים ו/או לפקודתם, בכל עת שירצו ובכל דרך שתיראה להם, את כל הזכויות של המוכרים בנכס ו/או לגבי הנכס, בשלמות או בחלקים.

2. להבטיח את זכויות הרוכשים בנכס בדרך של רישום הערות אזהרה על הנכס לטובת המוכרים ו/או לפקודתם ו/או לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם וכן למחוק הערות האזהרה אשר נרשמו לטובת המוכרים - עם מילוי הקונים תנאי ההסכם הכל לפי החלטת עורכי הדין ו/או למחוק הערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הרוכשים בגין ההסכם וזאת עקב ביטולו ו/או הפרתו על ידי מי מהצדדים וזאת על פי שיקול דעתם הסביר של מיופי הכח, וותימת עוה"ד על בקשה לביטול הערת אזהרה - הן הרשומה לטובת המוכרים והן הרשומה לטובת הקונים - למחוק ו/או לבטל את אותה הערת האזהרה הרשומה לטובתנו.

3. בעת ביטול ההסכם שבין המוכרים לבין הרוכשים - לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות ביטול למיניהן, וכן על כל מסמך נדרש אחר.
4. לפדות ולשחרר את הנכס מכל שעבודים ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או זכויות צד שלישי כלשהו - לרבות זכויות הקונה.
5. לשעבד את הנכס לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם ו/או לטובת המוכרים ו/או לפקודתם וכן לטובת בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או גופים ו/או אנשים אחרים שילוו לרוכשים כספים לרכישתו של הנכס ו/או שילוו כספים למוכר, וכן לרשום הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתם וכן לבטל ו/או לשנות ו/או ליחד ו/או לצמצם שעבודים אלה ו/או הערות האזהרה שנרשמו בגין ההלוואות ובגין ההסכם.
6. לקבל בשמנו ובמקומנו כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על אישור קבלת כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות תשלום כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות להפקדת כספים על חשבון תמורת הנכס לחשבון בנק ו/או למוטב אחר כלשהו.
7. לחתום בשמנו ובמקומנו על שטרי משכנתא ו/או הסכמי משכון ו/או יפויי כח ו/או יפויי כח בלתי חוזרים לטובת בנק למשכנתאות ו/או כל מוסד פיננסי אחר, לרבות לחתום בשמנו ובמקומנו על סעיפי ויתור על ההגנות לדיירות מוגנת ו/או לדיור חלוף, על פיהם לא נהיה לדיירים מוגנים בנכס-לא על פי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 ולא על פי הוראות סעיף 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 - כפי שהוראות אלו יתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום חוקים אלו, וכן ליתן בשמנו יפוי כח לצד שלישי כלשהו לוותר על זכויותינו כנ"ל - הכל לפי שמיופה כוחנו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר. כמו כן מוסמכים מיופה הכח לחתום על התחייבות מוכר כלפי בנק למשכנתאות בנוסח כתב ההתחייבות של הבנק למשכנתאות, לחתום על כל הוראות תשלום מכל מין וסוג שהוא לרבות בנוסח של הבנק למשכנתאות, לקבל כספים בשמנו ו/או עבורנו מהבנק למשכנתאות, לחתום על כל מסמכי המשכון אשר ידרשו על ידי הבנק למשכנתאות, לרבות לחתום על הסכמי משכון זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על הודעות משכון של זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על בקשות לעיון אצל רשם המשכונות, לחתום על אישורי תשלום על חשבון הנכס הנרכש, לחתום בשמנו ובמקומנו על התחייבויות למיניהן-הן של המוכר ו/או הן הקונה, לבצע שעבוד דירתי כבטוחה להלוואה הכל בתנאים ובנוסח שימצא על ידי הבנק למשכנתאות, ליתן הצהרות מכל מין וסוג שהוא ובכלל - לעשות ו/או לבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולה הנדרשת מאיתנו - הן מהמוכר והן מהקונה - ככל שפעולות אלה תידרשנה על ידי הבנק למשכנתאות נותן ההלוואה לקונה ולחתום על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או הצהרה ו/או שטר ו/או הסכם ו/או כל נייר מכל מין וסוג שהוא שיידרש לצורך מתן ההלוואה לקונה.
8. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה להיתר בניה על הנכס ו/או להסכים לכל בקשת בניה על הנכס ו/או להקלה בעניין בניה ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או לניוד זכויות בניה ולכל עניין הקשור לביצוע בניה על הנכס ו/או חלקו - לכל וועדה מקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הדנה בבקשות להיתר בניה על הנכס, וכן להגיש בשמנו ובמקומנו ולבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולת פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקת הנאה ולהסכים בשמנו ובמקומנו לביצוע פעולות אלו.

9. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה הנדרשת לצורך רישום בית משותף על החלקה עליה בנוי הנכס ו/או לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף בקשר עם הבנין בו מצויה הדירה בחלקה וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או הסכמות ו/או הצהרות ליחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בעלויות ו/או חכירות ו/או חכירות משנה הרשומות לטובתנו על הנכס, ובכלל לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך רישום בית משותף ו/או לצורך תיקון צו רישום של בית משותף, לרבות לערוך ו/או לבקש לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או לבקש לתקן את תקנון הבית המשותף בכל דרך שתראה למיופי הכח.
10. לבטח את הנכס או כל חלק ממנו, בביטוח מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם הנכס הינו בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם הנכס הינו בחזקתנו או יהיה בחזקתנו ובין אם הנכס בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלו.
11. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
12. לקבל בשמנו כל תשלום ולתבוע בשמנו כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמנו חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמנו הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
13. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, להתפשר, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיוניים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר לנכס ו/או בקשר לביטוח הנכס ו/או בענייני מיסים הקשורים לנכס.
14. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח באמצעות הנכס כל אשראי שיינתן לי, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד.
15. לשם ביצוע האמור לעיל יהיו מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להופיע בפני כל המשרדים, הרשויות והמוסדות - הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים הבנקאיים השיפוטיים והאחרים, ובפני כל גוף ו/או אדם שהוא ובמיוחד בפני המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, מס רכוש, החברה המשכנת, הועדה המקומית לתכנון ולבניה וכו' ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או בקשות ו/או הצהרות ו/או אישורים ו/או התחייבויות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי חכירת משנה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי תיקון משכנתא ו/או שטרי זיקת הנאה ו/או שטרי

שכירות ו/או תיקוני שטרות ו/או כתבי ויתור ו/או כתבי ביטול ו/או בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לביטול ו/או ליחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בקשות להיתרי בניה ו/או לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לפיצול ו/או ליתן יפוי כח מכל מן וסוג שהוא ו/או בקשות לרישום בית משותף ו/או בקשות לתיקון צו רישום של בית משותף ו/או בקשות ליחוד דירות עקב רישום בית משותף ו/או עקב תיקונו של צו רישום בית משותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לרישום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לתיקון תקנון הבית המשותף ו/או ניירות אחרים כלשהם, בתמורה וללא תמורה, ובכלל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה הדרושה ו/או המועילה ו/או הנזקקת לשם הוצאה לפועל ו/או להבטחת ביצוע כל האמור ביפוי כח זה – הכל כפי שיקבע מיופה הכח, וחתומת מי ממיופי כוחנו על כל מסמך תהווה אישורנו לנדרש על פי החתימה.

16. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואיננו ניתן לביטול ו/או לחרטה ו/או שינוי כלשהו ו/או לגריעה כלשהי, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, והוא ישאר בתוקפו גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ו/או כל מי שבא במקומנו ו/או אחרינו עפ"י החוק.

17. מיופי הכח רשאים למנות מיופי כח נוספים ביחד עם ו/או למנות מיופי כח אחרים תחתיהם ו/או להעביר לאחרים יפוי כח זה, על כל הכוחות, הסמכויות והזכויות שבו, ולבטל ו/או לשנות כל מינוי או העברה כנ"ל - כרצונם.

18. הננו מאשרים בזה מראש את כל הפעולות שמיופי כוחנו הנ"ל ו/או מי שימונה על ידי מי מהם יעשו בשמנו ובמקומנו, בתוקף יפוי כח זה, לפי שיקול דעתם הסביר.

19. ידוע לנו ומקובל עלינו כי מיופי כוחנו הנ"ל הינם מיופי הכוח של כל הצדדים לעסקה דלעיל - גם של המוכרים וגם של הקונים - וכל צד מאתנו מסכים בזה במפורש לכך שמיופי הכח הנ"ל ייצגו גם את משנהו.

20. כל זכות, כל סמכות וכל כח הניתנים ביפוי כח זה יש לתת להם את הפירוש והמשמעות הרחבים והמקיפים ביותר.

21. כל הכוחות ו/או הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה כוחם יפה גם לאחר שהזכויות בנכס הועברו ונרשמו על שם הקונה, והקונה מקנה למיופי הכח כל הסמכויות כאמור לעיל גם לאחר שהזכויות בנכס נרשמו על שמו.

22. מיופה הכח יהא רשאי לחתום בשמנו ובמקומנו על התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון/מדינת ישראל בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה ו/או כל דיספוזיציה בקשר לדירה וזאת לתקופה של 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לבנין בו נמצאת הדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, וכן לרשום הערת אזהרה בגין ההתחייבות הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום בהביננו האמור מעלה לפרטיו ולתוצאותיו

אישור:

אני מאשר את חתימות מרשי דלעיל.

תאריך:

מנחם פוקס, עו"ד

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

נספח ו' - "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974 (להלן: "החוק")

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311 : ב ין

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא :

ברח' משה גושן מס' 23, קרית מוצקין

מציא אחד ; (להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

ל ב ין :

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד

מציא שני ; (להלן - "הקונה")

הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן :

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר :

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה ; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית ;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש ; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח ;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1) ;

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה ;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. החלפת ערובה

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה ; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

ב. הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

(תיקונים: התשל"ו, התשמ"א, התשס"ט)

(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

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

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א) בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חוייבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

3. סייג לתשלומים

[תיקון התשס"ח (מס' 2)]

על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1) או (2).

3א. תשלום הוצאות על ידי המוכר

(תיקון התש"ס)

(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

1א3. הפרשי הצמדה

כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני חזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1) או (2).

בהתאם לאמור לעיל נמסרת בזאת הודעה לקונה כי זכויותיו בדירה יובטחו, בשלב זה, באמצעות ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1) או (2) לחוק המכר לעיל.

להבטחת כל תשלום שישלם הקונה על חשבון תמורת הדירה, תמסור החברה לקונה ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 אשר תבטיח את כספי התמורה כחוק, וזאת תוך 14 ימי עסקים ממועד פירעון

כל תשלום והמצאת אסמכתא על התשלום לחברה ("הערבות הבנקאית"). ידוע לקונה כי רכיב המע"מ הכלול בתמורה לפי חוזה זה, לא ייכלל בערבות הבנקאית.

לאחר ביצוע התשלום הראשון לחשבון הליווי, החברה תמציא לקונה מכתב החרגה מותנה אשר יונפק מאת הבנק המלווה בנוסח הקבוע בדין.

כנגד מסירת החזקה בדירה מתחייב הקונה להשיב לחברה את הערבות הבנקאית. הערבות הבנקאית תוחזר באופן הבא: בשלב הראשון היא תופקד בידי נאמן מוסכם עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה (ולטובת בנק ממנו יקח הלוואה, אם יקח), ורק לאחר רישום הערה/ות האזהרה תוחזר לבנק.

הערבות הבנקאית תהא בטלה ומבוטלת ממועד מסירת החזקה בדירה ורישום הערת אזהרה על שם הקונה גם אם הקונה לא השיבה אותה לחברה, ואין בביטולה כאמור כדי לגרוע מחובת הקונה להשיב את מסמכי הערבות לא יאחר ממועד מסירת החזקה.

ידוע לקונה כי עליו לשלם את תשלומי התמורה רק באמצעות שוברי התשלום, על מנת להבטיח קבלת הבטוחות המגיעות לו לפי חוק המכר וכן שהדירה תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.

נספח ז' - היעדר ייצוג משפטי בעיסקה זו -

הודעה לקונה כי אינו מיוצג על ידי מי מעורכי הדין במשרד עו"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מחוזה המכר אליו מצורף נספח זה – מאשר הקונה – כדלקמן :

1. הקונה, בחתימתו על הסכם זה, מאשר כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי הודיעוהו כי משרד עוה"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי על עוה"ד שבו מייצגים את המוכר ואינם מייצגים את הקונה בעיסקה נשוא חוזה זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעיסקה זו על ידי עו"ד אחר מטעמו.
2. הקונה, בחתימתו על הסכם זה, מאשר כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי הודיעוהו כי משרד עוה"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי על עוה"ד שבו מטפלים ויטפלו בביצוע רישום הזכויות שרוכש הקונה על פי הסכם זה בפנקסי המקרקעין בחיפה, ושכרם של עוה"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי משולם על ידי המוכר בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירתו בפנקסי המקרקעין בחיפה והטיפול כאמור כפוף לביצוע התשלום כאמור.
3. מובהר ומוסכם כי יפוי הכח אשר ניתן לעוה"ד במעמד החתימה על הסכם זה – מוגבל אך ורק לצרכי רישום זכויות הקונה בדירה וכל הפעולות הנלוות לצרכי ביצוע רישום כאמור.
4. נספח זה מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד בהסכם המכר שבין הקבלן – בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311 – לבין הקונה .

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ח' - חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

בין : **בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311**

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא :

ברח' משה גושן מס' 23, קרית מוצקין

מצד אחד ;

(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

לבין :

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד

מצד שני ;

(להלן - "הקונה")

הקונה מתחייב כי ראה את תשריט הבית שמקים המוכר על המקרקעין בשטח של כ- 5,566 מ"ר בערך, הידועים כגוש רשום : 19932 חלקה 18 (בחלק), מגרש מס' 143,144 לפי תכנית מפורטת מס' 201-0495242 - מס' חוזה ברשות מקרקעי ישראל 800007973 - הנמצאים בנהריה (להלן : "המקרקעין ו/או המגרש"), והודע לו במפורש כי החלקים הבאים יוצאו מהרכוש המשותף, וכי המוכר יהא זכאי להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבנין - כדלקמן :

1. שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, וכן שטחי חניות למכוניות וגינות.
2. גגות הבנין (למעט החלקים בגג עליהם יותקנו מתקנים המשמשים את בעלי הדירות).
3. מרפסות.
4. מחסנים ו/או חדר/י שרותים.
5. מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין.

החלקים המוצאים כאמור לעיל – יוצאו הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר והכל בהתאם לחוק המקרקעין.

החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר בהתאם להוראות חוק המקרקעין, ובהתאם גם יירשם הבית המשותף וכן גם יירשם ויכתב בתקנון המוסכם של הבית המשותף, שיירשם עם רישום הבנין כבית משותף.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ט'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה

אני / אנו החתומים מטה

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט "בובליל על השדרה" ב-נהריה (להלן-"**דירת מחיר מטרה**") עם המוכרת – "בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311".

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

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

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

3.

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

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

שם :

שם :

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____, בכתובת העצמאות 83, קרית אתא מר/גב': _____

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימה

חותמת

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזק על פי חוזה (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 חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכיה במכרז פומבי /הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/נו מצהיר/ים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה נשוא הזכיה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____

מספר תעודת זהות: _____ חתימת המצהיר: _____

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

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת העצמאות 83, קרית אתא מר/גב': _____ המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

חתימה

חותמת

נספח ט'

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה

אני / אנו החתומים מטה

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט "בובליל על השדרה" ב-נהריה (להלן-"דירת מחיר מטרה") עם המוכרת – "בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311".

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

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

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

1.

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

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התחייבים

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

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

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

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

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

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

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

3.

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

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

שם :

שם :

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת העצמאות 83, קרית אתא מר/גב': _____ המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימה

חותמת

נספח י' - העדר ליווי בנקאי

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

בין :

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא :

ברח' משה גושן מס' 23, קרית מוצקין

מצד אחד;

(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

לבין :

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד

מצד שני;

(להלן - "הקונה")

ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה במסגרת פרויקט בשם "בובליל על השדרה" על המקרקעין בשטח של כ- 5,566 מ"ר בערך, הידועים כגוש רשום: 19932 חלקה 18 (בחלק), מגרש מס' 143,144 לפי תכנית מפורטת מס' 201-0495242 – מס' חוזה ברשות

הואיל

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

מקרקעי ישראל 800007973 – הנמצאים בנהריה. (להלן: "הדירה", "הבית",
ו"המקרקעין" בהתאמה);

והואיל ועל אף כל האמור בהסכם המכר, טרם התקשר המוכר עם תאגיד בנקאי או פיננסי כלשהו
(להלן: "הבנק המלווה") בהסכם למתן ליווי פיננסי לבניית הבית ו/או להנפקת בטוחות לפי
הוראות חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "הסכם
ליווי").

והואיל ועל אף האמור בהסכם המכר, כל עוד לא נחתם הסכם ליווי, אין בידי המוכר לנקוב בשם הבנק
המלווה וכן להיתן פרטים על מס' חשבון הליווי שייפתח עם חתימת הסכם הליווי;

והואיל וחרף כל האמור לעיל, מוכן הקונה לחתום על הסכם המכר, בכפוף להוראות שלהלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה, תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם משתמעת כוונה
אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי נכון למועד חתימת ההסכם, המוכר טרם התקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי.
4. ידוע לקונה, כי על אף האמור בהסכם המכר ו/או בהוראות כל דין, כל עוד לא נחתם הסכם-
ליווי, אין באפשרות המוכר להמציא לקונה שוברי תשלום ו/או ערבות לפי חוק המכר
(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 או בטוחה אחרת לפי חוק זה
(להלן ולעיל: "בטוחה לפי חוק המכר דירות") בגין התשלומים ששולמו ו/או ישולמו על-ידו
בהתאם להסכם המכר. לפיכך, המוכר לא יגבה והקונה לא ישלם כל סכום, העולה על 7%
(שבעה אחוזים) ממחיר הדירה (שימומן מהונו העצמי של הקונה בלבד), כל עוד אין בידיו של
המוכר כדי להמציא לקונה בטוחה לפי חוק המכר דירות (1)2 או (2)2 בגין תשלום כספים על
חשבון תמורת הדירה, העולים על 7% (שבעה אחוזים) כאמור.
5. במעמד החתימה על הסכם זה, יפקיד הקונה בנאמנות את התשלום הראשון על חשבון
התמורה, בהתאם לאמור **בנספח ב'** להסכם המכר (להלן: "כספי הנאמנות"), אצל עו"ד
מנחם פוקס ממושרד עו"ד מנחם פוקס ו/או טלי לוי (להלן: "הנאמן").
6. כספי הנאמנות יופקדו על ידי הנאמן בפקדון שקלי או באפיק סולידי אחר לפי בקשת המוכר
בכתב.
7. הודע לקונה כי אם טרם התקשרות המוכר בהסכם למתן ליווי פיננסי לפרויקט, יגיע מועד
פירעונו של אחד או יותר מן התשלומים הנקובים בסעיף 3 ב' ואילך לנספח התשלומים,

יידחה מועד ביצוע התשלום/מים (להלן: "התשלומים הנדחים") עד לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד בו קיבל הקונה את פנקס השוברים.

8. הודע לקונה כי ההסכמות המפורטות במסמך זה הנוגעות לפעולות הנאמן מהוות הוראות בלתי חוזרות מהמוכר והקונה לנאמן. המוכר והקונה פוטרים בזאת את הנאמן מאחריות כלשהי לכל נזק ו/או הפסד ו/או תשלום אשר יגרמו להם עקב כל פעולה ו/או מחדל אשר יעשו על ידי הנאמן בהתאם למסמך זה, זולת אם פעל בזדון ו/או בחוסר תום לב.

9. מוסכם במפורש כי הוראות נספח זה, גוברות על הוראות הסכם המכר ועל הוראות נספח התשלומים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____

בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקבוע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/מתחייבים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____

נספח י"א

הצמדת חנייה נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר מטרה" הידוע כפרויקט "בובליל על השדרה" נהריה

שבין

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311
שכתובתה לצרכי הסכם זה ברח' משה גושן 23, קרית מוצקין
(להלן: "המוכר")
לבין

_____ ת"ז _____

_____ ת"ז _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

(להלן: "הקונה")

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם **בובליל על השדרה בנהריה בגוש 19932 חלקה 18** (בחלק) (להלן: "דירה" ו- "הפרויקט" בהתאמה).

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 1 או 2 חניות אשר הינם המסומנות כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות")

והואיל: במגרש שבו בחר הרוכש את הדירה מתוכננות 2 חניות לנכים לא מוצמדות שנקראות חניות חלופיות ומיועדות לנכים.

והואיל: וככל שיהיו רוכשים כאלה שקיימת להם זכות חוקית לרכוש חניית נכה, במידה ולא נמכרו החניות החלופיות לנכים שרכשו דירה קודם במגרש.

_____ קונה

_____ בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

והואיל: והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה המוצמדת על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות רוכש בעל תו חנית נכה כדין והקונה מסכים לכך.

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
2. הודע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל והוא אינו נכה וכי אחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה ובעל אישור לכך כדין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה בלבד המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "חניה חלופית"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת.
3. אין לקונה ולא תהיה לו טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בל הנוגע להחלפת החניה הצמודה לחניה החליפית.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

נספח י"ב – נספח היעדר היתר הבנייה

בין

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

מרח' משה גושן 23, קרית מוצקין

טלפון:

(להלן: "המוכר")

לבין

מצד אחד;

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

_____ מרח'

_____ טל': _____ נייד: _____

מצד שני; (כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן: "הקונה")

הואיל: ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על

פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כחלקה 18 (בחלק) בגוש 19932 המצוי בנהריה (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

והואיל: והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבנייה");

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. ידוע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם **כנספח "ג"**, הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.
5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ואו שינוי בשטח הגינה העולה 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
- להסרת ספק מובהר כי שינוי בשטחי הרכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.
- במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל).
6. בוטל.
7. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם

ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה).

8. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

8.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.

8.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

8.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.

8.4 המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

9. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס של הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.

10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

קונה

בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311