

חוזה מכר - זירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בעפולה ביום _____

בין : א.נ. בונים בעמק יזמות ובניין בע"מ ח.פ. 515339737

מרחוב החשמל 5 עפולה

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מרח' _____

טלפון: _____

מצד שני

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית להלן: "הקונה")

הואיל: והמוכרת זכתה במכרז במסלול מחיר למשתכן (מכרז מס' צפ' 139/2015) (להלן: "המכרז") לפיו היא זכאית לחתום על חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י") בקשר למגרש זמני שנוצר לפי תכנית ג/20010 ותכנית מפורטת ע"פ/מק/2/20010 (להלן: "המגרש" ו/או "המקרקעין") במתחם C בעיר עפולה על גושים 16744, 16745

והואיל: ובהתאם להסכמי החכירה והסכם הבנייה שיחתם / נחתם בין המוכרת למנהל המוכרת זכאית המוכרת לפתח, לבנות ולהקים על המגרש בניין מגורים בבניה רוויה (להלן ביחד: "הבניין");

והואיל: והקונה קיבל ממשרד הבינוי ואשור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר למשתכן והקונה קיבל אישור זכייה במכרז שהעתקם מצ"ב כנספח יא';

והואיל: ובהתאם להחלטת הועדה לתכנון ובניה בעפולה מיום 6/1/16 ניתן לבניית היתר בנייה בתנאים ;

והואיל: ובכוונת המוכרת להקים על המגרש בניין מגורים בהתאם להיתר

והואיל: וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה את אחת מדירות המגורים שתבנה בבניית כהגדרתה בנספח א' (להלן: "הדירה" או "הממכר") וזאת בתנאים ובתמורה המפורטים להלן בהסכם זה;

והואיל: והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים להסכם זה ניתנו לנוחות הצדדים בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של ההסכם.

2. נספחי ההסכם

2.1. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן כחלק מחייב ובלתי נפרד הימנו. בכל מקום להלן בו ייאמר הסכם זה, משמעו הסכם זה על כל נספחיו.

2.2. נספחי ההסכם:

נספח "א" - התנאים המיוחדים;

נספח "ב" - תשריט הממכר;

נספח "ג" - מפרט טכני;

נספח "ד" - ייפוי-כוח נוטריוני בלתי חוזר;

נספח "ה" - הודעה לרוכש על פי סעיף 12א(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

נספח "ו" - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר;

נספח "ז" - היתר בניה בתנאים;

נספח "ח" - טופס "אישור רוכש הדירה על קבלת הדירה ועל העדר טענות כלפי הבנק בגין ערבויות חוק מכר". ט. 97-124, בנוסחו כפי שהוא נהוג אצל הבנק;

נספח "ט" - תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז.

נספח י' - אישור זכאות של הקונה לרכישת הממכר מטעם משרד הבינוי ואישור זכיה.

נספח י"א - אישור זכיית הקונה במכרז.

כל מסמך אחר אשר יצורף, אם יצורף, על ידי הצדדים במעמד חתימת הסכם זה או אחריו, כנספח להסכם, ואשר יסומן כסדרו "יב'1", "יב'2" וכך הלאה;

2.3. מוסכם בזאת על הצדדים כי במידה ותחול סתירה בין איזו מהוראות הסכם זה לבין הוראה כלשהי אשר נכללה באיזה מנספחיו, יינתן "להוראות" תוקף ועדיפות באופן הבא:

2.3.1. הוראות ההסכם תגברנה על כל הוראה בנספחיו, מלבד הוראות נספח א' שיגברו על הוראות ההסכם.

2.3.2. מבין הנספחים, בינם לבין עצמם, תינתן עדיפות להוראות המפרט.

2.3.3. במקרה של סתירה בין הוראות נספח בנק (נספח ה' להסכם), לבין הוראות ההסכם ו/או הוראות נספח א' להסכם ו/או הוראות נספח אחר כלשהו להסכם – תגברנה הוראות נספח הבנק.

3. תיאור העסקה והממכר:

3.1. בין המוכרת, לבין הרשות, נחתם הסכם חכירה מהוון בקשר למגרש לפיו המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המגרש את הבניין על פי היתר הבניה ובהתאם לתנאי המכרז ולמכור את הדירות שיבנו בבניין לקונים שיופנו אליה על ידי הרשות.

3.2. בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויות הקונה על פיו מתחייבת בזאת המוכרת למכור לקונה, והקונה מתחייבת בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה כהגדרתה בנספח א' לחוזה זה.

4. המוכרת מצהירה כי:

4.1. זכתה במכרז וכי היא זכאית למכור את הממכר לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.2. זכויותיה במקרקעין נקיים מכל שיעבוד, עיקול וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט זכויות הרשות ולמעט שעבודים שנרשמו ו/או שירשמו לטובת בנק שייתן למוכרת ליווי לבניין, ככל שהמוכרת תחליט להקים את הבניין בסיוע של ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הבנק"), על פיהם שועבדו ו/או ישועבדו כל זכויותיה של המוכרת במקרקעין ובפרויקט, בשעבודים מדרגה ראשונה, שאינם מוגבלים.

- 4.3. השעבודים הנ"ל ככל שיוחלט לבצע את הפרויקט עם ליווי בנקאי נרשמו או יירשמו ללא הגבלה בסכום, אולם אין בהצהרה דלעיל כדי לגרוע מזכות המוכרת להתקשר בעסקאות למכירת הדירות בבניין.
- 4.4. הבניין והממכר יבנו בהתאם להיתר הבניה וכפי שישונו מעת לעת בכפוף להוראות הסכם זה ובהתאם למפרט שלא יגרע מהמפרט הקבוע במכרז.
- 4.5. עבודות הקמת הממכר יבוצעו ע"י המוכרת, בין בעצמה ובין באמצעות קבלנים מבצעים ו/או קבלני משנה מטעמה.
- 4.6. אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.

5. הקונה מצהיר מתחייב ומאשר בזאת כדלקמן:

- 5.1. כי הוא זכאי להתקשר עם המוכרת לפי הסכם זה בהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה המצ"ב **כנספח יא'**.
- 5.2. כי הוא עומד בכל התנאים הקבועים במכרז המזכים אותו לרכוש דירה בפרויקט.
- 5.3. כי הוא חתם על כתב ההתחייבות שצורף **כנספח י'** להסכם זה וכי הוא מסכים שתרשם בגין התחייבות זו הערת אזהרה לזכות הרשות עם רישום הפרויקט בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.4. כי לא ימכור את הממכר לצד ג' ולא יחתום על הסכם להעברת זכויות בממכר לצד ג' החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר, והוא מסכים ומאשר כי הפרת סעיף זה תזכה את הרשות בפיצוי מוסכם בסך של 450,000 ₪. אין באמור בסעיף זה משום מניעה להשכיר את הממכר למטרת מגורים.
- 5.5. כי ידוע לו והוא מסכים שלא ניתן לבצע שדרוגים ו/או שינויים במפרט עד לקבלת מפתח הדירה ולאחר טופס 4 וכי לא ניתן לקבל זיכוי כנגד רכיבים במפרט למעט ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות למים בכיור אמבטיה ומקלחת ונקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
- 5.6. לקונה הובהר כי חוזה זה מקנה לו, בכפוף למילוי כל חיוביו, את הזכות לקבל בהעברה מהמוכרת, זכויות חכירה מהוונות בממכר לתקופה בת 98 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה בכפוף לתנאים כפי שנהוגים ו/או יהיו נהוגים ברשות מעת לעת.
- 5.7. הממכר והבניין ישמשו למטרת מגורים הכל על פי המותר על פי דין ובהתאם לתכנית היתר הבניה.
- 5.8. הובהר לו כי המוכרת רשאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק ו/או צד ג' אחר אשר העמיד ו/או יעמיד מימון לטובת הפרויקט (להלן: בסעיף זה: "הבנק").
- 5.9. הקונה נותן בזאת את הסכמתו באופן מוחלט ובלתי חוזר לרישום המשכנתא לטובת המלווה בכל עת אשר תמצא המוכרת לנכון לעשות כן, הכול כפי שיוסכם בינה לבין הבנק. הקונה מסכים ומאשר בזאת כי המשכנתא תירשם על זכויות המוכרת במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי לרבות הקונה.
- 5.10. ככל ובמידה שתירשם לזכות הקונה הערת אזהרה מכוחו של הסכם זה, ובכפוף לתנאיה, בטרם נרשמה המשכנתא לטובת הבנק, מוסכם בזאת על הקונה כי זו תימחק ותירשם רק לאחר המשכנתא אשר תירשם לטובת המלווה.
- 5.11. ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף כנספח "ד" להסכם זה, יאפשר למוכרת ו/או באי כוחה, בין היתר, למחוק את ההערה - ככל ונרשמה כאמור - ולרושמה מחדש, על פי הוראות הסכם זה, רק לאחר שנרשמה המשכנתא לטובת הבנק. מובהר כי הממכר יוחרג מהשעבוד כמפורט בסעיף 7.2 להלן.
- 5.12. הקונה מצהיר בזה כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה המוכרת זכויות בממכר, עפ"י חוזה החכירה הרלוונטי לחלקה בה מצוי הממכר וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "ניתן זר" כהגדרתו להלן: לצורך סעיף זה: "ניתן זר" – מי שאינו אחד מאלה:

- 5.12.1. אזרחי ישראל.
- 5.12.2. עולה לפי חוק השבות, התשי"א – 1950, אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התשי"ב-1952.
- 5.12.3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לי חוק השבות, התשי"א – 1950, שקיבל במקומה אשרת ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, תשי"ב-1952.
- 5.12.4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בס"ק 1-3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- 5.13. הקונה מצהיר ומאשר בזאת לעורכי הדין כהגדרתם להלן, לחתום על כתב התחייבות, תצהירים ומסמכים שונים, ככל שידרשו על ידי הרשות בדבר איסור על מכירת זכויות לנתין זר.
- 5.14. ידוע לו שבכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע שבתוקף כיום (להלן: התב"ע) ובהתאם לכל תב"ע חדשה שתבוא במקומה (להלן: "התב"ע החדשה"), (ובהתאם להקלות ככל שינתנו). כן ידוע לקונה כי יתכן ושטחי החניה ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה, מעבר ברכב וברגל לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או זכויות חכירה לטובת הציבור.
- 5.15. במידה והוצג בפני הקונה מצד כלשהו ביחס לשטח הדירה, הרי שמובהר ומוסכם בזאת, כי השטח הקובע לעניין הסכם זה הוא השטח המופיע בתשריט הממכר המצורף כנספח להסכם זה, וכי תוספת לשטח ללא הגבלה וכן הפחתה של השטח בפועל לעומת השטח המופיע במפרט שאינה עולה על אחוז הסטיות הקבילות בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, לא תהווה הפרה של ההסכם ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

6. בניית הממכר

- 6.1. בכפוף למילוי חיובי הקונה כל פי הסכם זה המוכרת מתחייבת בזאת לבנות את הממכר בעצמה ו/או באמצעות הקבלן כהגדרתו להלן בהתאם לתב"ע ו/או התב"ע החדשה, תוכניות ההיתר ולמפרט הטכני, ובהתאם לתקני הבניה המתחייבים במועד הוצאת היתר הבניה, והכול בכפוף לשינויים ולהתאמות אשר ידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או ניתנים לשינוי ביוזמת המוכרת על פי הוראות הסכם זה על נספחיו. הקונה נותן בחתימתו על הסכם זה את הסכמתו לכך שהמוכרת תפעל על פי שיקול דעתה מול הרשויות המוסמכות על מנת לבקש ולהשיג תיקון ו/או שינוי בתוכנית ההיתר כדי להתאימה לכל דרישות הרשויות המוסמכות ובלבד שמיקום הדירה ויעודה לא ישתנו עקב כך.
- 6.2. מוסכם ומובהר בזאת כי הממכר יבנה ברמה ובאיכות טובה, באופן מקצועי ומיומן ובהתאם לקבוע במפרט הטכני ובהתאם לדרישות הדין.
- 6.3. ככל ובמידה שלא תהא התייחסות מתאימה בהוראות המפרט, לא תפחת רמת הביצוע מהוראות התקן הישראלי הרלוונטי.
- 6.4. מוסכם ומובהר בזאת כי שינויים קלים ו/או בלתי מהותיים בבניית הממכר לעומת המפרט הטכני ובכלל זה שינויים ו/או סטיות המותרים עפ"י דין ו/או על פי המפרט הטכני ו/או על פי איזה מנספחי ההסכם, לא יהיו אי התאמה לכל דבר ועניין.
- 6.5. מובהר כי בכל פריט במפרט המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן הישראלי או התקנון המחייב במועד חתימת הסכם זה או במועד הוצאת היתר הבניה לפי המוקדם מביניהם, אלא אם בוצע הפריט, על פי שקול דעת הקבלן, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל.
- 6.6. המוכרת תהא רשאית, בכל שלב שהוא, למסור את ביצוע בניית הפרויקט לקבלן מטעמה (להלן: "הקבלן") אשר יתחייב לבנות את הפרויקט, בהתאם למפרט הטכני ובהתאם לכך ליטול את התחייבויות המוכרת לעניין בניית הממכר, מועד מסירת החזקה ומסירת החזקה, תיקוני אי התאמות בתקופת הבדק ושינויים ובלבד שהמוכרת תהיה ערבה לקיום התחייבויות הקבלן.

6.7. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי האחריות ו/או החבות בגין טיב הבנייה, איכותה, איכות חומרי הבנייה ו/או אופן ביצועם ו/או כל עניין הקשור אליה, במישרין ו/או בעקיפין, החלים על המוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין יחולו על הקבלן, וזאת מבלי לפגוע באחריותה ע"פ כל דין.

6.8. קיום התחייבויות הקבלן כלפי הקונה מותנה בקיום התחייבויות הקונה כלפי המוכרת. אין במינוי הקבלן על ידי המוכרת או בהתחייבות הקבלן כלפי הקונה כדי לגרוע מזכות המוכרת לפטר או להחליף את הקבלן מכל סיבה שהיא ולקונה לא תהא כל טענה כלפי המוכרת אם תפעל המוכרת כאמור.

7. מועד מסירת החזקה

7.1. כפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכפוף לאפשרות דחייתם של מועד המסירה ומועד השלמת בניית הממכר בנסיבות המנויות בהסכם זה, מתחייבת המוכרת להשלים את בניית הממכר בהתאם להוראות הסכם זה ולמסור לקונה את החזקה הבלעדית בו במועד הנקוב בנספח א' (להלן: "מועד המסירה").

7.2. מוסכם כי איחור במסירת הדירה יכול לנבוע מעיכובים הנובעים ממקרים של "כוח עליון" (כגון מלחמה, שביתות פועלים ממושכות, מחסור רחב היקף בחומרים גיוס מילואים כללי, חוקים, תקנות וצווים כללים המונעים או מקפאים בניה, הטלת אישור כלל ארצי על הבאת עובדים זרים במשולב עם הטלת סגר כללי ומתמשך בכל שטחי יו"ש, שביתות ו/או עיצומים ארציים מתמשכים בענף ותופעות טבע ו/או מחמת תקנות או הוראות המגבילות את הבניה או מסיבה אחרת שאינה תלויה במוכרת והמוכרת לא יכלה לצפותם במועד חתימת הסכם זה.

7.3. מוסכם כי ככל שככל שדחיית המסירה כתוצאה מכוח עליון כאמור לעיל יהיה הקונה זכאי להודיע בכתב על ביטול ההסכם מבלי שהדבר יהווה הפרה. ואז יהיה על המוכרת להשיב לקונה את הכספים ששילם.

7.4. מותנה במפורש כי בכל מקרה שבו המוכרת עשתה מאמצים סבירים, למרות העיכוב, לעמוד בהתחייבויותיה למסור את הדירה במועד, יידחה מועד מסירת הדירה באורך התקופה בה לא התנהלה העבודה באופן תקין וסדיר בשל הנסיבות האמורות בס"ק זה בתוספת זמן סביר להתארגנות.

במידה שיחולו עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא, אשר אין המוכרת יכולה למנעם ואשר בגינם יתעכב חיבור הדירה או הבניין לרשת החשמל ו/או לצנרת ו/או לרשת הביוב והתיעול ואשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או בחברות ממשלתיות ו/או ברשות המקומית המבצעת את עבודות הפיתוח במקרקעין, תהיה המוכרת רשאית לדחות את מועד המסירה עד אשר יוסרו העיכובים או המניעות האמורים.

7.5. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 7.2, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

7.6. מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי בהתחשב בכך שמדובר בתהליך בניה בעל אופי מיוחד, הרי שבמקרה ויחול איחור במועד מסירת הדירה של עד ל- 60 יום, מכל סיבה שהיא, לא יחשב איחור זה כהפרת התחייבות כלשהי מצד המוכרת ולא יהווה עילה לתביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהם של הקונה נגד המוכרת ולא יזכה קונה בפיצויים ו/או נזקים כלשהם ו/או בתרופה משפטית אחרת.

7.7. איחור במסירת החזקה מעבר למועדים האמורים בסעיף זה במועד מסירת החזקה בדירה יזכה את הקונה בפיצויים מוסכמים כאמור בחוק המכר להסכם בגין כל חודש פיגור או חלק יחסי ממנו. להסרת ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יהיה הקונה זכאי לפיצויים בגין התקופות המנויות בסעיפים 7.2 – 7.5 ופרט לפיצויים לפי סעיף זה לא יהיה הקונה זכאי לפיצוי נוסף בגין איחור במסירה בין בגין נזק ישיר ובין נזק עקיף.

7.8. איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה, הרי שמבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות המוקנים למוכרת על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה ובכללן מועד מסירת החזקה בממכר ו/או ההשלמה.

7.9. להסרת ספקות מוסכם ומובהר בזאת במפורט כי דחיית מועדי המסירה ו/או ההשלמה בשל איזו מן הנסיבות בסעיפים 7.2-7.6 לעיל לא תחשב כהפרת הסכם זה ולא תזכה את הקונה בסעד כלשהו, לרבות הנחות ו/או זיכויים כלשהם במחיר הממכר ו/או לא תיחשב כאיחור במסירת הממכר המזכה את הקונה פיצויים כלשהם למעט הפיצויים הקבועים בסעיף 7.7, ולא תהווה עילה לתביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא של הקונה כנגד המוכרת.

7.10. המוכרת תהא רשאית להקדים את מועד המסירה, בהודעה מוקדמת בכתב, אשר תימסר לקונה לפחות 21 יום מראש לפני מועד המסירה בכפוף להסכמת הקונה

7.11. הוקדם מועד המסירה ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל, ובלבד שהמוכרת עמדה כהלכה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

8. מסירת החזקה בממכר

8.1. מועד מסירת החזקה בממכר יהיה כאמור בנספח א'.

8.2. המוכרת תודיע לקונה בכתב, על מועד מסירת החזקה המדויק של הממכר בהודעה מוקדמת בת 14 יום לפחות.

8.3. החזקה בממכר תימסר כשהממכר ראוי לשימוש, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, עיקול, משכנתא או שעבוד לזכות צד שלישי, למעט משכנתא ו/או שעבוד אחר לזכות הבנק ככל שניתן ליווי בנקאי ו/או לזכות הבנק שיתן לקונה את הערבות לפי החוק ו/או לטובת המלווה כהגדרתו בסעיף 4.2.4 לעיל, ולמעט משכנתא לטובת בנק אשר העמיד לקונה הלוואה שהובטחה במשכנתא מתאימה. ככל שניתן ליווי בנקאי מתחייבת המוכרת כי תוך זמן סביר לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תמציא לו אישור של הבנק ו/או המלווה לפיו שיעבוד זכויות המוכרת במקרקעין אינו חל על הדירה. להסרת ספק, עד לאותו מועד, תהייה הערבות הבנקאית בתוקף.

8.4. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר במועד שייקבע בהודעת המוכרת וכן למלא אחר כל התחייבויותיו הקודמות למועד המסירה, לרבות ביצוע כל תשלום החל עליו על פי הוראות הסכם זה ואשר מועד פירעונו קודם למועד המסירה ולרבות חתימת הקונה על טופס "אישור רוכש הדירה על קבלת הדירה ועל העדר טענות כלפי הבנק בגין ערבויות חוק מכר", המצ"ב כנספח ח' להסכם זה. מוסכם כי ניתן יהיה לשנות נוסח זה בהתאם לדרישות הבנק ובלבד שזכויות הקונה ע"פ הסכם זה לא יפגעו.

8.5. לא יקבל הקונה את החזקה בממכר במועד הנקוב בהודעת המוכרת, על אף שהיה עליו לקבלו, כי אז ייחשב המועד האמור כמועד המסירה בפועל לקונה, לכל דבר ועניין, הנוגע להתחייבויות הקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת האחריות למצבו של הממכר, אחזקתו, שמירתו, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר והבעלות בו. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בחובות המוכרת כשומר חנם של הממכר עד למסירת החזקה בפועל. למוכרת זכות לחייב את הקונה בדמי שמירה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

8.6. במעמד מסירת החזקה לקונה במועד שיקדם לכך על פי בחירת המוכרת, תאפשר המוכרת לקונה לבדוק את הממכר ואת התאמתו למפרט הטכני.

8.7. במעמד האמור יערך בין הקונה לבין המוכרת, או מי מטעמה, אותו תסמך המוכרת לשם כך, פרטיכל מסירה בכתב (להלן: "פרטיכל המסירה") אשר יירשם על ידי נציג המוכרת וייחתם על ידי שני הצדדים, ובו יפרט הקונה כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ו/או אי השלמה ככל שיהיו, לשיטתו, בממכר, לעומת תיאורו במפרט ובתוכניות.

8.8. להסרת ספקות מובהר בזאת כי אין בחתימת נציג המוכרת על פרטיכל המסירה משום אישור ו/או הודאה בכך שאיזה מבין הליקויים ו/או אי ההתאמות אשר פורטו על ידי הקונה אכן קיימים בממכר ואין בליקויים שיפורטו בפרטיכל כדי לעכב או לדחות את מועד מסירת החזקה למעט תקלה הגורמת להיעדר תפקוד מהותי של מערכות המים ו/או החשמל ו/או הביוב ואי יכולת להשתמש בדירה.

8.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר בזאת כי הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה לפני מועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכרים, ויהיה חייב לבדוק אתה במועד המסירה. נציג המוכרת יבדוק את הליקויים הנטענים כל ידי הקונה בפרטיכל המסירה וליקויים הדורשים תיקון דחוף ככל ובמידה שיהיו כאלה יתוקנו תוך זמן סביר.

8.10. יתרת הליקויים – ככל ובמידה שיהיו כאלו – יתוקנו על ידי המוכרת במהלך תקופת הבדק כמפורט בסעיף 11 להלן.

8.11. סירב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של הפרטיכל לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכרת יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.

8.12. הרוכש יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה לזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו.

8.13. מוסכם בזאת כי במועד המסירה יכול ותימשכנה עבודות נוספות בחלקים אחרים של הבניין ו/או הפרויקט, זולת הממכר, לרבות עבודות בשטחים הציבוריים ועבודות הפיתוח, וכי לא יהא בביצוען כדי לפגוע במסירת החזקה בממכר בהתאם להוראות הסכם זה ובשימוש הסביר של הקונה בממכר למטרה לשמה נרכש.

8.14. מסירת הרכוש המשותף בבניין תעשה לאחר השלמת עבודות הרכוש המשותף של הבניין או במועד מאוחר יותר, לפי בחירת המוכרת. לצורך קבלת הרכוש המשותף של הבניין ימנו קוני הדירות בבניין, שדירותיהם נמסרו להם לפני מסירת הרכוש המשותף, נציגות לקבלת הרכוש המשותף (להלן: "נציגות הבניין"). לא ימנו קוני הדירות נציגות כאמור, תעשה כן המוכרת, לרבות מינוי הקונה כנציגות זמנית (להלן: "הנציגות הזמנית"). בחרה המוכרת בקונה לשמש כנציגות זמנית, יהיה חייב הקונה לשמש כנציגות כאמור ולקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד שייקבע ע"י המוכרת עד למינוי נציגות הבניין. מסירת החזקה ברכוש המשותף תעשה באותו האופן הקבוע למסירת החזקה בממכר, בשינויים המחויבים.

8.15. בכל הקשור לרכוש המשותף, מסירתו, בדיקתו, תקינותו וכיוצא"ב תהא הנציגות הזמנית ו/או הנציגות הבניין לפי העניין הנציגות היחידה של הקונה ויתר קוני הדירות האחרות בבניין.

8.16. בחתימתו על הסכם זה, מסכים הקונה ומאשר כי בכל הקשור והנוגע לרכוש המשותף מהווה נציגות הבניין (החל מהמועד בו תמונה), מיופת כוחו.

9. בניית הבניין והפרויקט:

9.1. מובהר מותנה ומוסכם בזאת בין הצדדים במפורש כי המוכרת תהא זכאית, להכניס כל שינוי בכל חלק בבניין ובפרויקט, פרט לממכר ולאותם חלקים בפרויקט שלממכר יש זיקה קרובה אליהם. מוסכם בזאת כי כל השינויים האמורים לא יפגעו ביעוד ובשימוש בממכר על פי ההסכם.

9.2. מוסכם ומותנה בזאת כי המוכרת תהא רשאית לבצע עבודות אחרות בכל חלק אחר של הפרויקט גם לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה, ובלבד שהממכר יבנה על פי הוראות הסכם זה ולא יהא בביצוען של העבודות, גם לאחר מסירת החזקה בממכר, משום פגיעה בשימוש הסביר בו וכן בתנאי שעד למועד מסירת החזקה בממכר תסיים המוכרת את העבודות בבניין ובגדר זה תסיים גם את בניית השטחים הציבוריים בבניין.

9.3. המוכרת רשאית וזכאית להתקין או להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או קירות הממכר, או כל חלק מהם, בעצמה ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים ובכלל זאת צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, תיעול צנרת, כבלי אנטנות טלוויזיה, כבלים לוויין, וכיו"ב מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או יחידות בו ו/או בניינים סמוכים והכול בין שהמרכות משרתות את הממכר ובין אם לאו. כל אלה ייעשו כל פי המתחייב מהיתר הבנייה ו/או לצורך הבנייה על פיו.

9.4. ייפוי הכוח הבלתי חוזר, המצורף כנספח "ד" להסכם זה יכלול, בין היתר, הוראות מתאימות הסמיכות את המוכרת ו/או באי כוחה לחתום בשם הקונה – ככל ובמידה שחתימתו תידרש – על כל מסמך, בקשה ו/או אישור שיידרשו על מנת לבצע כל שינוי כל פי האמור בהוראות סעיף 8 לעיל, והכול מבלי לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה.

9.5. הובהר לקונה כי יכול ועבודות הפיתוח המבוצעות ו/או שיבוצעו בפרויקט לא ישולמו במועד המסירה והשלמתן תידחה ובלבד שעבודות כאמור לא יפריעו ולא ימנעו גישה ושימוש סבירים המוכרת מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח על החלקה עליה נבנה הממכר בתוך 12 חודשים מיום המסירה.

9.6. הקונה נותן בחתימתו על חוזה זה את הסכמתו לכך שהחברה תפעל על פי שיקול דעתה מול הרשויות המוסמכות, על מנת לבקש, ולהשיג, תיקון ו/או שינוי ו/או הקלה בתב"ע ו/או בתב"ע החדשה, רבות שינוי במיקום המגרשים ובגודלם, הוספת שטחי בניה ו/או קומות ומתחייב בזאת, שלא להתנגד לכל תיקון לתב"ע ולהימנע מכל מעשה ומחדל העלולים למנוע, לדחות, לעכב, להפריע או לשבש את הליכי התיקון לתב"ע ו/או את הבניה על פי התב"ע ו/או על פי התב"ע החדשה וכן לכל בקשה להיתר או לתיקון היתר שתגיש החברה על פי התב"ע או התב"ע החדשה.

10. אספקת חשמל ומים

10.1. במועד המסירה יהיה הממכר מחובר למערכות המים הביוב והחשמל ללא מונים. הקונה מתחייב לשלם את התשלום ו/או הפיקדון שיידרש תמורת מוני החשמל והמים במועד בו יידרש. המוכרת תודיע לקונה בסמוך למועד המסירה, אם לשלם את התשלום ו/או הפיקדון עבור הנ"ל למוכרת או לרשויות (חברת חשמל והרשות המקומית), במועדים הנדרשים, ובכל מקרה לא יידרש הקונה לשלם עבור הנ"ל פעמיים.

10.2. מובהר כי באם יידרש על ידי המוכרת, מתחייב הקונה לחתום על חוזה לאספקת מים לפני מועד המסירה.

10.3. הוצאות חיבור הממכר למערכות החשמל הארצית והמים העירונית וחיבורן בפועל (באופן ובהיקף המתוארים במפרט) יחולו על המוכרת.

11. תיקוני אי התאמות בתקופת הבדק:

11.1. בתום 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה (להלן: "תקופת הבדק") ייערך פרטיכל בין נציג המוכרת לבין הקונה ובו יפורטו הפגמים, ככל וישנם, שנתגלו בדירה בתוך תקופת הבדק ואשר נובעים מבניה לקויה ו/או משימוש בחומרים פגומים (להלן: "הליקויים"). המוכרת מתחייבת לבצע את תיקון הליקויים בתוך זמן סביר מיום עריכת הפרטיכל הנ"ל ובתנאי כי:

11.1.1. בוטל.

11.1.2. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לשליחיה ו/או לקבלנים לבדוק את הליקויים ולתקנם, לרבות תיקון ליקויים בדירה, תיקון ליקויים בדירה שכנה ו/או ברכוש המשותף, מתוך דירת הקונה. במקרה זה יתואם המועד מראש עם הקונה, והמוכרת מתחייבת להשיב את המצב בדירת הקונה לקדמותו לאחר ביצוע התיקון.

- 11.1.3. סיבת הליקויים שאינה קשורה בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה על ידי הקונה ו/או ביוזמתו ו/או על פי תכנונו ו/או עקב תחזוקה לקויה ו/או תפעול לא נכון של המתקנים, האביזרים או המערכות.
- 11.1.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי במקרה בו יזמין הקונה שינויים ו/או תוספות בממכר בהתאם להוראות סעיף 16 להלן, לא תהא המוכרת אחראית לטיבם ואיכותם של מוצרים ואביזרים אשר הוזמנו ע"י הקונה ואשר אינם כוללים במוצרים ואביזרים הניתנים לבחירה ע"י הקונה עפ"י המפרט הטכני ו/או רשימת האביזרים לבחירה שתימסר לקונה ע"י הקבלן המבצע, וכן לא תהא החברה אחראית לאיכות וטיב ההתקנה של מוצרים כאמור אשר לא הותקנו באופן ישיר ע"י הקבלן המבצע וככל ויתגלו אי התאמות ו/או ליקויים במסגרת השינויים והתוספות כאמור, יפנה הקונה אך ורק לספק אשר סיפק ו/או התקין את המוצרים ולא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תובענה כלפי המוכרת.
- 11.1.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי במקרה שיתגלה ליקוי במוצר ששודרג כאמור או בהתקנתו של מוצר כאמור שבוצעה ע"י הקבלן המבצע, ושהקונה לא קיבל בגין אותו מוצר משודרג זיכוי, תהא אחריות המוכרת לליקוי או אי ההתאמה מוגבלת לשווי המוצר הבסיסי לא היה זכאי הקונה עפ"י המפרט הטכני.
- 11.1.6. הקונה הודיע למוכרת על הליקוי בכתב ובדואר רשום בתוך 15 יום מעת שהתגלה ו/או נתהווה.
- 11.2. הקונה יאפשר את עריכת הביקור ואת ביצוע התיקונים בדירה ובבנין כולו אף אם הדבר דרוש לתיקון אי התאמות בחלקי הבית שמחוץ לדירה.
- 11.3. סירב הקונה לאשר למוכרת בדיקת הליקויים ומקורם וכן תיקונם אזי, לא יוכל להסתמך עליהם ולא לתבוע בגינם את המוכרת.
- 11.4. הקונה מתחייב לאפשר למוכרת לתקן מתוך דירתו ליקויים ברכוש משותף ו/או בדירה אחרת לפי שיקול דעת המוכרת.
- 11.5. מוסכם כי השימוש בחומר, מוצר או סחורה שבגינם קיים תקן ישראלי והנושאים תו תקן או התואמים תקן זה, יחשב כשימוש בחומרי בניה טובים.
- 11.6. המוכרת תבצע את התיקונים כאמור לעיל בגמר תקופת הבדק אלא אם הליקוי הוא מהסוג המחייב תיקון מוקדם יותר וביצעו אפשרי מבחינת תנאי מזג האוויר ועונות השנה. ידוע לקונה כי בכוונת המוכרת לבצע תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בבנין ברצף אחד והוא מסכים לכל דחייה סבירה שדבר זה עשוי לגרום.
- 11.7. ידוע לקונה כי בכוונת המוכרת ו/או הקבלן לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט ו/או בבנין במרוכז לפי סוגי הליקויים ולפיכך יתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה.
- 11.8. במקרים שבהם יבוצעו עבודות בדירה יהיה על המוכרת להחזיר את הדירה למצבה הקודם מיד לאחר סיום העבודות. עבודות התיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות פרט לתיקונים דחופים.
- 11.9. מוסכם כי ביצוע תיקוני תקופת הבדק כשורה יהווה מילוי סופי, מלא ומוחלט של התחייבויות המוכרת, והקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון.
- 11.10. מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים כי:
- 11.10.1. פרט לאחריות ולהתחייבות המוכרת לביצוע תיקון הליקויים עפ"י הוראות סעיף זה אין ולא תחול על המוכרת כל אחריות ו/או חבות נוספת כלשהי בשקר לליקויים כלשהם ו/או לתיקונם.

11.10.2. הקונה מוותר בזאת מראש על כל תביעה ו/או טענה בגין הפרעות לנוחותו בממכר ו/או צמצום אפשרויות השימוש בו בתקופת ביצוע התיקונים ובלבד שהמוכרת תנקוט בצעדים סבירים הדרושים להקטנת ההפרעות.

11.10.3. אחריות וחבות המוכרת מוגבלת אך ורק לביצוע תיקון הליקויים כמוגדר בסעיף 11 לעיל ועל פי הוראות סעיף זה ובשום מקרה לא תהא המוכרת חייבת והקונה לא יהא זכאי לתבוע ו/או לקבל פיצויים, דמי נזק ו/או הפחיתה ממחיר הדירה ו/או הטבה, תמורה או תרופה כספית או אחרת בגין הליקויים הנ"ל ו/או בגין כל נזק ישיר ו/או עקיף שייגרם לקונה (אם בכלל) עקב קיום ו/או התגלות ו/או אירוע ליקויים בדירה.

11.10.4. מוסכם בזה במפורש כי אם תמסור המוכרת לקונה כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "כתב אחריות") שיונפק ו/או יוכן על ידי ספק של סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה ובכתב האחריות ייטול על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בגין הסחורה ו/או המוצר ו/או החומר ו/או האביזר שסיפק כי אזה יהיה על הקונה לפנות בדרישה ו/או תביעה לתיקון הפגם אל הספק ורק לאחר מיצוי כל ההליכים מול הספק תחול חובת התיקון על המוכרת לאחר פנייה בכתב מאת הקונה.

11.11. אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הדירה ו/או לתחזקה, והמוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין כל אובדן ו/או נזק ו/או פגם ו/או קלקול שייגרם לדירה ולכל חלק ממנה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת התחזקה בה על ידי הקונה ו/או בשל היות הדירה ללא שימוש ו/או ללא השגחה ו/או ללא שמירה ו/או בגין תחזקה ו/או אחזקה לקויה.

11.12. מוסכם ומותנה כי הקונה לא יהיה זכאי לבצע שינויי חיצוני כלשהו בממכר ו/או בבניין לפני רישום הזכויות בדירה על שמו ו/או תום תקופת הבדק לפי המאוחר מביניהם, לרבות פתיחת פתחים להתקנות מזגני אוויר מסוג "מזגן חלון", ולאחר רישום התקנון יהיה רשאי לעשות זאת בהתאם לאמור בתקנון.

12. התמורה

12.1. בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ומילוי יתר התחייבויות המוכרת כלפי הקונה של פי הסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסך הקבוע בנספח א' להסכם זה (להלן: "התמורה"), במועדים ובדרך המפורטת בנספח זה הוא נספח התנאים המיוחדים. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעורו החוקי במועד החוקי במועד חתימת חוזה זה. במקרה ויעלה או ירד שיעור המע"מ יוסיף הקונה למוכרת או יופחת בהתאמה סכום השווה לשיעור התוספת או ההפחתה של המע"מ, בגין כל תשלום שישולם לאחר העלאת שיעור המע"מ. ובכל מקרה הסכום לא יופחת מתחת לסכום הקבוע בנספח התנאים המיוחדים.

12.2. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבנייה (להלן: "המדד") באופן "שמדד הבסיס" הינו המדד הידוע ביום 20/10/2015 ואילו המדד הקובע להצמדה הינו המדד הידוע ביום בצוע כל תשלום. פיגור בתשלום התמורה במועדים הקבועים בהסכם יחייב את הקונה לשלם למוכרת הפרשי ריבית פיגורים הוזה לריבית הפיגורים שגובה בנק הפועלים על חריגות מחשבון חח"ד.

12.3. מוסכם בזה כי קבלת תשלום כלשהו על ידי המוכרת לא יהווה הודאה מצד המוכרת בקשר עם מילוי התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכרת ולא ימנע טענה כלשהי של המוכרת כלפי הקונה במקרה של הפרת החוזה מצד הקונה.

12.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המוכרת לא תשלח הודעות תזכורת טרם המועד החוזי לביצוע התשלומים החלים על הקונה, והאחריות לביצוע התשלומים חלים על הקונה עפ"י הסכם זה, במועדם, חלה עם הקונה בלבד.

12.5. מובהר כי ככל שהתמורה תשולם בהתאם להתקדמות הבנייה כאמור בנספח א' הרי שאישור מהנדס הבניין ראובן קורלר המשמש הנדסי של הבניין על לפי הסתיים שלב המחייב תשלום חלק מהתמורה

כאמור בנספח א' יחייב את הקונה לשלם חלק זה מהתמורה למוכרת ולקונה לא תהיה כל טענה כנגד קביעה זו.

13. בטוחה

13.1. הקונה מצהיר כי המוכרת הודיעה לו על זכותו על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") להבטחת הכספים שישלם למוכרת על חשבון הדירה על פי הסכם (להלן: "התשלומים"), באחת מהדרכים הבאות:

13.1.1. ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של התשלומים, בנוסח שנקבע על ידי שר הבינוי והשיכון ובהסכמת המפקח כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות.

13.1.2. המוכרת ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א – 1981, להבטחת החזרתם של התשלומים והקונים צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

13.1.3. המוכרת שיעבדה את הדירה, או חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת התשלומים.

13.1.4. המוכרת רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.

13.1.5. המוכרת העבירה על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

13.2. הקונה מצהיר כי המוכר הודיע לו כי נכון למועד חתימת הסכם זה הוא לא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם לליווי פיננסי וכי הוא יתן לרוכש בטוחה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה – רישום הערת אזהרה ותשלום לפי התקדמות שלבי בניה בהתאם לחוק.

13.3. מוסכם בזה בין הצדדים כי:

13.3.1. המוכר יהא זכאי בכפוף להוראות החוק הנ"ל להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר בכפוף לכך שבכל עת יובטח כספו של הרוכש בבטוחה כנדרש עפ"י חוק הבטחת השקעות ובלבד שלא יידרש הרוכש לשאת בעלויות כלשהן בשל כך, והרוכש מתחייב לפי דרישת המוכר לקבל כל בטוחה חליפה כאמור ולהחזיר למוכר כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לבטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה המוחלפת (אם בכלל).

13.3.2. עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה לעיל תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. בכל מקרה על הרוכש להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר מיד עם דרישת המוכר בכפוף לכך שבכל עת יובטח כספו של הרוכש בבטוחה כנדרש עפ"י חוק הבטחת השקעות.

14. אופן תשלום התמורה במצב בו הבטוחה תהיה כאמור בסעיף 13.1.1. להסכם זה (ערבות בנקאית):

ככל שהמוכרת תחתום על הסכם למתן ליווי פיננסי של הפרויקט עם הבנק יחולו ההוראות הבאות:

14.1. על הקונה יהיה לשלם את כל התשלומים שעליו לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה אך ורק באמצעות פנקס שוברים, שהונפקו על ידי הבנק ואשר ימסרו לקונה עם כניסתו לתוקף של הסכם הליווי (להלן: "פנקס השוברים"). מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה מובהר, כי אין לבצע כל תשלום שעל הקונה לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה שלא באמצעות פנקס השוברים.

- 14.2. ידוע לקונה כי לאחר שיחתם הסכם ליווי יהיה רשאי הבנק שיתן את הליווי לפרויקט לערוך שינויים בהסכם זה הנוגעים לליווי. שינויים אלו יצורפו כנספח להסכם זה ויחייבו את הקונה ובלבד שלא יפגעו בזכויותיו לפי ההסכם.
- 14.3. ככל ובטרם חתימת ההסכם, שילם הקונה תשלומים כלשהם בגין רכישת הדירה, יועבר סכום זה ע"י המוכרת באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט וזאת בהתאם להסכם שבין הבנק למוכרת.
- 14.4. אופן תשלום כל סכום שעל הקונה לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה יפורט בנספח הבנק שיצורף להסכם זה לאחר החתימה על הסכם הליווי.
- 14.5. קונה הדירה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל לא יחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק להוציא לקונה ערבות בנקאית כאמור לעיל כמו כן הבנק לא יתחשב בתשלומים אלה באם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.
- 14.6. הקונה לא רשאי להקדים תשלומים, אלא בהסכמת המוכרת מראש ובכתב.
- 14.7. כל עוד לא פקעו ערבויות חוק המכר, שהומצאו לקונה על ידי הבנק הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו על פי ההסכם אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב.
- 14.8. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיופקו לטובתו על ידי הבנק הינה כמפורט בכתורת של הסכם זה לעיל. כן מתחייב הקונה להודיע למוכרת בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם זה.
- 14.9. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לקונה את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות של כל אחד מיחיד הקונה בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה, והקונה ימלא את גובה הסכום לתשלום.
- 14.10. ידוע לקונה והוא מסכים לכך שהמוכרת תהיה רשאית לשנות את הבנק נותן הליווי הבנקאי לפרויקט ולהגיע להסכם עם כל בנק אחר ובלבד, שלא תפגענה זכויות הקונה לפי חוזה זה ויוחלפו הערבויות שניתנו לקונה בערבויות חליפיות שוות ערך. הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש, ככל ויידרש, לצורך החלפתו של הבנק כאמור בס"ק זה.
- 14.11. הצדדים מתחייבים לפעול כאמור בנספח הבנק, שיצורף להסכם זה לאחר החתימה על הסכם הליווי, שיהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 14.12. סעיף זה על כל תניותיו הינו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, והבנק יחשב לצורך האמור בסעיף זה כ- "אדם שלישי", והוראות סעיף זה ייחשבו כהוראות עיקריות ויסודיות בהסכם.
- 14.13. הקונה מאשר בזה, כי המוכרת הודיעה לו, כי היא ממחה בזאת על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה, כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק, והקונה מסכים לכך.
- 14.14. הקונה מתחייב, כי אם יממש ערבות בנקאית כלשהי שיקבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לנכס שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בנכס על פי חוזה זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של המוכרת, לפי בחירת הבנק.
- 14.15. ידוע לקונה, כי לבנק לא תהא כל מחויבות מכל מין וסוג שהם, ישירה או עקיפה, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, למעט הערבות הבנקאית לפי חוק המכר (דירות) שתוצא לטובתו על ידי הבנק, והקונה מאשר בזה כי לא תהיינה לו כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר (דירות), אם וככל שיקבל מאת הבנק.

14.16. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הנכס וכי כל חוזה שבין המוכרת לבנק ו/או הוראותיו אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ואינם מקנים לו זכויות כלשהן.

14.17. הקונה יהיה זכאי לפנות לבנק לשלם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לידם תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

14.17.1. באמצעות פנייה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

14.17.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום.

14.17.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הקונה.

14.18. הקונה לא יהיה רשאי לממש את הערבות אלא בנסיבות המפורטות בערבות הבנקאית הנ"ל.

14.19. מומש הערבות הבנקאית או כל בטוחה חלופית-יחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין ותפקענה כזכויותיו של הקונה בדירה.

14.20. תוקף הערבות הבנקאית שתימסר לקונה על ידי החברה, יפקע, בהתקיים כל התנאים הבאים:

14.20.1. נרשמה לזכות הקונה הערת אזהרה על הקרקע או המגרש (בגין העסקה לפי הסכם זה).

14.20.2. המוכרת המציאה אישור מהבנק, כי המשכנתא הרשומה לזכותו ועל זכויות החברה בקרקע, לא תחול עוד על הדירה.

14.20.3. בניית הנכס הושלמה והחזקה בנכס נמסרה לקונה או הועמדה לרשותו.

השבת הערבות תתבצע באופן בו הקונה יפקיד את הערבות בנקאית בידי עורכי הדין אשר ישמשו כנאמנים עם הוראת בלתי חוזרות לעורכי הדין להחזירה לבנק רק בהתמלא התנאים לפי ס"ק 14.20. הנ"ל בפועל. במקרה שתהא קיימת מניעה לעורכי הדין לקבלם, יימסרו הערבויות לידי עו"ד צד שלישי שימונה ע"י המוכרת ושאינו נמנה על עורכי הדין ו/או לידי ב"כ הקונה שישמש כנאמן (להלן: "הנאמן"), שיעבירם לבנק עם התקיימות התנאים כאמור. הקונה חייב להיענות לדרישת המוכרת ובלבד שבמקרה בו הופקדו הערבויות בידי עורכי הדין או הנאמן, יקבל אישור בכתב מעורכי הדין או הנאמן (לפי העניין) על הפקדת הערבות בידיהם והתחייבותם לפעול כאמור לעיל.

14.21. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם התמלא התנאים המפורטים בסעיף 14.20 לעיל, תחשב כל בטוחה שנתנה המוכרת לקונה על פי הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

14.22. מוסכם בזאת כי ככל ובמידה שמועד מסירת החזקה תהא רשומה משכנתא על המקרקעין או חלקם לטובת הבנק ו/או ממציא הערבות לטובת הקונה, תמציא המוכרת לקונה אישור מטעם הבנק בו יאשר הבנק, כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת ולפקיעת הערבות הבנקאית, תחול המשכנתא בכפוף לזכויותיו של הקונה בממכר על פי הסכם זה וכי ככל ובמידה שזו תמומש, לא יחול המימוש על זכויות על זכויות הקונה בממכר, הכל בנוסח אשר יהא נהוג בבנק בעת הרלבנטית (להלן: "מכתב ההחלטה"), ובלבד שלא תפגע כל זכות של הקונה בממכר.

15. הלוואה למימון רכישת הממכר ממוסד פיננסי על ידי הקונה:

15.1. בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 14 זה להלן, תסכים המוכרת כי הקונה יסדיר חלק מהתמורה על פי הסכם זה על ידי קבלת הלוואה ממוסד פיננסי (להלן: "המוסד הפיננסי") שתובטח במשכנתא (להלן: "המשכנתא") ואשר תירשם רק במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

15.2. אם הקונה יבקש מהמוכרת ליתן התחייבות לרישום משכנתא בגין הנכס לטובת המוסד הפיננסי, יהא על הקונה:

- 15.2.1. למסור למוכרת את אישור המוסד הפיננסי, כי הוא עומד להעניק הלוואה כאמור וכי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר למוכרת את מלוא כספי ההלוואה/ות – ע"ח מחיר הממכר, אך ורק באמצעות פנקס שוברים.
- 15.2.2. לחתום ולמסור למוכרת כתב הוראות בלתי חוזרות המורה למוכרת להנפיק למוסד פיננסי התחייבות לרישום משכנתא בגין ההלוואה/ותה נ"ל.
- 15.2.3. לחתום ולהמציא למוכרת טופס הוראה בלתי חוזרת ט. 44-124 של הבנק, בנוסחו כפי שיהיה נהוג אצל הבנק באותו מועד – לטובת המוסד הפיננסי.
- 15.3. עם מילוי התנאים כאמור בסעיף 15.2 לעיל ובכפוף לתשלום בפועל של לפחות 25% מהמחיר מכספי הקונה ממקורותיו העצמאיים ולתשלום ההוצאות הכרוכות בהנפקת ההתחייבות לרישום משכנתא, תנפיק המוכרת התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה, לטובת המוסד הפיננסי נותן ההלוואה, במסגרתה תינתן כלפי המוסד הפיננסי התחייבות כדלקמן:
- 15.3.1. להסכים לשעבוד ו/או למשכון זכויות הקונה בממכר, למוסד הפיננסי נותן ההלוואה;
- 15.3.2. לא לאשר העברת זכויות בממכר ללא הסכמת המוסד הפיננסי נותן ההלוואה;
- 15.3.3. להודיע למוסד הפיננסי נותן ההלוואה על מועד רישום זכותו של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הקונה בנכס;
- 15.3.4. להימנע מלרשום את זכותו של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין אלא אם כן באותו מעמד תירשם על ידי נותן ההלוואה (המוסד הפיננסי) משכנתא על זכות זו לטובתו.
- 15.4. ככל והבנק שיעמיד הלוואה לקונה לצורך מימון רכישת הממכר ידרוש כי הערבויות חוק המכר שיונפקו ע"י הבנק המלווה בגין אותו חלק מתמורת הממכר שמימן הקונה באמצעות ההלוואה כאמור, יוסבו לטובת הבנק מעמיד ההלוואה, יישא הקונה בעלויות הכרוכות בהסבת הערבויות.
- 15.5. ביצוע התשלומים המוטלים על הקונה כאמור בחוזה זה אינו מותנה בקבלת ההלוואה ועל הקונה יהיה לשלם במלואם ובמועד, אף אם לא יקבל את ההלוואה או מענק מקום כלשהו. הוצאות הקונה בקשר עם לקיחת ההלוואה יחולו וישולמו על ידו.

16. פרטי גמר

- 16.1. המוכרת ו/או הקבלן המבצע יעבירו אל הקונה, בטרם ביצוע העבודות הנדרשות להתקנת פרטי הגמר בממכר, רשימת הספקים המורשים לספק פרטי גמר ליחידות הבניין.
- 16.2. הקונה מתחייב לבחור את פרטי הגמר שיותקנו בממכר וזאת עד למועד אשר יקבע בהודעת המוכרת.
- 16.3. עיכוב בבחירת פרטי הגמר ע"י הקונה יגרום לדחייה במועד מסירת הממכר לפרק זמן המתחייב כתוצאה מהעיכוב. דחייה במועד מסירת הממכר בנסיבות האמורות לא תהווה הפרת הסכם מצד המוכרת ולא תזכה את הקונה בפיצוי בגין הדחייה במועד המסירה.
- 16.4. לא בחר הקונה את פרטי הגמר עד למועד הנקוב בהודעת המוכרת, ישא הקונה בהוצאותיה של המוכרת ו/או מי מטעמה, הנובעים מהעיכוב בבחירת פרטי הגמר כאמור.
- 16.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מסכים הקונה ומאשר בזאת כי היה ולא יבחר את פרטי הגמר עד למועד האחרון שנקבע בהודעת המוכרת, תהא המוכרת רשאית, לאחר משלוח התראה בת 10 ימי עסקים, לבחור את פרטי הגמר עבור הקונה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי ולהתקין בממכר.

17. שינויים ותוספות

17.1. עד למסירת החזקה בדירה לקונה וקבלת טופס 4 לא יהא הקונה זכאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה, וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים, והכול בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו.

17.2. הקונה לא יהא זכאי לדרוש זיכוי כלשהו בשל עבודות ו/או חומרים שלא יכללו בממכר אלא בהתאם להוראות המכרז וכאמור בהסכם זה.

17.3. בכל מקרה, אסור יהיה לקונה לבצע שינויים ותוספות כלשהם בדירה או בכל חלק ממנה, הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (לרבות התקנות שהותקנו על פיו), ביניהם הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות, וזאת עד לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויותיה של המוכרת, יהא הקונה חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכרת, וכן לשפות את המוכרת בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לה עקב כך.

17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה שלא לבצע ו/או להתיר ביצועם של שינויים חיצוניים, כמובנם להלן, בטרם קיבל את היתר לכך כדן, וככל שהדבר נדרש יהיה עליו לקבל אישור מועד הבית. הקונה מאשר כי ידוע לו שהאיסור הנ"ל על שינויים חיצוניים נועד על מנת לאפשר את השמירה על חזונו החיצוני של הבניין, ושמירת אופיו ומתכונתו, וכי הוראות ממין אלו יכולות לכלול בתקנון הבית המשותף וכי יראו אותו כמחויב לשמור הוראות אלו בעלי הדירות האחרים בבית.

17.5. עוד בנוסף מצהיר הקונה ומאשר כי עצם ביצועם של "שינויים חיצוניים" מסיר מהמוכרת כל אחריות לתקינותו של אותו חלק מן הדירה ו/או הבניין שבו נעשה השינוי החיצוני.

"שינויים חיצוניים", משמעם בחוזה זה, בין היתר: פגיעה בציפוי או בטיח החיצוני, החלפת או שינוי החלונות, הדלתות החיצוניות, שינוי צבע חיצוניים ו/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, לרבות התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העלולים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית ו/או העלולים לסכן את יציבותו של כל חלק בבית או לפגע בערכו.

17.6. המוכרת תהא רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תיזרשנה על פי שיקול דעתה, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חניות) במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין, או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז וכו'.

17.7. כמו כן תהא המוכרת רשאית לרשום הערות אזהרה חכירות וזיקות הנאה כאמור לטובת רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז וכו' אשר ידרשו באופן סביר ע"י הגופים הנ"ל לצורך מתן שירותים על ידם.

18. רישום הזכויות והוצאת שטחים מהרכוש המשותף

18.1. רישום זכויות הקונה בממכר תהא לאחר רישום הבניין בבית בית משותף. המוכרת מתחייבת לפעול לשם רישומו של הבניין בו מצוי הממכר בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום המגרש כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין. ידוע לקונה כי רישום הפרצלציה של המגרש מבוצע על ידי עיריית עפולה והוא באחריותה הבלעדית והוא לא יבוא בטענה כלשהי כנגד המוכרת בעניין זה.

18.2. בכפוף לאמור לעיל, המוכרת מתחייבת לרשום את הבניין בבית משותף בתוך שנה מיום רישום המגרש כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין או בתוך שנה מיום מסירת החזקה, לפי המאוחר מביניהם. המוכרת תרשום את הזכויות בממכר על שם הקונה בתוך 6 חודשים מיום שנרשם הבית המשותף.

18.3. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.

- 18.4. לאחר רישומו של הבית המשותף, ובהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר זירות תירשם זכות החכירה המהווה של הקונה, בממכר, כיחידה נפרדת בבית המשותף, כשהיא נקיה מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהיא – למעט משכנתא ו/או עיקול אשר הוטלו לבקשתו או בגינו של הקונה, על פי העניין, על זכויותיו בממכר והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה על מנת לאפשר את רישום הממכר על שמו הכל כמפורט בהסכם זה וכן בכפוף לכך שלא תקום מניעה טכנית או חוקית שלמוכרת אין כל שליטה עליה.
- 18.5. חלקי הבניין אשר הוצאו מתחום הרכוש המשותף יוצמדו ליחידות שונות בבנין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה במפורש כי נמסר לו על ידי המוכרת כי המוכרת הוציאה ו/או תהיה רשאית להוציא בכל עת עד למועד רישום הבית המשותף מגדר הרכוש המשותף שטחים ו/או זכויות שיוצמדו ליחידות אחרות שנמכרו בבנין כגון חניות ומחסנים. כל החלקים והשטחים המוצאים מן הרכוש המשותף כמפורט במפרט.
- 18.6. עם רישום הבניין בבית משותף יירשם בלשכת רישום המקרקעין תקנון אשר יוכן וייערך ע"י באי כוח המוכרת בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, (להלן בהתאמה: "חוק המקרקעין ו-תקנון") התקנון יהיה בנוסח של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 בשינויים המחויבים.
- 18.7. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ושיעור ההשתתפות בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף יהא לפי יחס שטח רצפתה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף. בחישוב שטח זה לא יובאו בחשבון שטחי גזוזטראות, קירות חיצוניים ושטחים אשר הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירה מסוימת. בעל זכויות בדירה אליו הוצמד שטח/חלק מהרכוש המשותף יהא רשאי לנהוג בו מנהג בעלים. המוכרת לא תהיה חייבת להשתתף בהוצאות אחזקת הבית המשותף אשר לא נצרכה בפועל על ידה בגין דירה/ות שטרם מכרה בבנין ו/או בבניין.
- 18.8. הקונה מתחייב לשמור ולבצע ביחד עם יתר בעלי הדירות בבית, או בפרויקט – ככל שהדבר יידרש – את כל עבודות האחזקה, התפעול והשרות הנדרשים לרכוש המשותף בבית ו/או לרכוש המשותף למספר בתים בבנין, וכן לשאת בכל העלויות הכרוכות בכך. הרכוש המשותף משמעו כל חלקי הבית למעט הדירות והחלקים אשר הוצמדו להן, המועדים לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם.
- 18.9. מוסכם על הצדדים כי עורכי הדין ממשרד אשל אוהיון, עו"ד אשר שמותיהם מנויים על גבי יפוי הכוח המצורף להסכם זה כנספח "ד", יטפלו מטעם המוכרת ברישום הזכויות בממכר על שם הקונה.
- 18.10. הקונה ימציא לעורכי הדין בסמוך לאחר דרישתם הראשונה, אישור מאת המוכרת המעיד על כך שכל התשלומים המגיעים לה על פי הסכם זה שולמו במלואם ובמועדם וכי אין מניעה לרישום הזכויות על שם הקונה, וכן כל האישורים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המיסים, ותשלומי החובה, החלים על הממכר או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורו לה המוכרת ו/או באי כוחה בפנייתם אליה, לרבות מס הרכישה ותשלומי הארנונה שולמו במלואם ובמועדם. כן ימציא הקונה את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות בממכר. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה, לפי דרישת המוכרת או באי כוחה במועד שיקבע, בשלכת רישום המקרקעין ו/או במשרד באי כוחה ו/או במקום שהמוכרת תיבחר ותחתום על הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש לשם רישום זכויותיו בממכר.
- 18.11. הקונה מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין הנ"ל אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י כל עורך דין מטעמו.
- 18.12. במועד חתימת הסכם זה יחתום הקונה למוכרת על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד" בו יוסמכו באי כח המוכרת והמוכרת לפעול בשמו ומטעמו של הקונה, בהתאם לאמור ולמפורט ביפוי הכח, לשם ביצוע כל התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה.

18.13. להסרת ספקות מובהר בזאת, כי אין במתן ייפוי הכח האמור כדי לפטור את הקונה מהתחייבותו לשתף פעולה עם המוכרת ובאי כוחה ככל שיידרש לשם רישום זכויותיו כאמור לרבות החתימה, על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה אשר חתימתו על גביהם נחוצה לשם רישום זכויותיו בממכר.

18.14. כמו כן יחתום הקונה במועד חתימת הסכם זה על התחייבות, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ו", בקשר עם התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור יו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

19. העברת זכויות

19.1. בכפוף להסכמת הבנק לכך, בכתב ומראש המוכרת תהיה זכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה במקרקעין – כולן או מקצתן – וכן תהיה זכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה ואת חובותיה מכוח הסכם זה – כולן או חלקן – לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שבמקרה כזה זכויות הקונה לא תפגענה בכל מובן ועניין. ככל שיועברו הזכויות כאמור תהיה המוכרת ערבה לקיום הסכם זה על ידי הנעבר.

19.2. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד ג' ולא לחתום על הסכם להעברת זכויות בממכר לצד ג' החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר.

20. מיסים ותשלומים

- 20.1. המוכרת תישא בתשלום מס שבח מקרקעין או מס הכנסה בגין מכירת הממכר לקונה.
- 20.2. כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הממכר או בקשר אליו לרבות החלק היחסי בקרקע ו/או ברכוש המשותף (להלן: "המיסים") בגין התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, והכול בגין אם הם חלים על בעלים ובין אם הם מושגים על מחזיקים. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכרת ו/או לפי דרישת הרשות הנוגעת לדבר.
- 20.3. המוכרת תישא בתשלומי המיסים כמובנם לעיל, אשר יחולו על הממכר ו/או המקרקעין עד למועד מסירת החזקה בממכר לקונה.
- 20.4. מוסכם בזאת כי ככל ובמידה שמועד המסירה יידחה עקב טעמים הנוצצים בקונה, תחול החבות לתשלום המיסים, כמובנם בסעיף 20.2 לעיל, ממועד המסירה המקורי הנקוב בהסכם זה ולא ממועד המסירה הדחוי.
- 20.5. היטל השבחה בגין הממכר אשר העילה לתשלומו קמה עד למועד חתימת הסכם זה יחול על המוכרת. היטל השבחה בגין הממכר אשר העילה לתשלומו קמה עד למועד מסירת החזקה בממכר, ואשר נובע כתוצאה מיוזמת המוכרת יחול על המוכרת. כל היטל השבחה אחר המקנה זכויות בניה נוספות לקונה או לממכר יחול על הקונה.
- 20.6. הקונה ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה. כל אחד מהצדדים יגיש למיסוי מקרקעין דיווח נפרד מטעמו בגין הסכם זה.
- 20.7. מובהר כי הדיווח בגין הסכם זה יבוצע על בסיס התמורה הכוללת, כהגדרתה בנספח א'.
- 20.8. מוסכם בזאת, כי ככל ועל אף האמור, תסכים המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי הדין, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ובהתאם לבקשתו של הקונה, לערוך שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה בגין רכישת הממכר (להלן: "שומה עצמית"), מצהיר הקונה ומאשר כי השומה נערכה על לפי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו.
- 20.9. בוטל
- 20.10. בוטל

20.11. הקונה לא יישא בשכ"ט עו"ד נוסף בגין רישום הבניין כבית משותף ו/או בגין רישום זכויות הקונה בממכר, למעט אגרות רישום ללשכת רישום המקרקעין (טאבו) בגין רישום הערות אזהרה, משכנתא וכל רישום נדרש אחר, עפ"י הסכומים הקובעים בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה – 1974 והמשתנים מעת לעת.

20.12. ידוע לקונה כי התמורה כהגדרתה בנספח התמורה נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כידוע ביום חתימת ההסכם. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים ככל שיוטלו על הממכר ושאנם קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספת למיסים קיימים ככל שהם מתייחסים לממכר ו/או למכירתו לקונה. הוטל מס כאמור, או הוגדל שיעורו של מס קיים, ואלו מתייחסים לממכר ו/או לחלקה ו/או למגרש, יישא בו הקונה כפי חלקו היחסי לפי העניין.

20.13. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרת בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה וכתנאי לה, לרשות המוסמכת-מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחד-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.

20.14. מוסכם כי המוכרת, רשאית, אך אינה חייבת לשלם את התשלומים, כולם או חלק מהם, במקום הקונה וזאת אם מדובר בחוב שאי תשלומם עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה או לפגוע באינטרס מוצדק אחר של המוכרת. הקונה יחזיר למוכרת את הסכומים ששילמה במקומו המוכרת-מיד עם דרישתה הראשונה, כשהם נושאי הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם להלן מיום התשלום בפועל ידי המוכרת ועד ליום החזרת הסכומים למוכרת על ידי הקונה. כל טענות ההגנה שהיו עומדות לקונה כלפי אותו גורם לו שילמה המוכרת כאמור יעמדו לו כלפי המוכרת, ובלבד שהודיע עליהם למוכרת לפני המועד שנקבע לביצוע התשלום.

21. הפרות וסעדים

21.1. כל התרופות והסעדים המוקנים בחוזה זה, אלא אם צוין בו במפורש אחרת יהיו מצטברים זה לזה ובכל אופן אינם באים לגרוע מכל זכות, עילה תרופה או סעד המגיעים לנפגע מן ההפרה, על פי כל דין.

21.2. מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר, מוסכם בזאת במפורש כי איחור תשלום כלשהו על חשבון מחיר הממכר מעבר למועד הנקוב בהסכם או בתשלום אחר שהקונה חייב לשלם למוכרת על פי הסכם זה, ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ובלבד שהקונה קיבל מהמוכרת התראה על ההפרה והקונה לא תיקן אותה בתוך 10 ימים מיום שקיבל את ההתראה. מבלי לגרוע מכלליות האמור ההפרה תקנה למוכרת, בן היתר ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, את הזכות לבטל את ההסכם ו/או למנוע את כניסתו של הקונה לממכר, לעכב את מסירת הממכר לידיו ו/או לדרוש פינוי של הקונה מהממכר, הכול על פי העניין ולפי בחירת המוכרת.

21.3. מקום בו המוכרת בחרה שלא לבטל הסכם זה במקרה של איחור בתשלום כלשהו כאמור לעיל, שמורה למוכרת הזכות להעמיד לפירעון מידי את אותם הסכומים מן התמורה שטרם שילם הקונה למוכרת וכן את הפיצוי המוסכם

21.4. הודיעה המוכרת לקונה על העמדת הסכומים לפירעון מידי כאמור, ישלם הקונה למוכרת סכומים אלה ללא דיחוי כל זאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת למוכרת נגד הקונה על פי ההסכם ועל פי הדין.

21.5. הודיעה המוכרת לקונה על ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידו, יחשב ההסכם כבטל בתוך 72 שעות ממועד משלוח ההודעה לקונה, ואזי תהא המוכרת זכאית למכור את הממכר לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בו בכל דרך אחרת כפי שתמצא לנכון הכול לפי שיקול דעתה.

21.6. פעלה המוכרת כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

- 21.6.1. המוכרת תהא זכאית להימנע ממסירת הממכר לקונה ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרום למחיקתה בלשכת רישום המקרקעין באמצעות ייפוי הכח שנמסר לה.
- 21.6.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב בזאת הקונה לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה שתידרש על ידו מאת המוכרת לצורך מחיקת הערת אזהרה ו/או ביטול כל בטוחה אחרת כאמור.
- 21.6.3. במקרה בו תבטל המוכרת את ההסכם, יהא עליה להחזיר לקונה את היתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה על חשבון מחיר הממכר לאחר ניכוי סכום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה, וכן בניכוי כל סכום שיידרש על ידי מוסד פיננסי לסילוק הלוואה שנתנה לקונה, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא על ידי המוכרת היתרה בניכוי כל הסכומים האמורים תוחזר לקונה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בתוך 30 יום מהיום בו יאשר הקונה כתב כי הוא מוותר על כל טענה או דרישה לזכות בנכס, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו לפי דין ולאחר שהקונה חתם על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם בספרי רשויות המס.
- 21.6.4. במקרה בו יבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית על ידי הקונה, ישלם הקונה למוכרת, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור 10% מתמורת הממכר כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן מיום חתימת הסכם זה ועד תשלום בפועל (להלן: "הפיצוי המוסכם"). סכום הפיצוי המוסכם נקבע על ידי הצדדים כהערכה זהירה ובתום לב בדבר הנזקים הצפויים למוכרת כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם על ידי הקונה.
- 21.6.5. מבלי לגרוע מהאמור בפרק זה, ומכל יתר התרופות המוקנות למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, תהיה המוכרת זכאית לעכב את מילוי התחייבויותיה כלפי הקונה, עד למילוי התחייבויותיו ולפיצוי המוכרת בגין האיחור.
- 21.6.6. מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא שהקונה חייב למוכרת על פי הוראות הסכם זה, יישא ריבית פיגורים בשיעור המרבי הקבוע אצל הבנק בגין חריגה ממסגרת אשראי (בתוספת כל העמלות).
- 21.6.7. כל תשלום אשר ישולם על ידי איזה מהצדדים ואשר חובת תשלומו חלה על הצד השני יהיה הצד השני חייב להחזירו לצד המשלם תוך 7 ימים מיום דרישת הצד המשלם.
- 21.6.8. לא שולם הסכום כאמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל ריבית פיגורים כמפורט בסעיף זה

22. כללי

- 22.1. מוסכם בזאת במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, בין הצדדים. הסכם זה בא במקום כל הסכמה במסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו – משא ומתן או סיכום, בין אם בעל פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בחוזה זה ו/או אישור העשוי להינתן על פיו יהיו ברי-תוקף מחייב רק אם יעשו בכתב ויחתמו כדין.
- 22.2. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים, לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי מורשי חתימה.
- 22.3. כל הוראה או הסכמה בכתב שתינתן ע"י מי מיחידי הקונה תחייב את יחידי הקונה ביחד ולחוד גם אם ניתנה ללא הרשאה מצד כל יחידי הקונה.
- 22.4. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימת כל הצדדים.

- 22.5. כל איחור על ידי צד בשימוש בזכויותיו – לא ייחשב כויתור והצד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.
- 22.6. לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלפי המוכרת בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.
- 22.7. מוסכם בזאת במפורש בין הצדדים כי לבית המשפט בנצרת ובעפולה סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל מחלוקת ו/או סכסוך ככל שיתגלעו בין הצדדים בהקשר להסכם זה.

23. כתובות הצדדים

- 23.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרתו.
- 23.2. לאחר מסירת החזקה בממכר לידי הקונה תהא כתובתה, לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה, בממכר.
- 23.3. כל הודעה אשר תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנזכרת לעיל, על פי העניין, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נשלחה בפקס לכתובת האמורה.
- 23.4. נמסרה ההודעה ביד – תחשב כזו כמתקבלת בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונים

המוכרת

אישור

אני/הח"מ מאשר בזה כי משרד עורכי הדין אשל אוחיון, משד' ארלוזורוב 25 עפולה הודיעו כי הם מייצגים את המוכרת בהסכם זה שהנני צד לו וכי אני רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הנכס שביני לבין החברה.

הסכמתי מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל יבצע עבורי את רישום הזכויות בנכס שרכשתי מהחברה ובהתאם לכך הסכמתי להשתתף בהוצאותיה המשפטיות והמנהליות של החברה בביצוע ההסכם שביני לבין החברה כאמור בהסכם הרכישה הנ"ל.

הקונה

המוכר

נספח א'
התנאים המיוחדים

שנערך ונחתם בעפולה ביום _____ לחודש _____ שנת 2016

בין : א.נ. בונים בעמק יזמות ובניין בע"מ ח.פ. 515339737
מרח' החשמל 5 ת.ד. 67 עפולה
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין : 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____ טל' _____
(להלן: "הקונה")

מצד שני

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. הוראות זה משלימות את הוראות ההסכם, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. תאור הדירה

- 2.1. דירה מס' _____ בקומה _____ בבנין שיבנה על מגרש לפי תכנית ג/20010 ותכנית מפורטת עפ/מק/2/20010 ושמשפרו הזמני ע"פ תכנית אלו הוא _____ (להלן: "המגרש" ו/או "המקרקעין") במתחם C בעיר עפולה בגוש _____.
- 2.2. הדירה היא דירה בת _____ חדרים, בקומה _____ בשטח _____ מ"ר נטו כמסומן בתכנית שצורפו למפרט.
- 2.3. לדירה יהיה צמוד מקום חניה מס' _____ ומחסן מספר _____.

(להלן: "הדירה").

3. תמורת הממכר (סעיף 12 להסכם)

מחיר הממכר הינו בסך _____ ₪ (_____)
(להלן: "סך התמורה"), כולל מע"מ כדין בשיעור 17% ובכפוף לאמור בהסכם.

4. תנאי תשלום (סעיף 12 להסכם)

הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את תמורת הממכר בתשלומים ובמועדים כדקלמן:

- 4.1. 7% מהתמורה (לרבות סך של 20,000 ₪ ששולמו במועד בחירת הדירה) ישולמו במועד חתימת הסכם זה.
- 4.2. בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הסכם זה על המגרש, לאחר שהמגרש יירשם כחלקה נפרדת בלשכת רשום המקרקעין, כשהוא נקי מזכויות צד ג' או כנגד בטוחה אחרת לפי חוק המכר (דירות) כמשמעו בהסכם, ישלם הקונה למוכרת את

יתרת התמורה כמפורט להלן :

4.2.1. 33% מהתמורה תשולם עם גמר יציקת הרצפה של הקומה הראשונה בבנין.

4.2.2. סך של 20% מהתמורה ישולמו עם גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה. בסעיף זה, "שלד" – לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציות מים וחשמל.

4.2.3. סך של 15% מהתמורה ישולמו עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

4.2.4. סך של 15% מהתמורה עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה.

4.2.5. סך שך 10% נוספים עם מסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר.

5. הקונה ישא בתשלום אגרות הרישום הנדרשות לצורך רישום הערות אזהרה לזכות ו/או לזכות הרשות ו/או לזכות בנק ממנו יטול הקונה הלוואה וכן אגרות בגין רישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום משכנתא לזכות בנק ממנו ייטול הקונה הלוואה, כפי שיהיו במועד הרישום.

6. מועד המסירה צפוי (סעיף 5.5 להסכם)

מועד המסירה של הדירה יהיה עד ולא יאוחר מתום 26 חדשים מיום בו תמסור הרשות את המגרש למוכרת בהתאם לאמור במכרז.

7. פיצויים מוסכמים בגין הפרה יסודית של ההסכם (סעיף 21 להסכם)

סכום הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם הינו בסך השווה ל-10% מהתמורה הכוללת.

8. פיצוי מוסכם בגין איחור במסירה יהיה בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות).

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונים

המוכרת

מפרט "נספח טכני"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

נספח ג' לחוזה בין

_____ לבין: _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב: עפולה,

1.1. גוש מס' _____ חלקה מס _____

1.2. לחילופין כאשר אין פרצלציה:

1.2.1. מגרש: _____

1.2.2. תב"ע מפורטת: _____

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה

3. בניין _____ קומה _____ דירה _____

4. בדירה: מבואה, סלון, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן -

ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, 2 חדרי אמבטיה, 2 בתי שימוש,

מרפסת שירות, מרפסת שמש כ- _____ מ"ר.

5. אחר:

6. שטח הדירה

6.1. שטח הדירה הוא כ- _____ מ"ר

6.2. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1.1 מרפסת שמש¹ בשטח כ- _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה

בשטח-17.2 מ"ר.

6.1.2 חניות: מספר _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה

המוצמדת);

6.1.3 מחסן דירתי² מספר _____ שטח כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים

עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.1.4 בדירות גן בלבד - גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח _____ מ"ר;

6.1.5 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש

לפרטם (מהות ושטח):

7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): "אס או אדריכלים".
כתובת: קיבוץ שער העמקים

8. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) ראובן קורלר בע"מ.
כתובת: שקנאי 15, עפולה. טלפון: 052-281-7535.

פרק א': דירת המגורים

1. הגדרות רכיבי הדירה:

- "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק.
- "בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים של 1.5 ממ"ר לפחות;
- "בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- "חדר מקלחת" – חדר כולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה
- "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170, אסלה וכיור רחצה.
- "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כיחידה כוללת לחדר אשר כוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.
- "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);
- "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן;
- "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;

2. רכיבי דירת המגורים

- דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן:
מטבח, פינת אוכל חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר/חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.

3. הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים

- השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:
(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;
(ב) מרפסת שירות: בדירות 2 חדרים ומעלה – שטח 3.2 מ"ר נטו. למיבש כביסה וגישה ותליית כביסה חיצונית.
(ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 0.2 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה);

4. מספר חדרי רחצה בדירת המגורים

- מספר חדרי הרחצה בדיקה יהיה כמפורט להלן:

מספר חדרים בדירה	3	4	5
חדר מקלחת		+	+
חדר אמבטיה	+	+	+
חדר שירותים	+		

4. עבודות גמר

עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. (אריחים מסוג קרמיקה, פורצלן, טראצו, שיש וכו') שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר אלא אם צוין אחרת.	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ממ"ד
	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות טיח + צבע אקרילי	מטבח
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.	חדר שירותים

מחסן	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע סינתטי	קרמיקה לבחירת הקונה
מרפסות	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף		במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים.

5. ביצוע עבודות גמר

- עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- (א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבנין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפתחו מהמפורט להלן:
- (1) חדרי מגורים - R-9;
- (2) חדרי רחצה - R-10;
- (3) רצפת תא המקלחת - R-10;
- (ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;
- (ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר;
- (ד) סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
- (1) המוכר יציע לקונה, לכל הפחות, 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
- (2) הדגמים אשר יציע המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;
- (ה) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;
- (ו) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בנין/חדרים סמוכים;

6. ארון מטבח תחתון:

- ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- (א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודות גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;
- (ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ;
- (ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף;
- (ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
- (ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר;
- (ו) הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש;

(ז) משטח העבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון של דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

7. מבנה ארון מטבח תחתון:

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- (א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט;
- (ב) שאר חלקי הארון יהיו עשויים עץ סנדוויץ' MDF;
- (ג) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.
- (ד) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";

8. אורך מזערי של ארונות מטבח:

- (א) דירת 3 חדרים ומעלה – 4 מ"א
- (ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים הארון;
- (ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים, וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות;

9. ציפוי ארונות המטבח:

סוגי ציפוי ארונות יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

(א) ציפוי חיצוני: פורמייקה

(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;

10. גווני הציפוי לארונות המטבח:

סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או

הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

(א) ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גווני שונים לבחירה,

אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

(ב) ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים אחד מהם בגוון

לבן;

11. ארון חדר אמבטיה:

בדירות 5 חדרים ומעלה יהיה ארון תחתון מתועש, תלוי או מונח, באורך כ- 60 ס"מ

לפחות הכולל דלתות, מדפים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור, ולכל

הפחות בחדר אמבטיה אחד;

12. מרפסת שירות:

מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:

(א) הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4"

כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;

(ב) הכנה למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;

(ג) מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך

מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד

העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך

בחצר/ מרפסת;

13. דלת הכניסה בדירת המגורים:

דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

(א) דלת פלדה (בטחון) רב- בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן:

סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן

צילינדר, ידית נעה "רוזטות" מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;

(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת של 1.25 מ"מ לפחות;

(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בציפוי ויניל;

(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;

14. דלתות הפנים:

דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה;

(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם

מילוי כוורת, צירי פייפ כפולים מתכווננים;

(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת

משני הצדדים;

(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת;

(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת;

(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;

15. גוון דלתות הפנים:

גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר

ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות

לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

16. חלונות ותריסים:

חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם הממולא בגז בעל מוליכות חום נמוכה. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם:
סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה.

החלונות יותקנו על ידי מורשה מטעם היצרן;
(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;
(ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף;
(ד) פתחי הדירה למעט חדרי האמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים;
(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק;
(ו) בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית או לחילופין תריס כנף על כנף;
(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס;
(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחרת;
17. מתקני תברואה וכלים סניטריים:

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
(א) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;
(ב) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים;
(ג) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור;
(ד) במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ/קערת מטבח כפולה 80/60 ס"מ, מחרס או מחומר אקרילי או מנירוסטה;
(ה) תבוצע הכנה למדיחי כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
(ו) אסלת שירותים עם מכסה מפלסטיק קשיח ומיכל הדחה דו-כמותי פלסטיק;
(ז) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של 40/50 ס"מ;

(ח) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;
(ט) בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) מיקס מהקיר, כולל מוט מוביל אנכי ומזלף;
(י) ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה;

18. מערכת סולארית:

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:

(א) לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;

(ב) מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;

(ג) נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מביניהם;

(1) יחידת דיור בת 3 חדרים 120 ליטר

(2) יחידת דיור בת 4 חדרים 150 ליטר

19. מערכות הגז:

(א) מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

(ב) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

20. מתקני חשמל מיקום:
מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן ממים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון+ לחצן - אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף.
מטבח	1	5 (אחד נפרד למקרר ואחד בית תקע כפול)		1 (לתנור)		יותקנו שקעי כוח נפרדים למדית, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	

חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן ממים)		1	1 (הכנה לתנור + מפסק)	הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1				הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן ממים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש.	
מרפסת שמש	1 (מוגן)		1 (מוגן)		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1				
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן	

21. מתקני חשמל:

- מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- (א) שקעים, מפסקים, ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;
- (ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;
- (ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- (ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 3*25 אמפר;
- (ה) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;

22. מתקני קירור וחימום:

- מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:
- הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
- ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה

למזגן/נים מפוצל/ים ליתר חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
 (א) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;
 (ב) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן;

פרק ב': בניין המגורים

1. **תיאור בניין המגורים**
 בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:
 - קומת כניסה, לובי כניסה לחדר מדרגות משותף לכמה יחידות דיור (להלן יח"ד), היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.
 - שטח לובי הכניסה יקבע בהתאם לחדר המדרגות המשותף ליחידות הדיור ולא יפחת מהמפורט להלן:
 - חדר מדרגות המשותף ל-6 יח"ד ומעלה – 14 מ"ר.
 - לעניים זה, "שטח הלובי הכניסה" הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר.
 - חניה לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.
2. **ריצוף בניין המגורים**
 • ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
3. **גימור קירות חוץ**
 • עבודות גימור קורות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.
4. **עבודות גמר מבואת כניסה**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן.
 - דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 - תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
 - בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
5. **עבודות גמר חדרי מדרגות**
 עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - בבנייני מגורים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ', מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

- בבנייני מגורים מעל 4 קומות – טיח וצבע אקרילי עד לתקרה
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

6. עבודות גמר המדרגות

- עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
- מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מפוספסים כנגד החלקה.
- בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

13. עבודות גמר המבואה קומתית

- עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
- גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, בעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
- ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או בגרניט פורצלן.

14. עבודות גמר חניה

- עבודות הגמר של החניה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת

15. מתקני חשמל בבניין מגורים

- מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
- בבניין המגורים יהיו לחתן הדלקת אור בכל קומה, ומגננון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות

16. פיתוח המגרש

- במגרש תותקן רשת השקייה בעלת ראש מערכת ממוחשב
- בדירות גן יהיה משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.

חתימת הקונים	תאריך	חתימת המוכר
_____	_____	_____
_____	_____	_____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים את כוחם של עורכי הדין אמיר אשל ו/או יונת אוחיון, ו/או מרח' ארלוזורוב 25 עפולה כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשי/נו החוקיים לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את כל המעשים והפעולות המפורטות להלן, או חלק מהם:

1. לרכוש ולקבל בשמינו ועבורינו בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או כל זכות או זכויות שהן (ובכלל זה זיקות הנאה) שרכשנו מאת א.נ. בונים בעמק בע"מ ח.פ. 515339737 ביחס לנכס הנמצא בגוש 16744 ו 16745 מגרש _____ והידוע כדירה מס' _____ (זמנני), שנרכש לפי הסכם מיום _____ (להלן: "הנכס"), וזאת בתנאים כפי שמופיי כוחי ימצאו לנכון.
2. המונח "הנכס" המופיע בייפוי כוח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בית או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבית ו/או כל בית ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבית ו/או הדירה נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא; בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.
3. לעשות בשמינו ובמקומינו הסכמים וחוזים עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים שהוא מייצג (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים), וכן עם כל אדם חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ביחס לנכס ו/או ביחס לרכישתו ו/או ביחס להחכרתו ו/או לכל זכות שהיא ו/או ביחס לאחזקתו ו/או ביחס לניהולו ו/או ביחס כל ענין הקשור לרישום זכויותי ו/או חובותי בקשר לנכס ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה כוחינו הנ"ל הכל לפי התנאים אשר מיופי כוחינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.
4. למשכן ובכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון התשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד נוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
5. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבית ו/או לקרקע עליה הוקמו, לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערת אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן, הן אלו הקיימות ו/או הרשומות בלשכת רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמונה בעתיד, לתקן, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או כל זכות שהיא בתמורה ו/או ללא תמורה, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתאות ו/או לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים או חופשי מכל אלה.
6. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה ו/או תכנית לבנייה ו/או לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים והפעולות שהייתנו צריך/ים לעשותם אילו הייתנו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעיל/ים או נוכח/ים בעצמינו.
7. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, ועדות בנין ערים, וכן בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ובכל משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום במשינו ובמקומינו על כל בקשה, בקשה להיתר בנייה ו/או לתוספת בניה, ו/או בקשה לשינוי תב"ע, ו/או תב"ע מפורטת, תצהיר בקשה לרישום בית משותף, בקשה לתיקון צו בית משותף, בקשה לביטול צו בית משותף, בקשה לרישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, בקשה להערת אזהרה, שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר תיקון משכנתא, שטר פדיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, תכניות, מפות ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, תקנונים למיניהם, ובדרך כלל על כל מסמך ללא יוצא מהכלל הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זו, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל.

8. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים.
9. לחתום בשמינו ובמקומינו על כתב התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל.
10. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה כולו או מקצתו, לאחר או אחרים.
11. לבטל ו/או לתקן כל העברה שנעשתה כנייל ולהעבירה מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשה/ים אחר/ים ולפטור/ם בכל עת ולנות אחר או אחרים במקומם/ם לפי ראות עיני/הם של מורשינו הנייל.
12. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנייל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע לייפוי כוח הרשאה זה יחייב/ו אותנו/ו ואת יורשינו/ו ואת כל הבאים בכוחינו/ו והרינו/ו מסכים/מים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנייל שיעשה/ו ובתוקף ייפוי כוח והרשאה הנוכחי ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנייל.
13. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים/ים לבטלם/ם ו/או לשנותם/ם באיזה אופן שהוא הואיל ובו קשורות הזכויות של לשכת רשום המקרקעין ו/או מדינת ישראל ו/או קק"ל ו/או רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעין ישראל ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ ו/או של בנקים ו/או של מלווים אחרים, והנני/ו מצהיר/ים בזה כי אני/ו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על כל זכותינו/ו לעשות בעצמינו, או על ידי מישהו אחר, מלבד מורשינו הנייל את כל המעשים והפעולות הנזכרות בייפוי כוח והרשאה זה, או את חלקם.
14. במקרה ואני/ו ארצה/נרצה לעשות פעולות אלה בעצמינו/ו או על ידי מישהו אחר – מלבד מורשינו/ו על פי ייפוי כוח זה – יהיו מורשינו/ו רשאים למנוע בעדינו/ו או בעד הבאים בשמינו/ו מלעשות זאת, וכן לבטל כל פעולה שבוצעה על ידינו/ו.
15. למחוק הערת אזהרה שנרשמה על שמי ו/או לטובתי על המקרקעין ו/או על חלק מהן ו/או על הנכסים ו/או בגינם.
16. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שימצאו בנכס כמפרט בסעיף 1 לעיל או מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, אם יינתנו למגרשים אלה בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
17. ייפוי כוח זה יישאר בתקפו המלא עד להוצאתו מהכוח אל הפועל ויחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, מנהל עזבונינו, וכל הבאים במקומינו.

ולראיה באתי/נו על החתום היום ____ לחודש ____ שנת ____:

הנני מאשר חתימת מרשי הנייל:

עו"ד

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים את כוחם של עורכי הדין אמיר אשל ו/או יונת אוחיון, ו/או מרח' ארלוזורוב 25 עפולה ו/או א.נ. בונים בעמק בע"מ ח.פ. 515339737 כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשינו החוקיים לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את כל המעשים והפעולות המפורטות להלן, או חלק מהם:

18. לרכוש ולקבל בשמינו ועבורינו בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או כל זכות או זכויות שהן (ובכלל זה זיקות הנאה) שרכשנו מאת א.נ. בונים בעמק בע"מ ח.פ. 515339737 ביחס לנכס הנמצא בגושים 16744, 16745 מגרש _____ והידוע כדירה מס' _____ (זמני), שנרכש לפי הסכם מיום _____ (להלן: "הנכס"), וזאת בתנאים כפי שמופיי כוחי ימצאו לנכון.

19. המונח "הנכס" המופיע בייפוי כוח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בית או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבית ו/או כל בית ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבית ו/או הדירה נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא; בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

20. לעשות בשמינו ובמקומינו הסכמים וחוזים עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים שהוא מייצג (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים), וכן עם כל אדם חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ביחס לנכס ו/או ביחס לרכישתו ו/או ביחס להחזקתו ו/או לכל זכות שהיא ו/או ביחס לאחזקתו ו/או ביחס לניהולו ו/או ביחס כל ענין הקשור לרישום זכויותי ו/או חובותי בקשר לנכס ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיפיה כוחינו הנ"ל הכל לפי התנאים אשר מיופיי כוחינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

21. למשכן ובכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתקונו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד נוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

22. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבית ו/או לקרקע עליה הוקמו, לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערת אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן, הן אלו הקיימות ו/או הרשומות בלשכות רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמונה בעתיד, לתקן, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או כל זכות שהיא בתמורה ו/או ללא תמורה, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתאות ו/או לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים או חופשי מכל אלה.

23. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה ו/או תכנית לבנייה ו/או לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי הכוח והרשאה זה ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי/נו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעלים או נוכחים בעצמינו.

24. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, ועדות בנין ערים, וכן בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ובכל משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום במשינו ובמקומינו על כל בקשה, בקשה להיתר בנייה ו/או לתוספת בנייה, ו/או בקשה לשינוי תב"ע, ו/או תב"ע מפורטת, תצהיר בקשה לרישום בית משותף, בקשה לתיקון צו בית משותף, בקשה לביטול צו בית משותף, בקשה לרישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, בקשה להערת אזהרה, שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר תיקון משכנתא, שטר פדיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, תכניות, מפות ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, תקנונים למיניהם, ובדרך כלל על כל מסמך ללא יוצא מהכלל הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זו, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל.

25. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים.
26. לחתום בשמינו ובמקומינו על כתב התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל.
27. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה כולו או מקצתו, לאחר או אחרים.
28. לבטל ו/או לתקן כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשה/ים אחר/ים ולפטור/ם בכל עת ולנות אחר או אחרים במקומם/ם לפי ראות עיניו/הם של מורשינו הנ"ל.
29. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרוס/ו בכל הנוגע לייפוי כוח הרשאה זה יחייבו/ו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים בכוחינו והריני/ו מסכים/מים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנ"ל שיעשה/ו ובתוקף ייפוי כוח והרשאה הנוכחי ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
30. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלם/ו ו/או לשנותם/ם באיזה אופן שהוא הואיל ובו קשורות הזכויות של לשכת רשום המקרקעין ו/או מדינת ישראל ו/או קק"ל ו/או רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעין ישראל ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ ו/או של בנקים ו/או של מלווים אחרים, והנני/ו מצהיר/ים בזה כי אני/ו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על כל זכותינו לעשות בעצמינו, או על ידי מישהו אחר, מלבד מורשינו הנ"ל את כל המעשים והפעולות הנזכרות בייפוי כוח והרשאה זה, או את חלקם.
31. במקרה ואני/ו ארצה/נרצה לעשות פעולות אלה בעצמינו או על ידי מישהו אחר – מלבד מורשינו על פי ייפוי כוח זה – יהיו מורשינו רשאים למנוע בעדינו או בעד הבאים בשמינו מלעשות זאת, וכן לבטל כל פעולה שבוצעה על ידינו.
32. למחוק הערת אזהרה שנרשמה על שמי ו/או לטובתי על המקרקעין ו/או על חלק מהן ו/או על הנכסים ו/או בגינם.
33. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שימצאו בנכס כמפרט בסעיף 1 לעיל או מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, אם יינתנו למגרשים אלה בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
34. ייפוי כוח זה יישאר בתקפו המלא עד להוצאתו מהכוח אל הפועל ויחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, מנהל עזבונינו, וכל הבאים במקומינו.

נספח ה'

הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין כספי הרוכש

לכבוד

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

ג.א.נ.,

הנדון: הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות), תשל"ה 1974 בעניין הבטחת כספי הקונה

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות), תשל"ה 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**") הנוו לפרט בפניכם, בתמצית, את זכויות הקונה על פי חוק הבטחת השקעות להבטחת כספי רכישת יחידת דיור והדרכים שנקבעו לפי החוק הנ"ל לעניין זה:

1. על פי חוק הבטחת השקעות, לא יקבל מוכר, מקונה, על חשבון מחיר יחידת הדיור (משמע, כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת יחידת דיור), סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר שייחתם בין המוכר לקונה ביחס ליחידת דיור:

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

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

1.3. שעבד את יחידת הדיור, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

1.4. רשם לגבי יחידת הדיור, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת יחידת הדיור בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

1.5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידת דיור, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשיחידת הדיור או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי ס"ק (1.1) או (1.2) לעיל יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי ס"ק (1.3), (1.4) או (1.5) ובלבד שהושלמה בניית יחידת הדיור 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 להלן.

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר יחידת הדיור, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע שר הבינוי והשיכון בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1 (1.2) או (1.2) לעיל יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר יחידת הדיור. לא נקבע בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום בידי הקונה עד למדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מן המקרים המפורטים בסעיף 1 (1.1) לעיל.

4. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק המכר דירות (להלן: "**ההוצאות**"), יחולו על המוכר. האמור לעיל לא יחול אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה והמבטח או מוציא הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

5. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב עד מועד חתימת חוזה המכר. שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

6. תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך המתוארת להלן בלבד לעניין פרויקט הבניה נשוא חוזה המכר; התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל יחידת דיור בפרויקט הבניה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור יחידת הדיור, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידת דיור, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד שיכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנים. הסכם הליווי של פרויקט הבניה יכלול את חובת הבנק והמוכר לפעול לפי הסדר השוברים בלבד ופרטים נוספים שיקבעו על ידי המפקח על הבנים. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה עבור יחידת הדיור.

- תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה. הערבות תומצא על ידי התאגיד הבנקאי לקונה בשל כל סכום ששילם הקונה לפי ה סדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מעת התשלום או שזה יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה כאמור בסעיף 1 לעיל.
7. תאגיד בנקאי או אחר שנתן הלוואה לקונה לרכישת יחידת דיור חייב להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק המכר דירות ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור יחידת הדיור וכן להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.
8. אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה שתידרש.

בכבוד רב
א.נ. בונים בעמק בע"מ

אישור

אנו מאשרים כי כל האמור לעיל הודע לנו על ידכם במועד חתימת הסכם הרכישה וכי זכויותינו על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") והדרכים שנקבעו בחוק הבטחת השקעות להבטחת הכספים שישולמו על ידינו בגין רכישת יחידת הדיור ידועות וברורות לנו היטב.

כן הננו מאשרים כי לאור הוראות הסכם הרכישה, הבטוחה שתימסר לנו הינה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 2 (1) לחוק, מבלי לגרוע מזכויות החברה להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת לפי הוראות החוק ו/או לבטל את הבטוחה לכשיתקיימו התנאים לכך על פי הוראות החוק.

ולראיה באנו היום _____ על החתום:

החברה

הקונה

אישור

הריני מאשר חתימת הנ"ל בפני ביום _____

עו"ד

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם בעפולה

אני (אנו) מתחייב(ים) כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני (אנו) נמנע מהעברת זכויות לניתן זר מבלי שנקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין תירשם, הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

אני (אנו) מתחייב(ים) להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממני שאליו יעבירו את זכויותיהם.

ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" – בעלות, או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה – לתקופה כולל העולה על חמש שנים, בין שבין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות

בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור; לרבות

(1) זכות על פי התחייבות להקנות עלות או שכירות לתקופה כאמור ברישא.

(2) זכות באיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במקרקעין. לעניין זה – "איגוד במקרקעין", "זכות באיגוד" כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, ורכישה), התשכ"ג – 1963.

"זר" – מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי ו/או תושב ישראל;

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

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון

לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.

(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א)-(ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א)-(ד)

בפסקה זו "שליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי

יותר מאדם או

מתאגיד אחד- ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית

או יותר מכוח

ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של

התאגיד.

שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה חתם ל חוזה זה בנוכחותי.

שם: _____ תואר המשרה: _____ חתימת המאשר: _____

נספח "ח"

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' _____ מס' _____ עיר _____, מיקוד _____, ובין א.נ. בונים בעמק בע"מ (להלן: "החברה") מתאריך _____. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לקונה כי המקרקעין הידועים בגוש 16744 ו 16745 מגרשים מס' 0 על פי תכנית חלוקה מאושרת מס' _____ עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. ידוע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
5. החברה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
6. ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק.
7. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה.
9. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
10. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
- מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.
- כן ידוע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.
11. כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקות על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של

החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.

12. הקונה מאשר בזה כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

13. לקונה ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

14. הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

תצהיר וכתב התחייבות הרוכש בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ בעפולה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: חב' א.נ. בונים בעמק בע"מ ח.פ. 515339737.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבויותינו זו, תרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם _____

שם _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, בכתובת _____, המוכר/ים מר/גב' _____ ת.ז. _____, עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישור/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____