

חוזה מכר-מחיר למשתכן

בניין: \_\_\_\_\_  
קומה: \_\_\_\_\_  
מס' זמני דירה: \_\_\_\_\_  
מס' זמני חניה: \_\_\_\_\_  
מס' זמני מחסן: \_\_\_\_\_

חוזה מסטר מחיר למשתכן – "באר שבע טאצ'"

חוזה מכר - מחיר למשתכן

שנעשה ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

בוין שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127 מרח' המסילה 18, נשר (להלן: "המוכר", "החברה")

מצד אחד:

לבוין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
ביחד ולחוד בערבות הדדית מרח'

כתובת מייל:  
פלאפון:

(להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני:

והואיל והחברה מצהירה, כי זכתה במכרז מחיר למשתכן מס' 396/2016 (להלן: "המכרז"), שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), במסגרתו התקשרה החברה בהסכם חכירה מהוון עם רמ"י לתקופה של 98 שנים, שתחילתה מיום 08/05/2017 בקשר עם המקרקעין הרשומים בבעלות קרן קיימת לישראל הידועים כגוש 38464 חלקה 1 (בחלק) מגרשים מס' 111, 112 מתחם מספר בבאר שבע, תיק רמ"י מס' 61084330א.

והואיל החברה התקשרה עם משרד הבינוי והשיכון בחוזה בנייה בקשר מגרשים 111, ו-112 וכן התקשרה החברה ו/או תתקשר עם עיריית באר שבע ו/או מי מטעמה בחוזה תשתית בקשר עם מגרשים 111, ו-112 לצורך ביצוע עבודות התכנון והביצוע של הפיתוח הכללי ביחס למתחמים בהם מצויים המגרשים (להלן יקראו מגרשים מס' 111, ו-112 שבמתחם מס' 45645 יחדיו: "המקרקעין") (להלן יקראו חוזה הבניה וחוזה התשתית של המקרקעין יחדיו: "חוזה המשרד");

והואיל ובכוונת החברה ו/או המשרד ו/או רמ"י ו/או כל רשות אחרת לבצע כל פעולה במקרקעין, רישומית ו/או אחרת, אשר תידרש לשם הסדרת המקרקעין ולשם כך, בין היתר, לבצע הליך איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין (פרצלציה) והרוכשים נותנים הסכמתם לביצוע פעולות כאמור ולא תהא להם כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כל צד שלישי אחר בגין כך.

והואיל והודע לרוכשים, כי על המגרשים הנ"ל חלה בין היתר תוכנית מס' 605-0225284 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול על המגרשים (להלן: "התב"ע").

והואיל והודע לרוכשים, כי יעוד מגרש מס' 111 על פי התב"ע הינו למגורים ג ויעוד מגרש 112 על פי התב"ע הינו למגורים ד והכל כמפורט בתב"ע.

והואיל והחברה יוזמת ומתעתדת להקים על המקרקעין פרויקט מגורים (להלן: "הפרויקט"), אשר יכלול בין היתר 10 בניינים, חמישה בניינים למגורים במגרש 111 (בניינים אלו יסומנו בהסכם זה על נספחיו באותיות D, F1, F2, E, G) ו-5 בניינים למגורים במגרש 112 והכל מתואר בתוכניות המכר ובמפרט הטכני המצורפים להסכם זה (בניינים אלו יסומנו בהסכם זה על נספחיו באותיות B, A1, A2, A3, C).

בניין F1 שייבנה במגרש 111 יורכב מ-2 מבננים עם קיר משותף כמתואר בתוכניות המכר המצורפות להסכם זה, כאשר בכוונת המוכר לנסות ולרשום כל אחד ממבננים אלו כאגף נפרד בבית המשותף. המבננים יסומנו בתוכניות המצורפות להסכם זה כמבנן F1A ומבנן F1B. בניין F2 שייבנה במגרש 111 יורכב מ-2 מבניין עם קיר משותף כמתואר בתוכניות המכר המצורפות להסכם זה, כאשר בכוונת המוכר לנסות ולרשום כל אחד ממבננים אלו כאגף נפרד בבית המשותף. המבננים יסומנו בתוכניות המצורפות להסכם זה כמבנן F2A ומבנן F2B.

חוזה מכר-מחיר למשתכן

והואיל והמוכר ימקם בכל מקום במקרקעין ובפרויקט, כפי שהמוכר ימצא לנכון ועל פי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להיתרי הבניה שיינתנו, חדרי מכוונות ו/או משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מאגרי גז ו/או תשתיות למיניהן ו/או שוחות ביוב ו/או מתקנים לחברת הבזק ו/או לחברות הכבלים ו/או פחי אשפה ו/או פחי אשפה טמונים ו/או עמדות מחזור ו/או חדר טרנספורמציה ו/או חדרי חשמל ו/או חדרי גנרטור וכן כל מתקן ו/או תשתית ו/או מערכת אחרים (להלן יקראו כל הנ"ל: "המתקנים") כאשר ככל שיחול שינוי במיקומו של חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז לעומת המצוין במפרט הטכני יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב כאשר יובהר, כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי דין ככל שנתונה.

והואיל והודע לרוכשים והם מסכימים לכך, כי המתקנים כולם ו/או חלקם ישרתו את הפרויקט כולו ו/או חלקו ואף פרויקטים, שיבנו במגרשים סמוכים, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

והואיל והודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי להעבירם / לניידם להצמידם ולעשות בהם כל שימוש אחר אך למעט זכויות בניה שיתווספו למקרקעין, ככל שיתווספו, לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות המתוכננות להיבנות בפרויקט במועד חתימת הסכם זה.

והואיל ולאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור ו/או יחידות דיור.

והואיל והקונה מבקש לקנות מהמוכר זכויות חכירה על פי הוראות רמ"י בדירת המגורים שתבנה על המקרקעין בבניין מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ אשר מסומנת במספר זמני \_\_\_\_\_ כמסומן על גבי התשריט שכותרתו: "תשריט הדירה" (לעיל ולהלן: "הדירה"). לדירה זו תוצמד חניה שמספרה הזמני \_\_\_\_\_ ומחסן שמספרו הזמני \_\_\_\_\_ כמסומן בתשריטי המכר (אי-ציון הצמדות של מחסן וחניה בגוף ההסכם במפרט הטכני והתשריטים, משמעו כי לדירה לא הוצמדו מחסן ו/או חניה כלשהן), (הדירה וצמודותיה המיוחדות (מחסן ו/או חניה), ככל שהוצמדו לה, יקראו ביחד: "הממכר", "היחידה").

והואיל והמוכר מסכים למכור לקונה את הממכר, בהתאם להוראות הסכם זה.

והואיל וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, לבניין בו מצוי הממכר ולממכר אך ניתנה החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר לבניית הבניין בו מצויה הדירה מותנת ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965;

והואיל ובכל מקום בחוזה זה בו תכתב המילה "חוזה", הכוונה היא לגוף החוזה וכל הנספחים לו;

והואיל והקונים מתחייבים כלפי המוכר לרכוש מאת המוכר את "הממכר" והכל בהתאם לתנאי חוזה זה כמפורט לעיל ולהלן;

והואיל והודע לקונים, כי המקרקעין והפרויקט וכל שיבנה עליו משועבדים יחדיו לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי");

והואיל והודע לקונים כי המוכר חתם ו/או מתעתד לחתום עם בנק ו/או עם מוסד פיננסי אחר (להלן: "הבנק המלווה") על הסכם ליווי בנקאי ו/או הסכם להעמדת אשראי לצורך הקמת הפרויקט, ובמעמד חתימת הסכם זה ו/או לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה, יחתמו הרוכשים על נספח הבנק המלווה, נספח ד' להסכם זה, כאשר מוסכם, כי ככל שלא צורף נספח ד' להסכם זה במועד חתימתו ו/או ככל שצורף נספח ד' להסכם זה אך המוכר החליף במהלך הפרויקט את הבנק שמלווה את הפרויקט, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם במועד, שהחברה תתאם עמו, על נספח הבנק המלווה בנוסח הבנק המלווה בכפוף לאישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.

והואיל והמוכר שעבד ו/או ישעבד את המקרקעין, הפרויקט והממכר וכל שיבנה על המקרקעין וכל שיבנה עליו לבנק המלווה ו/או לכל מוסד פיננסי אחר שיעמיד למוכר מימון לצורך בניית הפרויקט, והקונים נוהגים הסכמתם לכך.

והואיל והקונים יקבלו ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח של הבנק המלווה לפי החלטת המוכר בגין כל תשלום שיועבר לחשבון הליווי באמצעות פנקסי השוברים שהונפקו ו/או יונפקו על ידי

חוזה מכר-מחיר למשתכן

הבנק המלווה. הודע לקונים כי ערבויות חוק המכר ו/או פוליסות הביטוח לפי העניין שיונפקו על ידי הבנק המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות").

והואיל והודע לקונים כי טרם נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לליווי הפרויקט, וכי טרם ניתן ליווי בנקאי לפרויקט בין היתר כמפורט בנספח ד' להסכם זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**אי לכך חוזה זה בא להעיד ולאמור:-**

**המבוא הכותרת ונספחי החוזה:-**

1.

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה, ומחייב את הצדדים.
- ב. כותרות המובאות בחוזה זה לא תפרשנה בשום צורה את האמור בחוזה זה, או את הסעיפים שמעליהם הן מובאות אלא באו לנוחיות הקורא בלבד.
- ג. לחוזה זה מצורפים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה:
- נספח א' - מפרט טכני.
  - נספח ב' - תשריטי מכר.
  - נספח ג' - נספח תשלומים.
  - נספח ד' - נספח הבנק המלווה. ככל שלא צורף במועד חתימת הסכם זה ייחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם ולאחר אישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.
  - נספח ד' 1 - הודעה לרוכש שרכש יחידה לפני קיום התנאים המוקדמים ללווי הפרויקט. ככל שנספח זה לא צורף במועד חתימת הסכם זה ייחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם ולאחר אישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.
  - נספח ד' 2 - נספח הבנק לחתימה בעת מסירת החזקה - ככל שנספח זה לא צורף במועד חתימת הסכם זה ייחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם ולאחר אישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.
  - נספח ה' - הוראות בדבר ייצוג משפטי.
  - נספח ו' - הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר הבטחת השקעות. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם נקבע אם יינתנו ערבויות חוק מכר או פוליסות ביטוח תחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם הודעה מתוקנת בה יקבע אילו מבטוחות אלו ימסרו לקונים.
  - נספח ז' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
  - נספח ח' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
  - נספח ט' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
  - נספח י - נוסח הסכם ניהול יצורף בהמשך ובכפוף ובהתאם להוראות סעיף 31 להסכם זה.

**התחייבויות המוכר:-**

2.

- א. לסיים את בניית הממכר ולמסור את החזקה בו לקונים, בהתאם לתנאי חוזה זה כשהוא ראוי לשימוש ביום 30/11/2021 (להלן: "יום המסירה"), וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ובפרט לאמור בסעיף ג2 להלן.
- ב. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכשים שלא יעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכשים בסעד כלשהו.
- ג. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, יחול עיכוב

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכשים לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין, במידת האפשר, את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

ד. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכשים על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

ה. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכשים על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאיי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

ו. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת 60 הימים המנויה בסעיף 2ב לעיל), יהיו הרוכשים זכאים לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילמו על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטול של חוזה במקרה של סיכול.

ז. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכשים לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, יהיו הרוכשים זכאים לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

ח. הפיצויים הקבועים בסעיף 2ז לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

ט. הבהרה: הוראות סעיף 2ז על תת סעיפיו כפופות להוראות סעיף 2 ג וככל שהמסירה תידחה על פי הוראות סעיף 2 ג ו/או כל הוראה חוזית אחרת בהסכם זה ימנו 60 הימים האמורים בסעיף 2 ז ממועד המסירה הדחוי.

### התמורה להתחייבויות המוכר ומועדי תשלומים:-

3. תמורת קבלת הזכויות הנ"ל בממכר ותמורת כל יתר התחייבויות המוכר כמפורט בחוזה זה, ישלמו הרוכשים למוכר את הסכום המפורט "בנספח התשלומים" (נספח ג') להסכם זה (להלן: "התמורה") בצרוף כל סכום נוסף שעל הרוכשים יהיה לשלם למוכר עבור כל המיסים, ההוצאות והתשלומים הנזכרים בחוזה זה, וכפוף לאמור בחוזה זה בעת כל תשלום ותשלום כמפורט בחוזה זה, ישולם מ.ע.מ. (בין אם שיעור המע"מ יעלה או ירד) בשיעור שייקבע בחוק ליום התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום. תשלום התמורה יבוצע על ידי הרוכשים אך ורק באמצעות שוברי התשלום של הבנק המלווה כמפורט בסעיף 17 להסכם ובנספח התשלומים.

### תשלומי הצמדה וריבית פיגורים:-

4.

א. הקונים מתחייבים בזה לפרוע כל תשלום ותשלום המפורט בחוזה זה.

ב. תשלום כלשהו המפורט בחוזה זה ו/או בנספחים לו, אשר לא שולם בחלוף 7 ימים מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל החל מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלומי.

ג. למען מנוע ספק, הרי אין באמור בסעיף כדי לפגוע בזכויות המוכר לבטל את החוזה לפי סעיף 25 להלן.

### בניית הממכר :-

5.

א. המוכר מתחייב כלפי הקונים לבנות את הממכר נשוא חוזה זה, בהתאם :-

1. להוראות חוזה זה.
2. לתשריטי המכר המצ"ב (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה).
3. למפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות").
4. לתנאי היתר הבנייה של הרשות המוסמכת, שנקבעו או שיקבעו (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה).

ב. בכל מקום שתהיה סתירה בין תשריטי המכר לבין המפרט הטכני לגבי מידות ולגבי תכנון, הרי האמור בתשריטי המכר יהיה הקובע, למעט במקרה של סתירה בין תוכניות המכר להוראות סעיף 7.8 למפרט הטכני כאשר במקרה של סתירה כאמור יגברו הוראות סעיף 7.8 למפרט הטכני.

ג. הודע לקונים כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הפרויקט והממכר וכי יתכן ויחולו שינויים בתוכניות הפרויקט והממכר. ככל שבהיתר הבניה שיינתן, הסטייה בשטח הדירה תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו, תהיה לכל אחד מהצדדים זכות ביטול לתקופה של 15 יום, למוכר 15 יום מיום קבלת היתר הבניה ולקונה 15 יום מיום שיוצג לו היתר הבניה שניתן, וזאת לשני הצדדים ללא קבלת כל פיצוי וללא כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו. בחרו הקונים שלא לבטל את ההסכם במקרה כאמור, לא תהיה לקונים כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין שינויים כאמור. כן מתחייבים הקונים (בכפוף לזכות הביטול שניתנת להם כאמור ככל שהסטייה בשטח הדירה תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו, כאמור ברישא לסעיף זה) כי ככל שיחולו שינויים בתוכניות הפרויקט ו/או הממכר לחתום על תוכניות מעודכנות ומפרט מעודכן שיאושרו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והגורמים המוסמכים במשרד הבינוי והשיכון, אשר יבואו חלף התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה, במועד שיתואם על ידי המוכר עם הקונים כאשר הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד לחתימה על התוכניות והמפרט המעודכן כאמור.

ד. מוסכם כי אם תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה לא יינתן היתר בניה לבניית הממכר, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל הסכם זה באמצעות מתן הודעה בכתב למשנהו עד למועד מתן היתר הבניה לממכר. בחר אחד הצדדים לבטל את ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה, יחתמו הצדדים על המסמכים שידרשו לצורך ביטול ההסכם והמוכר ישיב לקונים את הכספים ששולמו על ידם כשהם צמודים למדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם זה ולצדדים לא תהיה כל טענה האחד כלפי משנהו.

ה. הודע לקונים ע"י המוכר כי כל עבודות הפיתוח מחוץ למקרקעין ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כבישים, מדרכות, חשמל, תקשורת ביוב, מים, תאורת רחוב וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח") מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם ולא ע"י המוכר, ולמוכר לא תהא כל אחריות בגין טיב ביצוע עבודות אלה, מועד ביצוען ו/או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן.

6.

א. מבלי לפגוע באמור בשאר סעיפי חוזה זה, מתחייב המוכר לספק על חשבונו ולשלם בעד כל החומרים, העבודה של הפועלים (של בעלי המלאכה ויתר העובדים) ההובלה, הכלים, המכשירים, המים והכוח המניע הדרושים לביצוע עבודות בניית הפרויקט ובתוך הממכר הנ"ל ולשלם בעדם, וכן לחבר את הבניין לרשתות החשמל הביוב והמים.

ב. על הקונים לשלם עבור מד החשמל לדירה, מד הגז לדירה, ומד המים לדירה וכן עבור חיבור הדירה לרשת החשמל, חיבור הדירה לרשת המים וכן עבור חיבור הדירה לרשת הגז, ככל

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

שיבחרו לחבר את הדירה לרשת הגז, ולעשות בעצמם ועל חשבונם את החוזים לאספקת החשמל, הגז והמים לדירה. הקונים מתחייבים לחתום עם הגורמים המתאימים על הסכמים לאספקת מים וחשמל לדירה בלבד. חתמו הקונים על הסכמים כאמור, ימציאו אישור על החתימה כאמור לחברה. כל ההוצאות והעלויות הכרוכות בעריכת הסכמים אלה, חיבור הדירה לרשת החשמל ו/או המים ולרבות התקנת מונים או תשלום פיקדון יחולו על הקונים וישולמו על ידם ועל חשבונם. חל עיכוב בהתקנת המונים השונים והחברה נשאה בהוצאות המים, החשמל, הגז וכו' (לאחר שהדירה נמסרה לקונה) ישלם הקונה לחברה את חלקו היחסי בצריכה (כל צריכה שהיא שנצרכה על ידו) על פי תחשיב שתערוך החברה והקונה ישלם חוב זה לחברה תוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה לקונה. יובהר כי לקונים תעמוד כלפי המוכר אותם טענות הגנה שעמדו לה כלפי הנושה המקורי בקשר עם גובה החוב. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתית מוטל על המוכר.

### שינויים בממכר :-

7.

א. הקונים מתחייבים לא לעשות שינויים בממכר ו/או בבניין ו/או בכל חלק ממנו, ולא לבנות על המקרקעין ו/או בממכר מבנה כל שהוא, פרט לאלה שנבנו על ידי המוכר, בלי לקבל את הסכמת המוכר מראש בכתב, וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בממכר לקונים. ככל שהקונים יעשו לאחר קבלת החזקה בממכר שינויים המצריכים קבלת היתר בניה ו/או שינויים שמשנים את חזית הבניין קודם לרישום הבית המשותף ו/או כל עוד לא החזירו הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון את פיקדון המוכר לבניית הפרויקט ו/או את הערבויות שניתנו על ידי המוכר לפי תנאי המכר ו/או היתר הבנייה ו/או תנאי קבלת טופס האכלוס של הרשות המקומית (טופס 4) מתחייבים הקונים לקבל היתר בניה כדין לשינויים המצריכים קבלת היתר בניה, כמו כן ככל שהשינויים כאמור בוצעו קודם לרישום הבית המשותף יישאו הקונים בהוצאות הכנת תכניות רישום הבית המשותף המתוקנות וכל הוצאה אחרת שתנבע מהשינויים שבוצעו על ידם. יובהר כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים במסגרת זכויותיו של המוכר כבעלים / חוכר של דירות אחרות בבניין שטרם נמסרו לקונים תידרש הסכמתו של המוכר לביצוע שינויים בחזות החיצונית של הבניין ככל שעל פי דרישות הועדה המקומית תידרש הסכמת בעלים / חוכרי דירות אחרות בבניין לביצוע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין.

ב. הפרו הקונים הוראות סעיף 7א' לעיל, מתחייבים הקונים להחזיר המצב לקדמותו מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.

ג. לא החזירו הקונים המצב לקדמותו תוך המועד שנקבע ע"י המוכר, יהיה המוכר רשאי להחזיר המצב לקדמותו על חשבון הקונים. יובהר כי המוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונים בשל הפרת הסכם זה ולקבל את הסעדים להם הוא זכאי בהתאם לחוק החוזים תרופות ו/או מכח הוראות כל חוק אחר.

ד. החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה לא יתאפשר לקונים לבצע תוספות ו/או שינויים ו/או שדרוגים בדירה וכן לא יקבלו הקונים זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני זולת אלה המנויים בסעיף 7ה' להלן. יובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט הטכני המחייב המצורף לחוזה זה.

ה. גם אם הקונים ירצו לוותר על פרט זה או אחר מהמפרט הטכני לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפרטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

1. ארון מטבח;
2. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;
3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

הזיכוי הכספי שיינתן בגין ויתור הרוכשים על פריט מן הפריטים האמורים הינו כמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

1. לא התייצב הקונה לזיהוי פריטים ו/או לא בחר הקונה פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, ארונות מטבח, שיש וכיו"ב) לאחר שקיבל הקונה הפניה מאת המוכר (הפניה מהמוכר יכולה אף להיות באמצעות משלוח מייל לכתובת המייל של הקונים המפורטת ברישא להסכם זה ובלבד שבידי המוכר יהא אישור הקונה על קבלת ההודעה) לספק הפריטים בהתאם במועד אשר נקבע ע"י המוכר (כאשר מוסכם כי תקופת ההפניה בה יוכל הקונה לבחור פריטים תהיה תקופה שלא תפחת מ- 60 יום), יהיה רשאי המוכר אך לא חייב לבחור את הפריטים בשם הקונה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מהקונה כל נזק, שנגרם ו/או יגרם למוכר ו/או למי מטעמו בשל העיכוב בבחירת הפריטים על ידי הקונה ובכלל זאת כל נזק שנגרם ו/או יגרם למוכר, בשל כך שנדחה מועד המסירה בדירה. הובהר לקונה כי אי זיהוי הפריטים במועד ו/או אי ביצוע בחירת והזמנת הפריטים במועד עלול לגרום לדחייה במועד מסירת החזקה בין היתר בשל אי המצאות הפריטים במלאי ו/או בשל הזמן הנדרש לספק הפריט ליצורו ו/או בשל פגיעה בסדר ביצוע העבודות באתר, ומוסכם על הקונה, כי במקרים כאמור יפצה הקונה את המוכר בגין כל נזק שנגרם ו/או יגרם למוכר ובכלל זאת הנזק, שנגרם ו/או יגרם בשל כך שהדירה לא נמסרה במועדה.

### אחריות המוכר לתאונות עבודה ולנזק לפועלים :-

8. המוכר יהא אחראי לכל תאונת עבודה ו/או אסון שייגרמו לפועלים ו/או לבעלי מלאכה שיעבדו מטעמו בבניית הפרויקט, ועליו יהיה לבטח על חשבונו את כל הפועלים ו/או בעלי המלאכה שיעבדו בבניית הפרויקט, בין אצלו ובין אצל קבלני המשנה.

### סיום עבודות בנייה ומסירת החזקה בממכר לקונים ועיכובים :-

9.

א. המוכר מתחייב למסור לחזקתם של הקונים את הממכר לאחר שניתן לו טופס 4, כשהוא ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צד שלישי אחר, למעט השעבודים לטובת הבנק המלווה אשר בקשר עמם יינתן לרוכשים מכתב החרגה מותנה בנוסח הבנק המלווה וככל שקיים שעבוד לטובת מוסד פיננסי נוסף (מממן נוסף) יינתן אף מכתב החרגה מותנה מהמוסד הפיננסי הנוסף, ולמעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה ו/או כל עיקול ו/או רישום אחר שנרשם בשל הקונה ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון זכות מעבר, זיקות הנאה, הערות לעניין מים, חשמל וכדו', בהתאם לתנאי חוזה זה, ובתנאי שקודם למסירת החזקה בממכר לקונים, ישלמו הקונים למוכר את כל התשלומים שהקונים חייבים בתשלומם בהתאם להוראות חוזה זה וכן יחתמו במעמד מסירת החזקה בדירה על נספח ד'2 בנוסח הבנק שילווה את הפרויקט בכפוף לאישור נוסח הנספח על ידי משרד הבינוי והשיכון המוכר יתאם עם הקונים את מועד מסירת החזקה בממכר לפחות 10 ימים מראש, כאשר הקונה מתחייב להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד מוסכם בתוך תקופה זו. כן מתחייבים הקונים למלא כל התחייבויותיהם כלפי המוכר עד ל"יום המסירה". במעמד מסירת החזקה בדירה או קודם לכך ימסור המוכר לקונה הוראות שימוש ותחזוקה של הדירה והקונה מתחייב לפעול על פיהם.

ב. סמוך למועד השלמת הממכר, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

ג. לא הופיעו הקונים לקבלת החזקה בתוך 21 יום מיום משלוח הודעת המוכר הראשונה בה הוזמן הרוכש לקבל הרוכש את הממכר לרשותו או אם תפסו הקונים החזקה בממכר מבלי שנמסרה להם החזקה ע"י המוכר, ייחשב הדבר מבלי לפגוע בזכויות המוכר לכל סעד חוזי ו/או חוקי ו/או משפטי, כאילו נמסרה החזקה בממכר לקונים בהתאם לתנאי חוזה זה ועל המוכר לא תחול אחריות כל שהיא בקשר למצב הממכר, ובייחוד לנזקים שייגרמו עקב אי אחזקת או אי שמירת הממכר למעט אחריות המוכר כשומר חנם על פי חוק.

ד. במעמד מסירת החזקה בממכר לקונים, יחתמו הקונים על אישור, לפיו קיבלו את הממכר לחזקתם, כשהוא מושלם, ובהתאם לתנאי חוזה זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- ה. מועד מסירת החזקה בממכר לקונים בפועל ייחשב לתאריך התחלתה של תקופת הבדק והאחריות הנזכרת בסעיף 11 להלן, אלא אם כן נדחתה מסירת החזקה בממכר בשל מחדלי ו/או מעשי הקונים. נדחתה מסירת החזקה בממכר בשל מחדלי ו/או מעשי הקונים יהיה המועד הקובע המועד בו היה על הקונים לקבל את הדירה לחזקתם בהתאם להוראות הסכם זה.
- ו. המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים אף ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- ז. איחור הקונה בביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי ההסכם הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים השמורים למוכר לפי הסכם זה ולפי כל דין, יהא רשאי המוכר לעכב את מסירת החזקה בממכר לתקופה שתהיה שווה לתקופה בה איחור הקונה במילוי התחייבותו כאמור. הסכמת המוכר לדחיית תשלום ו/או אי-נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות המוכר. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלא התמורה קודם למסירת החזקה בדירה וכתנאי לקבלת החזקה בה.
- ח. במידה ובעת מסירת החזקה בממכר טרם הושלמו עבודות הפיתוח אשר החובה לבצען חלה על המוכר, יעשה המוכר מאמץ סביר שעבודות פיתוח אלו יעשו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונים ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלו לא תמנע מהקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בה. מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם. לאור האמור, מותר הקונה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר הקשורים ו/או הנובעים מביצוע ו/או מאי ביצוע הפיתוח מחוץ למקרקעין וכל עבודת פיתוח אחרת שמבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם.

### פרוטוקול מסירה:-

10.

- א. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- ב. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ג. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- ד. אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- ה. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשיעור רצון הרוכש.
- ו. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים קטנים ג', ד', ה' בפרוטוקול המסירה.

### אחריות המוכר לטיב חומרים ועבודה:-

11.

- א. המוכר יהיה אחראי לליקויים והתאמות אך ורק בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר דירות ולתקופות הקבועות בו בלבד ובכפוף להוראות הסכם זה.
- ב. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר דירות) (להלן: "אי התאמה"), "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.



חוזה מכר-מחיר למשתכן

ג. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך, שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").

ד. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים, שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

ה. הרוכשים מתחייבים לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכשים.

ו. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ז. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף, יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

ט. על אף האמור לעיל, יובהר כי אחריות המוכר עפ"י חוק המכר דירות תחול אך ורק אם הליקויים יטופלו אך ורק ע"י המוכר ו/או מי מטעמו. תיקונים ו/או תוספות ו/או שיפוצים ו/או גריעות שיעשו על ידי בעלי מקצוע אחרים או כל גורם אחר מטעם הרוכשים בקשר עם הליקויים שעליהם אחראי המוכר בהתאם לחוק המכר יבטלו מידיית את אחריות המוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחייב המוכר בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר דירות ובהם בלבד.

**בדיקת התכניות, המקרקעין והשטחים, המתקנים והמערכות הגובלים בהם:**

12.

א. המוכר מתחייב להראות לרוכשים את תכניות הפרויקט, הבניין והממכר. הרוכשים מצהירים ומאשרים, כי המוכר הראה להם את תכניות הפרויקט, הבניין והממכר. כן מצהירים הרוכשים, כי הופנו ע"י המוכר לבדוק את התוכניות השונות החלות על המקרקעין וסביבתם ובכלל זאת תוכניות התשתיות של חברת החשמל, הגז והמים וכן את התב"עות החלות על המקרקעין, את הוראות התב"עות החלות על המקרקעין כולל תקנוניהם ונספחיהם ומצאום מתאימים להם ולדרישותיהם, והם מוותרים בזה על כל טענה, כלשהי בקשר למקרקעין, הפרויקט בכלל, והממכר ותכנונו בפרט. האמור לעיל, יחול גם ביחס לשינויים בבניין בו מצוי הממכר ובפרויקט כאמור בהסכם זה ובסעיפים 5 א' (4) ו-12 ג' להסכם זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ב. הרוכשים מתחייבים לרכוש את הממכר ולקבל את החזקה בו, כשהוא מושלם בהתאם לתוכניות המכר והמפרט הטכני ועל פי תוכניות מצב סופי של הבניינים שבפרויקט והממכר.

ג. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי:-

1. המוכר עשוי להיות חייב להעביר לרשויות המוסמכות איזה שהם חלקים מהמקרקעין בדרך מכר, חכירה, ו/או בדרך אחרת, הכל בהתאם לתנאי היתר הבנייה, ו/או לתוכנית המפורטת, ו/או לפי דרישות הרשויות המוסמכות, הממשלתיות והעירוניות. למניעת ספק, הרי שאם בגין חתימת חוזה זה, תירשם לטובת הקונים הערת אזהרה בספרי המקרקעין, הרי הקונים נותנים בזה את הסכמתם להעביר לרשות המקומית, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהבניינים על פי האמור לעיל, והעברה כזו לא תהווה משום עסקה נוגדת ו/או סותרת להערת האזהרה.

אישור אחד מעורכי הדין ממשד עורך דין יובל הדס (להלן: - "עוה"ד"), להעברת חלקים מהמקרקעין ו/או דרישה על פי תוכנית המתאר ו/או התוכנית המפורטת ו/או דרישת הרשויות המוסמכות הממשלתיות והעירוניות, הינה אישור מספיק לצורך ביצוע ההעברה הנ"ל.

2.

א. המוכר רשאי, להאריך תוקפם ו/או לחדש רישיונות בנייה שהוצאו ע"י הרשויות המוסמכות שתקפם פג, הרוכשים מתחייבים לחתום על כל תכניות ו/או מסמך שיידרש לצורך כך.

כן מאשרים הקונים לחברה ולעוה"ד ביחד וכל אחד לחוד לעשות שימוש באופן מידי וללא כל תנאי בייפוי הכח שבידם ולחתום בשם הקונים על כל מסמך שיידרש לצורך האמור לעיל.

ב. מוסכם במפורש כי המוכר יהא רשאי לבנות את הפרויקט בשלבים כפי שימצא לנכון, והקונים מתחייבים שלא להתנגד לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין בנית הפרויקט בשלבים וכל הקשור והנובע מכך. מוסכם, כי ככל שבניית הפרויקט תימשך לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, תהיה לקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה וצמודותיה המיוחדות (חניה ומחסן) וכן יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה וצמודותיה המיוחדות בהתאם לטופס 4 שניתן לדירה.

מוסכם במפורש, כי המוכר רשאי לתקן כל תב"ע החלה על המקרקעין ו/או בפרויקט, ככל שהדבר יידרש לצורך השלמת פעולות רישומיות של הפרויקט ו/או מתן טופס אכלוס, והקונה בחתימתו על הסכם זה נותן הסכמתו לכך ולא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בעניין זה.

ג. מוסכם במפורש כי המוכר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת יהיו רשאים לבצע כל פעולה במקרקעין, רישומית ו/או אחרת, אשר תידרש לשם הסדרת המקרקעין ולשם כך לבצע, בין היתר, הליך של פרצלציה, איחוד וחלוקה מחדש, הקונים נותנים הסכמתם לביצוע פעולות כאמור ולא תהא להם כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין כך.

3. המוכר יהיה רשאי להעביר ולהוביל חומרי בניין דרך הרכוש המשותף ו/או שטחים שיוצמדו לחלק ו/או לכל היחידות שיבנו בפרויקט, ככל שיוצמדו (להלן: "הצמידויות המשותפות") ובכל שטח אחר במקרקעין ולהשתמש ברכוש המשותף, בצמידויות המשותפות ובכל שטח אחר במקרקעין, לצורך פעולות בניין שהמוכר או מי מטעמו יבנה על המקרקעין ו/או לצורך אחסונם של חומרי בניין, ו/או לצורך הכנתם של חומרי בניין, שיהיו מיועדים לבניית כל שיבנה על המקרקעין וכן לעשות במקרקעין כל פעולה לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר שתהיה קשורה בביצוע פעולות בניה של הפרויקט.

כן יהיה המוכר רשאי להסיר, להחליף, לשנות, לתקן, להצטרף ולהתאים כל חיבור חשמל, טלפון, גז וכל חוטים, כבלים, חיבורי אינסטלציה מכל סוג שהוא, ולהשתמש במקרקעין בכל דרך שהיא לצורך ביצוע פעולות בניין כנ"ל. הקונים מתחייבים שלא להפריע ו/או להתנגד לפעולות בנייה כנ"ל בכל עת שהיא אף לאחר מסירת החזקה בדירה ובכל דרך שהיא.

4. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי, בשטח ו/או בחלל יחידות המגורים כולן ו/או חלקן עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

וכיבו', המשרתים אף את יחידות המגורים שבבניינים ובפרויקט, כן כי מערכות המים, הביוב, החשמל והגז הינן מערכות משותפות ליחידות שיבנו בפרויקט כולן ו/או חלקן ולבניינים שיבנו בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או לכלל הפרויקט כולו ו/או חלקו וכי הוא מוותר מראש על כל טענת פגם ו/או אי התאמה בקשר לכך וכי המחיר ששולם על ידו בגין היחידה, משקף את הוויתור כאמור. כמו כן, במקרה כזה מתחייב הרוכש לאפשר נגישות במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר ביחידות, והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר ייגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו.

5. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך, כי ייתכן ויחולו שינויים בפרויקט ו/או בתוכניות הדירה ו/או בתוכניות הפיתוח של המקרקעין ובכלל זה בתוכניות החניות ו/או המחסנים שבפרויקט וזאת בין היתר בשל כך שטרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט במועד חתימת הסכם זה. לפיכך מוצהר בזאת מפורשות על ידי הקונים בחתימתם על הסכם זה שהם מוותרים ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה ו/או התנגדות בקשר לשינויים בתוכניות כאמור ובלבד שתוכניות אלה אושרו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לאישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון. סעיף זה הינו סעיף מהותי בחוזה זה וכל הוראות חוזה המכר דלעיל וכדלהלן כפופות להוראות סעיף זה.

6. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בשטח מגרש 112 בחניון התת קרקעי ו/או בכל מקום אחר בשטח המגרש יוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרנספורמציה/שנאים (להלן: "חדר הטרפז") אשר יספק חשמל עבור הבניינים (כולם או חלקם) ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים ו/או כל צורך אחר הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לדרישת הרשויות, וכי מיקומו של חדר הטרפז ייקבע ע"י החברה ויכול והוא ימוקם במגרש 111 בחניון התת קרקעי ו/או בכל מקום אחר בשטח המגרש. הרוכש מאשר כי ידוע לו כי ביחס לחדר זה ותשתית כבלי החשמל אליו וממנו, יבוצעו רישומים מתאימים בהתאם לבקשות חברת החשמל ובכלל זאת ירשם חדר הטרפז בעת רישום הבית המשותף בחכירת חברת החשמל וכן יצורף לתקנון הבית המשותף תקנון חברת החשמל שינוסח על ידי חברת החשמל ו/או מי מטעמה שיכלול הוראות לפי דרישת חברת החשמל, בין היתר בקשר עם חדר הטרפז, הזכות של חברת החשמל להנחת צנרת כבלי חשמל ואביזרים ומתקנים אחרים בסביבת חדר הטרפז ובשטחים כפי שיקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בקשר עם הצנרת שתונח, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדר ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחוכרת / בעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת. כמו כן בעת רישום הבית המשותף יקבע בתקנון הבית המשותף כי חוכרי/בעלי חדר הטרפז יהיו פטורים מהשתתפות בתשלום מיסי ועד בגין הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו, לרבות מיסים לרשות המקומית ומהוצאות ההחזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הרכוש המשותף ו/או כל צמידות משותפת ו/או כל שטח אחר בפרויקט לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות וזאת אף אם בעת רישום הבית המשותף יוצמדו לחדר הטרפז חלקים מהרכוש המשותף ו/או כל שטח אחר והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

7. הקונים מתחייבים לא למסור לאף אדם, או גוף משפטי כל שהוא, ייפוי כוח מכל סוג שהוא, על מנת שיעשה בו שימוש, כדי למנוע מהמוכר בכל דרך שהיא את ביצוע הפעולות הנזכרות בסעיף זה ובחוזה זה על כל נספחיו, שאותן זכאי המוכר לבצע.

8. אין באמור בכל הסכם זה ובפרט בסעיף 12 דלעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין ו/או כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון, ככל שקיימות זכויות כאלו על פי חוק.

### רישום בית משותף:-

13.

א. המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין, יירשם בפנקס הבתים המשותפים בכפוף ובהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") וכן כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

ב. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין כאמור בסעיף 6ב(א)(2)

חוזה מכר-מחיר למשתכן

לחוק המכר דירות או ממועד העמדת היחידה לרשות הרוכש לפי המאוחר והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה וע"פ חוק המכר דירות.

ג. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש היחידה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת היחידה לרשות רוכש היחידה, לפי המאוחר והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לחוק המכר דירות.

ד. על אף האמור לעיל ו/או להלן בהסכם זה, מובהר כי במידה שתהיה מניעה לביצוע הרישומים ו/או עיכוב בביצוע הרישומים ו/או נסיבות שלא בשליטתו של המוכר, והמוכר לא היה יכול למנוע את קיומם במאמץ סביר, יוארכו המועדים האמורים לעיל, בהתאם, ככל שיידרש, ובחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעה של העיכובים בביצוע הרישומים, המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיפים 13(ב) ו-13(ג) כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

ה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי דחיות בגמר פעולת רישום איחוד ו/או פיצול מחדש של השטח, רישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש בין החלקות כולן ו/או חלקן המהוות חלק מהמקרקעין ו/או בין המקרקעין כולם ו/או חלקם לחלקות אחרות ו/או בגין מערכות משותפות, מתקנים משותפים, פחי אשפה משותפים, מערכות ושוחות ביוב משותפות, חדר הטרפו, ומערכות אחרות המצויות בחלקות, תקופות בהם יהיו מסמכי הרישום אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או המפקחת על רישום המקרקעין לצורך חתימתם ו/או סיבות אחרות שאין למוכר שליטה עליהן, תהיינה סיבה מספקת לדחייה כנ"ל. הקונים מצהירים, כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך, ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או מועד רישום הממכר על שםם בהתאם להוראות סעיף זה. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעות כאמור בסעיף זה המוכר ינקוט בכל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיפים 13(ב) ו-13(ג) כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

ו. הודע לרוכשים כי יתכן ויהיה צורך בביצוע פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומנין תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות, יחל אך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות ההנאה ו/או זכויות המעבר ו/או זכויות השימוש ו/או כל זכות אחרת ו/או הערה אחרת אשר רישומם יידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר בלבד ו/או בהתאם להוראות והנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית באר שבע ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים מצהירים, כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך, ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או מועד רישום הממכר על שםם בהתאם להוראות סעיף זה.

ז. הודע לרוכשים כי לשם רישום הממכר על שםם כאמור לעיל, יהיה עליהם לשלם את כל התשלומים, המיסים והארנונות בהתאם להוראות סעיף 20 להלן הרובצים על הממכר, ולהמציא לעוה"ד במועד בו יתבקשו לעשות כן, את אישור הרשות העירונית ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה המיועדים ללשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, בו מאושר ששולמו כל המיסים החלים על הממכר עד לסוף שנת המס, וכי אין להם התנגדות שהממכר ירשם בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונים. תוקף האישורים יהיה לפחות 120 יום. במידה והקונים נטלו משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה ו/או גררו משכנתא לדירה מתחייבים הקונים להמציא מיד לאחר קבלת ההודעה הנ"ל גם את השטרות הנדרשים לצורך רישום המשכנתא הנ"ל כשהם חתומים על ידם וחתמתם מאומתת כנדרש לשם הרישום. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים שיידרשו ע"י לשכת רישום המקרקעין ועל מסמכי רמ"י שידרשו לצורך ביצוע הרישומים. לא מילאו הקונים את התחייבויותיהם כאמור, יישאו הקונים בנזקים שיגרמו למוכר ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בקשר עם מועד ביצוע הרישומים.

ח. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים עליהם תידרש חתימתם, במידה ותידרש, לעניין רישום בית משותף, רישום פרצלציה, רישום החכירה ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.

חוזה מכר-מחיר למשתכן

- ט. לא הופיעו הקונים כאמור ו/או לא חתמו כאמור ו/או לא המציאו את המסמכים ו/או האישורים הנדרשים כאמור, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצד הקונים, וכל ההוצאות הנובעות מכך תחולנה על הקונים וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר או נוסף.
- י. על אף האמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בהסכם זה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכול לפי שיקול דעתם הסביר של החברה ו/או עורך הדין, לפי העניין והקונים נותנים הסכמתם לכך.
- יא. בכל שלב, אף לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם רוכשיהן (לרבות הרוכש), תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או לשינוי התקנון ו/או החלקים ברכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות, והרוכש מסכים מראש כי לא יתנגד לכל תיקון כאמור. כן תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינויים ו/או לתיקונים כאמור הנובעים מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, או שינויים במבנים קיימים, לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. האמור לעיל כפוף לכך שלא יהא באמור בסעיף זה, כדי להטיל על הרוכש חיובים נוספים ו/או אחרים הקבועים לפי הוראות חוזה זה, ובכפוף לזה שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה. מובהר כי שינוי החלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף ו/או חלקו בצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות (ללא שינוי שטח היחידה), לא ייחשב כפגיעה כאמור.
- יב. את כל האמור או חלק מהאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שהדבר אינו נוגד את התחייבויות החברה על פי הסכם זה.
- יג. כאמור לעיל המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם בנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה, כאשר בכוונת המוכר לרשום את כל הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף אחד עם מספר אגפים והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן ובכפוף לאישור הרשויות שאישורן יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.
- יד. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שהכבישים המצויים בתחומי מגרש 112 ו/או בתחומי מגרש 111 ו/או בתחומי שני המגרשים, המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל יחידות המגורים שבפרויקט (להלן יקראו כלל יחידות המגורים שבפרויקט יחדיו: "כלל היחידות שבפרויקט") וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט.
- הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הכבישים הנ"ל וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן, בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות אותן הוא משמש כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן.
- טו. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף ליתר הוראות הסכם זה, רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי שיבנה במקרקעין, המצויה בתחומי מגרש 112, וכן החניון התת קרקעי שיבנה במקרקעין כמתואר בתכנית המכר (החניון התת קרקעי היינו: המיסעות, דרכי הגישה, הקירות והתקרות של החניון והעמודים שבו, ככל שיהיו, אך למעט החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לרוכשי יחידות לפי שיקול דעתו הסביר, למעט לרוכשי יחידות בבניינים E ו-G), המסומנים בתוכניות כצמידות משותפת של כלל היחידות שבפרויקט למעט היחידות שבניינים E ו-G, וכן כל שטח אחר המסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן, בתוכניות המצורפות להסכם זה כצמידות משותפת של כלל היחידות שבפרויקט למעט היחידות שבניינים E ו-G, יוצמד וירשם בעת רישום הבית המשותף כצמידות משותפת לכלל היחידות שבפרויקט למעט ליחידות שבניינים E ו-G.
- הוצאות אחזקת רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי והחניון התת קרקעי (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו'), המסומנים

חוזה מכר-מחיר למשתכן

בתוכניות כצמידות משותפת של כלל היחידות שבפרויקט למעט היחידות שבבניינים G-ו E וכן כל שטח אחר המסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכניות המצורפות להסכם זה כצמידות משותפת של כלל היחידות שבפרויקט, למעט היחידות שבבניינים G-ו E, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט, למעט על חוכרי היחידות שבבניינים G-ו E, ויחולקו בין כלל חוכרי היחידות שבפרויקט, למעט חוכרי היחידות שבבניינים G-ו E, בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות מקורות שהוצמדו/ שויכו לה, ככל שהוצמדו/ שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבפרויקט (כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו/ שויכו, ככל שהוצמדו/ שויכו לה) למעט שטח היחידות שבבניינים G-ו E.

טז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניות שבמפלס החניות העיליות שבתחומי מגרש 112 כמו גם דרכי הגישה לבניינים שבמגרש 112 (בניינים העיליות B,A1,A2,A3,C) וכן שטחי הגינון והשטח המיועד לאשפה טמונה שיבנו במגרש 112, המסומנים בתוכניות כצמידות משותפת של היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 112, ככל שמסומנים, וכן כל שטח אחר המסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכניות המצורפות להסכם זה כצמידות משותפת של היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 112, יוצמדו בעת רישום הבית המשותף בצמידות משותפת ליחידות שבבניינים שיבנו במגרש 112.

הוצאות אחזקת השטחים המסומנים בתוכניות כצמידות משותפת של היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 112 (כולל ניקיון, תאורה – כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו'), יחולו על כלל חוכרי היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 112, ויחולקו בין כלל חוכרי היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 112 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 112 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן.

זז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי "השטח לרווחת הדיירים" שיבנה בשטח מגרש 111, ככל שיבנה, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניות שבמפלס החניות העיליות שבתחומי מגרש 111 כמו גם דרכי הגישה לבניינים שבמגרש 111 (בניינים G-ו E, F2, F1, D) וכן שטחי הגינון והשטח המיועד לאשפה טמונה שיבנו במגרש 111, המסומנים בתוכניות כצמידות משותפת של היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 111, ככל שמסומנים, וכן כל שטח אחר המסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכניות המצורפות להסכם זה כצמידות משותפת של היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 111, יוצמדו בעת רישום הבית המשותף בצמידות משותפת ליחידות שבבניינים שיבנו במגרש 111.

הוצאות אחזקת השטחים המסומנים בתוכניות כצמידות משותפת של היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 111 (כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו'), יחולו על כלל חוכרי היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 111, ויחולקו בין כלל חוכרי היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 111 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבבניינים שיבנו במגרש 111 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן.

חח. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי רכוש המשותף ליחידות בבניין מסוים דהיינו הרכוש המצוי בתחומי הבניין ומשמש אותו בלבד ו/או שנקבע על ידי המוכר, שהוא משותף ליחידות בבניין מסוים בלבד, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, יהווה רכוש משותף של היחידות שבאותו הבניין בתחומו הוא מצוי וירשם כרכוש משותף של היחידות שבאותו הבניין, כך שלכל יחידה בבניין יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של אותו הבניין בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו/ שויכו לה, ככל שהוצמדו/ שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו/ שויכו להן ככל שהוצמדו/ שויכו להן.

הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הלוביים הקומתיים, המבואות, גג הבניין, חדר המדרגות, המעליות, "השטח לרווחת הדיירים" ("השטח לרווחת הדיירים" ככל שיבנה במי מבניינים B,A1,A2,A3,C, שיבנו במגרש 112), שבתחומי כל בניין וכל שטח אחר, אשר מסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף של היחידות שבאותו הבניין, וכן כל רכוש אחר שנקבע ו/או יקבע על ידי המוכר שיהווה רכוש משותף של היחידות שבאותו הבניין בלבד, יהווה וירשם כרכוש משותף לכלל היחידות שבאותו הבניין והוצאות אחזקתו יחולו על כלל חוכרי היחידות שבאותו הבניין בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים

חוזה מכר-מחיר למשתכן

והמרפסות המקורות שהוצמדו/ שויכו לה, ככל שהוצמדו/ שויכו לה, לשטח כל היחידות שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו/ שויכו להן ככל שהוצמדו/ שויכו להן.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה – כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו'), הרכוש המשותף ליחידות שבאותו הבניין יחולו על כלל חוכרי היחידות שבאותו הבניין בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו/ שויכו להן.

יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכלל היחידות שבאותו הבניין כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות באותו הבניין באופן המתואר בסעיף זה לעיל אף אם דרך רישומו תהא שונה ואף אם ירשם כצמידות משותפת של דיירי אותו הבניין.

ט. על אף האמור בסעיף 13 יח לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בניין F1 שייבנה במגרש 111, יורכב מ-2 מבנים עם קיר משותף כמתואר בתוכניות המצרפות להסכם זה, כאשר בכוונת המוכר לנסות ולרשום כל אחד ממבנים אלו כאגף נפרד בבית המשותף. המבנים יסומנו בתוכניות המצרפות להסכם זה כמבן F1A ומבן F1B. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בניין F2 שייבנה במגרש 111, יורכב מ-2 מבנים עם קיר משותף, כמתואר בתוכניות המוכר המצרפות להסכם זה, כאשר בכוונת המוכר לנסות ולרשום כל אחד ממבנים אלו כאגף נפרד בבית המשותף. המבנים יסומנו בתוכניות המצרפות להסכם זה כמבן F2A ומבן F2B.

הרכוש המשותף ליחידות שבמבן מסויים דהיינו הרכוש המצוי בתחומי אותו המבן ומשמש אותו בלבד ו/או שנקבע על ידי המוכר שהוא משותף ליחידות שבאותו המבן, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, יהווה רכוש משותף של היחידות שבאותו המבן וירשם כרכוש משותף של היחידות שבאותו המבן כך שלכל יחידה במבן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של המבן בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבמבן זה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו/ שויכו להן.

הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הלוביים הקומתיים, המבואות, גג המבן, חדר המדרגות, המעליות, שבתחומי כל מבן וכל שטח אחר, אשר מסומן בתוכניות המוכר כרכוש משותף של היחידות שבאותו המבן, וכן כל רכוש אחר שנקבע ו/או יקבע על ידי המוכר שיהווה רכוש משותף של היחידות שבאותו המבן בלבד, יהווה וירשם כרכוש משותף לכל היחידות שבאותו המבן והוצאות אחזקתו יחולו על כלל חוכרי היחידות שבאותו המבן בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו/ שויכו לה, ככל שהוצמדו/ שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבמבן כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו/ שויכו להן ככל שהוצמדו/ שויכו להן.

הוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף למבן כאמור, יחולקו בין כלל חוכרי היחידות שבמבן באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבמבן, כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו/ שויכו להן, והוראה מתאימה תירשם בתקנון הבית המשותף.

יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכלל היחידות שבאותו המבן כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות באותו המבן באופן המתואר בסעיף זה לעיל אף אם דרך רישומו תהא שונה ואף אם ירשם כצמידות משותפת של דיירי אותו המבן.

כ. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה, והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בשטח החניון התת קרקעי, מאגרי מים, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, צובר/י גז, חדר/י גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/י אשפה ו/או מיכל/י אשפה טמונים וכדו' אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן.

כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שיבנה, יוצמד בצמידות משותפת ליחידות וירשם בעת רישום הבית המשותף כצמידות משותפת של היחידות אותן הוא ישמש. ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבפרויקט, המבנה יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות אותן הוא משמש כולל שטח המחסנים והמרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן.

מוסכם כי, הוצאות האחזקה (הוצאות האחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') של כל מבנה כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות אותם המבנה משמש ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות אותן הוא משמש כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן. האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת בהסכם זה.

כא. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בתוך החניון התת קרקעי ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

מוסכם כי, ככל שיהיו מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות כאמור אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן, יישאו חוכרי היחידות אותן משמשות מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אלו באחזקתם ובתיקונם, כך שכל יחידה תשתתף בהוצאות אלו בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח היחידות אותן המערכת ו/או המתקן ו/או התשתית לפי העניין משמשת כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן. האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה והתיקון של המערכות, המתקנים והתשתיות לא יחול לגבי מערכות התאורה וכן כל מערכת ו/או מתקן ו/או תשתית אחרת אשר לגבי הוצאות האחזקה והתיקון שלה קיימת הוראה אחרת בהסכם זה.

כב. חוכרי היחידות ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעולן. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות ו/או למי מטעמם גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין (למעט צמחיה שבשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

הוראה בעניין זכות המעבר של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

על אף האמור לעיל ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם זה ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים בהתאם לאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע בהסכם זה שיהיו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר בהתאם לסיכום עם משרד הבינוי והשיכון ובכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים והרוכש נותן הסכמתו לכך ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין כך.



## חוזה מכר-מחיר למשתכן

כג. ככל שיבנו בתחומי מי מהבניינים ו/או החניון התת קרקעי שיבנו במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגרי מיים ו/או צוברי גז ו/או חדרי משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדר/י אשפה ו/או מיכלי אשפה טמונים וכיו"א אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

כד. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. במקרקעין יבנה חניון תת קרקעי אשר ישמש כאמור את כלל הבניינים שיבנו בפרויקט, למעט את בניינים E ו-G.

לחוכרי כלל היחידות שבפרויקט תהיה זכות גישה מהחניון התת קרקעי לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת, והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

2. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בבניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר ביחידה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר ביחידה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.

3. הזנות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחוברו כולם למונה חשמל אחד או למספר מוני חשמל נפרדים ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן ו/או יחובר המחסן למונה הדירתי של היחידה אליה הוצמד/ שויך המחסן והכל לפי החלטתו ובחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כלל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

כה. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לכלל הבניינים ו/או לבניין מסוים לא יכלול:-

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.

2. משטחים המיועדים לחניית רכב. למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.

3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.

4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.

5. שבילי גישה ליחידות הקרקע המגיעים ליחידות הקרקע במידה וקיימים.

6. מרפסות ומסתורי כביסה.

7. שטחים המיועדים לבניית יחידות.

8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, כגון "השטח לרווחת הדיירים" וכדו', ככל שייבנו.

9. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון.

כו. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי הוראות הסכם זה וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית באר שבע ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין דרך הרישום הוראות התקנון וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל.

כז. יובהר כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם דרך רישום הבתים המשותפים ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין כל הקשור והנובע מכך בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל.

כח. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, בבניינים בפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על היחידות והצמוד להן כולן ו/או חלקן ועל התשתיות והמתקנים שיותקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

כט. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית באר שבע ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויותקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

ל. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין.

לא. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניחה, ארונות חשמל והסתעפויות למיניחה, מערכות טכניות למיניחה, צינורות למיניחה, מעבים וכ"ו השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ליחידות

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ו/או בשטח הצמוד ליחידות ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד, גישה לכל הני"ל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

לב. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסמכתם ולא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

לג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 13 כח ו-13 לב לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשיהם.

לד. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, אף לאחר מסירת החזקה ביחידות, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שיידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתו הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד.

לה. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום הוראות הסכם זה כמפורט לעיל ולהלן, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיפים 13 ד-13 כה וכן בסעיף 13 לא, להסכם זה.

לו. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונתרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיוור. הוראות סעיף זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם זה.

לז. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, ובסעיף 13 בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 16.

לח. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף על פי הוראות הסכם זה וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.

לט. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 13 זה לעיל ולהלן בשינויים המחוייבים.

מ. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.

מא. אם איזה מבין הקונים ו/או המחזיקים, אשר יבואו בנעלי הרוכש על פי הסכם זה, יפר הוראות הסכם זה, תהיה לחברה עילת תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו, ולרוכש לא תהא טענה ו/או עילה כלפי החברה בשל הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם החברה כלפיו, ככל שיוחלט על ידה לעשות כן.

מב. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף 13 זה בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 13 זה.

מג. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

### הקונה רוכש את הממכר והצמוד לו בלבד:-

14.

א. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי המוכר הסכים למכור את הדירה והצמוד לה בלבד, והמוכר יהיה רשאי לפי ראות עיניו למכור כל חלק אחר מהפרויקט והמקרקעין למי שימצא לנכון, בכפוף להוראות המכר, ובתנאים שימצא לנכון בכפוף להוראות המכר, מבלי שתהיה לקונים כל זכות קדימה או כל זכות התנגדות לפעולות אלה של המוכר.

ב. במידה והקונים רכשו מחסן מהמוכר (במידה והקונים רכשו מחסן, המחסן יצוין במפרט הטכני ויסומן בתוכניות המכר), הודע לקונים כי בתוך המחסן יעברו צינורות ביוב וניקוז, הן בקירות והן ע"ג הקירות ובתקרה, והקונים נותנים הסכמתם המפורשת לכך, ולא תהיינה להם כל טענה ו/או דרישה בגין כך.

ג. לנכס נשוא חוזה זה תוצמד חניה, כמסומן בתשריט ובמפרט הטכני, ובכפוף לשינויים, לפי החלטת המוכר, הנובעים מכך שטרם ניתן היתר בניה ו/או מדרישות הרשויות ו/או הגופים הרלוונטיים בין היתר כתנאי למתן טופס 4.

15.

א. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, אך למעט זכויות בניה שיתווספו למקרקעין ככל שיתווספו לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות המתוכננות להיבנות בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר כאשר לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונתרו במקרקעין. אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור ו/או יחידות דיור.

ב. מוסכם במפורש, כי באם המוכר יקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על החלקה ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בבניין ו/או בפרויקט נשוא חוזה זה, הרי בניה נוספת זו תהיה שייכת אך ורק למוכר, ולו הזכות לעשות בתוספת בנייה זו כרצונו כולל מכירתה כולה או חלקה ו/או מסירת חלקים ממנה, כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הקונים.

ג. הודע לקונים כי לצורך קבלת היתרי בניה לפרויקט הוגשו ו/או יוגשו על ידי המוכר תכניות ובקשות מתאימות ובכלל זאת בקשות לתוספת יחיד ו/או בקשות לתוספות קומות ו/או בקשות לשינוי תקן חניה ו/או כל בקשה תכנונית אחרת, כך שתתאפשר בניית הפרויקט בהתאם לתכנון שיקבע על ידי החברה ויאושר על ידי משב"ש ובכלל זאת יחידות הדיור בהתאם לבקשות ותכנון החברה.

ד. הקונים מתחייבים שלא להתנגד לכל תוכנית ו/או בקשה כאמור וכן ליתן הסכמתם ולחתום על כל מסמך עליו תידרש חתימתם, ככל שתידרש, לשם אישור התוכניות והבקשות התכנוניות השונות אשר יבוקשו על ידי החברה. הפרת סעיף זה תהא הפרה יסודית של חוזה המכר ומבלי לפגוע ביתר סעדי המוכר על פי חוק ועל פי הסכם זה יהיה רשאי המוכר לבטל עסקה זו. על אף האמור בסעיף זה מוסכם כי לאחר קבלת היתר הבניה, החברה לא תיזום כל שינוי בדירת

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

הקונים ולא תגיש כל תוכנית לשינוי דירתם ביוזמתה כאשר קודם לקבלת היתר הבניה יחולו הוראות סעיף 5ג' לעיל.

ה. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו החברה לא תהא מוגבלת במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור שיבנו בכל בניין ו/או בפרויקט כולו ותהא רשאית לבנות יותר קומות ויותר יחידות דיור או פחות מכך בכל אחד מהבניינים ו/או לבנות יותר בניינים בשטח מקרקעין ו/או פחות מכך והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

ו. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה (אם קיימת) בין האמור בחוזה זה על כל נספחיו לבין האמור בסעיפים 15ב, 15ג, 15ד, 15ה ו-15ו להסכם זה, יגבר האמור בסעיפים 15ב, 15ג, 15ד, 15ה ו-15ו להסכם זה.

### ייפוי כוח בלתי חוזר :-

16. הקונים מוסרים עם חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף בזה לשם מילוי הוראות הסכם זה, וכביטחון למילוי התחייבויותיהם כמפורט בחוזה זה. כמו כן מתחייבים הקונים להמציא לחברה 2 עותקים של ייפוי הכוח נוטריוני (מקור נוטריוני אחד והעתק נוטריוני אחד) בנוסח המצורף לחוזה זה חתום על ידם ומאומת על ידי נוטריון תוך 14 יום מיום חתימת הסכם זה עלויות ייפוי הכוח הנוטריוניים (העלויות לא יעלו על הסך הקבוע עבור מקור והעתק כאמור על פי תקנות הנוטריונים (שכר שירותים), תשל"ט - 1978) יחולו על החברה וישולמו על ידי החברה ישירות לנוטריון כנגד חשבונית מס כחוק, ככל שהקונים לא שילמו לנוטריון עבור ייפוי הכוח כאמור או יוחזרו לקונים על ידי החברה סמוך ולא יאוחר מ 7 ימים מיום בו הקונים ימציאו לחברה את ייפוי הכוח הנוטריונים ואת חשבונית המס שניתנה להם על ידי הנוטריון עבור התשלום כאמור. החברה תהיה רשאית בעצמה ו/או אמצעות באי כוחה לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם רישום הבית המשותף, רישום זכויות הקונים בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת, חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י בשם הקונים, חתימה על שטרי רישום הזכויות בשם הקונים רישום שעבודים ו/או הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה במקרקעין וכיוצא בזה וכן כל פעולה אחרת לשם קיום הוראות חוזה זה..

### ליווי בנקאי :-

17.

א. ידוע לקונים כי הפרויקט כולו ילווה בליווי פיננסי ע"י הבנק המלווה (להלן: "הליווי הפיננסי") וכי במסגרת הליווי הפיננסי נוצרו ו/או ייווצרו שעבודים לטובת הבנק. להסכם זה מצורף ו/או יצורף נספח הבנק המלווה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה אשר יתכן ויוחלף ו/או יתוקן לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק שילווח את הפרויקט כאמור ברישא להסכם זה. ככל שצורף נספח ד' להסכם זה והמוכר החליף במהלך הפרויקט את הבנק שמלווה את הפרויקט, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם, במועד שהחברה תתאם עמם, על נספח הבנק המלווה בנוסח הבנק המלווה בכפוף לאישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו. כמו כן ידוע לקונים כי בכוונת המוכר לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין לצדדים שלישיים אחרים אשר ילוו לו כספים לצורך מימון הפרויקט והם נותנים הסכמתם לכך.

הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי בכל עת לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין מפעם לפעם לזכות בנקים ו/או צדדים שלישיים אחרים שילוו לו כספים ו/או לטובת בנקים ו/או גורמים ממנים אחרים שילוו כספים לרוכשי נכסים במקרקעין והם מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים שהם על מנת למנוע ממנו לשעבד את המקרקעין ולחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך כך במידה ותידרש חתימתם ולא ניתן יהיה לחתום עפ"י ייפוי הכוח.

הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי לחתום על כתבי התחייבות לטובת מוסדות פיננסיים שילוו כספים לרוכשי נכסים במקרקעין למימון הרכישה בהתאם לנוסח שיוסכם בין המוסד הפיננסי הרלוונטי, לפי העניין, לבין המוכר, ולפעול על פיהם והם מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים שהם על מנת למנוע מהמוכר לשעבד את המקרקעין, וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך, במידה ותידרש חתימתם ו/או שלא ניתן יהיה לחתום עפ"י ייפוי הכוח.

ב. מוסכם כי הקונים יקבלו מכתב החרגה מותנה מהבנק תוך 30 ימים מיום ביצוע התשלום הראשון על פי הסכם זה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה.

18. הקונים מתחייבים לנהוג בדיוק כמפורט בנספח הבנק המלווה המהווה כאמור חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

19.

א. כאמור ברישא להסכם זה, הקונים יקבלו ערבות חוק מכר דירות או פוליסות ביטוח (להלן: "הערבויות") מהבנק המלווה ע"פ הוראות הסכם הליווי שייחתם ו/או נחתם בין המוכר לבין הבנק מלווה.

ב. המוכר יהא זכאי בכל עת להחליף את הערבויות שניתנו לקונים כולן או חלקן ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות. יובהר כי לא תושט על קונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה.

ג. תנאי למסירת החזקה בממכר לקונים הינו החזרת הערבויות או כל בטוחה אחרת שתמצא בידי הקונים והקשורה לחוזה זה, לידי המוכר ובלבד שהתקיימו התנאים בחוק המכר הבטחת השקעות, להחזרת הערבויות. דהיינו: ניתן מכתב החרגה בנוסח הבנק המלווה וכן נחתם חוזה חכירה בין הקונים לרשות מקרקעי ישראל או לחילופין נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונים בגין עסקה זו. במידה ובמעמד מסירת החזקה טרם התקיימו התנאים להחזרת הערבויות כאמור לעיל יופקדו הערבויות בנאמנות אצל עורך דין שזהותו תיקבע ע"י המוכר ויועברו לבנק המלווה לאחר התקיימות התנאים הקבועים בסעיף זה. יובהר כי עו"ד הדס, ב"כ המוכר, לא ישמש כנאמן לעניין האמור בסעיף זה. ביטול ערבות המכר ייעשה כנדרש על פי דין ועל פי כתבי הערבויות.

ד. פרטי הפרויקט בבנק המלווה \_\_\_\_\_ מספר סניף: \_\_\_\_\_ (ראשי ומס' ח-ן: \_\_\_\_\_ שם הפרויקט: \_\_\_\_\_). הקונים מצהירים כי הובהר להם כי הם זכאים לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט תואמים את הפרטים בבנק וזאת בדרכים הבאות: פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו \_\_\_\_\_, באמצעות מענה טלפון מס' \_\_\_\_\_ ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה שהוא \_\_\_\_\_ ככל שבמעמד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם הליווי בנקאי הפרטים המפורטים בסעיף זה ימסרו לקונים על ידי המוכר לאחר חתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הליווי.

ה. תשלומים בגין מחיר הדירה הקבוע בנספח התשלומים יבוצעו על ידי הקונים אך ורק באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה.

ו. הודע לקונים כי על אף האמור בהסכם המכר על נספחיו, פנקס השוברים של הבנק המלווה לא יימסר לקונים במעמד חתימת הסכם המכר. הקונים יקבלו את פנקס השוברים לאחר שהחברה תקבל אותו מהבנק המלווה. הקונים מתחייבים לסור ולקבל את פנקס השוברים מהחברה במועד שיתואם עמם על ידי החברה עד ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים מיום קבלת ההודעה מהחברה, כי פנקס השוברים נמצא אצל החברה (הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד כאמור).

ז. הודע לקונים כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק המלווה בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום מלא התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים של הבנק המלווה כאמור לעיל.

ח. הקונים מצהירים בזאת כי כתובתם למשלוח ערבויות חוק המכר / פוליסות הביטוח שיונפקו לטובתם על ידי הבנק המלווה הינה כתובתם כפי שהיא מופיעה ברישא להסכם זה, והם מתחייבים בזאת להודיע למוכר בכתב על כל שינוי בכתובתם המצוינת ברישא להסכם זה. יודגש כי החברה רשאית לשלוח את ערבויות חוק המכר לכתובת הקונים או לחילופין לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר בו תיבחר לשם קבלת ערבויות חוק המכר לפי שיקול דעתה הסביר. בחרה החברה לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר כאמור לשם קבלת ערבויות חוק המכר, מתחייבים הקונים להגיע למקום אליו זומנו על ידי החברה ולקחת את ערבויות חוק המכר במועד שתואם עימם.

ט. הקונים מתחייבים למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסר להם את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- ז. הקונים לא רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, על הקונים יהיה למלא בכל שובר בו יעשה שימוש את פרטיו וכן את סכום התשלום שמשולם באמצעות השובר.
- יא. הקונים מתחייבים, כי במידה והם יהיו זכאים לממש את ערבויות חוק המכר/פוליסות הביטוח שקיבלו על פי תנאי הערבויות/ הפוליסות ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו, והם יבקשו לממש את ערבויות חוק המכר שקיבלו, ומימושם יאושר ויבוצע, הם יאשרו בחתימתם את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שיוציא להם המוכר, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי ערבויות חוק המכר.
- יב. הקונים מאשרים שהוסבר להם אופן השימוש בשוברי התשלום שינפיק הבנק.
- יג. מיד עם ביצוע כל תשלום ע"י הקונים באמצעות השובר המתאים, יעבירו הקונים למוכר בפקס, במייל, בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה ביד עותק מהשובר המשולם. הקונים מתחייבים לשמור את שוברי התשלום ולהחזירם למוכר במעמד מסירת החזקה במקרה שהקונים איבדו ו/או הרסו את שוברי התשלום ישלמו הקונים לחברה את התשלום בו תחויב החברה בגין כך ו/או בגין הנפקת שוברים חדשים. לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל ערבות מכר/ פוליסת ביטוח ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר/פוליסת ביטוח בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות חוק המכר, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.
- יד. הודע לקונים כי ערבויות חוק המכר /פוליסות הביטוח שיונפקו על ידי הבנק המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר הבטחת השקעות.
- טו. במקרה שהקונים יקבלו הלוואה ממוסד פיננסי, לצורך מימון רכישת הממכר, כנגד התחייבות המוכר לרישום שעבוד על זכויותיהם בממכר, מתחייבים הקונים ליתן הוראה בלתי חוזרת למוסד הפיננסי ממנו יקבלו את הלוואה כאמור: להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הבנק המלווה. ידוע לקונים כי קודם לקבלת הלוואה על הקונים לשלם לחברה 10% לפחות ממחיר הממכר, בהתאם לחוזה זה ולנספחיו. הקונים מתחייבים להמציא למוכר את המסמכים עליהם תידרש חתימת המוכר על ידי המוסד הפיננסי נותן הלוואה לפחות 30 ימי עסקים קודם למועד התשלום אשר בכוונתם לשלם באמצעות כספי הלוואה, אך לא לפני ששילמו לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר. המוכר יחתום על מסמכי הלוואה, בכפוף לכך ששולם לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר ובלבד שהמוכר הגיע לנוסח מוסכם של המסמכים עם הבנק נותן הלוואה. על אף האמור לעיל, המוכר רשאי להחליט לטפל במסמכי הלוואה שימסרו לו על ידי הקונים כאמור, אף קודם לתשלום 10% ממחיר הממכר, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, אך בכל מקרה זמן הטיפול יהיה לפחות 30 ימי עסקים מיום התשלום של 10% והמצאת מסמכי הלוואה. למען הסר ספק יובהר כי התשלום בסך של 10% ממחיר הממכר האמור בסעיף זה ישולם אף הוא אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הבנק.
- טז. ככל שייטלו הקונים הלוואה לצורך מימון רכישת הממכר כאמור, הם יהיו רשאים לעשות כן באמצעות כל מוסד פיננסי שיבחרו אין הם מחויבים ליטול משכנתא מן המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט. נטלו הקונים הלוואה כאמור ישלמו הקונים למוכר את האגרות הנדרשות לרישום התחייבות לרישום משכנתא ולרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין וכל אגרה ו/או תשלום אחר שיידרש בקשר עם הלוואה זו, ובכלל זאת עמלת הסבת הערבויות/הפוליסות של הבנק המלווה לבנק נותן המשכנתא, וזאת לא יאוחר מ 30 יום קודם למועד מסירת החזקה בדירה הקבוע בהסכם זה או בסמוך למועד הרישום, לפי החלטת החברה.
- יז. בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונים על פי הערבות/פוליסה, מורים בזאת הקונים לחברה בהוראה בלתי חוזרת להסיר במקרה כזה, באמצעות באי-כוחם הנזכרים בנספח ה להסכם זה, את הערת האזהרה שתירשם, אם תירשם, לזכותם בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר יראו את ההסכם כבטל לעניין זה שהזכויות מכל מין וסוג שהוא, שהוקנו לקונים בדירה, יומחו לבנק לפי דרישתו או תחזורה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ג' שאינו הבנק. הקונים מתחייבים לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור על זכויותיהם או המחאת זכויותיהם כאמור.

יח. הקונים מסכימים כי החברה תהא רשאית, בכל שלב, להחליף כל ערובה שתינתן לפי חוק המכר הבטוחת השקעות בערובה אחרת על פי דרישות החוק כנוסחו היום או כפי שיתוקן מעת לעת, וכן לדרוש שהבטוחה שתינתן תפקע ו/או תבוטל לפני רישום זכויות הקונים בדירות בלשכת רשם המקרקעין. הקונים מתחייבים להחזיר לחברה את הערובה כנגד קבלת ערובה אחרת לפי דרישת החברה. הזכות להחליף הבטוחה תעמוד גם לבנק במקרה הצורך. ככל שהבטוחה תוחלף, תודיע על כך החברה לקונים. כן יובהר כי לא תושג על הקונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה.

יט. מבלי לגרוע מהאמור בנספח הבנק (נספח ד') ובזכויות הבנק המצוינות בו, ובכפוף להסכמת הבנק מראש ובכתב, הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי בכל עת למשכן ו/או לשעבד את המקרקעין ואת הפרויקט כולו ו/או חלקו מפעם לפעם לזכות בנקים ו/או גופים אחרים שילוו לו כספים לצורך מימון הבנייה. לגבי רישום השעבודים, יובהר כי ככל שהממכר ישועבד שעבוד נוסף (בנוסף לבנק המלווה) יקבלו הקונים מכתב החרגה מותנה מהמשעבד הנוסף לפיו עם קבלת מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה תוחרג הדירה גם מהשעבוד לטובת הגורם המשעבד הנוסף.

כ. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה (אם קיימת) בין האמור בחוזה זה על כל נספחיו, לבין האמור בנספח הבנק, נספח ד' לחוזה זה כי אז, רק האמור בנספח הבנק יגבר, ונספח הבנק הינו מהותי לחוזה זה.

### מיסים והוצאות:-

20. כל המיסים ותשלומי החובה החלים על החלקה ו/או הממכר הני"ל עד ליום מסירת החזקה ישולמו על ידי המוכר ומיום זה ואילך ישלמו הקונים חלק יחסי מהמיסים, האגרות וההיטלים שיחולו על החלקה הני"ל ואת מלוא המיסים שיחולו על הממכר. במידה ויוטלו לאחר חתימת הסכם זה מכוח הוראות כל חוק ו/או צו ו/או מכוח תקנה ו/או מכוח פסיקה, מיסים חדשים ו/או היטלים חדשים ו/או תשלומים חדשים אשר יוטלו על רוכשי דירות ו/או חוכרי דירות ו/או בקשר עם הדירה יחולו מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומים אלו על הקונים.

### השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, מס רכישה, מס שבח ומס הכנסה:-

21.

א. הודע לקונים כי החובה לדווח על עסקה זו הינה תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה וכן כי החובה לשלם מס רכישה עפ"י שומה עצמית היא תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה ועל כן אם לא ידווחו על העסקה במועד, יהיו צפויים לתשלום ריבית פיגורים ו/או קנסות למיסוי מקרקעין בגין אי דיווח במועד ו/או אי תשלום במועד לפי העניין. ידוע לקונים כי מס הרכישה עפ"י שומה עצמית נעשה על פי הצהרתם ביחס למספר הדירות ו/או חלקי הדירות שברשותם ו/או השייכות להם ו/או שהם ירשו וכדו', ולאחר שהם סרו אישית לרשויות המס לבדיקת מספר הדירות ו/או חלקי הדירות השייכות להם, ועל סמך נתונים אחרים שנמסרו על ידם ויכול להשתנות במידה ויתגלה אחרת. הקונים מצהירים כי בכל מקרה תיעשה הערכת השומה על פי אגף מיסוי מקרקעין והשומה העצמית לא היוותה בסיס להתקשרות בהסכם זה. הקונים מתחייבים לדאוג לקבלת שובר מס הרכישה ולתשלומם במועד. במידה והקונים בקשו לקבל הטבה במס הרכישה ו/או הצהירו כי הם מתחייבים למכור את הדירה שבבעלותם, מחובתם האישית להמציא לרשויות המס את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת הטבה, ומחובתם האישית לדווח לרשויות המס על מכירת הדירה שבבעלותם בצירוף מס' השומה של עסקה זו, וזאת בין היתר לשם סגירת שומת מס הרכישה והימנעות מהטלת עיקולים על חשבונם בגין אי תשלום מס הרכישה. ידוע לקונים כי הקפאת שומת מס הרכישה הינה לזמן קצוב ומחובתם לברר ברשויות המס מתי מסתיימת תקופת ההקפאה. הומלץ לקונים לבדוק ברשויות המס את כל הנתונים שנמסרו על ידם לצורך ביצוע השומה העצמית ובכל מקרה לקונים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או באי כוח החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור למס הרכישה.

ב. מס שבח /מס הכנסה יחול על המוכר וישולם על ידו.

ג. הקונים ישלמו לעו"ד יובל הדס, ב"כ המוכר, במעמד חתימת הסכם זה סך של 4,960 ₪ בצירוף מע"מ או 1/2% מהתמורה בצירוף מע"מ (הנמוך מבניהם) עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר. ידוע לקונים, כי ב"כ המוכר אינו מייצגם, והוא לא יטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה ובכלל זאת אף לא ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על



## חוזה מכר-מחיר למשתכן

שם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. לקונים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי ב"כ המוכר בכל עניין הקשור ו/או הנובע מהסכם זה ובכלל זאת רישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות בממכר על שם ו/או רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותו של המוכר לביצוע הרישומים כאמור בהוראות המכרז ובהסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכר בכל עניין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכר בלבד. ידוע לקונים כי התשלום המשולם על ידם כאמור לב"כ המוכר, מבוצע עבור המוכר בלבד כהשתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר, והמוכר הוא שיקבע את זהות עורך הדין שיטפל עבורו בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכר בלבד ואינה חלה על ב"כ המוכר. כן יובהר כי ככל ומסיבה כלשהי יהיו זכאים הקונים להשבת הסך ששולם על ידם עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר ישולם להם סך זה על ידי המוכר ולא על ידי ב"כ המוכר.

### הוצאות כספים ע"י המוכר עבור הקונים:-

22. המוכר יהיה רשאי (אבל לא מחויב) להוציא על חשבון הקונים מידי פעם בפעם, כספים אשר על הקונים לשלם לפי חוזה זה, ובלבד שמדובר בחוב שהקונים לא שילמו אשר אי תשלומם עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו כלפי הקונים ו/או כלפי צדדים שלישיים, ועל הקונים יהיה להחזירם למוכר לפי דרישתו הראשונה, ולא יאוחר מיום העברת הממכר על שם הקונים בלשכת רשם המקרקעין או מיום קבלת החזקה בממכר, הכל לפי התאריך המוקדם יותר. לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

23. למען הסר ספק הקונים מצהירים שהובהר להם מפורשות כדלקמן:-

א. המוכר יגרום לכך שבין רמ"י לקונים יחתם חוזה חכירה ע"פ הנוסח, ההוראות והתנאים שיקבע רמ"י או לחילופין לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים בגין רכישת הדירה.

ב. המוכר ינהל במשרדיו ספר זכויות ובו תרשמה זכויות רוכשים של נכסים בפרויקט.

ג.

(1) הקונים לא יהיו זכאים להעביר זכויותיהם בממכר לאחר, כל עוד לא שילמו כל המגיע למוכר ולא קיבלו החזקה בממכר, לא חתמו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בגין הממכר ולא החזירו למוכר את הערבויות שקיבלו מהבנק המלווה.

(2) שילמו הקונים את כל המגיע מהם למוכר וקיבלו את החזקה בממכר, יהיו זכאים להעביר את זכויותיהם בממכר לאחר, בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים הבאים

(א) יודיעו למוכר מראש ובכתב, על העברת הזכויות.

(ב) ימציאו למוכר חוזה בינם ובין הרוכשים מהם.

(ג) הם עצמם והרוכשים מהם יקיימו את כל הוראות החוק בדבר עסקת מקרקעין, ישלמו את המיסים הכרוכים בכך וימציאו למוכר אישורים מתאימים על כך.

(ד) הקונים ימציאו למוכר אישור עירייה ואישור הועדה המקומית להעברת הדירה מופנה לטאבו, בו ייכתב כי אינם חייבים מיסים, היטל השבחה, ארנונה, וכי אין התנגדות של הרשויות לרישום הממכר בטאבו ע"ש הקונים. תוקף האישורים יהיה לפחות 120 יום מיום המצאתם לחברה.

(ה) הרוכשים מהקונים את הממכר יחתמו על יפוי כוח והרשאה בלתי חוזרים בפני נוטריון בנוסח לפי קביעת המוכר וימציאו שלושה עותקים ממנו למוכר.

(ו) יומצא למוכר אישור מאת הבנק, המעיד כי ההלוואה מובטחת במשכנתא ו/או במשכון זכויות ו/או בהתחייבות שניתנה מטעם המוכר בקשר לנכס זה (אם הייתה כזאת) סולקה במלואה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם הרוכשים החדשים וכי תנאיי הבנק להעברה זו, אם יהיו כאלה, נתמלאו וכן אישור הבנק כי סולקה הלוואה עומדת אם קיימת.

(ז) ככל שמסיבה כלשהי טרם בוטלו ערבויות חוק המכר יחתמו הקונים והנעברים על המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה וכן ימציאו את האישורים שידרשו על ידי הבנק המלווה וישאו בכל תשלום הקשור בכך.

חוזה מכר-מחיר למשתכן

- (ח) הקונים ימציאו הסכמה להעברת הזכויות מטעם רשות מקרקעי ישראל, אם הסכמה כזאת תהא דרושה.
- (ט) הקונים ישלמו למוכר הוצאות הכרוכות בדמי טיפול ובהעברת הזכויות לרוכש החדש בגובה הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיקבע בדין ביום התשלום.
- (י) הקונים יישארו אחראים כלפי המוכר לקיום כל התחייבויותיהם עפ"י חוזה זה.
- (יא) ההוראות המפורטות בסעיף זה תחולנה מרוכש לרוכש עד לרישום הממכר בטאבו.

24.

א. משרד עו"ד יובל הדס, מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה ואין לו אחריות כלשהי כלפי הקונים.

ב. לקונים זכות להיות מיוצגים ע"י עו"ד מטעמם והם יישאו בשכר טרחתו.

**הפרת התחייבות:-**

25.

א. המוכר רשאי לבטל חוזה זה באם הקונים פיגרו בתשלום סכום כל שהוא לפי חוזה זה ביותר מ- 10 ימים והקונים לא תיקנו את ההפרה גם לאחר שקיבלו התראה מהמוכר, בדרך של הודעה בכתב, על ההפרה וארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה. סעיף זה הינו אחד מהתנאים העיקריים לחוזה זה.

ב. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונים, ישלמו הקונים למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונים שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונים. יובהר כי במקרה של ביטול ההסכם וגבית הפיצוי המוסכם כאמור ישיב המוכר לקונים את ההוצאות המשפטיות ששולמו על ידם לב"כ המוכר.

ג. מוסכם בזאת שכל המועדים לתשלום כספים הנזכרים בחוזה זה, מהווים תנאים עיקריים, והפרת תנאי עיקרי מזכה את המוכר לביטול החוזה. בחר המוכר לבטל הסכם זה עקב הפרה כאמור, יחזיר המוכר לקונים את הכספים שקיבל מהם בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 25' לעיל. על אף האמור לעיל הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך, כי ככל שלצורך ביטול הסכם זה, ינקוט המוכר הליכים משפטיים כנגד הקונים (הליכים משפטיים היינו – הגשת תובענה ו/או פתיחת הליכים בהוצל"פ), בשל סירוב הקונים לחתום על המסמכים שידרשו לביטול ההסכם ולפעול בהתאם להוראות הסכם זה, חלף הפיצוי המוסכם ינוכו מהכספים שהקונים שילמו למוכר כל נזק והוצאה שנגרמה ו/או תיגרם למוכר עקב חתימת ההסכם וביטולו, ובכלל זאת תשלומים ששולמו ו/או ישולמו על ידו לבנק המלווה, לבאי כוחו, ולמשווקי הפרויקט בקשר עם חתימת ההסכם, ביטולו וכל תשלום נזק והוצאה שתהיה למוכר בקשר עם ההליך / ההליכים המשפטיים שינקוט כנגד הקונה. הכספים יוחזרו לקונים תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ומסירתה למוכר או תוך 45 יום לאחר הביטול, במידה והדירה טרם נמסרה לרוכש. במעמד ביטול החוזה יחזירו הקונים למוכר את פנקס השוברים של הבנק המלווה ואת ערבויות חוק המכר שקיבלו. בכל מקרה במקרה של ביטול חוזה יוחזרו הכספים אך ורק כנגד החזרת מלא הערבויות ופנקס השוברים של הבנק המלווה וכנגד חתימה על מסמכי ביטול העסקה שידרשו לצורך ביטולה.

ד. כל ויתור, ארכה, הנחה או דחייה מצד המוכר, בקשר למילוי הוראות חוזה זה מצד הקונים, לא תפגע ולא תגרע מזכויות המוכר, ולא תטען כהצדקה או כהגנה לגבי הפרת או אי מילוי כזה מצד הקונים, או כוונתו מצד המוכר על איזה מזכויותיו לפי חוזה זה.

ה. כפוף לאמור לעיל בהסכם זה, חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970 יחול על חוזה זה.

**תנאים יסודיים:-**

26. מבלי לפגוע באמור בסעיף כלשהו בחוזה זה, מוסכם כי הוראות נספח הליווי, מועדי תשלום הכספים המפורטים בנספח התשלומים, הינם תנאים יסודיים בחוזה זה.

**הוראות כלליות:-**

27.

א. הקונים מתחייבים לשמור ולתחזק את הדירה ע"פ חוברת הוראות שימוש והתחזוקה שימסרו להם ע"י המוכר במעמד מסירת החזקה בדירה ו/או קודם לכך, כן מתחייבים הקונים בעת שימכרו את הדירה למסור את חוברת הוראות השימוש והתחזוקה למי שיקנה מהם את הדירה ולהורות לו לפעול על פיה.

ב. לא פעלו הקונים כאמור בסעיף 27' לעיל, לא יחולו על המוכר הוראות חוק המכר דירות לגבי אחריות ובדק לממכר.

28. הקונים מתחייבים כי עד למועד המסירה בפועל של כל היחידות לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה בעצמו או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ולא ירשה לאחר מטעמו להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או ליחידה לא יתפוס חזקה ביחידה ו/או יעשה ביחידה כל שימוש שהוא, ולא יכניס חפצים אל היחידה ו/או יבצע בה שינויים, הן בעצמו והן על ידי אחרים. קבלת החזקה ע"י הרוכש תהווה ראיה לכאורה כי הרוכש קיבל את היחידה גמורה ומושלמת בהתאם להסכם זה ולשביעות רצונו וכי אין לרוכש כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

29. מסירת הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות למספר יחידות מגורים תעשה לנציגות המוסכמת של היחידות להן הוצמדו הצמידויות המשותפות ואשר אותן משמשות המערכות המשותפות לפי העניין וזאת בכפוף לכך שלפחות 90 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה יומצא למוכר כתב הסמכה המסמיך את הנציגות המוסכמת לקבלת הצמידויות המשותפות והמערכות משותפות כאמור, חתום על ידי לפחות 50% מרוכשי היחידות להם הוצמדו הצמידויות המשותפות ואשר אותן משמשות המערכות המשותפות כאמור לפי העניין.

30. ככל שלא הומצא למוכר כתב הסמכה כאמור ימסרו הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות לפי העניין לאחד משלושת רוכשי היחידות הראשונים אשר רכשו יחידת דיור אשר הצמידות המשותפות מוצמדות גם ליחידה שנרכשה על ידם והמערכות המשותפות משמשות גם את היחידה שנרכשה על ידם לפי העניין, שיקבלו חזקה ביחידה אותה רכשו. האמור לעיל יחול גם ביחס לרוכש המשותף לבניין ו/או לכל הבניינים. הקונים בחתימתם על הסכם זה מייפים את כוחו של הרוכש שיקבל את הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין כנאמנם לשם קבלת הני"ל. כמו כן, מתחייבים הקונים לקבל לידיהם את הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה.

31. הקונים מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט כולו כולל מערכותיו האלקטרו-מכניות וזאת לפחות 90 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של לפחות שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט, ולהמציא העתק ממנו לחברה. ככל שעד למועד זה לא יומצא לחברה הסכם עם חברת ניהול כאמור, מתחייבים הרוכשים לחתום על הסכם עם חברת ניהול שיצורף כנספח י להסכם זה, במועד בו יתבקשו לעשות כן על ידי החברה, ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה, כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט.

32. הקונים נותנים הסכמתם לכך שהמערכות האלקטרו מכניות שבבניינים ו/או בשטח הפרויקט כמו גם הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות, ימסרו לחברת הניהול, ככל שייחתם כאמור בסעיף 31 לעיל הסכם עם חברת ניהול, כבאת כוח רוכשי היחידות והיא תקבל עבורם את המערכות האלקטרו מכניות, הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות לפי העניין.

33. הקונים בחתימתם על הסכם זה נותנים לחברה הרשאה בלתי חוזרת לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לה על פי הסכם זה ולחתום בשמם על הסכם מחייב עם חברת ניהול שתיבחר על ידי החברה, ככל שהם לא ימציאו לחברה הסכם חתום עם חברת ניהול כאמור בסעיף 31 לעיל. החברה תהיה רשאית אך לא חייבת לעשות שימוש בהרשאה שניתנה לה על פי הוראות סעיף זה.

34. הקונים מתחייבים כי הם ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות המוסכמת (לפי העניין) יחתמו מול הגורמים המתאימים על הסכמי שירות הנדרשים לתחזוקת הרכוש המשותף כולל מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומערכות אחרות וכן על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז, לרכוש המשותף.

החברה תהא רשאית אך לא חייבת לחתום בשם הרוכשים על ההסכמים הנדרשים בהתאם לקבוע בס"ק זה, לרבות על הסכם שירות עם חברת המעליות. בחתימתם על הסכם זה, הקונים מורים

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

מראש לחברה ו/או למי מטעמה להסב לטובתם את הזכויות וההתחייבויות בהתאם להסכמים הנ"ל.

35. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי מיד לאחר מסירת הדירה הראשונה בכל בניין תנתק החברה את היחידות שבאותו הבניין ואת הבניין מכל החיבורים הזמניים שנעשו לצורך מסירת היחידות שבאותו הבניין לרוכש, בייחוד המים והחשמל, קווי טלפון של מערכות הכיבוי וכיו"ב. כמו כן, ידוע ומוסכם על הרוכש כי מיד לאחר הליך אישור המעליות על ידי יועץ המעליות בכל בניין, כפי שזה ייקבע ע"י החברה, לרבות בדיקתן והרצתן, ינותקו המעליות מזרם החשמל ולא ניתן יהיה להשתמש בהן עד שהנציגות המוסכמת או חברת הניהול תחתום בשם חוכרי היחידות על הסכם שירות מול חברת המעליות. על אף האמור מוסכם על הרוכש כי החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר להחליט שלא לנתק את החיבורים הזמניים ו/או שלא לנתק את המעליות מזרם החשמל והכל לפי שיקול דעתה הסביר.

36. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי החברה אינה אחראית בכל דרך שהיא למעליות ולתקינותן כן הודע לקונים כי על פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות) תשמ"ד-1984 החברה אינה רשאית ליתן שירות מכל מן וסוג שהוא למעליות.

37. הקונים מתחייבים כי הנציגות המוסכמת ו/או חברת הניהול לפי העניין תחתום על הסכם שירות ותחזוקה עם מתקין מעליות תוך 60 יום מיום שניתן אישור בודק מעליות מוסמך כי מולאו דרישות פקודות הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970, ותחדש את החוזה, כך שבכל עת תהיה הנציגות ו/או חברת הניהול חתומה על הסכם כאמור.

38. הודע לקונים כי האחראיות למעליות ולפעולתן התקינה חלה על פי חוק על מתקין המעליות, ובלבד שהרוכשים פעלו בהתאם להוראות סעיף 37 לעיל ואשר על כן מתחייבים הרוכשים לפעול בהתאם להוראות סעיף 37 לעיל.

39. לא פעלו הקונים על פי הוראות סעיף 37 לעיל יהיו הקונים אחראים באופן בלעדי לכל נזק ואו ליקוי וכל ענין ודבר הקשור במעליות.

40. הרוכש מתחייב לסלק על חשבונו את כל הארזיות והארגזים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו ליחידה. אסור באיסור מוחלט לרכוס בלובי או בכל שטח בנוי אחר ו/או בחצר אלא להוציאם משטח הפרויקט באופן שלא יהווה מטרד ו/או יגרום נזק.

41. כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו ביחידה ו/או שייגרמו לסביבתה ו/או לרכוש המשותף ואשר ניתן היה למנעם על ידי שימוש סביר ו/או על ידי מילוי ההנחיות המפורטות בחוברת הוראות השימוש והתחזוקה שתימסר לקונים כאמור בסעיף 27 לעיל ו/או בשימוש סביר, יהיו באחריות הרוכש והרוכש לא יוכל לדרוש מהחברה ו/או מי מטעמה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם.

42. הצמידויות המשותפות, המערכות המשותפות והרכוש המשותף, ימסרו כאמור בבת אחת או בחלקים לפי החלטת החברה, עם השלמת (השלמת – היינו קבלת טופס 4 לפרויקט כולו או חלקו הכולל את חלקי הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או חלקי הרכוש המשותף שהחברה תחליט למסור ומסירת לפחות שתי דירות בפרויקט) חלקי הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין, ובמועד זה יחשב הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין ו/או אותו חלק ממנו שהושלם כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי היחידות להם הוצמד רכוש זה ו/או אותם משמשות מערכות אלו לפי העניין. מוסכם כי במועד כאמור, תהיה החברה רשאית להסב לנציגות המוסכמת ו/או לרוכש היחידה כאמור לפי העניין ו/או לחברת הניהול את ההתחייבויות לתיקונים שתקבל מאת קבלני משנה ו/או מספקים או להמציא לרוכש היחידה כאמור או לנציגות המוסכמת או לחברת הניהול, התחייבות לתיקוני תקופת הבדק ו/או האחראיות מטעם קבלני המשנה ו/או ספקים שסיפקו מתקן ו/או מוצר ו/או עבודה לגביהם נהוג לתת אחריות, כגון מעליות, דודי חשמל או גז, גנרטורים, משאבות מים, אביזרי אינסטלציה, מנעולים, דלתות וכד' והסבה או המצאה כאמור יפטרו את החברה מהתחייבויותיה בקשר לאותו מתקן ו/או מוצר ו/או אביזר ו/או עבודה. אין באמור בסעיף זה דלעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש על-פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

43. הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמידה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

44. הרוכש מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה, אף אם לא איכלס את היחידה בפועל, מכל סיבה שהיא, בכל ההוצאות החלות עליו על פי הוראות הסכם זה החל ממועד המסירה ובכלל זאת לשאת

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- בתשלומים אשר עליו לשלם בקשר עם אחזקת רכוש משותף ו/או שטחים משותפים ו/או צמידויות משותפות לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם זה.
45. המוכר יישא בחלקם היחסי של ההוצאות השוטפות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף של יחידות הדיור שטרם נמכרו במועד מסירת החזקה בדירה לקונים, וזאת לגבי כל דירה ודירה עד למועד מכירתה. המוכר לא ישא באותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.
46. אנו הקונים נותנים בזאת את הסכמתנו לכך, כי העתק הסכם זה וכן שמותינו, כתובתנו ומספרי הטלפון שלנו ימסרו לבנק המלווה ויוחזקו במאגרי המידע שלו.
47. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי החברה זכאית ורשאית בכל עת להמחות ו/או להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בכל דרך שתבחר ובכלל זאת זכאית ורשאית החברה להמחות ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיה וחובותיה כלפי הקונים כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בין בדרך של מכירת הפרויקט כולו /או חלקו בין בדרך של העברת מניות החברה ו/או הקצאת מניות בחברה ובין בכל דרך אחרת שתיבחר ללא צורך בקבלת הסכמת הקונים כאשר יובהר שככל שהמוכר יעביר את החוזה לאחר או זכויותיו וחובותיו על פיו יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר וזאת בכפוף להוראות המכרז כאשר ככל שהמקרקעין שועבדו לבנק ו/או למממן הנוסף תקבל החברה גם את הסכמת הבנק והמממן הנוסף לביצוע פעולה כאמור.
48. הודע לקונה כי על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון הוא אינו רשאי למכור את הדירה הנרכשת על ידו מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור) לפי המוקדם מביניהם. יחד עם זאת, יהיה הקונה רשאי להשכירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. ככל שהקונים יפרו את ההתחייבות האמורה בסעיף זה יהיה עליהם לשלם סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת מבלי לפגוע ביתר הסעדים העומדים לזכות המשרד מכוח כל דין, חוק, פסיקה והסכם.
49. הודע לקונה כי להבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות, נספח ז' להסכם זה, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בספרי החברה עד לרישום הערת האזהרה במרשם המקרקעין בנוסח שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
50. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בממכר, כי במועד חתימת הסכם זה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
51. הקונים מתחייבים להגיע למשרדי המוכר ו/או למשרדי עורך הדין מטעם המוכר במועדים בהם התבקשו לעשות כן על ידי המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר ואשר יתואמו עימם כאשר הקונים מתחייבים להיענות לבקשת המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר לתאום מועד עמם לצורך גמר חשבון ו/או לצורך חתימה על חוזה חכירה ו/או לצורך שטרי העברת זכות שכירות ו/או לכל צורך אחר שיידרש לשם קיום הוראות הסכם זה.
52. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

### היתר עסקה:

53. היתר העיסקה בין חברת שובל מתחמי מגורים בע"מ לבין לקוחותיה המצוי במשרדי החברה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

### הודעות לצרכי חוזה זה:-

54. כל הודעה לפי חוזה זה תשלח בכתב על ידי שליח או תשלח בדואר רשום, ערוך על שם הצד אשר אליו נשלחה ההודעה, לכתובת המופיעה בראש חוזה זה ולעניין הקונים או כתובת הממכר לאחר מסירתו או במקום משלוח בדואר כאמור, משלוח ההודעה לכתובת המייל של הקונים המופיעה בראש חוזה זה, ותחייב את הצדדים, כל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו במכתב רשום.

חוזה מכר-מחיר למשתכן

ולראייה באו הצדדים על החתום:-

\_\_\_\_\_ הקונים:-

\_\_\_\_\_ המוכרים:-

**חוזה מכר-מחיר למשתכן**

**נספח ג' – נספח תשלומים**

**פרויקט "באר שבע טאצ" בבאר שבע**

נספח תשלומים זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ביחס למכירת דירה במקרקעין הידועים כגוש 38464 חלקה 1 (בחלק) מגרשים מס' 111 ו-112, לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, בבאר שבע (להלן: "המקרקעין") מיום \_\_\_\_\_ והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

**ב ין:**

**שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127**  
**מרח' המסילה 18, נשר**  
**(להלן: "המוכר", "החברה")**

**מצד אחד;**

**ל ב ין:**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
**ביחד ולחוד בערבות הדדית**  
**(להלן: "הקונים", "הקונה")**

**מצד שני;**

**1. מחיר הממכר :-**

מחיר הממכר נכון למועד חתימת הסכם זה הינו: \_\_\_\_\_ מחיר הממכר יהיה צמוד למדד תשומות הבניה כאשר לכל תשלום ותשלום תמורת מחיר הממכר יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (להלן: "התמורה") בהתאם למפורט להלן:

1. "מדד הבסיס" פירושו: - מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
2. "המדד החדש" פירושו: - המדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום.
3. לכל תשלום ותשלום המפורט בנספח זה ו/או בחוזה גופו יתווספו הפרשי הצמדה למדד בשיעור השינוי של המדד החדש ביחס למדד הבסיס.
4. ירידת המדד ממדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכומים הנקובים.
5. במידה ויהא שינוי בשיעורי מע"מ הקיימים ביום חתימת חוזה זה במועד כל תשלום ותשלום יוסיף/יפחית הקונה את ההפרש שייוצר במע"מ בכל מועד חוקי שנקבע לפי העניין.
6. כל התשלומים ישולמו בשקל חדש ואך ורק באמצעות שוברי התשלום של הבנק המלווה כאמור בהסכם המכר ובכפוף לאמור להלן.

**2. פירוט התשלומים יהיה כדלקמן:**

- א. 7% ממחיר הממכר כולל מע"מ ישולם ביום חתימת הסכם זה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. על אף האמור ברישא לסעיף זה ובכל מקום אחר בהסכם זה, ככל שבמועד זה לא יימסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה לחברה אשר תעבירו לחשבון הליווי של הבנק המלווה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה תוך 3 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
- ב. 13% מהתמורה ישולם 45 ימים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 15 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 90 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחל בחלוף 90 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום ועד לחלוף 15 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.





חוזה מכר-מחיר למשתכן

נספח ה

לכבוד:

עו"ד יובל הדס ו/או כל חברת עו"ד בה הנך בעלי מניות

**הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי**

**ה ו א י ל:** והתקשרנו עם שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127 (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במס' זמני \_\_\_\_\_ בגוש 38464 חלקה 1 (בחלק) מגרשים מס' 112,111, לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, בבאר שבע והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם");

**ו ה ו א י ל:** התבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי על ידך ו/או ע"י עו"ד ממשרדך המשמשים כעורכי דין של החברה בלבד;

**אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:**

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עו"ד יובל הדס ו/או מי מטעמו (להלן: "עוה"ד"), וכי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו.
2. כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי חוזה זה כלפינו ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה.
5. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר לדירה לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו.

**ולראיה באנו על החתום:**

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

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

נספח ו

**הודעה בכתב בדבר זכאות לבטוחות לפי הוראות חוק המכר – שניתנה במועד חתימת הסכם המכר ביום \_\_\_\_\_.**

אנו הח"מ מאשרים בזאת כי בהתאם להוראות חוק המכר הבהיר לנו המוכר קודם לחתימת חוזה המכר כי:

1. המוכר מחויב על פי חוק ליתן לנו בטוחה בגין הכספים שישולמו על ידינו בגין רכישת הדירה ואנו זכאים לקבלת בטוחה, בהתאם לאחת הבטוחות המפורטות בחוק המכר ומובאות להלן:

- (1) **ערבות בנקאית** - ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות), במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר לכשעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לענין זה, השר בהסכמת המפקח רשאי לקבוע לענין זה את נוסח הערבות הבנקאית.
- (2) **פוליסת ביטוח** - ביטוח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א 1981-, שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר הבטחת השקעות, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסיקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש שר האוצר רשאי לקבוע לענין זה את נוסח פוליסת הביטוח.
- (3) **שעבוד** - שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסיקה (1);
- (4) **רישום הערת אזהרה** - רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) **רישום זכויות על שם הקונה** - העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הובהר לנו על ידי המוכר, כי אם הבטוחה שתינתן על ידו היא אחת מהבטוחות המפורטות בסעיפים (1), (3), (4), (5) לעיל אזי השיעור באחוזים מתמורת הדירה שישולם על ידינו יהיה 7% כנגד רישום השעבוד ו/או הערת האזהרה ו/או העברת בעלות או זכות אחרת בדירה והכל כמפורט בסעיפים (1), (3), (4), (5) לעיל והיתרה בהתאם למפורט להלן:

שעור באחוזים ממחיר הדירה	שלי הבניה
40% (כולל הסכום של 7% המפורט בסעיף 2 לעיל).	1. עם גמר התקרה של קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה הראשונה במבנה שלא על קומת העמודים.
20% נוספים.	2. עם גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה בסעיף זה, "שלד"- לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציות מים וחשמל.
15% נוספים.	3. עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.
15% נוספים.	4. עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה.
10% נוספים.	5. עם מסירת הדיה בהתאם לחוזה המכר.

3. הובהר לנו על ידי המוכר ואנו מסכימים לכך, כי, כפי שנכתב בחוזה המכר, הבטוחה שתינתן לנו היא הבטוחה המפורטת בסעיף 1 (1) לעיל וכן, כי כפי שנכתב בחוזה המכר, המוכר רשאי להחליף את הבטוחה הנ"ל בכל בטוחה אחרת מהבטוחות המפורטות לעיל בכפוף לחיוב המוכר להודיע לנו מראש על ביצוע החלפת בטוחה זו ובלבד שעד למסירת החזקה ככל שתוחלף הבטוחה היא תוחלף בבטוחה המפורטת בסעיף (2) או (1) לאחר מסירת החזקה יהיה רשאי המוכר להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות המפורטות לעיל בסעיפים 1 ו-2.

חתימה

חתימה

נספח ז

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### כתב התחייבות

אני/אנו החתומים מטה:

ת"ז \_\_\_\_\_

ת"ז \_\_\_\_\_

**חתמתי/נו על "חוזה לרכישת דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "באר שבע טאצ'" בבאר שבע (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127.**

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בש/396/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "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 "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.  
ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.  
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.  
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זה.  
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_

### אישור

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

עו"ד \_\_\_\_\_

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### נספח ח

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/ינו לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד דירות למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

### הגדרות:

### תא משפחתי:

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

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

### אישור:

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

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

חוזה מכר-מחיר למשתכן

נספח ט

**ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**

אני הח"מ :- 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנהיגים בזה את ה"ה עוה"ד יובל הדס ו/או אלי הדס ו/או ליאור הדס ו/או אביעד כץ ו/או יסמין נחמנסון ו/או סיון עיני ו/או מעיין אספרנסה ו/או אבי שינדלר ו/או הילה כהן ו/או רותם כהן ו/או משיח כדורי ו/או **שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127** את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות ו/או חלק מהן: **למחוק הערת אזהרה לייחוד הערת אזהרה, לרשום בית משותף, להעביר חלקים מהחלקה ו/או החלקות לרשות כלשהי (להלן: "צד ג'") בנכס הידוע כגוש 38464 חלקה 1 (בחלק) מגרשים מס' 112,111, לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, בבאר שבע (להלן: "הרכוש הנ"ל").**

1. באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדות חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בת אחת או מדי פעם בפעם.
2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
4. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, ולהופיע בשמי בפני רשויות המס וכל רשות ו/או גוף אחר בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
5. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות כל התחייבויותו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ג'.
6. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- היות וייפוי כח זה נתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו ומנהלי עזבוני/נו.
7. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי יחייב את יורשי יורשיי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באת/נו על החתום

חתימה

חתימה

\* אם ייפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה

אני, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

חוזה מכר-מחיר למשתכן

נספח ט  
**ייפוי כח בלתי חוזר**

אני הח"מ :- 1. \_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנהיגים בזה את ה"ה עוה"ד יובל הדס ו/או אלי הדס ו/או ליאור הדס ו/או אביעד כץ ו/או יסמין נחמנסון ו/או סיון עיני ו/או מעיין אספרנסה ו/או אבי שינדלר ו/או הילה כהן ו/או רותם כהן ו/או משיח כדורי ו/או את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות ו/או חלק מהן: **למחוק הערת אזהרה לייחד הערת אזהרה, לרשום בית משותף, להעביר חלקים מהחלקה ו/או החלקות לרשות כלשהי (להלן: "צד ג'") בנכס הידוע כגוש 38464 חלקה 1 (בחלק) מגרש מס' 112,111, לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284, בבאר שבע (להלן: "הרכוש הנ"ל").**

1. באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בת אחת או מדי פעם בפעם.
2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
4. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
5. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ג'.
6. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
7. היות וייפוי כח זה נתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו ומנהלי עזבוני/נו.

ולראיה באתי/נו על החתום

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

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

אני, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_