



דקלי פסגות יזמות בע"מ

כתובת הגדוד 22/6, טל 04-9552031, FAX 04-9552035

דואר אלקטרוני : office@d-p.co.il

הסכם מכר דירת מחיר מטר

פרויקט

רואבי סחנין – מתחם K

מגרש

בניין : דירה :

הקונה

גב'

מר

חוזה מכר – זירת מחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין : דקלי פסגות יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 515920122

מרחי' דוד רמז 2, עכו 24258

טל : 04-9552031 פקס : 04-9558035

דוא"ל : office@d-p.co.il

מצד אחד

(להלן המוכרת)

לבין 1. _____, ת"ז

2. _____, ת"ז

מרחוב : _____

טל : דוא"ל :

מצד שני

(להלן ביחד ולחוד ייקראו "הקונה ו/או הרוכש")

הואיל : והמוכרת הינה בעלת זכויות על פי חוזה חכירה מהוון מס 900615226 מיום 5.9.2022 לתקופת חכירה של 98 שנה החל מיום 8.6.2022 ועד יום 7.6.2120 עם אופציה להארכה ל 98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י ו/או הרשות**) של המקרקעין כהגדרתם להלן :

והואיל : והמוכרת הינה המחזיק הבלעדי במגרש כהגדרתו להלן, ומבקשת להקים על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו להלן.

והואיל : ועפ"י הוראות המכרז והתב"ע החלה על המקרקעין (להלן **"תב"ע"** או **"התוכנית"**), לרבות הקלות שונות קיימת אפשרות להקים על גבי המקרקעין פרויקט בנייה בו חלק מיחידות הדויר יהיו מיועדות לשיווק לשוק החופשי וחלקן מיועדות לשיווק במסגרת תוכנית מחיר מטרה.

והואיל : והוגשה בקשה להיתרי בניה והתקבלו היתרה בניה להקמת שבעה בניינים כמוגדר ומפורט **להלן :**

והואיל : בכפוף להצהרת הקונה בהסכם זה, וברצון הקונה לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה את זכויות דירה כהגדרתה להלן המוקמת ע"י המוכרת בפרויקט והכל על פי תנאי חוזה זה ועל פי תנאי רשות מקרקעי ישראל.

והואיל : והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ "חסר דויר" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה.

אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים :

המבוא לחוזה זה , נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו.

1.1 כותרת סעיפי ההסכם הן לצרכי נוחיות בלבד ואין לתת להם נפקות כלשהי בנוגע לפרשנות ההסכם או כל הוראה מהוראותיו.

1.2 "ההסכם" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו :

- 1.2.1 מסמך שכותרתו " הסכם או חוזה "
- 1.2.2 נספח א' – מפרט מכר
- 1.2.3 נספח ב' – תכניות מכר
- 1.2.4 נספח ג' – תמורה/מועדי ותנאי תשלומים
- 1.2.5 נספח ד' -- ייפוי כח בלתי חוזי לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין , תשכ"א - 1961
- 1.2.6 נספח ה' – נספח הבהרה בעניין תשלום עמלת ערבות בנקאית במקום הקנה.
- 1.2.7 נספח ו' – תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
- 1.2.8 נספח ז' – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים
- 1.2.9 נספח ח' – מסמך של בנק הפועלים הבנק המלווה .
- 1.2.10 נספח ט' – התחייבות של הקונה לעמידה בתנאי המכר.
- 1.2.11 נספח י' - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת המחיר מטרה
- 1.2.12 נספח י"א – עדכון הקונה לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ד 1974
- 1.2.13 נספח י"ב - נספח הסדרי בטיחות באתר הבניה.

1.3 בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות מהוראותיו של החוזה ו/או הוראות שבמסמך אחר של החוזה, בין לבין עצמן, תגברנה הוראות ההסכם, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

1.4 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

1.5 בחוזה זה תהיה למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהא המשמעות שלצדם אלא אם הקשר הדברים מחייב אחר פירוש אחר :

"תוכנית מחיר מטרה" תוכנית לבנית דירת מגורים כהגדרתה במכרז מס צפ/2022/45 בו זכתה המוכרת .

"המקרקעין" חלק מחלקה 7 גוש 19272 מגרשים 501, A500, 300-302, 305, 306 ע"פ תוכנית ג/21360 . (מגרשים 501 A500 אוחדו למגרש אחד שמספרו הזמני 100)

"הפרויקט" על המקרקעין יוקמו 7 בניינים , 5 בניינים 8 יח"ד כ"א על המגרשים 300-302, 305, 306 ושני בניינים 16 יח"ד כ"א על מגרש 100 .

"יחידת דיור או דירה או נכס" : דירה המסומנת בספרי החברה ובתוכניות במספר [] בבניין שמספרו [] בקומה מס [] כיוון במפורט בתוכנית המכר נספח ב' , חניה מס []

"בניין" הבית הנזכר לעיל, אשר בו תמצא יחידת הדיור ואשר יבנה על מקרקעין, על ידי המוכרת , בין בעצמה ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בניינים נוספים .

"ההסכם" הסכם זה וכל נספחיו המצורפים לו ושיצורפו לו בהתאם להוראות ההסכם זה .

"המפרט" המפרט והתוכניות על פי חוק המכר דירות , כהגדרתו להלן המצורף סכם זה כנספח א' .

הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.

"הבית המשותף"

כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על ידי המוכרת בכלל הרכוש המשותף בכפוף להוראות חוק המקרקעין כהגדרתו לכאן וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי הדירות בפרויקט.

"הרכוש המשותף"

חלקים שיוצאו, או יוצאו, מהרכוש המשותף שיוצמדו לדירה מסוימת כמפורט בתוכנית הבנייה, במפרט הטכני ובנספח ההצמדות.

"הצמדות מיוחדות"

עבודות הקבלן שנקבע או שיקבע ע"י המוכרת לבצע את בניית הפרויקט ו/או והיחידות או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו ע"פ שיקול דעתה של המוכרת.

"הקבלן"

המועד בו תמסור המוכרת את הדירה לקונה.

"מועד המסירה"

כהגדרתה בספח ג' להסכם.

"התמורה"

חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973

"חוק מכר דירות"

חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה – 1974.

"חוק המכר הבטחת השקעות"

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג

"תקנות המכר דירות"

לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975

2. המכר

2.1 הקונה מתחייב לרכוש מהמוכרת את כל זכויות המוכרת בדירה והמוכרת מתחייבת למכור את הדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה כנספח ג' (להלן: "התמורה") ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

2.2 ברור לקונה כי המוכרת הגישה בקשה להיתר וקבלה היתר להקים אתה פרויקט כמתואר לעיל

על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שניתן לבנייה תהיה סטייה בתכנית הבניה של הדירה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומתה, לעומת התוכניות ו/או התשריט ו/או המפרט שנחתמו ע"י הקונה, ו/או מעבר למותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ד 1973 ובצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכרת, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "הודעת הקונה"), ובלבד שהודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכרת עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מהמועד ששלחה המוכרת לקונה העתק מתוכנית ומפרט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, כאמור (להלן: "התכניות החדשות"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין.

ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, תדאג המוכרת להשבתם לקונה של כל הכספים ששולמו בערכם הריאלי על ידו לחשבון הליווי של הפרויקט כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים ולהשבתם לקונה בתוך 45 יום מיום הביטול, כנגד החזרת הערבות הבנקאית שהונפקה, השבת פנקס השוברים וכן כנגד חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין ו/או הבנק המלווה. על מסמך בכתב החתום על ידי הקונה להיות מאומת על ידי עו"ד המאשר את ביטול העסקה והשבת הכספים המגיעים לקונה בגין ביטול עסקה ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין.

2.3 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובד/ים של המוכרת וגם /או שליח מטעמה בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את המוכרת אלא אם ניתנה על ידי המוכרת הודעה על כך בכתב. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב.

העברת זכויות והגבלת סחירות

3.

3.1 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור", בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), וכי הוא מחזיק באישור זכויות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר מטרחה. כמו כן מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר מטרחה. מובהר כי ככל שיתברר, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת הסכם זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, כי הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ההסכם ייחשב כבטל מעיקרו ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (שבעקבותיה נרכשה הדירה), אולם הוא יהיה רשאי להשכיר למטרת מגורים בלבד. להסיר ספק, יובהר כי הקונה לא יהיה רשאי לעביר זכויות לאחר תום 5/7 שנים גם בהסכם שנכרת לפני תום 5/7 השנים האמורות. הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

3.3 הודע לקונה כי בגין האמור בסעיף 3.2 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה המוכרת.

3.4 הודע לקונה כי היה והקונה יפר את הוראות סעיף 3.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 250,000 ₪. לטובת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו בנוסחה הרצ"ב בנספח ט' לחוזה.

3.5 לאחר תום התקופה האמורה בסעיף 3.2 כאמור וכל עוד לא נרשמו זכויותיו בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הקונה להעביר ו/או למחות ו/או להסב ו/או

לשעבד את זכויותיו בה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") בלא אישור המוכרת, אשר לא תימנע את מתן האישור אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור המוכרת יינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכרת ובלבד שימולאו כל התנאים שלהלן בסעיף 3.6.

3.6 התנאים המוקדמים הבאים :

3.6.1 הקונה ישלם את מלוא התמורה, שילם את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה, הודיע למוכרת בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה וקיבל את הסכמתה המפורשת והמוקדמת בכתב של המוכרת להעברה. המוכרת לא תימנע את מתן הסכמתו אלא מסיבות סבירות.

3.6.2 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על ייפוי כח כאמור בסעיף להלן ומסרו למוכרת ו/או למי מטעמה ייפוי כוח זה.

3.6.3 הקונה מקבל הזכות שילם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות אם יהיו כאלה, המציא למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלם למוכרת דמי טיפול בהתאם לסכום הנקבע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס 1999.

3.6.4 אם הקונה קיבל, להבטחת כספו, בטוחה ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק או חברת הביטוח, נותן הבטוחה. הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת הבנק או חברת הביטוח מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו עפ"י החוזה, ולא תקנה למקבל הזכות ממנו זכויות מכח הבטוחות בפרט, ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.

3.6.5 הקונה ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו על ידי המוכרת לשם שמירת זכויות המוכר ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

3.6.6 הקונה/מוכר הזכות ימציא לחברה המוכרת אישור מאת אוצר המדינה כי מס' שבח בגין העברת הזכויות לנעבר/קונה שולם על-ידי הקונה או כי הוא פטור מלשלמו.

3.6.7 הנעבר/קונה הזכות ימציא לחברה המוכרת אישור מאת אוצר המדינה כי מס' הרכישה בגין העברת הזכויות לנעבר שולם או כי הנעבר פטור מתשלום.

3.6.8 הקונה ימציא לחברה אישור מאת אוצר המדינה והועדה המקומית לתכנון ובניה והרשות המקומית כי כל המיסים, ההיטלים הארונות ותשלומי החובה המגיעים

לכל אחד מהם בקשר לנכס שולמו לתאריך העברה ואין לכל אחד מהם התנגדות להעברת זכויותיו של הקונה בנכס לאחר.

3.6.9 הקונה ימציא לחברה/המוכרת אישור נציגות הבית המשותף לפיו לא מגיעים כל כספים מהקונה לוועד בגין הנכס עד ליום ההעברה.

3.6.10 הנעבר יחתום על יפוי-הכוח והרשאה בפני עו"ד נוטריון בדומה לייפוי כוח הנזכר לעיל וימציא שני עתקים ממנו לחברה.

3.6.11 הקונה והנעבר יחתמו במשרדי החברה על בקשה להעברת הזכויות שנוצרו לפי הסכם זה ובכתב. העברת זכויות אלה תחייב את הנעבר, בין היתר לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהן הקונה כלפי החברה בהסכם זה.

הבניה

4

4.1 המוכרת מתחייבת כי הדירה (על הצמדותיה) תיבנה בהתאם לתכניות ולמפרט המצורפים לחוזה **כנספח א'**, בכפוף לשינויים קלים כהגדרתם להלן בביצוע לעומת המפרט וכי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהוראות מפרט המחייב שמצורף למכרז.

"שינויים קלים בביצוע" בסעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט בין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות וצו מכר דירות.

4.2 הודע לקונה שהבניין והדירה יבנו על ידי המוכרת ו/או על ידי קבלנים שהמוכרת תבחר על פי שיקול דעתה הסביר, אך אין בכך לגרוע מאחריות המוכרת ומהתחייבויותיה עפ"י חוזה זה. אין הקונה רשאי להתערב בבניה במהלך הבניה, אך מובהר בזאת כי לקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

4.3 המוכרת תהיה זכאית להעביר דרך המקרקעין ו/או המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא רק) דרך שטחי מחסנים ו/או מרתפים ו/או חניות ו/או דרך קירות ו/או תקרה ו/או רצפת הדירה ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצ"ב וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף והן אם הם משתמשים, מחברים, מקשרים בתים אחרים לידו, וכי האמור יפורט במפרט להסכם במקרים אלה על הקונה לאפשר למכורת ו/או למי מטעמה להיכנס לשטח המקרקעין לבצע עבודות שתידרשנה לצורך תחזוקה ו/או תיקון. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה בדירה. המוכרת תשיב את המצב הנכס לקדמותו. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לקונה על פי דין. ובלבד שלא תיפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא יכולה לניידן/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.

השלמת הדירה ומסירתה לקונה

5

5.1

לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בסעיף 2 לנספח ג' לחוזה זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירת החזקה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, תמסור המוכרת את הדירה לחזקתו של הקונה, כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, או זכות אחרת של צד שלישי למעט משכנתא שניתנה לביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, מחוברת חיבור לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לרבות ניקוי מפסלות בניה.

בד בבד עם המסירה יחתום הקונה על חוזה לאספקת מים עם תאגיד המים/המחלקת אספקת המים לדירתו, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל לדירתו ועל חוזה לאספקת גז לדירתו, ככל שהמוכרת תורה לעשות כן. כמו כן, יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר בהתאם לבקשת הרשויות המוסמכות ככל שיהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או הבניין. הקונה מתחייב לחתום על כל חוזה כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך. מובהר כי על המוכרת יחולו התשלומים בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל.

למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת, ככל תשלום שולם על ידי המוכרת ובלבד שהמוכרת הציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: (א) מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. (ב) גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. (ג) חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרת כאמור בסעיף זה. כמו כן, על הקונה למסור 12 צ'קים לפקודת נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שייקבע ע"י וועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין.

עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להמשיך עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין לאחר מסירת הדירה לקונה, וכי המוכרת מתחייבת שהשלמת עבודות הפיתוח אינה תמנע גישה בטוחה וסבירה לדירה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם עבודות פיתוח ותשתיות ולמוכרת אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח הללו.

5.2 בעת העמדת הדירה לרשות הקונה תמסור המוכרת לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכרת.

5.3 הדירה תימסר לקונה כשהיא נקייה מזכויות צד ג' כלשהוא ומכל חוב, שיעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בסעיף 3.2 לעיל, למעט השעבוד לבנק או חברת הביטוח אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק או חברת הביטוח, בהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה.

"(1) איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

(2) הפיצויים הקבועים בסעיף קטן (1) ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

(3) הוראות סעיפים קטנים (1) ו-(2) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

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

(4) 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 לרוכש 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

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

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

(7) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 1 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול."

5.4 איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה הגורמים לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או שיעמדו למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל במילוי התחייבויותיו, כלפי הקונה ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכרת.

5.5 המוכרת תהא רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

5.6 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס/הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס/הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה תבקש מהקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "מועד המסירה").

הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכרת את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת החזקה שנותרו לו למלא וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם על פי החוזה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב

להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה. היה ויודיע הקונה למכור תוך 3 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרת בדבר מסירת החזקה, כי נמנע ממנו לקבל את הדירה במועד שנקבע בשל נסיבות של חו"ח מוות במשפחה, מחלה, מילואים או נסיבות אחרות שאינן בשליטתו של הקונה, תקבע המוכרת מועד מסירה נוסף והודעה לגביו תישלח לקונה מראש.

5.7

- 5.7.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על – ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 5.7.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 5.7.3 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 כוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 5.7.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 5.7.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 5.7.6 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 4.13.3 עד 4.13.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

5.8

מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו, למוכרת ומי מעובדיה ו/או מטעמה ו/או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או בסביבתם, במישרין או בעקיפין כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מזמני ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה וזאת מבלי לגרוע מהאמור בהוראות חוק מכר.

5.9

לא הופיע הקונה במועד המסירה או סירב לחתום על הפרוטוקול ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 4.1 לעיל, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכרת תהיה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה, לרבות על פי סעיף 9 להלן. כמו כן, המוכרת לא תהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שיגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, מלבד אחריותה של המוכרת כשומר הינם בהתאם להוראות חוק השומרים

התשכ"ח 1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק מכר (דירות) התשל"ד 1973. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי ככל שהרוכש יסרב לחתום על הפרוטוקול החברה ו/או מי מטעמה תציין זאת על גבי הפרוטוקול.

5.10

המוכרת זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו יעשה במועד מסירת הדירות בפרויקט לנציגות של דיירי הבניין (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"). מובהר כי לכלל הדיירים בבניין תינתן האפשרות לקבוע מי הם מקבלי הרכוש המשותף עבור כל רוכשי הדירות בבניין. במועד מסירת הרכוש המשותף יחשב הרכוש המשותף או אותו חלק ממנו, כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי הדירות בבניין, וזאת מבלי לפגוע בזכות הרוכש לבדוק את מצב הרכוש המשותף. מובהר כי ככל ולא תהא הסכמה לגבי מקבלי הרכוש המשותף כאמור שיקבלו את הרכוש המשותף 7 ימים טרם מועד מסירת החזקה, תשלח המוכרת התראה ובה תאפשר לרוכשים למנות את מקבלי הרכוש המשותף מטעמם בתוך 3 ימים נוספים, לא עשו כן, תהא זכאית המוכרת למנות את מקבלי הרכוש המשותף בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף ובתנאי שהם חלק מרוכשי הדירות בבניין.

קבעה המוכרת את הקונה כמקבל הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכרת לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש משותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעלו מקבלי הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתיעשה על ידם תיעשה אף בשמם ותחייבם. קבע המוכר את מקבלי הרכוש המשותף או את חברת הניהול והאחזקה כמקבלת הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הקונה.

הוראות סעיף 4 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכרת זכאית למסור למקבלי הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

5.11

הודע לקונה כי למרות האמור לעיל, המוכרת תהא רשאי לפי שיקול דעתה הסביר בתיאום ואישור הנציגות הזמנית ו/א מקבלי הרכוש המשותף (מבלי להטיל עליה חובה / או אחריות כלשהי) למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. הקונה יחתום על חוזה ניהול ותחזוקה שתמציא המוכר. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו איזור ובהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). הודע לקונה כי התחייבות כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד מסירת הדירה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כשמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין. מובהר כי תנאי ההתקשרות מול חברת הניהול לא יחרגו מהמקובל בשוק בגין

פרויקטים מסוג זה. יובהר כי כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל תקופת המינוי לשנה בלבד. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכרת למנות חברת ניהול לבניין והיא תעשה כן לפי שיקול דעתה הסביר. יצוין כי מערכת סולארית תופעל לאחר אכלוס נעל 50% מהדיירים.

6 אחריות לתיקונים

- 6.1 המוכרת אינו רשאית להתנות על האחריות המוטלת עליה מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973). מוכרת המבקשת לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליה להיכנס לדירתו של הקונה, תתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכרת תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר היתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 וזאת למשך תקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות").
- 6.2 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למכורת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדתה הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 6.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה וניתנה למכורת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למכורת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, ראשי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש למכורת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 6.4 בכפוף לחוק המכר ולמען הסר ספק יובהר, כי המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שייגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים או שדרוגים שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר.
- בפסקה זו "מעשה או מחדל" לרבות שימוש לא זהיר או רשלני או אדיש שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי המוכרת ולרבות אי ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק. בכל מקרה בו ביצע הקונה בעצמו או באמצעות מי מטעמו עבודות ו/או תיקונים ו/או תוספת בדירה, בבניין או ברכוש המשותף יהווה הדבר ראיה לכאורה לכך שכל אי התאמה או ליקוי, אם יתגלו, מקורם במעשה או מחדל של הקונה.

הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש משותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

6.5

המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל, ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

6.6

המוכרת יכולת להמציא לרוכש כתבי התחייבויות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אבזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו ועל הרוכש לפנות ישירות אל הקבלת או הספק בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, עם העתק למוכרת. במידה והקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יכול לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל, או פירוק או מחמת מינוי כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש זכאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע התיקונים, והמוכרת תתקן את הליקויים או אי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון או התאמות על פי דין.

6.7

ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הקונה מתחייב, בעת הצורך, שלא לחסום את הגישה למערכות ולאפשר למוכרת ו/או לשליחיה, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמה, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש עימו. המוכרת תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

6.8

בכל מקרה, הוראות חוק המכר גוברות על כל הוראה כאמור לעיל, וככל שיש סתירה ביניהם.

6.9

7 הרישום

בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייבת המוכרת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לצד ג' פרט שעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה כנגדו (להלן: "הרישום").

7.1

המוכרת מתחייבת לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות .

7.2

הודע לקונה כי יכול והבניינים ירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר אגפים או בחלוקה לאגפים בכל אופן אחר או שכל בניין יירשם בנפרד כבית משותף, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ודרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין .

7.3

רישום הבית המשותף:

7.4

הודע לקונה כי רישום הבית כבית משותף וזכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין יתבצע כשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום כנ"ל בכפוף להתחייבות המוכרת כדלקמן:

א. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

ב. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

רישום זכויות הקונה:

7.5

התחייבות לרישום זכויות

7.5.1

המוכרת מתחייבת כאמור לעיל לרשום את זכויותיו של הרוכש הדירה בפנקס המקרקעין.

מועד רישום הזכות

7.5.2

המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקס המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש לפי המאוחר. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שנה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

7.5.3 במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

7.5.4 במידה והקונה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם הקונה מראש.

7.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה ושלא יכולה היה למנוע את קיומן והדבר גם בפועל לעיכוב בהשלמת הליך הרישום

7.7 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכרת או באי כוחה ובתיאום מראש עמו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכרת או באי כוחה, מטעמו של הקונה, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמך את ב"כ המוכרת לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.

7.8 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הדייר לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וכלל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה. הקונה מציינו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שנקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות. הקונה מצהיר, מסכים ומתחייב כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבוהו, לכל דבר ועניין ובלבד שהסכם החכירה יהיה מהוון.

7.9 במידה ולקונה לא תהיה כל טענה לגבי התכנון הכללי, אופן הביצוע וחלוקתו של הבית המשותף כל עוד תבנה דירתו בהתאם למפרט הטכני והתוכניות (נספח ב') והמוכרת תהיה זכאית לקבוע על פי שיקול דעתה הסביר איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. הודע לקונה כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים, ומרפסות השמש. כל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין יהיו חלק מהרכוש המשותף והכל בהתאם לחוק המקרקעין. הודע לקונה כי מיקום מערכות ומתקני מים, החשמל, הביוב, התיעול וכיוצ"ב, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם דרישות הרשויות המוסמכות. במקרה של שינוי מיקום במתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, וספקיות התקשורת, המים והגז ככל שישנם, במקרה של שינוי במיקומם לעומת המצוין במפרט, תודיע המוכרת לקונה על השינוי כאמור בכתב, וכי אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה בניתנות לקונה עפ"י דין.

7.10 המוכרת תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיוצ"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות על פי שיקול דעתה הסביר בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכרת תהיה זכאית אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמודותיה על פי חוזה זה ובלבד שנדרש לבצעם כאמור עפ"י דין ו/או רשות.

המוכרת תהיה רשאית לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו' – 63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יכולה לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 9 להלן (להלן: "**השירותים**"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכרת באותה עת וכי יכלול, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

7.11.1 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חנויות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירות או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיו"ב יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אוויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף.

7.11.2 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי ההצמדות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקת אותן הצמדות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

7.11.3 בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח החיצוני או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף וכן את הרישיונות וההיתרים הדרושים לצורך כך, ככל שדורשים, על פי כל דין.

7.11.4 יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד.

7.11.5 לא תוקם בניין אנטנה סלולארית מכל סוג שהוא.

7.11.6 יכללו הוראות לפיהן כל מי שירכוש מהקונה את הדירה יהיה מחויב, מכח הרכישה גופה, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הקונה הנ"ל צד לחוזה זה.

7.11.7 יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת השמל בחדר הטרנספורמציה (במידה ויהיה חדר כאמור), הכל בהתאם לדרישת חברת השמל ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

7.11.8 יכלול הוראות כי העלויות הכרוכות בתחזוקה השפ"פ ורצועות הגיגון יושתו על רוכשי הדירות לפי חלקם היחסי המוטל עליהם בהשתתפותם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין.

הבטחת כספי הקונה

8

8.1 המוכרת התקשרה בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הפרויקט עם הפועלים, הבנק המלווה של הפרויקט. לצורך זה שיעבדה המוכרת זכויותיה במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק וניתנה התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "השעבוד"). המוכרת מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה למכורת על חשבון התמורה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר (הבטחת השקעות)"), וזאת על ידי מתן עברות בנקאית או פוליסה לאבטחת השקעה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "הבטחות").

ערכויות חוק מכר יונפקו לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה באמצעות פנקס שוברים. הקונה מצהיר כי כתובתו או הדואר האלקטרוני שלו לצורך משלוח הבטוחה הינה כמצוין בכותרת החוזה.

כספי התמורה ישולמו לח-ן המנוהל בבנק הפועלים מס חשבון 10468 סניף 472. (להלן: "החשבון הסגור"), בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכרת במעמד חתימת חוזה זה. הקונה בחתימתו על חוזה זה מאשר קבלת פנקס השוברים לידי. הודע לקונה כי יש להחזיר לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך הוא מתחייב להחזיר למכורת כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול החוזה, מיד עם ביטולו את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, לצורך השבתם לבנק על ידי המוכר.

הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט שנמסר לו ע"י המוכרת אכן תואמים את הרשום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות:

א. באמצעות פניה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור, פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין ע"ג שוברי התשלום.

ב. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.

המוכרת תשלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר בשביל הרוכש, הנלוות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאות הערבות הבנקאית (למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת שנותן הקונה לבנק למשכנתאות שלו, וכן הוצאת טיפול במשכנתא של הקונה, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון הרכישה של הדירה נושא חוזה זה. יובהר, החברה תישא באגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה).

8.2 המוכרת ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק או חברת הביטוח את כל זכויותיה כלפיו ונותן בזאת לקונה הוראת בלתי חוזרות להעביר לבנק או חברת הביטוח ולא לגרום אחר כלשהוא, כל הסכום המגיע למוכרת מאת הקונה בקשר למכירת הדירה על פי חוזה זה, בהתאם למועדים ולתנאים המפורטים בנספח התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום ויחול כל האמור בנספחים ה' + ו' המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. להסיר ספק יובהר כי

האמור בנספחים ה' ו' גובר על האמור בחוזה זה ובכל מקרה של סתירה בין החוזה לנספח יגבר האמור בנספח.

8.3 כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי התשלום לא תיחשב כחלק מתשלומי הקונה ע"ח רכישת הדירה. הוראות אלה של המוכרת הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק/חברת הביטוח. בחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

8.4 במועד המסירה וכתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמות הבניה ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה חכירה עם הקונה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה. כנגד החזרת הבטוחות כאמור בסעיף זה לעיל למוכר, ידאג הוא כי יינתן לקונה מכתב החרגה סופי מהבנק המאשר כי השעבוד לא יחול על הדירה וזאת בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן.

8.4.1 הקונה שילם את מלוא התמורה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הסגור ומילא את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירת החזקה בדירה על פי החוזה.

8.4.2 כל הבטוחות שנמסרו לקונה על ידי הבנק המלווה או החברת הביטוח בוטלו כדין מבלי שבנק או חברת הביטוח נדרשו לשלם סיכומים כלשהן על פיהן. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הבטוחות על ידי הקונה, תהייה הבטוחות שנתנה המוכרת לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. הקונה יחתום בעת מסירת החזקה בדירה על "אישור על קבלת הדירה והשבת ערבויות לפי חוק המכר" מטעם הבנק או חברת הביטוח.

שירותים ואחזקה

9

9.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. על אף האמור בסעיף 4.16 המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכרת תפנה אליו את הקונה אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכרת על פי חוק המכר.

9.2 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תיאורה, שמירה של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל ישנה), מערכת חימום/קירור מרכזית (ככל וישנה), במים, ביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כלל דיירי הבניין. לגבי דירה שטרם נמכרה וטרם נמסרה אין המוכרת רשאי לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

10 תשלומים ומיסים

10.1 כל המיסים, הארנונה, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד מסירת הדירה לקונה ואליו, יחולו על הקונה וישולמו על ידיו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכר ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. מובהר כי כלל שיוטלו מיסים והיטל השבחה גם לאחר מסירת הדירה הקשורים לבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי ו/או עקב שינויים ו/או עקב שינויים שיוזם המוכר בתב"ע ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישולמו על ידיו.

10.2 הודע לקונה כי התמורה נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שהם חלים על פי דין על רוכשי דירות ככל שיחולו מיסים אלו עפ"י דין על המוכרת וישולמו מיסים הללו על ידיו.

10.3 המוכרת מצהירה כי ברשותו טופס 50 כללי לפרויקט והיא מתחייבת לקבל אישור מס שבח משלטונות מיסוי מקרקעין, המופנה לרשום המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה. מס רכישה החל על העסקה נושא חוזה זה (כלל וחל- והדבר באחריות הרוכש) יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין.

10.4 במועד מסירת הדירה ישלם הקונה למוכרת את האגרות הכרוכות ברישום הערות אזהרה לטובת הבנק המממן מטעמו (ככל שהקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה). במועד רישום הבעלות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לו הלוואה (להלן: "**תשלומים נוספים**"). המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

10.5 התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי הצמדה המפורטים בנספח התשלומים והמועדים. באחריות הקונה לברר מול הנהלת החשבונות של המוכרת, את כל נתוני התשלום, כאמור בסעיף זה, בטרם ביצעו של כל התשלום.

10.6 הודע לקונה כי התמורה, כוללת מע"מ בשיעור של 18%. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ על ידי הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו עד ידו.

11 שינויים

- 11.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט הטכני הרצ"ב לחוזה זה.
- 11.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף לחוברת המרכז.
- 11.3 לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר, למעט הפריטים הבאים:

- 11.3.1 ארון מטבח .
- 11.3.2 דלת כניסה למרפסת שירות
- 11.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)
- 11.3.4 בית תקע ונקודות טלפון
- 11.4 גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט – נספח ב' לחוזה.
- 11.5 וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכרת שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכרת בהודעה בכתב על וויתור כאמור במודע כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור. ובלבד שזמן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 14 יום נוספים מיום הזימון הנוסף.
- 11.6 במידה וטרם חתימת הסכם זה התקדמה הבניה כך שפריט מהפריטים כאמור המאפשר בחירה כבר הותקן בדירה, לא תתאפשר לקונה בחירה כאמור.
- 11.7 מוסכם כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים. כמו כן, המוכר אינו אחרי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר.

12 יפוי כח

- 12.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכרת שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני עו"ד הנזכרים בסעיף 13.3 להלן על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוסה **כנספח ד'** ולמסור למוכרת ולעו"ד את מקור יפוי הכח ואת העתיקים.
- 12.2 יפויי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, מחיקת הערת אזהרה, ככל שנרשם כאמור בסעיף 8.3 ו/או במקרה של ביטול החוזה, חתימה על הסכם חכירה עם רמ"י, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.
- 12.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויות שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו. והוא ישמש לצורך רישום זכויות הקונה בדירה, רישום משכנתא, הערות אזהרה וכו'.
- 12.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד ג' תלויות בכך.

13 הפרות ותירופות

- 13.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזרים (תרופות הפרת חוזה), תשל"א 1970.

13.2 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה, ייחשב הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה וזאת אך ורק לאחר שהמוכרת נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. במקרה של הפרות יסודיות אחרות עפ"י הסכם זה על המוכרת ליתן הודעה לקונה לתקן את ההפרה לתקופה של 21 יום המוכרת תהיה רשאית לבטל את החוזה וזאת לאחר שהמוכרת דרשה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 21 יום וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה. ביטול החוזה ע"י המוכרת לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראות כל דין.

13.3 מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי ההצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן) תשלם המוכרת לקונה הודעה בתוך 14 יום מראש ובה תדרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי ההצמדה תוך המועד הנקוב בהודעה. היה והקונה לא יעשה כן, ייחשב הדבר כהפרת החוזה ע"י הקונה ובכל מקרה יהא על הקונה לשלם למוכר בגין כל פיגור העולה על 14 ימים, ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 13.4 להלן. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים ממועד התשלום. כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת והכל בהתאם להוראות החוק.

13.4 ביטלה המוכרת את החוזה כתוצאה מהפרתו ע"י הקונה, רשאית המוכרת למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה- תהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכרת. במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:

13.4.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.

13.4.2 המוכרת תשיב לקונה הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הריאלי כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה.

13.4.3 אם הקונה קיבל הלוואה מהבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה תנכה המוכרת מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.

13.4.4 המוכרת תשיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה, לא יאוחר מ-45 יום לאחר שהקונה פינוה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה), ככל שטרם נמסרה הדירה עם ביטול החוזה כדין.

13.5 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור העולה על 10 ימים שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה מתחייב הרוכש לשלם לחברה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן): "ריבית

הפיגורים") ובלבד שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור בסעיף 13.2 ו 13.3 לעיל, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה. סעיף זה יהיה הדדי ויחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה כגון: פיצוי בגין איחור בנסירת הדירה.

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

14 כלל

14.1 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובה לצורך החוזה.

14.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

14.3 הקונה מצהיר שידוע לו כי עו"ד של המוכרת **משרד עו"ד נעים מוסא** (לעיל ולהלן: "**עוה"ד**") מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות **בנספח ג** תשלומים ומועדים, בכדי ליצור שליחות בין עו"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בהסכם זה.

14.4 למרות האמור לעיל, הצדדים, מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח (בלבד) בגין חוזה זה לשלטונות בהתאם, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה מאשר כי המוכר ו/או בא כוחו אינם אחראים לתוכן המילולי שבדיווח בכל צורה שהיא ו/או לטיפול בשומת מס רכישה ו/או הצהרה על מספר הדירות (מעבר להגשתה כאמור).

14.5 הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרת, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

14.6 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים מהווה את הקונה (בסעיף זה "**יחיד** **הקונה**") על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במעמד חתימת החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרטי כל מסירת החזקה בדירה למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחיד הקונה, תחייב את כל יחיד הקונה כאילו כל אחד מהם באופן אישי על מסמך.

כל אחד מיחיד הקונה ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפגע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

14.7

היה והקונה יממן חלק מרכישת הממכר, ע"י קבלת הלוואה במשכנתא המוכר יחתום תוך 7 ימי עסקים, מהיום שהומצאו לידו, המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ששולמה למוכר, קודם לחתימתו על מסמכים אלה 100,000 ₪ מהתמורה ובכפוף להוראות בנק ישראל (ו/או כל סכום אחר שיתבקש ע"י הבנק המעניק המשכנתא), בכפוף לכך כי נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים על ידי הצדדים שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם, ובין השאר הקביעה לפיה כל סכום ההלוואה שיושב לגורם המממן בשל ביטול חוזה זה, יישא הפרשי ריבית והצמדה לפי הדין בלבד וכי התחייבותו של המוכר בכתב התחייבות, תמוצה בעצם רישום המשכנתא ולא תטיל על המוכר התחייבויות אחרות כלשהן, ובלבד שמלוא כספי המשכנתא ישולמו לחשבון הסגור בבנק המלווה מטעם המוכר, כאמור לעיל. מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה על פי חוזה זה.

14.8

כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה והריבית של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הגורם המממן ע"י הקונה לחתימת המוכר, תיחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהמוכר יפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים, לרבות כפי שיתקנו או ישונו על ידי המוכר בתיאום עם הגורם המממן. יובהר, החברה תישא באגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה.

המוכרת תחתום על מסמכי גרירת משכנתא לבקשת הקונה ובלבד שהקונה שילם למוכר טרם ביצוע הגרירה מתוך התמורה עבור הדירה ושלא במשכנתא, סכום ששיעורו מלוא הסכום הנגרר בתוספת 100,000 ₪ נוספים מהתמורה ובמקרה שגרירת המשכנתא היא בנוסף הלוואה חדשה במשכנתא, בתוספת 7% נוספים מהתמורה לפחות (במקום 100,000 ₪ נוספים).

שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא ייחשב כויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

14.9

מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את הסכמת הצדדים ועם חתימת ההסכם אין כל תוקף לשום מסמך אחר ו/או פרוספקט, ו/או פרסום ו/או מצגת ו/או סיכום דברים בכל פה ו/או בכתב ו/או בקשת הרשמה ו/או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, ולא נהיו חלק מהחוזה. אין בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. אין המוכר רשאי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה מכר והעומדות לרוכש מכח החוק.

14.10

14.11 המוכרת רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובתנאי שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הקונה לקיום תחייבויותיו לפי הסכם זה.

14.12 ביצוע התחייבות המוכרת לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי החוזה, במלואן ובמועדן.

ולראיה באנו על החתום

הקונה

המוכרת

נספח ג' - הדירה ולוח תשלומים

דקלי פסגות יזמות בע"מ, ח.פ. 515920122

בין:

מרח' דוד רמז 2, עכו

טל: 04-9552031 פקס: 04-9552035 דוא"ל: office@d-p.co.il

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. _____

2. _____

כתובת: _____ טל: _____ דוא"ל: _____

(להלן יקרא: "הקונה או הרוכש")

מצד שני

כללי

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הנספח, תגברנה הוראות הנספח.

הדירה

3. במגרש _____ בניין מס': _____ דירה מס': _____ בת: _____ חדרים הכוללים חדר בטחון (ממ"ד), הנמצאת בקומה: _____, והפונה לכיוון: _____ בגוש 19272 חלקה 7 (חלק), (להלן: "הדירה") יקראו ביחד: "הדירה".

מסירת דירה

4. בכפוף להוראות הסכם המכר, מועד מסירת הדירה לידי הקונה יהיה לא יאוחר מתאריך **21/09/2028** (להלן: "מועד המסירה" או "מסירת החזקה")

תשלומים ומועדים

5. ממחר הדירה בסיסי יהיה סך של _____ ש"ח בצירוף מע"מ כדין בסך של _____ ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "מחיר הדירה"), במועדים בתשלומים כמפורט להלן:

א. **סך השווה ל 7% ממחיר הדירה** ישולם במועד חתימת חוזה זה, באמצעות באמצעות פנקס השוברים שיימסר ליד הקונה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ב. **13% מהתמורה (השלמה ל 20% מ"התמורה")** בסך של _____ ש"ח (_____) ש"ח שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת החוזה. באמצעות פנקס השוברים אשר יימסר ללקוח במועד חתימת הסכם המכר, כאשר בגין תשלום זה לא תחול הצמדה מהיום הקבוע לתשלום כאמור בסעיף זה. האמור יחול בשינויים המחויבים גם לגבי יתרת התשלומים המפורטים בסעיפים ג'-י' להלן. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ג. **8.75% מהתמורה** " בסך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום **30/09/2026**. באמצעות שוברי פנקס התשלומים.

ד. **8.75% מהתמורה** " בסך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום **31/12/2026** באמצעות שוברי פנקס התשלומים.

ה. **8.75% מהתמורה** " בסך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום **31/03/2027** באמצעות שוברי פנקס התשלומים.

ו. **8.75% מהתמורה** " בסך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום **30/06/2027** באמצעות שוברי פנקס התשלומים.

- ז. 8.75% מהתמורה " בסך של _____ נה) _____ שקלים חדשים (ישולם עד ולא יאוחר מיום **30/09/2027** באמצעות שוברי פנקס התשלומים.
- ח. 8.75% מהתמורה " בסך של _____ נה) _____ שקלים חדשים (ישולם עד ולא יאוחר מיום **31/12/2027** באמצעות שוברי פנקס התשלומים.
- ט. 8.75% מהתמורה " בסך של _____ נה) _____ שקלים חדשים (ישולם עד ולא יאוחר מיום **31/03/2028** באמצעות שוברי פנקס התשלומים.
- י. 8.75% מהתמורה " בסך של _____ נה) _____ שקלים חדשים (ישולם עד ולא יאוחר מיום **30/06/2028** באמצעות שוברי פנקס התשלומים.
- יא. 10% מהתמורה " בסך של _____ נה) _____ שקלים חדשים (ישולם עד ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מסירת הדירה לידי הקונה באמצעות שוברי פנקס התשלומים.

למען הסר ספקות, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את בצוע התשלומים שחובתם על הקונה, המפורטים בהסכם המכר, לרבות בנספחיו

הפרשי הצמדה

6. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 5.1 להסכם.

7. ביום **09/01/2025** התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, עודכן מחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה, והצדדים יפעלו לפיה.
8. כל תשלום ותשלום מתשלומי התמורה כמפורט לעיל, יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד החדש, לבין מדד הבסיס

"המדד" מדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף שיחליף.

"המדד הבסיסי" המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.

"המדד החדש" משמעו, המדד במועד ביצוע בפועל של אותו תשלום. אך לא יפחת ממדד הבסיס.

הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, לרבות במקרה של פיגור בתשלום, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה בגין כל תשלום בהתאם לתשלומים כאמור בסעיף 5 לעיל לאחר ביצוע בפועל של כל תשלום, והקונה ישלם את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מדרישת המוכר, ובכל מקרה לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מסירת הדירה ו/או מסירת החזקה.

תשלומים נוספים

9. יובהר כי התמורה כוללת, שכר טרחת עורך הדין.
10. תשלום מחיר הדירה יתבצע בתשלום שקלי בלבד, אך ורק, לחשבון הליווי הסגור של הפרויקט שבבנק הפועלים שמספרו 10468 סניף 472, באמצעות פנקס השוברים שיימסר לקונה ע"י המוכר.

11. הקונה מתחייב כי כל סכום אשר יקבל כהלוואה מבנק ממשכן ואשר יובטח במשכנתא ו/או במישכון ו/או בשעבוד ו/או בהתחייבות לרישום משכנתא ו/או בהערת אזהרה לטובת הבנק על הדירה נושא החוזה, ישולם על ידי הבנק הממן למוכר בכפוף להוראות החוזה, וחתימת הקונה על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק הממן לפועל בהתאם לסעיף זה.

מס ערך מוסף

12. המחיר לעיל כולל מע"מ בשיעור 18% מובהר כי שיעור המע"מ יכול וישתנה, ובהתאם יגדל או יקטן תשלום המע"מ על ידי הקונה לגבי התשלומים שטרם שולמו על ידיו.

ריבית פיגורים

13. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לרבות אלה ששולמו ע"י המוכר במקום הקונה, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5 ב' לחוק המכר(דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים") ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית החל מהיום הראשון לפיגור הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

14. האמור בסעיפים לעיל לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם המכר ו/או נספחיו לרבות נספח זה כשם שלא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות במקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראה לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

הקדמת תשלומים

15. מוסכם במפורש כי הקונה רשאי להקדים תשלומים, הקדמת ביצוע בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים שחלים על הקונה, לא תעניק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, לרבות לא קיזוז ריביות ו/או הפרשי הצמדה, אלא אם כן ציון הדבר במפורש בהסכם המכר ואושר מראש ובכתב על ידי המוכר. מובהר כי ישלם הרוכש את הפרשי ההצמדה בהתאם למועד ביצוע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

תנאי יסודי

16. תנאי התשלום ומועדיהם כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים של החוזה אשר הפרת איזה מהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

כללי

17. למען הסר ספקות, הוראות נספח זה בדבר הפרשי הצמדה וריבית, יחולו על כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר, לרבות תשלומים שישלם המוכר במקום בקונה ו/או בנעליו, וכן שעל המוכר לשלם לקונה (לדוגמה פיצוי בגין איחור במסירה) על פי הסכם המכר ונספחיו.

18. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה, יוקדם התשלום בגין מחיר הדירה שטרם שולם, בהתאם, ובכל מקרה לא תימסר הדירה, בטרם ישולמו כל התשלומים מכל סוג שחלים על הקונה לפי הסכם המכר ונספחיו.

ולראיה באו על החתום

נספח ד' - להסכם

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את **עו"ד נעים מוסא** או מי ממשרדו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופי הכח**") להיות באי כוחנו לפעול ולעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות כדלקמן, כולן או מקצתן, דהיינו:

א. לרכוש בשמנו ובמקומנו את הממכר כמוגדר להלן, ולקבל את העברתו ורישומו על שמנו בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף המוגדר להלן כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י החברה:

"**הממכר**" – יחידה: דירה מס' _____ בבניין _____ וכל הצמוד לה בפרויקט הידוע רואבי סחנין – מתחם K הידועה **כגוש 19272 וחלק מחלקה 7** בסחנין וכל סביבה אחרת קרובה לה (להלן: "**הקרקע**"), אשר נרכשה על ידנו מכח חוזה בינינו לבין החברה. (להלן: "**חוזה הרכישה**").

ב. להסכים, לבקש, לחתום ולהגיש כל בקשה לעריכה ו/או לתקון ו/או גם לתקן תיקון ו/או לשינוי של כל צו רשום הבית המשותף שניתן עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") לגבי הבניין והקרקע.

ג. לחתום מדי פעם ופעם על תקנון, כמשמעותו בסעיף 62 לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון**") בין בעלי היחידות בבית המשותף לפי כל נוסח שיקבע ע"י מיופי הכח או ע"י מי מהם ועל כל עריכות, עדכונים, שינויים, תיקונים, הוספות לתקנון זה, ו/או לבטל תקנון כזה ו/או לחתום על כל תקנון חדש.

ד. לחתום ולהגיש שרטוטים ו/או לרבות בקשות לשנוי תכנית פרצלציה, דיפרצלציה, תוכנית הפרדה ותכניות אחוד חלקות וחלוקה לגבי הקרקע. לרשום על הקרקע זיקות הנאה, חכירות וכל עסקה אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

ה. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק על חשבוננו את כל התחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו ע"י יפוי כח זה ו/או החלים על הממכר או המתייחסים אליו.

ו. להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בפני מינהל מקרקעי ישראל, המפקח לפי חוק המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל מוסד עירוני לרבות העירייה ו/או כל מוסדותיה, וכל מוסד ממשלתי או רשמי אחר ולחתום על הניירת, מסמכים, הבקשות, הערעורים, ההשגות, ההצהרות, האישורים, התעודות, השטרות והניירות שידרשו לבצע פעולות עפ"י יפוי כח זה.

ז. לחתום בשמנו ובמקומנו ולהגיש לועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, כל סוגי הבקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות, הסכמות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.

ח. לפנות, לבקש ולרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין על קיומו של יפוי כח זה וכל הנובע ממנו.

ט. מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה ח' לעיל, לרשום הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין לטובתנו על הקרקע עליה מוקם הבנין כפי מצבה בכל עת בקשר עם הממכר וזכויותינו בו לפי חוזה רכישה, להסכים לרישום עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא לגבי הקרקע הנ"ל, לשנות את הערת האזהרה לבטל רישומה, לרשמה מחדש, ולרבות לייחדה לממכר עם רישום הבנין בבית משותף ולעשות כל

פעולה הנחוצה לשכת רישום המקרקעין ובכל מוסד רשמי ו/או ממשלתי אחר, לרשום את הבניין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, שהבניין מצוי על חלקה נפרדת ו/או במגרש, ולשנות רישום זה לפי שיקול דעתה

י. לעשות כל מיני פעולות ודברים כפי שמינופי הכח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של הסכם המכר, לעשות את כל או איזה מהפעולות האמורות באמצעות עורכי-דין, סוכנים, פקידים או שליחים.

יא. מינופי הכח כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד זכאים להעביר יפוי כח זה או איזה מהסמכויות המוקנות להם ו/או לכל אחד מהם על פיו לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כזאת.

יב. כל פעולה או מעשה של מינופי הכח או באי כחם הנ"ל בקשר עם יפוי כח זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ו/או בנעלינו והננו מאשרים ומסכימים מראש לכל הפעולות שתעשינה ע"י מינופי הכח ו/או ע"י הפועלים מכוחם בתוקף יפוי כח זה ומשחררים את מינופי הכח מכל אחריות כלפינו בקשר לפעולותיהם עפ"י יפוי כח זה.

יג. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר הואיל וקשורות בו זכויות החברה ו/או זכויות הבנק המלווה ואנו לא נהיה רשאים לבטלו או לשנותו בלי הסכמת החברה בכתב.

יד. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י אדם אחד בלבד, יש לקוראו כאילו נערך בלשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום היום

חתימה/ות

אני הח"מ עוה"ד נעים מוסא מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני במשרדי שברח' דוד רמז 2 בעכו ה"ה קראו את האמור בייפוי כח הנ"ל ולאחר שהבינו את תכנו ואשרו את התוכן חתמו בפני עליו.

עוה"ד : _____

נספח ה'

עמלת ערבות חוק המכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה של דירת המגורים

שנחתם ביום _____

ברצון המוכרת (להלן: "**החברה**") להבהיר את ההסכמות שבין הצדדים בקשר לסעיף התמורה המפורט בהסכם ו/או בנספח א' להסכם בהסכם שנכתב ביום הנ"ל.

על פי הסכם רכישת הדירה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת ובהתאם להוראות **חוק המכר [הבטחת השקעות של רוכשי דירות]**. **התשל"ה - 1974** (להלן "**חוק המכר**"), על החברה להבטיח את הכספים ששילמה לה קונה על החשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "**הערבות**"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בן הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקודם כמפורט להלן

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות הבנקאית בשביל הקונה **ישלמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה**.
2. התשלומים כאמור ששולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הלווי בנקאי שהנפיק את הערבות הבנקאית לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין הצדדים שאינם קשורים:
4. יובהר כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל בלקוח, בגין העמדת ערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיע שם הקונה וגובה תשלומי העמלות והוצאות הכרוכות בהמצאת ערבות.
6. החברה תציג בפירוט של סך בעלויות העמדת הערבות והן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תעבור מאת החברה ללקוח בכתב.
7. ההתחשבות בגין עמלה זו תעשה ו/או תערך עם סיום הבניה והחזר הערבות לחברה או לבנק.

הקונה

המוכרת

נספח ו' להסכם

תצהיר והתחייבות להעדר יחסים על הקבלן

תצהיר והתחייבות

אני הח"מ, _____, ת"ז _____, ו- _____, ת"ז _____, מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת דקלי פסגות יזמות בע"מ ח.פ. 515920122 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה בפרויקט "רואבי סחנין מתחם K" הידועה כגוש 19272 וחלק מחלקה 7 - סחנין (להלן: "הדירה").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים.

לפיכך, הננו מצהירים כדלקמן:

- א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה,
- ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.
- ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן זוג, ובן זוגו של כל אלה.

הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

חתימה

חתימה

נספח ז' להסכם

תצהיר

(חסר קרקע ביעוד מגורים)

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

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב - 2791.
- זכות על פי חוזה פיתוח/ חוזה לבעלות / לחכירה/ לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה / 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 בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/ הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

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

הגדרות: - תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם ובלי 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: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת"ז: _____

חתימה _____
(במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של שני הזוג על התצהיר.)

אישור:

אני הח"מ, נעים מוסא, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת"ז _____ ו- _____ ת"ז _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אשר/ה את נכונו/ה הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ח'

לכבוד

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "רואבי סחני";

כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "**הקונה**") לבין **דקלי פסגות יזמות בע"מ מס' 515920122 חברה ("המוכרת")** הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("**ההסכם**");

והואיל וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
 2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("**המקרקעין**" ו- "**הדירה**", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("**הפרויקט**") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "**השעבודים**"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("**חוק המכר דירות**") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישור בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
 3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("**השוברים**") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
 4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו 10468 בסניף 472 בבנק הפועלים אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
 - אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
 5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש ביד הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות תפעולי (מס' סניף 472) שכתובתו **חורש האלונים 18 רמת ישי** באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
 6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
 7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערבויות חוק המכר**") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

ערביות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערביות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלוואה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בד"ן או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) – המופנה לחברה ולבנק

לתשומת הלב- במקרה של אי הסכמה יש למחוק סעיף זה:

הקונה מאשר בזה, כי הוא מעוניין שהבנק יפנה אליו בקשר לבחינת אפשרות למתן הלוואה לדיור ("משכנתה") למימון רכישת הדירה בפרויקט ולשם כך מאשר לחברה למסור לבנק את מס' הטלפון שלו ומאפשר לבנק ליצור עמו קשר בפרטי מס' הטלפון שמסר לחברה או בטלפון מס' _____.

הקונה מאשר בזאת כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או אחרת למסירתם.

כמו כן, הקונה מאשר כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק, ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה, והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א 1981 ולכל דין.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

המוכרת

נספח ט'

כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז

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

_____ ת"ז: _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למטרה" בפרויקט "רואבי סחנין – מתחם K" בקשר עם המקרקעין הידועים גוש 19272 וחלק מחלקה 7, מאדמות העיר סחנין – (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר.

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/45/2022 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות / חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (נספח ח'ט' לחוברת).

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

2.

התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המבוססת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד נעים מוסא בכתובת רח' דוד רמז 2 עכו ה"ה
_____ ת"ז _____ ו - _____ ת"ז _____ לאחר שהוזהרו כי
עליו/ הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ צפוי /ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ ו כן, אישר /ו את
נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד

נספח י'
בקשה לרישום הערת אזהרה

נספח י"א

עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974

תאריך: _____

לכבוד

דקלי פסגות יזמות בע"מ, ח.פ. 515920122

מר' דוד רמז 2, עכו 24258

ג.א.נ.,

הנדון: חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (התשל"ה - 1974)

לבקשתכם אנו מאשרים כדלקמן:

הובהר לי זכויותיי בכתב, על פי חוק מכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (התשל"ה - 1974) (להלן: "החוק") בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעתי לרבות:

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

- (1) מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (2) הודע לקונה כי על פי המכרז הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על פי חוק המכר (הבטחת השקעות).
- (3) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (4) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- (5) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (6) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

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

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

1. על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי הקונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק – יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד תום התקופה שתסתיים בכל אלה:

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

- i. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.
 - ii. נמסר החזקה בדירה לקונה
 - iii. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן- הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה .
2. על פי סעיף 2א לחוק, נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה , ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה .
 3. כמו- כן אני מאשר כי נמסר לידיי פנקס שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק הפועלים בע"מ –חשבון מס' 10468 המתנהל על שמכם בסניף 472 הבנק הפועלים .
 4. כמו –כן נמסר לי כי עליי לבצע את התשלומים עבור מחיר הדירה / הממכר אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לי, לאחר בדיקת הפרטים שבשובר בקפדנות.
 5. הודע לי כי בנק הפועלים בע"מ הוא המלווה אשר מפיק ערבויות חוק מכר .

לראיה באנו על החתום

הקונה

נספח " י"ב "

סדרי בטיחות באתר הבנייה

מבקר / מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: סידורי בטיחות – אתר : רואבי סחנין מחתם K

רבים הפרסומים על כך שמבקרים נפגעו תוך כדי סיור באתר הבנייה .
הנני מתריע בפניכם על הסכנות והסיכונים הקיימים באתר, מפני תשומת ליבכם לאמצעי הבטיחות
להגנתכם ולהקלת ביקורכם.

1. יש לתאם מועד סיור מראש.
2. יש להחנות הרכב מחוץ לתחום הבנייה.
3. הכניסה לאתר מותרת רק בלוויית נציג הקבלן.
4. חובה להצטייד לפני הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים- לבוש נוח ובטיחותי.
5. יש להימנע מסיוורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בנייה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
6. אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 16 שנה.
7. בבקשה דווחו והתריעו על כל ליקוי בטיחותי.
8. יש להישמע להוראות המלווה .

אנו החתומים מטה מסכימים עם דרישות הבטיחות המפורטות מעלה ומתחייבים להיענות לכל הוראה
והנחייה נוספים שנתבקש אליהם בעת הסיור באתר

תאריך

חתימות

נספח י"ג

הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר מטר"ה

שבין

דקלי פסגות יזמות בע"מ, ח.פ. 515920122

שכתובתה לצרכי הסכם זה "רח' דוד רמז 2 עכו 24258

(להלן: "המוכר")

לבין

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

(להלן: "הקונה")

הואיל : והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למטרה בזכות לרכוש דירה בבניין אותו משווקת המוכרת והידוע כדירה _____ במגרש בניין בפרויקט פסגות סחנין בגוש 19272 חלק מחלקה 7), (להלן: "דירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

והואיל : ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 1 חניה אשר הינה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות")

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

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

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

ולראיה באנו על החתום :

הקונה

המוכרת

נספח אופציונאלי – לא חלק מההסכם .

נספח י"ד' להסכם

יפוי כח

אני הח"מ, _____, ת"ז _____ ו - _____, ת"ז _____, לעשות
ממנים ומייפים את כוחו של _____ ת"ז _____ לעשות
בשמו ובמקומו את כל חלק מהדברים והפעולות הבאות :

1. ובעבורנו מאת **דקלי פסגות יזמות בע"מ** להלן – "**המוכר**" (דירה מס' _____ בקומה _____ לרכוש בשמו של בנין _____ בפרויקט "**פסגות סחנין מחתם K**" " בסחנין (להלן: "**הדירה**"), הנבנה על גוש **19272 וחלק מחלקה 7** , מאדמות העיר סחנין. (להלן- "**המגרש**") .
2. לחתום על חוזה הרכישה , בקשות , הצהרות , התחייבויות, שטרי מכר , אישורים , יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד של החברה , וכל מסמך אחר הקשור לרכישת הדירה ו/או כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות בדירה על שמו .
3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לחתום בשמו ובמקומו על יפויי כח בלתי חוזרים, לשם הבטחת זכויות צד ג' .

ולראיה באנו על החתום היום _____
