



חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בנצרת ביום ____ בחודש _____ שנת 2021



בין: חברת קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 (להלן: "המוכרת" או "החברה")

מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

אשר כתובתו לצורך ההסכם הינה: _____

טלפון: _____ טלפון נוסף: _____

דוא"ל: _____

מצד שני;

הואיל: והמוכרת התקשרה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בחוזה חכירה מיום 29 יולי 2019 (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למקרקעין הידועים כגוש רשום 17827 חלקות 7, 46, 47, 48 מגרשים מספר 254, 255, 256 לפי תכניות מפורטת מס' ג/4952 ו- ג/21114 מתחם מס' 46394 בעיר נצרת (להלן: "התב"ע");

והואיל: ובכוונת המוכרת לבנות על המקרקעין פרויקט דיור למגורים הכולל 117 יחידות דיור מתוכן 44 יחידות דיור במסלול של "מחיר למשתכן", בהתאם להיתר הבנייה שניתן ביום 8 נובמבר 2021 (להלן: "הפרויקט"); ובכלל זה את הדירה, כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "הדירה");

והואיל: והמוכרת התקשרה עם מוסד מלווה בהסכם לקבלת ליווי ומימון לבנייתו של הפרויקט בין היתר לשם מתן פוליסות ביטוח לפי חוק המכר לרוכשי דירות בפרויקט, ובהתאם לכך המוכרת תשעבד או שעבדה את מלוא זכויותיה במקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת המוסד (להלן: "השעבודים");

והואיל: והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה את הדירה כהגדרתה בנספח א' להסכם זה באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

1. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן :

מגרשים מספר 254, 255, 256 במקרקעין הידועים כגוש 17827, חלקות 7, 46, 47, 48 לפי תכניות מפורטת מס' ג/4952 ו- ג/21114 מתחם מס' 46394, בעיר נצרת.	"המקרקעין"
הדירה מספר זמני כמפורט במפרט, נספח א להסכם זה בת מספר חדרים כמפורט בנספח א, שאחד החדרים מתוכם מהווה מרחב מוגן דירתי, מטבח וחדרי שירותים, בקומה כמפורט בנספח א להסכם זה והשטחים שיוצמדו לה, ככל שיוצמדו כמפורט בנספח א' הדירה תירשם יחד עם הצמדותיה ועם חלקה היחסי ברכוש המשותף, כיחידה נפרדת על שם הקונה במסגרת רישום בית משותף שיירשם בעתיד.	"הדירה"
בניין מספר (זמני) _____ בן _____ קומות (מעל קומת הלובי) הכולל _____ דירות ובכללן הדירה כהגדרתה לעיל, לרבות מחסנים וחניות, העומד להיבנות ו/או הנבנה על המקרקעין.	"הבניין"
117 יחידות דיור (מתוכן 44 יחידות דיור במסלול של מחיר למשתכן) אשר יבנו על המקרקעין, כמפורט בהסכם זה, בהתאם להיתר הבנייה שיינתן ו/או שניתן, לפי הוראות כל דין ולפי הוראות כל רשות מוסמכת החלות על הבניה.	"הפרויקט"
שיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה לשטחן של כלל הדירות בבניין על פי הוראות סעיפים 57 ו- 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ובכפוף לקבוע בתקנון הבית המשותף.	"חלק יחסי"
איילון חברה לביטוח בע"מ ביחד עם יסודות נדל"ן ופיתוח מאסטר ב+ג שותפות מוגבלת אשר יעניקו ליווי פיננסי לפרויקט וינפיקו פוליסות ביטוח חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – פוליסות ביטוח לפי חוק מכר).	"המוסד המלווה"
חשבון אשר יפתח בבנק המלווה על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט, בבנק המלווה מס' סניף _____ מס' חשבון _____ או לחילופין כל	"חשבון הליווי"

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

חשבון אחר שיחליף את הנ"ל, ובהתאם למפורט בפנקס השוברים.	
פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי המוסדהמלווה ואשר יכלול פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.	"פנקס שוברים"
הסכום שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בנספח התמורה.	"התמורה"

מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי דומה המתייחס למחירי התשומה לבנייה במגורים שיבוא בעתיד במקומו בכפוף להוראות כל דין.	"המדד"
המפרט הטכני המחייב המצורף כנספח א להסכם זה.	"המפרט"
מכרז מס' 391/2017 לחכירת מגרשים לבניית 117 יח"ד במתחם 46394 בנצרת, שכונת הגליל במסלול "מחיר למשתכן"	"המכרז"
חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 על תיקוניו ו/או החוקים ו/או הדינים שחוקקו מכוחו.	"חוק המכר (דירות)"
כהגדרתו בנספח ח לחוברת המכרז	"חסר דיור"
כהגדרתו בנספח ט' לחוברת המכרז	"משפר דיור"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.	"חוק הבטחת השקעות"
חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969.	"חוק המקרקעין"
משרד אבני הרצוג את גורביץ משד' פלי"ם 2 (בניין ברוש) חיפה ו/או מי מטעמם	"עורכי הדין"

מבוא ונספחים

2.

2.1 הסכם זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקובעים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

2.2 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

ומחייבים כיתר תנאיו. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא ישמשו לפירושו.

2.3 ההסכם כולל את המסמכים והנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו :

מפרט טכני בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973	נספח א'
תכניות המכר ותשריטים לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.	נספח ב'
נספח תמורה- מועדים ותנאי תשלומים	נספח ג'
ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961.	נספח ד'
כתב התחייבות רוכש למוסד המלווה דוגמת פוליסת ביטוח לפי חוק המכר	נספח ה
תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.	נספח ו'
תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים – חסר דירה/משפר דיור	נספח ז'
כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור – רוכש דירת מחיר למשתכן	נספח ח'
בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" + כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק+ הסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתא	נספח ט'
ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן".	נספח י'
ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'	נספח יא'
הצמדת חנית נכה.	נספח יב'
נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974	נספח יג'
עקרונות הסכם ניהול - מחיר למשתכן	נספח יד'

3. העסקה

המוכרת מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה ירכוש מהמוכרת את הדירה והכל כפי שמפורט ובכפוף לתנאי הסכם זה.

4. הצהרות הקונה

4.1 הקונה מצהיר כי הינו "חסר דיור" או "משפר דיור" כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת ההסכם הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של ההסכם שנחתם עמו והוא יבוטל בלא שהקונה יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע כל סעד ו/או תרופה לפי הוראות הדין.

4.2 ככל שהקונה הינו "משפר דיור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי ככל ובמועד החתימה על הסכם זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת") מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירה והכל בהתאם להוראות המכרז.

4.3 הובא לידיעת הקונה כי ניתנה לו האפשרות לראות את המגרש וסביבתו, לבחון את מסמכי ההסכם לרבות המפרט הטכני בטרם התקשרותו בהסכם זה, לבקר במקרקעין ולבדוק את תכניות בניין הערים החלות על האזור בו נבנית הדירה, במטרה לוודא כי כולם מתאימים לצרכיו מכל הבחינות.

4.4 אם הדירה נמצאת בתהליך הבניה, לקונה תינתן האפשרות לבדוק את הדירה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט המצורף **כנספח א'** ותוכניות הבניין המצורפות **כנספח ב'**. המוכרת רשאי לסטות מההתחייבויות שקיבלה על עצמה במפרט ובתוכניות ובלבד שמדובר בסטייה בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 בלבד.

4.5 הקונה מצהיר כי אינו "נתין זר". לעניין זה "נתין זר" הינו מי שאינו אחד מאלה: (1) אזרח ישראלי (2) עולה לפי חוק השבות, תשי"א-1950, אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, תשי"ב-1952 (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, תשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, תשי"ב-1952 (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) עד (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה: (1) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד. (2) החזקה - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד. (3) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

5. הצהרות המוכרת

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

5.1 המוכרת מצהירה, כי זכויותיה על פי חוזה החכירה נקיות מכל חוב שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת המוסד המלווה המעמיד למוכרת אשראי לצורך הקמת הפרויקט והנותן ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי הזכויות בפרויקט.

5.2 המוכרת מתחייבת להראות לקונה את המסמכים המצורפים להסכם זה.

6. תכנון ובניית הדירה והפרויקט

6.1 המוכרת מצהירה ומתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם להיתר הבנייה, המפרט הטכני והתכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתוכנית ומהמפרט, כהגדרתן בחוק המכר (דירות), לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה ולא תזכנה את הקונה בזכות תביעה שהיא בלבד שהסטייה בהיקף המותר על פי דין.

6.2 המוכרת מתחייבת, כי הבניין והדירה יבנו מחומרים בעלי תו תקן ישראלי (ככל שקיים) ובעבודה מקצועית וטובה בהתאם למפרט הטכני המצורף כנספח א' להסכם אשר לא יפחת מהמפרט המחייב מהדורה 14 נספח ג' למכרז ולתשריט הדירה (להלן: "התשריט") המצורף כנספח ב' להסכם ובהתאם להיתר הבניה ולהוראות כל דין.

6.3 הקונה מודע ומסכים לכך כי הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט לרבות ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכרת ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה (מורשים כדין) מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ומבלי לפגוע באחריות המוכרת כלפי הקונה. ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קבלן ביצוע שאינו המוכרת יהא קבלן ביצוע זה קבלן רשום בעל סיווג קבלני המתאים לביצוע הפרויקט.

6.4 המוכרת רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לפי קביעת המהנדס ו/או האדריכל מטעמו (להלן: "המהנדס") וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף, ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט ולא יפחת מאמור במפרט המחייב.

6.5 הקונה מאשר כי עם קבלת הודעה מהמוכרת המפנה אותו לספק מטבחים ו/או לכל ספק ו/או גורם כלשהו לצורך בחירת אביזרים ו/או מתקנים ו/או ציוד לדירה (להלן בסעיף זה: "האביזר") יהיה עליו לתאם מועד אצל הגורם הנ"ל בתוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד קבלת הודעה מהמוכרת ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 3 ה' לחוק המכר דירות.

6.6 המוכרת הודיעה לקונה, כי התקבל היתר בניה לפרויקט ביום 8 נובמבר 2021, ידוע לקונה כי עשויים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובמפרט ובלבד ששינויים כאמור לא יביאו לשינוי מהותי בדירה ויבוצעו על פי דרישה של הרשויות השונות ובהתאם לדין. ככל ויהיו שינויים מהותיים בתוכניות הקונה רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב.

6.7 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אף לאחר התחלת הבניה על ידי המוכרת, תהיה רשאית המוכרת להגיש כל תכנית שינויים להיתר בכפוף לדרישת רשויות ו/או להגיש בקשה לשינוי התב"ע ובלבד שבקשה תוגש בהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 בלבד, וכי לא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה.

7. השלמת הבנייה ומסירת החזקה

7.1 המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הדירה וכל עבודות הפיתוח אשר באחריותה לבצע בהתאם להיתר הבנייה כתנאי לקבלת טופס 4 ולמסור את החזקה בה לקונה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה ויתר התשלומים החלים על הקונה על פי הסכם זה, **ועד ולא יאוחר מיום 29.04.2024 (להלן: "מועד המסירה")**.

7.2 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.3 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם, או אם כתוצאה מכוח עליון ו/או מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה 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 על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים המופיע בנספח התמורה. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

7.4 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 7.3 לעיל, לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה

עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.5 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות **בסעיף 7.3** לעיל ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבה לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.6 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה באחת מהסיבות המנויות בסעיף **7.3** לעיל התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף **7.3** לעיל, המוכרת לא יכולה הייתה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף **7.3** לעיל, תעלה על **6 (שישה) חודשים** ממועד המסירה שנקבע **בנספח א'** להסכם זה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף **7.2** לעיל) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.8 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו **60 (שישים) ימים ממועד המסירה**, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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.

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

7.9 הפיצויים הקבועים בסעיף **7.8** לעיל, ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.10 **הקדמת מועד המסירה:** המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזרה בדירה, בתקופה של עד **60 (שישים) ימים** ובלבד שמסרה לקונה 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 הקונה.

- 7.11 ככל שיוקדם מועד המסירה כאמור בסעיף 7.10 לעיל, כל התחייבויות הקונה אשר מועד ביצוען מתחייב עד למועד מסירת הדירה לקונה יוקדמו בהתאמה, לרבות ביצוע תשלומי התמורה אשר אמורים להיות משולמים קודם למועד המסירה ואשר יוקדמו בהתאמה למועד המסירה המעודכן.
- 7.12 מובהר בזאת שהדירה תיחשב כראויה למסירה ולמגורים והקונה יקבל את החזקה בה, לאחר שניתן טופס 4 לבניין, כשהדירה פנויה מכל אדם או חפץ, תשתיות היחידה מותקנות ובמצב שניתן לחברה למוני המים, הגז והחשמל, בכפוף לתשלום דמי החיבורים והמונים על ידי הקונה ובכפוף להתקשרות הקונה בחוזים לאספקת חשמל ומים, כאשר הגישה אליה סבירה.
- 7.13 עוד מתחייבת המוכרת כי במועד המסירה, תימסר הדירה כשהיא נקייה מכל חוב, שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שעבוד לטובת המוסד המלווה המעמיד למוכרת אשראי לצורך הקמת הפרויקט והנותן פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי הדירות בפרויקט או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה.
- 7.14 מוסכם על הצדדים כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהיו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הקונה לקבלה בכפוף להוראות חוק המכר דירות.
- 7.15 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה. במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן כאמור בסעיף 7.19 שלהלן, תהיה המוכרת רשאית להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין, וממועד זה יהיה הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או, תשלומם על הקונה.
- 7.16 המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה לכל נזק, פגם או קלקול שיתהווה בממכר ו/או לכל נזק או הפסד אחר שייגרם לקונה לאחר המועד שנקבע כמועד המסירה, עקב מחדלו לקבל את הדירה כפי שהוזמן לעשות ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה (האמור בסעיף זה מתייחס לתקופת הבדק בלבד). מעמדה של המוכרת בתקופה זו יהיה כשל שומר חינוס על פי חוק השומרים, תשכ"ז - 1967 והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). כל ההוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף בבניין וכל המיסים השוטפים בגין הדירה, יחולו על הקונה בחלקו היחסי וישולמו על ידו כאילו קיבל את החזקה בדירה.
- 7.17 המוכרת תהיה רשאית להמשיך בביצוען של עבודות הפיתוח בבניין, בחצירו ובסביבתו, גם לאחר מסירת הדירה לקונה ובלבד שעבודות הפיתוח כאמור יסתיימו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין, ועבודות אלה לא יהיו עילה לדחיית מסירת החזקה ו/או לסירוב מצד הקונה לקבלה ובלבד

שעבודות אלה אינן מהוות תנאי לקבלת טופס 4.

7.18 המוכרת מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 7.17 לעיל באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין, לדירה ולהצמדותיה וכן יאפשר שימוש סביר בדירה למגורים. הקונה לא יפריע למוכרת בפעולות הפיתוח הנ"ל.

7.19 **תיאום מסירת החזקה - סמוך למועד השלמת הדירה**, תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- **21 ימים** ממועד משלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד לקבלת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד לקבלת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- **10 ימים** ממשלוח ההודעה זו.

7.20 הקונה מתחייב כי **לפני** מועד המסירה ישלם למוכרת את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא **עד** מועד המסירה וכן ישלם עד מועד המסירה את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם על פי ההסכם ושתשלומם חל עליו.

7.21 עיכוב בתשלום יתרת התמורה וכן כל תשלום אחר על חשבון התמורה המהווה בין היתר תנאי למסירת החזקה, גם אם אושר על ידי המוכרת, יגרור בנוסף לחיוב בריבית פיגורים ולכל סעד אחר, עיכוב במסירת החזקה עד למועד השלמת תשלום מלוא התמורה.

7.22 הקונה יציג למוכרת במועד המסירה אישור מאת עיריית נצרת על רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ועל חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימה חוזה לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז לדירה (ככל שהרוכש יבחר לחבר את דירתו לרשת גז כאמור). הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת האישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם וזאת בשל אי הוצאת האישורים הכלליים לבניין שהוצאתם נדרשת כתנאי לחתימת הסכם בין מי מהגופים הנזכרים בסעיף זה לעיל לבין הקונה.

8. פרוטוקול המסירה

8.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס לדירה ולמקרקעין (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות בדירה, אשר ייעשו אך ורק לאחר תיאום עם המוכרת), לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה. מובהר בזאת כי אם יפר הקונה התחייבותו זו, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם והמוכרת תהיה רשאי לבטל את ההסכם לאלתר ולתפוס את החזקה בדירה. זאת בנוסף לכל סעד המגיע לה על פי ההסכם והדין. כמו כן לא תחול על המוכרת ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם כתוצאה מכך שהקונה הפר התחייבותו זו.

- 8.2 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך על ידי 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").
- 8.3 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.4 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 למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 8.6 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצונו של הקונה.
- 8.7 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 8.4 עד 8.6 (כולל) בפרוטוקול המסירה.
- 8.8 מובהר בזה כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת המוכרת ו/או נציגה ו/או הקבלן המבצע על הפרוטוקול, הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול.
- 8.9 המוכרת ו/או נציגה ו/או הקבלן המבצע יתקנו את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים תיקון מיידי, לדעת המוכרת ו/או נציגה ו/או הקבלן המבצע, יתוקנו בהקדם האפשרי ותוך זמן סביר והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- 8.10 הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומן של אי התאמות בה, אלא אם כן הדירה אינה ראויה למגורים בהתאם להוראות חוק המכר דירות. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה על אף קיומן של אי התאמות כאמור לא יהיה בה כדי להפחית מאחריות המוכרת בהתאם לחוק המכר דירות.
- 8.11 למען הסר ספק יובהר כי ככל שהקונה יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהיה בסירובו כדי לפגוע בנכונותו לכאורה של פרוטוקול המסירה ו/או עילה או צידוק לאי קבלת החזקה בדירה, ובלבד שהדירה ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר.
- 8.12 במועד מסירת החזקה בדירה תמסור המוכרת לקונה חוברת הוראות בדבר תחזוקה ושימוש

בקשר לדירה כשהן חתומות על ידו, מערכותיה ומתקניה (ככל שינן הוראות כאלה) **(להלן: "ההוראות המיוחדות")** וכן תמסור תעודות אחריות לציוד ולמערכות המותקנים בדירה. הקונה יפעל וימלא אחר ההוראות המיוחדות ואחר תנאי האחריות הקבועים בתעודות האחריות שיימסרו לידי.

8.13 הקונה יאשר בכתב קבלתן של ההוראות המיוחדות ו/או תעודות האחריות הנ"ל וחתימתו על אישור הקבלה של ההוראות והתעודות תהווה תנאי למסירת החזקה בדירה.

9. אחריות ובדק

9.1 "מועד המסירה" לעניין תחילת תקופת הבדק והאחריות הינו מועד מסירת הדירה **בפועל** לידי הקונה, או המועד בו היה על הקונה לקבל את החזקה בדירה על פי ההסכם והקונה סירב לקבלה, **לפי המוקדם**.

9.2 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות) **(להלן: "אי התאמה" או "אי התאמות")** וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

9.3 התחייבות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך **שנה** ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה **(להלן: "הודעה בדבר אי התאמה")**.

9.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או הסכם זה וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה דלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה יאפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

9.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב, טרם ביצוע התיקון.

9.6 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי

לבצע את תיקוני אי ההתאמות ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

9.7 מנע הקונה את הביקור בדירה ו/או לא אפשר את ביצוע תיקוני אי ההתאמה מסיבות התלויות בו, או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, המוכרת לא תבצע את התיקונים עד שיתאפשר לעשות כן והקונה יישא בכל הנזקים הישירים והעקיפים שנגרמו כתוצאה מסירובו והכל בכפוף לתקופות המפורטות בחוק המכר. במידה ומדובר במניעת תיקון אי התאמה בדירה אחרת או ברכוש המשותף, יישא הקונה לבדו במלוא האחריות לאי ביצוע התיקונים על כל הנובע מכך.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

9.8 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות, שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין, בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכרת כאמור לעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

9.9 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הקונה, לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או סופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כאמור לעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה 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 הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

9.10 המוכרת בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות הקבלן המבצע, תבצע את התיקונים כאמור בסעיף 9.2 לעיל, סמוך לאחר תום תקופת הבדק [בכפוף לאמור בחוק המכר (דירות)]. מובא לידיעת הקונה כי בכוונת המוכרת לבצע את תיקוני הבדק, ככל שהדבר יתאפשר, בכל הדירות בפרויקט ברצף אחד.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

9.11 המוכרת תתאם עם הקונה את המועדים לביקור נציגה בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון **לפחות 7 (שבעה) ימים מראש**, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות אצל המוכרת, פרט לתיקונים דחופים.

9.12 המוכרת לא תהא אחראית ולא תפצה ו/או תתקן כל ליקוי ו/או נזק שהוכח על ידי המוכרת כי נגרם או הוחרף כתוצאה מעבודות ו/או שינויים שלא נעשו על ידי המוכרת ו/או על ידי הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות ובשונה מהקבוע במפרט או מהמסופק על ידי המוכרת ו/או מחוסר אחזקה נאותה של הדירה ו/או בשל מניעה לבצע את התיקון שמקורה בקונה ו/או מעשה או מחדל של הקונה ו/או שימוש לא סביר בה ו/או בניגוד להוראות המיוחדות שמסרה המוכרת לקונה במועד מסירת החזקה בדירה ו/או עקב מעשה או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב הפרה של התחייבות הקונה על פי הסכם זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.13 אחריותה של המוכרת הינה לביצוע התיקונים האמורים על פי חוק המכר. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו.

9.15 בתקופת ביצוע התיקונים לא יהיה הקונה זכאי לדיוור חלופי אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים ולמשך התקופה שבה הדירה לא תהא ראויה לשימוש למגורים בלבד. היה ונמצא שהדירה אינה ראויה לשימוש למגורים, יינתן לקונה דיוור חלופי בדרך של העמדת דירה חלופית **באזור** בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד ששטחה יהא דומה לשטחה של הדירה נשוא ההסכם בכפוף להוראות כל דין. לחילופין, ולפי החלטת המוכרת בלבד יכול שהדיוור החלופי יהא בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו, לתקופה כאמור לעיל והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.16 **אחריות ובדק לעניין הרכוש המשותף** - לעניין האמור בסעיף 9 רבתי זה, דין הרכוש המשותף כדין הדירה בשינויים המחויבים שיפורטו להלן:

9.16.1 תקופת הבדק והאחריות תחול מיום מסירת הדירה הראשונה לקונה הראשון בפרויקט. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהיה על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים, שתקבל מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כך עד למועד האמור לעיל, תהיה זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה, לפחות 3 נציגים, שיקבלו בשם כל הקונים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

9.16.2 מובהר כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות (בהתאם לאמור בסעיף 7.3 לעיל) ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

9.16.3 מסירת תעודת אחריות בקשר עם הרכוש המשותף שתימסר לנציגות הזמנית, כמוה כמסירת תעודת אחריות לכלל רוכשי הדירות בבניין.

9.16.4 נציגות הדיירים הזמנית, תחתום עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזי שירות ואחזקה בנוסח המקובל וחתימה זו הינה תנאי לאחריות המוכרת בכל הקשור למערכות אלה לרבות המעלית.

9.16.5 אחריות המוכרת לביצוע תיקונים כאמור ברכוש המשותף, לא תחול כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כלל רוכשי הדירות במאוחד. בהתאם, כל הודעה על ליקויים ו/או פגמים ברכוש המשותף תינתן על ידי נציגות הבית המשותף.

10. שינויים ותוספות

10.1 בטרם נמסרה החזקה בדירה לקונה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת לדירה (להלן: "השינויים"), בין בעצמו ובין באמצעות המוכרת ו/או מי מטעמו. מובהר כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים בשיעור הקבוע במפרט הטכני בגין הפריטים להלן: ארון מטבח, דלת כניסה למרפסת שירות סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), בית תקע ונקודות טלפון. בחר הקונה לוותר על איזה מהאביזרים הנ"ל, המוכרת, הקבלן המבצע ומי מטעמו לא יהיו אחראיים לטיב האביזר המוחלף או להתקנתו.

10.2 הקונה יגיש למוכרת בקשה לקבלת זיכוי כנגד ויתורים המותרים הנזכרים לעיל בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד החתימה על הסכם זה או בתוך 6 (שישה) חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, לפי המאוחר מבין השניים בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

10.3 בוטל.

10.4 לאחר מסירת הדירה לקונה, הקונה רשאי לבצע שינויים ושדרוגים פנימיים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל שנדרש היתר שכזה. ככל שהשינוי נעשה שלא על פי היתר וככל שיש בו כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף, ישיב הקונה את המצב לקדמותו מיד עם דרישה ראשונה של המוכרת ו/או הרשות המוסמכת.

10.5 כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הקונה בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל

היתר בנייה כדין בגין השינויים ובין אם לאו, יישא בהן הקונה, לרבות הוצאות שייגרמו למוכרת, ככל שייגרמו, עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הקונה.

10.6 המוכרת תהיה רשאית, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין בתכניות המכר (נספח ב' להסכם), חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומם של חדר השנאים ו/או המתקנים, ככל שיש כאלה לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

11. חיבורי תשתיות

11.1 הקונה יחתום עם הרשויות המוסמכות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י המוכרת, לרבות רישומו כמחזיק ברשות המקומית, התקשרות לאספקת מים וחשמל וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה. סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס למונים כאמור של הרכוש המשותף.

11.2 מחדל של הקונה לפעול בהתאם לאמור בסעיף 11.1 לעיל ו/או מעשה של הקונה בניגוד לאמור יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11.3 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום. 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.

12. התמורה

12.1 תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסכום הנקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התמורה.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

12.2. **כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה**, יבוצעו לחשבון הליווי באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי המוסד המלווה בעבור הדירה ויימסר לקונה על ידי המוכרת ובכלל זה תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה.

12.3 **הקונה מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון התמורה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.**

12.4 **הקונה ישלח למוכרת באמצעות דוא"ל** _____ **עותק מהוראת ביצוע של כל תשלום על חשבון התמורה תוך ציון שמו ופרטי הדירה שנרכשה.**

12.5 **הובא לידיעת הקונה**, שהפקדת הכספים והתשלומים בחשבון הליווי מהווה תנאי לקבלת פוליסת הביטוח עפ"י חוק המכר. מבלי לגרוע מן האמור, יובהר כי כל תמורה שלא תשלום על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.

12.6 **הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו.** אם יבוטל ההסכם על הקונה להשיב למוכרת את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא נעשה בהם שימוש, מיד עם ביטולו.

12.7 **הקונה יהיה רשאי להקדים את התשלומים המפורטים בנספח התמורה**, לפני המועד הקבוע לתשלוםם ובלבד שכל סכום לא יפחת מסך של **100,000 (מאה אלף) ₪** ולאחר שמסר למוכרת הודעה 7 ימים מראש ובכתב וקיבל על כך אישור **מראש ובכתב** מהמוכרת. הקדים הקונה תשלום כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

12.8 **מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלומים.** עוד מובהר, כי בכל מקרה בו קונה יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו ללא קבלת אישור המוכרת לכך מראש ובכתב כאמור, אזי המוכרת תהיה זכאית לחייב את הקונה בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים המקורי הקבוע בנספח התמורה.

12.9 **התמורה וכל חלק ממנה וכן כל תשלום אחר שהקונה חייב לשלם או להשיב למוכרת על פי ההסכם ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי להסכם יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי דומה המתייחס למחירי התשומה לבנייה במגורים שיבוא בעתיד במקומו.**

12.10 ההצמדה תיערך באופן הבא: אם בזמן פירעונו בפועל של כל סכום על חשבון תשלום המגיע למוכרת מהקונה, יתברר כי המדד החדש (כהגדרתו בסעיף 12.11 להלן), גבוה ממדד הבסיס הנקוב בנספח התמורה (כהגדרתו בסעיף 12.11 להלן), ישלם הקונה למוכרת את אותו סכום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המקורי המגיע למוכרת.

12.11 "מדד הבסיס" הנזכר בסעיף 12.10 לעיל משמעו המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה. מדד חודש _____ כפי שפורסם ביום _____ השווה ל _____ נקודות. "המדד החדש" הנזכר בסעיף 12.10 לעיל משמעו, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום. "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"יום פירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון התמורה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח התמורה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

12.12 מוסכם כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישת המוכרת.

13. הבטחת כספי הקונה

13.1 להבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה על חשבון התמורה על פי הסכם זה, יעביר המוסד המלווה לקונה פוליסת ביטוח לפי חוק המכר, כמפורט בנספח ה' 1 להסכם זה, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרת (בניכוי המע"מ) על חשבון התמורה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974. הערבות תהיה צמודה למדד התשומות בבניה.

13.2 כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת הערבות ובהבטחת כספי הקונה יחולו על המוכרת.

13.3 הבנק המלווה ינפיק ערבות בנקאית בגין הסכום ששולם על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם ורק לאחר שישלם הקונה למוכרת, על חשבון התמורה, סכום העולה על 7% מכלל התמורה.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

13.4 מובהר כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי ערבות כאמור, רק אם הופקדו כספי התמורה באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.

13.5 הקונה מסכים ומתחייב כלפי המוכרת וכלפי המוסד המלווה נותן הפוליסה, כי במידה ויממש את הפוליסה שיקבל ו/או קיבל בקשר לדירה שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד למוסד המלווה את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות בדירה יוחזרו לבעלותה של המוכרת, לפי בחירת המוסד המלווה שהנפיק את הערבות.

13.6 היה והקונה פעל למימוש ו/או לפירעון הפוליסה הגם שלא נתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל ובכתב הפוליסה, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה והמוכרת תהיה זכאית בגין כך לכל סעד ותרופה לפי הסכם זה ולפי כל דין.

13.7 לפני מועד מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הפוליסות לידי עורך דין, שזהותו תיקבע על ידי המוכרת (להלן: "הנאמן"). אשר יחזיקה בנאמנות עד להתמלאות התנאים הקבועים בדין לפקיעת הבטוחה.

13.8 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכרת לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכרת.

13.9 לא הוחזרו הפוליסות על ידי הקונה במועד שנקבע לכך בהודעת המוכרת ו/או במועד מסירת החזקה בדירה, יהווה הדבר **הפרה יסודית** של ההסכם, ועורכי הדין יהיו רשאים, נוסף על כל סעד אחר המגיע למוכרת (לרבות הזכות לעכב את מסירת החזקה בדירה), לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן על ידי הקונה, לשם ביטול הערבות ומתן הוראות לבנק המלווה. והקונה יישא בכל נזק ובכל הוצאה שתיגרם בשל אי החזרת הערבות במועד הנדרש.

14. הלוואה בנקאית מובטחת במשכנתא

במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה בנקאית מובטחת במשכנתא ממוסד פיננסי מוכר, לתשלום חלק מתמורת הדירה, תחולנה ההוראות הבאות:

14.1 **"הלוואה בנקאית" לצרכי הסכם זה הינה** - הלוואה ממוסד פיננסי, בין שהיא הלוואה לזכאי משרד הבינוי והשיכון ובין שאינה הלוואה לזכאים, בסכום ובתנאים שיקבע המוסד הפיננסי, ואשר תובטח על ידי רישום משכנתא על הדירה, ועד רישומה – על ידי משכון זכויות הקונה על פי ההסכם.

- 14.2 לאחר שהקונה ישלם למוכרת 10% מהתמורה, כהגדרתה בנספח התמורה להסכם זה, ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלוואה בנקאית למימון יתרת התמורה לרכישת הדירה, ממוסד פיננסי מוכר **(להלן: "הבנק למשכנתאות")**, בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לקונה.
- 14.3 המוכרת תחתום לבקשת הקונה על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות בתוך **7 (שבעה) ימי עסקים** ממועד המצאת מסמכי המשכנתא החתומים על ידי הבנק למשכנתאות ובלבד שהקונה שילם למוכרת, קודם למתן ההתחייבות, סך השווה ל-10% מהתמורה ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות יתחייב כי כל כספי ההלוואה יועברו ישירות לחשבון הליווי של המוכרת וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום ההלוואה המופקד בחשבון הליווי.
- 14.4 בכל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכון, תהיה זכותה של המוכרת לקבל את מלוא התמורה בגין הדירה, עדיפה על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק למשכנתאות מטעמו. כמו כן מוסכם ומובהר כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- 14.5 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי להשיג עבור הקונה הלוואה בנקאית או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לקונה כספים לצורך רכישת הזכויות בדירה.
- 14.6 הובהר לקונה שהמוכרת אינה צד להסכם ההלוואה, אינה אחראי לתכנון חוזי ההלוואה שבין הקונה לבין המוסד הפיננסי, וכל האחריות לעניין תנאי ההלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה.
- 14.7 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי ההלוואה למוכרת באמצעות פנקס השוברים (כאמור בסעיף 12.2. לעיל) וימציא למוכרת את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה.
- 14.8 הקונה מאשר כי הינו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות, אצל המוכרת, ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה כאמור לעיל. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התמורה.
- 14.9 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום ההלוואה הבנקאית בפועל לחשבון הליווי תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.

- 14.10 הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר ייתן לו הלוואה מובטחת במשכנתא לרכישת הדירה **ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המוכרת**. הפרת סעיף זה מהווה **הפרה יסודית** של ההסכם.
- 14.11 הפר הקונה את הוראת סעיף 14.10 לעיל ונרשמה **בלא הסכמת המוכרת** הערת אזהרה ו/או משכון לטובת הקונה ו/או הבנק למשכנתאות אשר ייתן לקונה הלוואה מובטחת למשכנתא, רשאית תהיה המוכרת לעשות שימוש בייפוי הכוח שעליו חתם הקונה לשם מחיקתה של הערת האזהרה ו/או המשכון.
- 14.12 **מובהר בזאת כי אי קבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא לא תהווה עילה לביטול התחייבות הקונה על פי הסכם זה ו/או לדחיית מועדי התשלום כמפורט בנספח התמורה להסכם זה**.

15. ליווי בנקאי

- 15.1 המוכרת מצהירה כי התקשרה עם המוסד המלווה כהגדרתו לעיל, בהסכם ליווי לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט ולצורך הוצאת פוליסות ביטוח לפי חוק המכר.
- 15.2 ידוע לקונה והוא מסכים לכך, כי בגין האמור לעיל שיעבדה או תשעבד המוכרת את זכויותיה במקרקעין ורשמה או תרשום משכנתא (או משכון) בדרגה ראשונה על המקרקעין או על הזכויות החוזיות במקרקעין, לטובת המוסד המלווה.
- 15.3 מובהר כי זכויות המוסד המלווה על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה, וזאת כל עוד לא הוחרגה הדירה על ידי המוסד המלווה, מהשעבודים בהתאם להוראות פרק זה.
- 15.4 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות לטובת הבנק המוסד כמפורט ב**נספח ה'** להסכם זה ולפעול כאמור בו.
- 15.5 הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו והמוכרת הודיעה לו כי היא שעבדה והמחתה על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי הסכם זה, לטובת המוסד המלווה והיא נותנת לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.
- 15.6 המוכרת נותנת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לחשבון הליווי **ולא לגורם אחר כלשהו** כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכרת על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומי, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בהסכם.

- 15.7 ההעברה תבוצע **אך ורק** באמצעות פנקס שוברים, כמפורט בסעיף 12.2 לעיל.
- 15.8 הוראות אלה של המוכרת הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת המוסד המלווה. בחתימתו על הסכם זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 15.9 הקונה מתחייב כי לא יעביר את זכויותיו על פי ההסכם לגוף אחר, אלא בהסכמת המוסד המלווה **מראש ובכתב**.
- 15.10 הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכרת תעביר למוסד המלווה כל אינפורמציה שתידרש על ידי המוסד המלווה בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו לרבות העברת עותק מההסכם למוסד המלווה.
- 15.11 במקרה של ביטול ההסכם, הקונה יודיע על כך למוסד המלווה באופן מידני.
- 15.12 המוכרת מסכימה ומאשרת, כי הקונה ו/או הבנק למשכנתאות יהיו רשאים לפנות למוסד המלווה ולקבל מהמוסד המלווה אישור, כי מספר החשבון ושם הפרויקט שנמסרו תואמים את הפרטים הרשומים במוסד המלווה.
- 15.13 המוכרת מודיעה לקונה והקונה מאשר את קבלת ההודעה בחתימתו על הסכם זה, כי אין למוסד המלווה כל התחייבות כלפי הקונה למעט התחייבויותיו על פי פוליסות הביטוח לפי חוק המכר שהוציא או יוציא לקונה.
- 15.14 עם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה ביחד עם חתימת חוזה החכירה של הקונה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, או לחילופין בהתמלא התנאים הקבועים בחוק הנ"ל בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא המוסד המלווה מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה לקונה כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל המוסד המלווה.

16. מיסים אגרות ותשלומים

- בנוסף** לסכום התמורה, כמפורט בסעיף 2.1 לנספח התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים בפרק זה:
- 16.1 הקונה מתחייב לשלם את **מס הרכישה** בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח

ורכישה), תשכ"ג-1963 **(להלן: "חוק מיסוי מקרקעין")**. הקונה יעדכן את המוכרת בכתב במעמד חתימת ההסכם, האם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור מלא או חלקי ממס רכישה והאם הדירה הינה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

16.2 למען הסר ספק, המוכרת תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות עורכי הדין והקונה פוטר את עורכי הדין מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים ע"י יחיד הקונה ומאומתים כדין ע"י עורכי הדין או עורך דין אחר (ככל שהקונה יבחר לעשות כן) וימסרו לעורכי הדין או למוכרת, הינם באחריותו הבלעדית של הקונה לרבות בעניין נכונותם.

16.3 הקונה מתחייב לשלם ללא דיחוי, את כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (לרבות היטלי פיתוח) ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם **(להלן: "המיסים")** לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך.

16.4 **מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש**, ככל שיחולו על עסקה זו עד ליום חתימת הסכם זה, יחולו על המוכרת.

16.5 הקונה יישא **בהיטל השבחה** שיחול, אם יחול, בגין הדירה ממועד חתימת ההסכם, ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא או יוצא על ידי המוכרת לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה המוכרת בתב"ע ו/או בהיתר הבנייה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכרת מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

16.6 הודע לקונה, כי האחריות לאחזקתם של המערכות התשתית הפיתוח בתחומי המקרקעין, העיליים והתת קרקעיים, ובכלל זה הוצאות אחזקתם והשימוש בהם, חלים על רוכשי הזכויות בפרויקט וזאת ממועד המסירה ואילך. חלוקת ההוצאות בין רוכשי הזכויות בפרויקט תהא באופן האמור בהסכם זה.

"מערכות התשתית והפיתוח" לעניין סעיף זה - לרבות, ביוב, מים, ניקוז, דרכים, מתקנים טכניים, מתקני אשפה, חניות, גינות ותאורה.

16.7 בקביעת התמורה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הפרויקט, על הדירה, על מכירת הדירה לקונה, או בקשר לכך **(להלן: "תשלומי החובה")** כפי שהם במועד חתימת הסכם זה. בכפוף להוראות כל דין, יישא הקונה במיסים חדשים ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספת למיסים קיימים **(להלן: "המיסים החדשים")**, ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה

לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה על פי דין.

- 16.8 הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם (לפי העניין) ישירות לרשויות או לידי המוכרת (לפי בחירת המוכרת) בתוך **14 (ארבעה עשר) ימים** מיום שקיבל את דרישת התשלום. בתשלומים בהם על הקונה לשלם חלק יחסי מהתשלום, חלקו היחסי של הקונה יקבע על ידי המוכרת בהתאם לנסיבות.
- 16.9 ככל שיחולו מיסים חדשים החלים על פי דין על המוכרת, תדאג המוכרת לשלמם.
- 16.10 הועלה או הופחת שיעור המע"מ לעומת שיעורו במועד החתימה ההסכם, יחול השיעור המוגדל או המופחת על אותו חלק של התמורה שטרם שולם בפועל על ידי הקונה.
- 16.11 התמורה כוללת רק את אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתוכניות. עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים אשר ידרשו לאחר חתימת ההסכם, על ידי הרשויות המוסמכות ו/או שיבוצעו על ידן, יחולו על הקונה והוא מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההיטלים, ההוצאות, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות ו/או שיבוצעו על ידי המוכרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות.
- 16.12 המוכרת תהיה רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומיו על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד. **מובהר** כי המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה **רק אם** מדובר בחוב שאי תשלומיו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה ובלבד שלקונה תעמודנה כנגד התשלום, אותן טענות הגנה שעמדו לו מול הנושה המקורי.
- 16.13 המוכרת תהא ראשית לשלם את התשלום האמור בסעיף 16.11 לעיל במקום הקונה רק אם חלפו **14 (ארבעה עשר) יום** מהמועד הקבוע לתשלומיו ולאחר שמסרה המוכרת לקונה הודעה בכתב **7 (שבעה) ימים** מראש על כוונתה לעשות כן.
- 16.14 שילמה המוכרת תשלום כאמור, לא יראו את המוכרת כאילו קיבלה על עצמה את החבות בתשלום או ויתרה על זכות כלשהי מזכויותיה והקונה ישיב למוכרת כל סכום ששולם על ידה כאמור בסעיף 16.11 לעיל, בתוך **7 (שבעה) ימים** ממועד דרישת המוכרת.
- 16.15 במעמד החתימה על הסכם זה, ישלם הקונה לפקודת עורכי הדין, שכר טרחת עו"ד בעד כל הפעולות הקשורות ל**רישום הזכויות** מיום המכירה, דרך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ועד רישום בית משותף ובכלל (להלן: "**שכר הטרחה**").

16.16 שכר הטרחה יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה 2014 (להלן – תקנות ההוצאות המשפטיות) ויעמוד על הסך של 4,999 (ארבעת אלפים תשע מאות תשעים ותשעה) ₪ בתוספת הפרשי הצמדה על פי תקנות ההוצאות המשפטיות ובתוספת מע"מ כדין או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה כפי שנקבעה בסעיף 2.1 לנספח התמורה, בתוספת מע"מ כדין, **לפי הנמוך מבין השניים**.

16.17 דין כל סכום שעל הקונה לשלם או להשיב למוכרת על פי ההסכם, כדין התמורה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הצמדת קרן התשלום למדד ולעניין התרופות העומדות למוכרת בגין פיגור בתשלום.

16.18 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכרת בתוך **21 (עשרים ואחד) ימים** מהמועד שיידרש לכך על ידי המוכרת כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי ההסכם.

17. רישום

17.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה, מתחייבת המוכרת לפעול לרישום ו/או העברת זכויות חכירה מהוונות בדירה על שם הרוכש ברשות מקרקעי ישראל, ולכשיתאפשר הדבר, לרישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף ולרישום זכויות הקונה בדירה, הכל בכפוף להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ועל פי הוראות הסכם זה ככלל וסעיף זה בפרט **(להלן: "הרישום")**.

17.2 הובא לידיעת הקונה, שהואיל והמקרקעין מהווים חלק ממתחם, אשר רישומו טרם בוצע בלשכת רישום המקרקעין, אזי רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות החכירה בדירה על שמו כאמור בסעיף בפרק זה, מותנה ראשית בהשלמת הליכי איחוד וחלוקה של המקרקעין. הובא לידיעת הקונה כי הליך האיחוד והחלוקה של המקרקעין עלול להימשך זמן רב.

כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן שרישום הבית המשותף ייערך רק לאחר השלמת בניית הבניינים הנוספים במתחם. אם הוקנו לקונה על פי הסכם זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, המוכרת תפעל להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, ככל שהקונה רכש בדרך של הצמדה או בדרך משפטית אחרת על פי דין והכל בכפוף לחוק המקרקעין והוראות סעיף 6ב' לחוק המכר (דירות).

17.3 המוכרת מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם רישום הבניין כבית משותף וייחוד בפנקס הבתים המשותפים **לא יאוחר מתום שנה ממועד** רישום בפנקסי המקרקעין של איחוד

וחלוקה כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה
לפי המאוחר .

17.4 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה, בפנקס הבתים המשותפים, **לא יאוחר מתום שישה חודשים** ממועד רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, **לפי המאוחר.**

17.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 17 רבתי זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.

17.6 היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, תהיה המוכרת רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

17.7 הקונה מתחייב להמציא למוכרת, בתוך **21 (עשרים ואחד) ימים** מיום דרישתה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים והתשלומים, שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, המופנים לרשם המקרקעין וכשהם בתוקף וכשהם בתוקף לפחות 45 (ארבעים וחמש) ימים מיום מסירתם .

17.8 התעכב הרישום או שלא בוצע מסיבה הקשורה בקונה או שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו כמפורט לעיל, הרי שפרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם מצד הקונה, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך על הקונה והמוכרת תבצע את הרישום ברגע שניתן יהיה לעשות כן.

17.8 הקונה מתחייב להופיע, ככל שיידרש לכך לצורך ביצוע הרישום, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או במשרד עורכי הדין המטפלים ברישום ו/או בכל מקום אחר בתאריך ובשעה שייקבעו על ידי המוכרת או על ידי עורכי הדין המטפלים מטעמה ברישום וזאת בתנאי שקיבל הודעה של **14 (ארבעה עשר) ימים** לפחות על זימונו כאמור לעיל.

17.9 הקונה מסמך בזאת את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד הדירות ו/או ייחוד הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום וכן לחתום בשמו על כל ההצהרות, התעודות, השטרות ומסמכים אחרים כנדרש ולצורך כך יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שנחתם על ידי הקונה וצורך כנספת ד' להסכם.

17.10 **מודגש, כי המוכרת תישא בכל האגרות וההוצאות המיועדות לתשלום לרשויות ואשר הינן**

כרוכות ו/או קשורות לרישום על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י (להלן: "תשלומי רישום הזכויות"), מודגש, כי תשלומי רישום המשכנתא שנטל הקונה ישולמו על ידי הקונה בנוסף לתמורה.

17.11 המוכרת תהיה רשאית לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים וזאת הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

17.12 בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה, הכל בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 18 רבתי ובהתאם להוראות הדין.

18. זכויות הקונה בדירה

18.1 מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק בדירה, ברכוש המשותף ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר המצורפות **כנספח ב'** להסכם זה ולמפרט הטכני המצורף **כנספח א'** להסכם זה.

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

18.3 המוכרת תהיה רשאית לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצרכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תכניות בעניין ערים ותנאי היתר הבנייה ובכפוף לכך ששטח הדירה ומיקומה לא ישתנו ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.

18.4 הובא לידיעת הקונה שהוא יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.

19. רכוש משותף ותקנון הבית המשותף

19.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 1 לעיל), לפי שטח הדירה, כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה וביטוח (כולל שעריכתו מחייבת על פי כל דין) של הרכוש המשותף בפרויקט

ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בקירות החיצוניים, חדר המדרגות, במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשטחי החניה המשותפים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבית המשותף. הקונה מסכים כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף, שתבחר או תמונה כאמור בסעיף 9.16.1 לעיל.

19.2 מובהר ומוסכם בזאת, כי בעבור הדירות השייכות למוכרת ואשר טרם נמסרו לרוכשה ו/או טרם נמכרו, תהיה פטורה המוכרת מנשיאה באותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו תוכיח המוכרת כי לא צרכה. מובהר כי אין בכך כדי לפטור את המוכרת מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

19.3 הובהר לקונה, כי גבולות המגרש עליו מוקם הבניין, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא יחולו בשל כך שינויים מהותיים בדירה וזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא ייפגעו.

19.4 כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי הוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ועל פי כל דין, כמפורט במפרט המצורף **כנספח א'** להסכם זה, לא יהוו חלק מהרכוש המשותף והמוכרת תהיה רשאית להצמידם לדירות בבית המשותף.

19.5 בכלל החלקים **המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף** נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, עליות גג, קומות מפולשות, שטחי חוץ מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין, הכל כמפורט במפרט.

19.6 על אף האמור בסעיפים 19.4 ו-19.5 לעיל, המוכרת תהיה רשאית לרשום כל חלק של הבניין, שאינו מוצמד לדירה מסוימת, כרכוש משותף.

19.7 המוכרת רשאית לרשום, הערה מתאימה ו/או זיקת הנאה לזכות ולכפיפות המגרש ו/או כל חלקה הגובלת במקרקעין ו/או לטובת כל צד שלישי, לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים, לחברת חשמל לרבות בקשר לחדרי שנאים ותקשורת ו/או למתקני שירות ו/או להבטחת זכות מעבר ו/או שימוש של הולכי רגל ו/או של כלי רכב ו/או הפקעה בחזית הבניין לצורכי מדרכה ו/או דרך ו/או כביש, גישה להצמדות של רוכשים במתחם ו/או רכוש משותף ומתקנים משותפים במתחם או בבניין, הכל בהתאם להוראות התב"ע ונספחיה ו/או על פי הוראותיה של כל רשות מוסמכת ו/או על פי היתר הבנייה של הבניין ו/או על פי שיקול דעתה הסביר של

המוכרת ובכפוף לשמירת אופיו של הבניין וזכויותיו של הקונה בדירה.

19.8 המוכרת רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין, הדירה והצמודותיה ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית (לרבות טלוויזיה בכבלים ו/או בלוויין) ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את הדירות בפרויקט ו/או הדירה ובין שהם אינם משרתים אותם והקונה יאפשר למוכרת, בעצמה ו/או באמצעות אחרים להיכנס למקרקעין, לדירה והצמודותיה ולהוציא לפעול את כל העבודות הנ"ל לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או שדרוג ו/או כל פעולה נדרשת של כל הפריטים הנ"ל והכל בהתאם לתב"ע ולתכניות הבניין כמפורט ב**נספח ב'** להסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.

19.9 הודע לקונה כי עם רישום הבית המשותף, המוכרת תתקין תקנון ויכלול בו את אותן ההוראות שמטרתן להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות (**להלן: "התקנון"**) שיכלול את ההוראות שפורטו לעיל. המוכרת תהיה רשאית אך לא חייבת, לכלול בתקנון הבית המשותף, הוראות בנושאים נוספים ובכלל זה:

19.9.1 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

19.9.2 הוראות בדבר הגבלת השימוש בדירה כדירה למגורים בלבד.

19.9.3 הוראות בדבר התחייבות הקונה שלא להניח, לקבוע ו/או להציג באופן קבוע חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של הדירה.

19.9.4 הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

19.9.5 הוראות בדבר התקנתם ואחזקתם של מערכות ומתקנים בבניין והוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקה של מערכות ומתקנים אלה.

19.9.6 הוראות בדבר דרכי קבלת החלטות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין והוראות בדבר ביטוח, תחזוקה, תיקונים ושיפורים של הרכוש המשותף ובדבר דמי וועד הבית ותשלומים נוספים שיידרשו מפעם לפעם להבטחתם של כל הנ"ל.

- 19.9.7 הוראות בדבר חובת בעלי הדירות הנמצאות בקומה העליונה של הבניין לאפשר לרוכשי הדירות האחרות בבניין ו/או למי מטעמם זכות מעבר למתקני הבית המשותף הנמצאים על הגג, בהתאם להוראות כל דין.
- 19.9.8 הוראות המסדירות את הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירות לשם בדיקה, תיקון, החלפה ו/או התקנה של צנרת ומערכות העוברות בדירות או בחלק מהן, לרבות הוראות לעניין זכות גישה ומעבר לספקי השירותים והוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.
- 19.9.9 הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול וזכויותיה של חברת הניהול לרבות בדבר תשלומים לחברת הניהול והחלפתה.
- 19.9.10 הוראה לפיה אם נמכרה הדירה, יראו את הקונה החדש, מעצם חתימתו על ההסכם לרכישת הדירה עם הקונה המקורי על פי הסכם זה, כמחויב על ידי הוראות התקנון.
- 19.10 הובא לידיעת הקונה והוא מסכים לכך, שהמוכרת זכאית להחזיק בבניין או בשטח הפרויקט משרד מכירות (להלן: "משרד המכירות") ו/או "דירה לדוגמא" אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הקונה בדירה על הצמודותיה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות. הקונה לא יתערב או יפריע בכל דרך שהיא לפעילותה התקינה של המוכרת בדירה לדוגמא ובמשרד המכירות. המוכרת תנקוט אמצעים סבירים להקטנת הפרעה שיגרמו הדירה לדוגמא או משרד המכירות, ככל שיגרמו.

20. חברת ניהול

- 20.1 ידוע לקונה והוא נותן הסכמתו, כי המוכרת תהיה רשאית להתקשר עם חברת ניהול _____, שתנהל ותדאג לאחזקתם של כל השטחים המשותפים, למשך **השנתיים הראשונות** ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 9.16.1 לעיל.
- 20.2 הקונה יחתום, במעמד החתימה על הסכם זה, על עקרונות הסכם הניהול המצורף כנספח יד' להסכם זה (להלן: "הסכם הניהול") ולפעול לקיום הוראותיו.
- 20.3 מובהר בזאת והקונה נותן הסכמתו לכך, שעל אף האמור בהסכם הניהול, המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לשנות את זהותה של חברת הניהול ובלבד שלא יחול כל

שינוי בשאר תנאי ההתקשרות המופיעים בהסכם הניהול.

20.4 לאחר התקופה האמורה בסעיף 20.1 לעיל, ההסכם עם חברת הניהול יתחדש רק אם תתקבל החלטה על ידי רוב הדיירים ("רוב" כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969).

21.

ייפוי כוח

21.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עורכי הדין, בנוסח המצורף להסכם **כנספח ד'** ולמסור למוכרת את ייפוי הכוח החתום במועד חתימת הסכם זה.

21.2 ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור, לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה בדירה ולצורך רישום הבניין כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום/מחיקת/ייחוד הערות אזהרה, ייחוד דירה, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי המוסד המלווה, ביטול פוליסות ביטוח לפי חוק המכר, בקשת היתרי בניה בכפוף לאמור בהוראות המכרז ובכפוף להוראות כל דין ושאר רישיונות, בקשת תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ואו לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה ולחתימה בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.

21.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ומחובתו לחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת ייפוי הכוח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכרת לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והדירה.

21.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למוכרת ואו למיפוי הכוח, לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח, לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה, רישום המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות ורישום הערות אזהרה.

21.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות המוכרת וצדדים נוספים תלויות בכך.

21.6 הפרת סעיף 21 רבתי זה על ידי הקונה, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

22.

העברת זכויות

22.1 הקונה מצהיר כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא הסכם זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד

חלוף 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבניהם (להלן: "תקופת ההגבלה").

22.2 כמו כן מתחייב הקונה שלא לחתום, לפני תום תקופת ההגבלה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה יועברו לאחר תום תקופת ההגבלה.

22.3 להבטחת האמור בסעיפים 22.1 ו- 22.2 לעיל, יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על הסכם זה, על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו בנוסח המצורף **כנספח ח'** להסכם זה.

22.4 הקונה מסכים בזאת כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה על פי התחייבותו בסעיפים 22.1 ו- 22.2 לעיל.

22.5 ידוע לקונה כי ככל שימכור את היחידה טרם חלוף תקופת ההגבלה, יחויב בתשלום בסך של **250,000 (מאתיים חמישים אלף) ₪** למשרד השיכון והבינוי.

22.6 על אף האמור בסעיף 22.1 לעיל, במהלך תקופת ההגבלה, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

22.7 ידוע לקונה כי הפרת התחייבויותיו המפורטות בסעיפים 22.1 עד 22.6 לעיל מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

22.8 עם תום תקופת ההגבלה וכל עוד לא נרשמה היחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו, אלא אם יתמלאו במלואם כל התנאים שלהלן ואם קיבל **מראש ובכתב**, את הסכמת המוכרת לכך ואת הסכמת רשות מקרקעי ישראל כאמור בחוזה חכירה ביניהם (בהתקיים התנאים האמורים לעיל וככל שהדבר יידרש עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל באותה עת).

22.9 המוכרת תסכים להעברת זכויות הקונה כאמור לעיל לאחר **(להלן: "מקבל ההעברה")**, רק בהתקיים התנאים המצטברים הבאים כולם ובמלואם:

22.9.1 כל עוד פוליסת הביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה

- 1974, שקיבל הקונה לא פקעה - ינתן אישור המוסד המלווה לביצוע ההעברה

בכפוף לתנאים הבאים.

- 22.9.2 הקונה ימציא לידי המוכרת אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם, כשאישורים אלה מופנים לרשם המקרקעין.
- 22.9.3 הקונה ימציא אישר מאת הבנק למשכנתאות שהלווה לקונה כספים לתשלום תמורת הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה או נגררה וכי הוא משחרר את המוכרת מהתחייבותה לרישום המשכנתא וכי הינו מסכים להעברת הזכויות.
- 22.9.4 הקונה ימציא אישור מאת נציגות הבית המשותף על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין הדירה עד למועד ההעברה.
- 22.9.5 הקונה ימציא למוכרת הסכם למכירת הדירה, חתום במקור על ידי הקונה ומקבל ההעברה או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדין בדבר העברת הזכויות כאמור, ללא תמורה.
- 22.9.6 הקונה ימציא למוכרת, תצהיר חתום ומאומת כדין ע"י עורך דין, שזכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.
- 22.9.7 מקבל ההעברה יחתום במשרדי המוכרת על כתב העברה בנוסח שייקבע על ידי המוכרת ובו יאשר בכתב כי קיבל על עצמו את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה וכן יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח החתום על ידי הקונה והמצורף **כנספח ב'** להסכם זה.
- 22.9.8 הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכרת בשל ההעברה **(להלן: "דמי הטיפול")**, בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס - 1999 **(להלן: "הצו")**. או בהוראת כל דין שתבוא במקום הצו ותהיה בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות.
- 22.9.9 באם הצו (או הוראה אחרת במקומו) לא יהיה בתוקף במועד העברת הזכויות, יעמדו דמי הטיפול בהעברת הזכויות על סך בשקלים השווה ל- 0.5% מסכום התמורה הכוללת המוסכמת בין הקונה למקבל ההעברה ובתוספת מע"מ כדין.

22.9.10 דמי הטיפול ישולמו בהמחאה בנקאית לפקודת עורכי הדין של המוכרת.

22.9.11 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכרת כל מסמך נוסף שיידרש, ככל שיידרש, למוכרת לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכרת, לרבות מסמכים הנדרשים באותו המועד להעברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל.

22.9.12 לאחר השלמת כל הדרישות המפורטות לעיל וקבלת כתב הפנייה מהמוכרת לרשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות וכתנאי להעברת הזכויות למקבל ההעברה, ימציאו הקונה או מקבל ההעברה אישור רשות מקרקעי ישראל על העברת הזכויות בספריו בדירה על שם מקבל ההעברה.

22.10 מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה בדירה, לפני מסירת החזקה בדירה, מותנית בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיפים 22.1 ו-22.2 לעיל, אף בתשלום מלוא התמורה והתשלומים על פי הסכם זה, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה על ידי המוכרת, בקבלת הסכמה מראש ובכתב של המוכרת והמוסד המלווה לכך, אשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור משיקולים סבירים וכן בהמצאה ו/או חתימה על כל מסמך שיידרש על ידי המוסד המלווה.

22.11 מוסכם בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם, לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

23. המחאת חובות וזכויות המוכרת

המוכרת רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובלבד שהמוכרת תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה.

24. הפרות ותרופות

24.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

24.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכרת על פי כל דין או בהתאם להסכם זה, רשאית המוכרת, בכל אחד מהמקרים המפורטים שלהלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע את כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי

הקונה מהדירה :

- 24.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת הדירה ו/או תשלום מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה. מוסכם כי איחור של עד **7 (שבעה) ימים** לא ייחשב כאיחור לעניין ס"ק זה. למען הסר ספק איחור בתשלום ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם רק אם המוכרת נתנה לקונה ארכה בדרך של הודעה בכתב על ההפרה והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך **10 (עשרה) ימים** ממועד קבלת ההודעה.
- 24.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה שאיננה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך **30 (שלושים) ימים** לאחר שניתנה לו התראה בכתב על ידי המוכרת בדבר ההפרה, תחשב ההפרה כהפרה יסודית של ההסכם.
- 24.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך **10 (עשרה) ימים** ממועד קבלת הודעה בכתב מאת המוכרת בדבר ההפרה.
- 24.3 האמור בסעיף 24.2 לעיל על סעיפיו הקטנים, אינו בא לגרוע מזכותה של המוכרת לתבוע מאת הקונה שיפוי ופיצוי בגין נזקים נוספים ו/או אחרים שנגרמו, ככל שנגרמו, למוכרת.
- 24.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכויות המוכרת על פי ההסכם ו/או על פי הדין, במקרה בו בחרה המוכרת לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הקונה, תהיה המוכרת רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך המועדים הקבועים בסעיפים 24.2.1 עד 24.2.3 (לפי העניין) והקונה לא עשה כן לבטל את ההסכם, למנוע את כניסתו של הקונה לדירה ובמידה והדירה נמסרה לקונה קודם לתשלום מלוא התמורה תהיה המוכרת זכאית לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה לידי המוכרת מיד עם דרישתה הראשונה.
- 24.5 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם **(להלן: "הפיצוי המוסכם")** וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הקונה.
- 24.6 החל ממועד ביטול ההסכם תהיה המוכרת זכאית לעשות בדירה כל שימוש, לרבות מכירתה

לצד ג', בהתאם לשיקול דעתה הסביר וכן יחולו בין היתר ההוראות הבאות:

24.6.1 המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 21, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לקונה על פי הסכם זה ו/או ביטול ומחיקת כל רישום ו/או זכות של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, ביטול ומחיקת זכויותיו כלפי רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה.

24.6.2 המוכרת תשיב לקונה את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול, בערכם הריאלי, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 24.5 לעיל. השבת הכספים כאמור תתבצע בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום פינוי הדירה על ידי הקונה, ובמקרים שטרם נמסרה החזקה - מיום הביטול.

24.6.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והדירה משמשת בטוחה לסילוק ההלוואה, תהיה המוכרת רשאית לנכות מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל, כל סכום שהקונה חייב לבנק למשכנתאות על חשבון ההלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים) ולהעביר לבנק למשכנתאות, כאשר חשבונותיו

של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה, ינוכו גם ההוצאות שיהיו למוכרת בגין ביטולה. אין באמור בס"ק זה משום התחייבות לטובת הבנק למשכנתאות המזכה אותו בקיומה.

25. עורכי הדין

25.1 הובא לידיעת הקונה כי משרד עורכי הדין **אבני, הרצוג את גורביץ (להלן: "עורכי הדין")** מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא הסכם זה, כי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין מטעמו.

25.2 על אף האמור בסעיף 25.1 לעיל, הקונה והמוכרת מסכימים כי עורכי הדין או עורכי דין אחרים שהמוכרת תמנה, יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים על פי הסכם זה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים לייצג את המוכרת לרבות בהליכים משפטיים בין המוכרת לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

26. חבות הקונה - יחד לחוד

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

26.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד, בכותרת ההסכם, כקונה (להלן: "יחיד הקונה") חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו, לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה ו/או הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הקונה.

26.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

26.3 בכל מקרה שהמוכרת תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות ההסכם והוראות כל דין. ביקש אחד מיחיד הקונה מהמוכרת לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, ייעשה באישור ובחתימת כל יחיד הקונים.

26.4 אם הקונה הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, תוך 60 (שישים) ימים מחתימתו. לא המציא הקונה למוכרת את האישור בתוך מועד זה, תהיה המוכרת רשאית לבטל את ההסכם לאלתר.

27. ויתור

27.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי המוכרת. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא ייחשב כוויתור.

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

28. ריבית פיגורים

28.1 מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין הרי כל פיגור בתשלום כלשהו שהקונה חייב למוכרת על פי הוראות הסכם זה, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961.

- 28.2 כל פיגור בתשלום כלשהו שעל המוכרת לשלם לקונה על פי הוראות הסכם זה ובכלל זה איחור של המוכרת בתשלום פיצוי בגין איחור במועד המסירה, יחייבו את המוכרת בתשלום ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1961.
- 28.3 החובה לשלם ריבית פיגורים כאמור בסעיפים 28.1 ו- 28.2, תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בהסכם זה ובלבד שחלפו 7 (שבעה) ימים מהיום האמור.

29. כללי

- 29.1 הכותרות בהסכם הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנותו.
- 29.2 כל הנאמר בלשון זכר/יחיד – גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.
- 29.3 במקרה של סתירה בין מסמכי ההסכם, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: ההסכם, המפרט, התשריט.
- 29.4 מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר באופן סופי את היחסים שבין הצדדים. וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו. כל שינוי, ביטוח או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו, לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכרת והקונה.
- 29.5 אין בהסכם זה כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכרת ערב כריתת הסכם זה.
- 29.6 מוסכם בזה במפורש כי בכל המחלוקות שיתגלעו בין הצדדים, ייקבע מקום השיפוט בהתאם לפרק ב' לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018.
- 29.7 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכרת רק לאחר שייחתם על ידה ובתנאי שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח התמורה.
- 29.8 בחתימתו על הסכם זה, הודע לקונה והוא נותן את הסכמתו לכך שפרטיו האישיים, כפי שנמסרו על ידו למוכרת וכפי שיעודכנו על ידו מעת לעת (להלן: "הפרטים האישיים"), יכללו במאגרי מידע המנוהלים על ידי המוכרת (להלן: "מאגר המידע"), וכי המוכרת תהיה רשאית לעשות בפרטים האישיים כל שימוש ובכלל זה, לדוור לדייר בדיוור ישיר (לרבות באמצעות דואר, טלפון, פקס, דואר אלקטרוני, הודעות מסר קצר לרבות SMS, MMS, מערכת חיוג אוטומטי וכיו"ב) כל מידע הנוגע למוכרת, לדירות, להטבות (לרבות הטבות

לרכישת מוצרים של צדדים שלישיים) וכיו"ב, וכן למסור את הפרטים האישיים לכל צד שלישי למטרת קידום פעולותיה ומכירותיה של המוכרת, ולעשות כל שימוש אחר בפרטים האישיים המותרים לפי דין וזאת מבלי שהשימוש ייחשב כפגיעה בפרטיות הקונה ומבלי ששימוש זה יזכה את הקונה בכל סעד ו/או תמורה כלשהם.

הקונה רשאי לבטל הסכמתו כאמור בסעיף זה, על ידי מתן הודעה בכתב למוכרת בדואר רשום והמוכרת תפעל בהתאם להודעת הקונה **תוך 7 (שבעה) ימי עסקים** מעת שהתקבלה ההודעה אצל המוכרת. המוכרת מתחייבת לעשות שימוש בפרטים האישיים כאמור רק לצרכי הפרויקט נשוא הסכם זה ובקשר אליו. למען הסר ספק יובהר, כי המוכרת איננה ולא תהיה אחראית לכל שימוש שיעשה צד שלישי כאמור בפרטים האישיים כהגדרתם לעיל.

30. כתובות והודעות

30.1 כתובת המוכרת לצרכי הסכם זה הנה הכתובת הרשומה בכותרת ההסכם וכתובת הקונה הנה הכתובת הרשומה בכותרת ההסכם וממועד מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה כתובת הדירה.

30.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ג'

נספח תמורה

נספח ג'

נספח התמורה

להסכם מיום _____ חודש _____ שנת 2021 (להלן: "ההסכם")

בין:

חברת קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 (להלן: "המוכרת" או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____

(כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות נספח זה.

2. תיאור הדירה

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

דירה מס' זמני _____ בבניין כהגדרתו בהסכם המכר (להלן: "הדירה").

3. התמורה

תמורת רכישת הדירה על פי הסכם המכר, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של _____
ש"ח (במילים: _____ ש"ח), כשכסום זה כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

4. אופן תשלום התמורה

הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה באופן ובמועדים שיפורטו להלן:

4.1 סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווה 7% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד 12.11 להסכם המכר), ישולם במעמד חתימת ההסכם. ככל ועד למועד זה הקונה לא קיבל פנקס שוברים ישולם התשלום בהמחאה לפקודת (להלן: "הנאמן"), בנאמנות. עם קבלת פנקס השוברים, ישלם הנאמן את התשלום הראשון, באמצעות שובר תשלום, ישירות לחשבון הפרויקט.

4.2 סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווה 13% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד 12.11 להסכם המכר), ישולם 45 ימים מיום החתימה על ההסכם.

ככל ועד למועד זה לא הונפק פנקס שוברים, ישלם הקונה את התשלום כאמור בתוך 7 ימי עסקים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, כמפורט בהסכם זה (להלן: "הודעת החברה"). מובהר כי עם קבלת הודעת החברה, מתחייב הקונה להגיע במועד על מנת לקבל את פנקס השוברים ולחתום על אישור בדבר קבלתו ועל כל מסמך שיידרש ע"י המוסד המלווה לצורך כך. מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי, המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים

4.3 סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווה 14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד 12.11 להסכם המכר), ישולם בתוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בניה.

4.4 סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווה 14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

12.11 להסכם המכר), ישולם בתוך 11 חודשים ממועד חתימת ההסכם

_____.

4.5 סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד 12.11 להסכם המכר), ישולם בתוך 16 חודשים ממועד חתימת ההסכם

_____.

4.6 סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד 12.11 להסכם המכר), ישולם בתוך 21 חודשים ממועד חתימת ההסכם

_____.

4.7 סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד 12.11 להסכם המכר), ישולם בתוך 26 חודשים ממועד חתימת ההסכם

_____.

4.10 סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 10% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (כאמור בסעיפים 12.9 עד 12.11 להסכם המכר), ישולם עד ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

5. הקדמת תשלום התמורה

בהתאם להוראת סעיף 12.7 להסכם המכר, הקונה יהיה רשאי להקדים את מועדי התשלום המפורטים בנספח זה, ובלבד שכל סכום לא יפחת מסך של 100,000 (מאה אלף) ₪ ולאחר שמסר למוכרת הודעה 7 ימים מראש ובכתב וקיבל על כך אישור מראש ובכתב מהמוכרת. הקדים הקונה תשלום כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

6. הצמדה למדד תשומות הבנייה

6.1 למען הסר ספק, התמורה וכל חלק ממנה, שהקונה חייב לשלם למוכרת בגין התמורה, יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") או כל מדד רשמי דומה המתייחס למחירי התשומה לבנייה במגורים אם וככל שיבוא בעתיד במקומו.

_____ חתימת הקונה

_____ קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

6.2 כל תשלום ישולם כשהוא מוגדל בשיעור שבו עלה המדד ואופן ההצמדה יהא כקבוע בסעיפים 12.10 ו-12.11 להסכם המכר.

7. אופן התשלום

כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י המוסד המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, באמצעות דואר אלקטרוני

_____, @_____, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הקונה ופרטי הדירה. "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הקונה את התשלום.

8. ריבית פיגורים

8.1 בכל מקרה שהקונה יאחר ב- **7 (שבעה) ימים ומעלה** בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בנספח זה ו/או הנובעים ממנו, ישלם הקונה למוכרת, ריבית פיגורים כאמור בסעיף 28 להסכם המכר.

8.2 הקונה מתחייב לשלם למוכרת 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.

8.3 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכרת בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית.

9. שכר טרחת עורכי דין

9.1 במעמד החתימה על הסכם זה, ישלם הקונה לפקודת עורכי הדין (כהגדרתם בהסכם המכר), שכר טרחת עורך דין בגין כל הפעולות הקשורות ל**רישום הזכויות** מיום המכירה, דרך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ועד רישום בית משותף ובכלל **(להלן: "שכר הטרחה")**.

9.2 שכר הטרחה יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה 2014 (להלן – תקנות ההוצאות המשפטיות) ויעמוד על הסך של 4,999 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה על פי תקנות ההוצאות המשפטיות ובתוספת מע"מ כדין או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה כפי שנקבעה בסעיף 2.1 לנספח התמורה, בתוספת מע"מ כדין, **לפי הנמוך מבין השניים**.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ד'

ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961

אני /אנו הח"מ _____ ת.ז. ו _____ ת.ז.
ביחד ולחוד ממנה/ממנים ומיפה / מייפים את כוחם של עוה"ד **יאיר אבני ו/או אילן גורביץ' ו/או אהוד הרצוג ו/או קארין נאדם בן דוד ו/או לימור פורר ו/או גל גורביץ' ו/או סתווית גל סוקי ו/או אסתר ליברמן ו/או רועי ניסים** כולם ביחד וכל אחד לחוד, לעשות בשמנו ובמקומנו את כל או חלק מהדברים והפעולות הבאות:

1. לרכוש בשמנו ועבורנו מאת חברת **קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 (להלן: "החברה")** דירה מס' _____ (זמני) בקומה _____ של בניין _____ (זמני) _____ (להלן: "הדירה") המצויה על המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 254, 255, 256 בגוש רשום 17827, חלקות 7, 46, 47, 48 בשכונת **הגליל בעיר נצרת (להלן: "המקרקעין")**.

2. לחתום בשמי/שמינו ו/או במקומי/במקומנו על הבקשות, ההצהרות, ההתחייבויות, שטרי המכר, אישורים, ייפוי כוח בלתי חוזרים לטובת החברה ו/או עוה"ד של החברה ו/או בנקים מטעם החברה וכל מסמך אחר הקשור לרכישת הדירה ו/או כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות בדירה על שמנו.

3. לייצגנו/ לייצגנו בפני הרשויות הממשלתיות והעירוניות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בפני רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, משרדי מיסוי מקרקעין, הרשות המקומית ו/או הוועדות לתכנון ובניה הרלוונטיות בקשר עם המקרקעין, לצורך ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי ייפוי כוח זה וכן בכל הנוגע לקבלת האישורים והתעודות הדרושים לביצוע הפעולות הנ"ל כולן ו/או חלקן, לשלם מיסים, אגרות ותשלומי חובה אחרים המוטלים ו/או שיוטלו עלינו בקשר לדירה, להגיש בקשות, השגות, עררים וערעורים, לנהל כל מו"מ, להגיע לידי כל הסדר או סיכום, לדרוש החזר כל מס או תשלום ולאשר את קבלתו.

4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לבצע בשמי / בשמנו כל פעולה הנדרשת לשם ביצוע הוראות הסכם המכר וכל הנובע ממנו ובכלל זה, ככל שיידרש הדבר, לחתום בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו על ייפוי כוח בלתי חוזרים, לשם הבטחת זכויות החברה וצדדי ג', לחתום בשמי/בשמנו על כל מסמך לצורם רישום

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

זכויות/זכויותינו בדירה ולצורך רישום הבניין כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום/מחיקת/ייחוד הערות אזהרה, ייחוד דירה, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי המוסד המלווה, ביטול ערבויות בנקאיות, בקשות תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות/התחייבויותינו על פי הסכם המכר.

5. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא והוא מחייב אותי/אותנו, את חליפי/חליפנו ואת כל מי שיבוא במקומי/במקומנו וכוחו יהיה יפה גם לאחר פטירתי/פטירתנו והוא יחייב גם את יורשי/יורשנו, יורשי יורשי/יורשנו, אפוטרופוסינו ומנהל עזבוני/עזבונו היות וזכויות החברה (המוכרת) ו/או המוסד המלווה את הפרויקט ו/או רוכשי דירות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

היום _____ בחודש _____ שנת 2021

חתימה

חתימה

הנני, _____ עו"ד, מ.ר. _____ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

חתימה

תאריך

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ה

נספח ליווי בנקאי עם המוסד המלווה

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

תאריך: _____

לכבוד
איילון
חברה
לביטוח
בע"מ
(להלן:
"החברה")
רחוב אבא
הלל 12
רמת-גן

לכבוד
יסודות נדל"ן
ופתוח
מאסטר ב+ג
שותפות
מוגבלת
(להלן:
"השותפות")
רחוב בר-
כוכבא 23
בני-ברק

לבקשת **קורת גג וילה בע"מ** (להלן: "**המוכר**") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת _____ חדרים בפרוייקט _____ הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם מס' 46394 על פי מכרז מספר צפ/391/2017 של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, גוש 17827 חלקות 7 (בחלק), 46 (בשלמות), 47 (בשלמות) ו- 48 (בשלמות), מגרשים מס' 254, 255 ו- 256 על פי תוכנית מס' ג/4952, ג/22114 ו- 211-0238626, וכן כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה ו/או בנוסף לה, שכונת הגליל בנצרת, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21460356 (להלן: "יחידת הדיור", "המקרקעין", "הפרוייקט" ו- "הסכם הרכישה" בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

1. ידוע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתא, שעבודים קבועים ושעבודים צפים על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרוייקט ו/או במקרקעין (להלן: "**השעבודים**") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם- על דרך השעבוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם הרכישה.
2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
3. אם - במקרה של תפיסת הפרוייקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (ששה) חודשים, להשלמת בניית יחידת הדיור מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר זאת ללא שתוקנה לנו זכות קיזוז.
4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' _____ המתנהל על שם המוכר בבנק _____, סניף _____ (להלן: "**חשבון הפרוייקט**") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד. ידוע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") (להלן: "**הבטוחה**" או "**הבטוחות**"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין.

5. ידוע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.
6. עוד, ידוע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיור – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.
7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.
8. ידוע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיור והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: "תנאי ההחרגה").
9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
10. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.
11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם הרכישה בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
13. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרוייקט וביחידת הדיור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.
15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיור לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבותינו לפי ס' 13 לעיל, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
16. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

17. כמו כן אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.
- הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות שתנפיקו לטובתנו.
18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.
19. ידוע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.
20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.
21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיוור, להסכם הרכישה, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.

בכבוד רב,

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת	הקונה 1	הקונה 2
----------------------------	---------	---------

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ו'

תצהיר והתחייבות

היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ו'

תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים

אנו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת קורת גג וילה בע"מ להלן: "החברה" כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה במסלול "מחיר למשתכן" שהחברה בונה מכוח התקשרותה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בחוזה חכירה מיום 9 יולי 2019 (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למקרקעין הידועים כגוש רשום 17827 חלקות 7, 46, 47, 48 מגרשים מספר 254, 255, 256 לפי תכניות מפורטת מס' ג/4952 ו- ג/21114 מתחם מס' 46394 בעיר נצרת (להלן: "התב"ע") [להלן: "הפרויקט"]

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אני/אנו או קרוב משפחה שלי/שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.

ב. אני/אנו או קרוב משפחה שלי/שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ 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 הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אלה.

_____ חתימת הקונה

_____ קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

3. הנני/הננו מצהיר/מצהירים כי הצהרתי/הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתי/הצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, אפצה/נפצה ואשפה/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה

חתימה

אישור עורך דין

הנני לאשר כי ביום _____ הופיע/הופיעו בפני, עו"ד _____ מ.ר. _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה באמצעות ת.ז. _____ ומר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה באמצעות ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי אותו/אותה/אותם כי עליו/עליה/עליהם להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה/יהיו צפוי/צפויה/צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן אישר/אישרה/אישרו את נכונות הצהרתו/הצהרתה/הצהרתם וחתם/חתמה/חתמו עליה בפני.

עורך דין

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ז'

תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

חסר דירה/משפר דיור

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ז'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים (חסר דירה)

הריני/הרינו מצהיר/ים, כי אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/משפחתנו 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 שלישי) 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-1972.
- 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/הרינו מצהיר/ים, כי ככל ויהיו בידי /בידינו ו/או לתא משפחתי/משפחתנו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד החתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר/חסרי קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרת תא משפחתי:

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

- 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: _____ ת.ז. _____ חתימת המצהיר: _____

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מ.ר. _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ בפני _____ ת.ז. _____, המוכר/ת 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.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ז'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים (משפר דיור)

הריני/הרינו מצהיר/ים, כי אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/משפחתנו 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 שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/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.

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.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

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

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מ.ר. _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/
בפני _____ ת.ז. _____, המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי
עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות
הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

_____	_____	_____	_____
שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ח'

כתב התחייבות של חסר דירה/משפר

דיוור - רוכש דירת מחיר למשתכן

נספח ח'

כתב התחייבות - חסר דירה - רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/חתמנו על "הסכם מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט שכונת הגליל בנצרת (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת קורת גג וילה בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/2017/391 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אני /אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכי אני /אנו מחזיק/מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמתי/חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ז' להסכם.
2. אני /אנו מתחייב/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 הדירה) המוקדם מביניהם.
3. כמו כן, אני /אנו מתחייב/מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
4. התחייבות זו וזכויות משרד השיכון והבינוי כאמור, לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של

_____ חתימת הקונה

_____ קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

5. הנני/הננו מבקש/מבקשים ומסכים/מסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/התחייבותנו זו.

6. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבותי/התחייבותנו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 250,000 (ארבע מאות חמישים אלף) ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

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

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מ.ר. _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ בפני _____ ת.ז. _____, המוכר/ת 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.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ח'

כתב התחייבות - משפר דיור - רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/חתמנו על "הסכם מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט שכונת הגליל בנצרת (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת קורת גג וילה בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/2017/391 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

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

כמו כן חתמתי/חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ז' להסכם.

2. אני/אנו מתחייב/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.

3. כמו כן, אני/אנו מתחייב/מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

4. התחייבות זו וזכויות משרד השיכון והבינוי כאמור, לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר

_____ חתימת הקונה

_____ קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

5. הנני/הננו מבקש/מבקשים ומסכים/מסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/התחייבותנו זו.

6. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבות/התחייבותנו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 250,000 (ארבע מאות חמישים אלף) ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

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

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מ.ר. _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ בפני _____ ת.ז. _____, המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת _____ חתימת הקונה _____

נספח ט'

**ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר
לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"**

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח ט'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה

מסלול "מחיר למשתכן"

1. אני/אנו הח"מ

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

מייפה/מייפים בזאת, יחד ולחוד, את כוחו/כוחה של מר/גב' _____

ת.ז. _____ (להלן: "בא/ת כוחי/כוחנו") לבחור בשמי/שמנו ובעבורי/עבורנו דירה (להלן: "הדירה") בבניינים הנהנים בפרויקט שכונת הגליל בעיר נצרת, במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", שמבצעת חברת קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 במקרקעין הידועים כגוש רשום 17827 חלקה 46 מגרשים מספר 254, 255, 256 לפי תכניות מפורטת מס' ג/4952 ו- ג/21114 מתחם מס' 46394 בעיר נצרת.

2. בחירת הדירה על ידי בא כוחי/ בא כוחנו תחייב אותי /אותנו ותהיה סופית לכל דבר ועניין.

3. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו.

4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ חתימה

_____ חתימה

_____ חתימת הקונה

_____ קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח י'

הצמדת חניית נכה

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח י'

הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" שכונת הגליל, נצרת

בין: **חברת קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808**

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות _____ חניה/ות אשר אחת מהן חניה חנייה המסומנת בחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכסים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל: והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות 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. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.

_____ חתימת הקונה

_____ קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניות המוצמדות לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעת המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת ובלבד שמיקומה של החניה החליפית יהיה באותו חניון.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח יא'

נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)

(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974

נספח יא'

נספח להסכם מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")

בין: **חברת קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 (להלן: "המוכרת")**
מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ייקראו להלן "הקונה"

מצד שני;

הקונה מצהיר ומאשר, כי הובאו לידיעתו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכי ניתנה לו בזאת, על ידי המוכרת, הודעה בכתב בהתאם לדרישת החוק בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו למוכרת ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מפורטות להלן לנוחות הקונה הוראות סעיפים 2 ו-3 לחוק העוסקות בנושאים אלה:

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

1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית
2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

- צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא רשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3) או (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.
- ב. (א) הייתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם כחוק- יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
1. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
 2. נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;
 3. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
- ב. חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979) יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.
- ג. חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א) ישפה המוכרת את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.
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 2(1) או (2).
- 3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכרת.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכרת לשלם את ההוצאות שבביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 3א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן

המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 12(1).

3ב. (א) תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכרת יכול לכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ד) המוכרת תמסור את פנקס השוברים לקונה ותקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרת לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

(ה) תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימים עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

אין באמור בהוראות נספח זה כדי לגרוע מהוראות הסכם הרכישה בעניין הבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה למוכרת.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח יב'

עקרונות הסכם ניהול - מחיר למשתכן

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח יב'

הסכם ניהול - מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: **חברת קורת גגניהול ואחזקת מבנים (2021) בע"מ ח.פ. 51-6499035**

מרחוב _____

טל': _____ פקס': _____

(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

לבין: 1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

מרחוב _____

טל': _____

(ביחד ולחוד לחלן - "המחזיק")

מצד שני

הואיל והמחזיק רכש מקורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 (להלן "מחברה") את הדירה בבניין שבפרויקט, בהתאם להסכם המכר כהגדרת מונח זה להלן;

והואיל ואופיו ורמתו של הבניין מחייב ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף בידי גורם שיבצעם באופן ייחודי וריכוזי;

והואיל וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה למלא תפקיד זה;

והואיל והמחזיק מעוניין ומסכים לכך שהניהול והביצוע הבלעדי של השירותים (כהגדרתם להלן) יהיו בידי חברת הניהול;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הוראות הסכם זה.

2. הגדרות

למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצדם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

קורת גג ניהול ואחזקת מבנים (2021) בע"מ ח.פ. - 51-6499035	"חברה הניהול"
ההסכם מיום _____ לפיו רכש המחזיק מאת החברה את הזכויות בדירה.	"הסכם המכר"
מגרשים 254-256 בגוש 17827 חלקה 46 בנצרת ו/או כל גוש ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר יוצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין.	"המקרקעין"
בניין מס' (זמני) _____ שנבנה/יבנה על המקרקעין	"הבניין"
רוכשי הדירות בבניין	"המחזיקים"
כל השטחים והמתקנים בבניין שאינם דירות ו/או צמידות לדירות בבניין ובכלל זה מחסנים משותפים, מתקנים משותפים, שטחים משותפים ובכללם ככל שישנם: מועדון דיירים, שטחי גינון, חדר שנאים, חדרי חשמל ותקשורת, מאגרי מים, צוברי גז, חדר גנרטור ומפוחים, חדרי טכניים, מתקני חשמל ותאורה, מחסנים ושטחי אחסנה, מעליות, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מעברים ושטחים ומתקנים נלווים אחרים והכל בהתאם להוראות הדין.	"הרכוש המשותף"
ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, בדק (שאינו נוגע להתחייבויות החברה לפי הוראות הדין), תאורה, גינון, לשם אחזקה תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף.	"השירותים"
מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו.	"המדד"
נציגות בעלי הדירות בבניין.	"הנציגות"

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

3. ניהול וביצוע השירותים

- 3.1 המחזיק מוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים ושלא להפריע לביצועם ע"י חברת הניהול בהתאם להוראות הסכם זה ולדין.
- 3.2 המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה את הרכוש המשותף ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבויותיו בקשר לרכוש המשותף וזאת ככל שהנציגות לא תקבל את הרכוש המשותף קודם לכן.
- 3.3 חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה הסביר ובתאום עם הנציגות, לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופק לבניין באופן מיוחד, אם בכלל, את זמן ואופן אספקתם ותוקפם.
- 3.4 ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או ע"י אחרים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה שחברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר קבלת שירותי אחזקה בכלל ו/או שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים הנכללים בשטחי הניהול והכל לצורך אחזקה תקינה של הרכוש המשותף ושמירה על רמת הבניין.
- 3.5 המחזיק מסכים לכך שחברת הניהול תקבע מדי פעם, נהלים והוראות בקשר למהות וביצוע השירותים וכן תהא רשאית לשנותם מעת לעת, לשם אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף והפעילות הסדירה והתקינה והוא מתחייב לנהוג לפיהם ובלבד שנהלים והוראות כאמור יהיו סבירים בנסיבות העניין.
- מובהר ומוסכם בזה כי נהלים והוראות התואמים את הקבוע בתקנון המצוי ו/או בהסכם זה ו/או בתקנון הבית המשותף, אם יירשם, ייחשבו כסבירים בנסיבות העניין.
- 3.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.5 סיפא לעיל (ובכפוף לאמור בו) תהא חברת הניהול רשאית, אך לא חייבת, להנהיג בין היתר:
- 3.6.1 הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ לדירה ו/או כל חלק ממנה, מתקנים או מיטלטלין כלשהם באופן קבוע. וכן הוראות האוסרות לקבוע ו/או לתלות שלטים ושאר סימנים מכל מין וסוג שהוא וזאת עד למועד רישום זכויות רוכשי הדירות בבניין בלשכת רישום המקרקעין ברכוש המשותף, בקירות החיצוניים ובמקומות גלויים.

- 3.6.2 הוראות בדבר הגבלה על השמעת רעש או יצירת מטרדים אחרים בבניין והכל כפי שקבוע בדין.
- 3.6.3 הוראות בדבר אופן השימוש וכללי ההתנהגות ברכוש המשותף, לרבות בנוגע לסדרי כניסה ויציאה, הכנסת אורחים לבניין או לפרויקט, סידורי גישה לרכוש המשותף ולשטחי הניהול, התנהגות וסידורי כניסה ויציאה בקשר לחניה וכו'.
- 3.6.4 הוראות המייעדות חלקים מהרכוש המשותף לשימושים מיוחדים כגון מעברים והצבת מתקנים.
- 3.6.5 הוראות וכללים בדבר אופן ודרכי ביצוע הובלות של מיטלטליו, ציוד וחומרים אל דירות המגורים ובדבר אופן ביצוע שיפוצים ועבודות ביחידות המגורים לרבות סדרי פינוי פסולת, מניעת לכלוך, רעשים ושאר מטרדים.
- 3.6.6 הוראות בעניין תחזוקת הצמחייה שתהיה בבניין ו/או בפרויקט (לרבות שתילת צמחים, השקיה, תחזוקה, דישון וכו') לרבות הוראות שיקבעו כי תחזוקתם תבוצע על ידי חברת הניהול ו/או ע"י מי מטעמה והוראות המחייבות כל מחזיק לאפשר לחברת הניהול גישה סבירה אל הצמחייה.
- 3.7 לחברת הניהול תהא הסמכות לקבוע, מפעם לפעם, על פי שיקול דעתה את היקף השירותים, סוגם, מתכונתם והאופן והמועד בו אלו יסופקו לרכוש המשותף ו/או לחלקים ממנו.
- חברת הניהול תהא מוסמכת, בכפוף להסכמת הנציגות, להרחיב את השירותים ולכלול בהם, מפעם לפעם גם שירותי ניהול אחרים ונוספים אשר מקובל לספקם בבניינים כגון הבניין דנן, הנדרשים על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הרכוש המשותף ברמה איכותית.
- כמו כן מוסמכת ורשאית חברת הניהול, בכל עת ובתאום עם הנציגות, לצמצם את היקף ומתכונת השירותים הניתנים.
- 3.8 לצורך ביצוע סמכויותיה שעל פי הסכם זה, תהא ראשית חברת הניהול להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהלים ואחרים וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או חלקם, בין בעצמה ובין באמצעות קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד בתנאים שתמצא לנכון, עורכי דין, רואי חשבון, יועצים ואנשים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם. כל ההוצאות שיידרשו לשם ביצוע האמור לעיל יכללו בהוצאות האחזקה ובלבד שקודם לכן תקבל חברת הניהול את הסכמת הנציגות לכך.

3.9 לכשהבניין יירשם כבית משותף, הובהר למחזיק כי חברת הניהול תהווה את הנציג החוקי של הבית המשותף ובחתימתו על הסכם זה, המחזיק מאשר ומסמך את חברת הניהול לפעול מטעמו ולייצגו בכל עניין הקשור לבית המשותף והכל בכפוף להוראות הרלוונטיות בהסכם זה ועל פי כל דין.

4. התחייבויות המחזיק

בנוסף לכל התחייבות אחרת הקבועה בהסכם זה, המחזיק מתחייב בזאת:

4.1 להיות קשור עם חברת הניהול ועם כל מי שיבוא במקומה ו/או מי מטעמה ו/או על פי הוראתה בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ובביצוע השירותים.

4.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ועם כל מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה ו/או על פי הוראתה ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה ו/א עזרה כזאת יידרשו כדי לאפשר את מתן השירותים והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המחזיק מתחייב לחתום, על פי הוראת חברת הניהול על הסכמי התקשרות עם ספקי שירות חיצוניים, אשר יידרשו לשלם קבלת שירותים חיצוניים (כגון: חברת החשמל שתתקין ותחבר מוניס לרכוש המשותף) וכן לשלם, ביחד עם שאר המחזיקים ביחידות המגורים, את כל הפיקדונות והתשלומים שיידרשו על ידי אותם ספקי שירותים, לצורך אספקת השירותים בכפוף להוראות הסכם המכר בעניין זה.

4.3 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה ו/או לנציג החברה ו/או כל מי שיבוא במקומם ו/או מטעמם ו/אן על פי הוראתם, להיכנס לדירה לשם ביצוע השירותים וזאת אך ורק אם לא ניתן לבצע פעולות אלה באופן סביר מתוך הרכוש המשותף, בין אם פעולות אלה תעשינה לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלק אחר בבניין או בפרויקט ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול, לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה. בכל מקרה של פעולה כאמור בסעיף זה תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר, בכפוף להוראות הסכם המכר. הכניסה ליחידה כאמור בסעיף זה תעשה בתאום מראש וחברת הניהול תשיב את המצב לקדמותו בסיום ביצוע העבודות כאמור.

4.4 המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה, בעיניו של אדם סביר, המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

4.5 בחתימתו על הסכם זה, מסכים המחזיק לכך שהסכם זה והוראותיו או כל חלק מהן, יירשמו ו/או יופקדו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתו במסגרת תקנון הבית המשותף של הפרויקט ובין על ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של החברה וחברת הניהול.

5. הוצאות האחזקה ודמי האחזקה

5.1 המחזיק מתחייב לשאת ביחד עם יתר מחזיקי יחידות המגורים, החל ממועד תחילת מתן השירותים כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן, בכל ההוצאות הישירות והעקיפות שיהיו כרוכות בניהול וביצוע השירותים, ובביצוע התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה **(להלן: "הוצאות האחזקה")**.

"הוצאות האחזקה" יכללו בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, את כל ההוצאות בגין מתן השירותים ובכלל זה הוצאות בגין ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש בדק (שאינו נוגע להתחייבויות החברה לפי הוראות הדין), תאורה, וכן הוצאות הכרוכות בטיפול בחצרות, גינות, קירות חיצוניים, גגות, שטחי החניה, בחדרי המדרגות, במעליות, באנטנות מרכזיות, במתקנים שונים ככל שיהיו של תקשורת, גנרטורים, מתקני פינוי אשפה, בחדרי התקשורת ובכל השטחים והמתקנים האחרים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבניין ו/או את חלקם, וכן הוצאות בגין ציוד וחומרים, הוצאות תקורה, פחת, הוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות קיום ותפעול חברת הניהול, הוצאות ביטוח, הוצאות שכר, עובדים ויועצים, תשלומים ומיסים, הוצאות התפעול וכו'.

5.2 חברת הניהול תכלול בהוצאות האחזקה סכומים המיועדים לכיסוי פחת ו/או בלאי של שטחי הניהול בשיעור של 5% מהוצאות האחזקה (ללא סכומי הפחת) וזאת כדי להבטיח את האפשרות להחליף ו/או לחדש שטחים ו/או מתקנים. סכומי הפחת ייחשבו כפיקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד כנאמנה של כל דיירי הפרויקט וישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת שטחים, ציוד, מתקנים, מערכות ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם.

כמו כן יכללו הוצאות האחזקה גם הוצאות מימון שיוצאו לצורך ביצוע השירותים וכל הקשור בהם (לרבות רכישת ציוד וחומרים שיידרשו לשם ביצוע השירותים).

5.3 בעלי הדירות בבניין יהיו רשאים למנות, על חשבונם, רואה חשבון על מנת שיבדוק את תקינותם של ספרי החשבונות וחברת הניהול מתחייבת לתת לו הסברים בנוגע להוצאות האחזקה ולאפשר לו לעיין בספרי החשבונות בתאום מראש.

5.4 חברת הניהול תנהל ספרי חשבונות מסודרים ונפרדים בקשר לפרויקט, שיכללו את כל הוצאותיה והכנסותיה לרבות אסמכתאות לרישומים. למחזיק תינתן זכות עיון בספרים

בתיאום עם חברת הניהול.

ספרי חברת הניהול וחשבוניותיה ישמשו הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים שניתנו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

5.5 חלקו של המחזיק בכלל הוצאות האחזקה (להלן: "דמי האחזקה") ייקבע בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

5.6 חברת הניהול תהיה רשאית לשנות, על פי שיקולים ענייניים בלבד ובתאום מראש עם הנציגות, את המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה ולקבוע יחס אחר בין דירות בעלי אופי או שימוש שונים ברכוש המשותף והמתקנים המשותפים של הבניין.

5.7 המחזיק מתחייב למסור לחברה במועד גמר חשבון לקראת מסירת החזקה בדירה, המחאות לפקודת חברת הניהול כמפורט להלן:

5.7.1 המחאה לפירעון מידי על סך גובה הפיקדון כהגדרתו להלן.

5.7.2 12 (שתיים עשרה) המחאות בגובה הסכום האמור בסעיף 5.5 לעיל עבור שנת הניהול הראשונה.

6. תשלומי המחזיק

6.1 החל ממועד מתן השירותים ומדי כל חודש, תכין חברת הניהול דרישת תשלום דמי אחזקה שתחושב על בסיס אומדן הוצאות האחזקה הצפויות, לפי קביעת חברת הניהול, בתקופה אליה מתייחסת דרישת התשלום. מובהר, כי דמי הניהול יהיו כפי שמקובל בשוק באיזור זה ולבניין דומה, בהתאם לשטח הדירה.

המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי האחזקה בהתאם לדרישות התשלום בתוך 10 (עשרה) ימי עסקים מהמועד שחברת הניהול מסרה לו את דרישת התשלום.

לכל תשלום החל על המחזיק יתווסף מע"מ כשיעורו החוקי ביום התשלום בפועל, אותו מתחייב המחזיק לשלם לחברת הניהול במצורף לתשלום גופו. חברת הניהול תוציא חשבונית מס בסמוך לאחר קבלת כל תשלום כאמור מהמחזיק.

6.2 למען הסר ספק מוסכם ומוצהר כי על המחזיק לשלם לחברת הניהול את דמי האחזקה בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו, בין אם מסר את השימוש בה לאחר, בין אם אין הוא מחזיק בדירה בפועל כלל, בין אם הוא נהנה בפועל מהשירותים ובין אם לאו.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

6.3 תוך תקופה שלא תעלה על 6 (שישה) חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות האחזקה בשנה הקלנדרית החולפת **(להלן: "החשבון השנתי")** אשר יבוקר ויאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ויבוקר על ידי הנציגות והוא ישמש ראיה לכאורה לגובה הוצאות האחזקה ולחובת התשלום של המחזיק על פיו.

תוך תקופה שלא תעלה על 3 (שלושה) חודשים מתום כל מחצית שנה קלנדרית ודהיינו עד ליום 30 בספטמבר) תערוך חברת הניהול חשבון (בלתי מבוקר) של הוצאות האחזקה במחצית השנה הקלנדרית החולפת ותעמידו לעיון המחזיקים במשרדה.

6.4 המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו המשוער בהוצאות האחזקה ודמי הניהול ובין סכומי הוצאות האחזקה המופיעים בחשבון השנתי ודמי הניהול הנגזרים מהם. התשלום יבוצע תוך **10 (עשרה) ימי עסקים** מהיום שבו הגישה חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק, יזכה חשבונו בהתאם, מתוך התשלומים הראשונים העוקבים לאחר הגשת החשבון השנתי.

6.5 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם מתשלומים או מחובותיו לחברת הניהול.

6.6 חברת הניהול תשקיע כל כסף עודף שיהיה ברשותה בין אם מתוך קרנות ובין מתוך כספי פיקדונות ובין מכל מקור אחר, בפיקדון שקלי לתקופות קצובות או בכל צורה אחרת לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להסכמת הנציגות.

6.7 פיקדון:

6.7.1 על מנת להבטיח את קיום השירותים כאמור בהסכם זה, כסדרם וכן את התחייבות המחזיק, יפקיד המחזיק, קודם למסירת הדירה לחזקתו, בידי חברת הניהול, פיקדון בסך השווה לדמי האחזקה החלים עליו על פי הסכם זה, לתקופה של 3 חודשים בצירוף מע"מ **(להלן: "הפיקדון")**, וזאת בנוסף לתשלומים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל.

6.7.2 במקרה שהמחזיק לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו, כאמור בהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של **15 (חמישה עשר) ימים מראש** ומבלי לגרוע מיתר תרופותיה עקב כך, להשתמש בכספי הפיקדון לכיסוי התשלום כאמור.

6.7.3 השתמשה חברת הניהול בכספי הפיקדון לכיסוי תשלום שלא שולם במועד על ידי המחזיק, מתחייב המחזיק להשלים ולשלם לחברת הניהול את הסכום ששולם מתוך

כספי הפיקדון, מיד עם דרישתה הראשונה, על מנת שבכל עת ימצא בידי חברת הניהול מלוא סכום הפיקדון.

6.7.4 אם לא ישלים המחזיק את סכום הפיקדון כאמור, הרי שבנוסף לכל סעד הנתון לחברת הניהול, ינוכה הסכום ששולם מתוך כספי הפיקדון, מסכום הפיקדון שיוחזר למחזיק כאמור בסעיף 6.7.5 להלן, כשסכום הניכוי צמוד לשער עליית המדד מהיום בו היה על המחזיק להמציא את התשלום אשר לא עמד בו ועד ליום החזרת הפיקדון.

6.7.5 המחזיק יהיה זכאי להחזר פיקדון או יתרתו, לאחר ניכוי סכומים ממנו, כאמור בסעיף 6.7.4 (להלן: "יתרת הפיקדון") אם יעביר זכויותיו בדירה, ובלבד שהסדיר את חובותיו לחברת הניהול עד מועד ההעברה ובתנאי מצטבר נוסף, שהנעבר חתם על הסכם ניהול, בנוסח שיהיה מקובל בחברת הניהול במועד ההעברה והפקיד בידי חברת הניהול פיקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת.

6.7.6 יתרת הפיקדון תוחזר, בכפוף לאמור בסעיף 6.7.5 לעיל, כשהיא צמודה לשיעור עליית המדד, כשהמדד הבסיסי יהיה המדד האחרון הידוע בעת הפקדת הפיקדון בפועל בידי חברת הניהול והמדד החדש יהיה המדד האחרון הידוע בעת החזרת יתרת הפיקדון.

7. תקופת ההסכם

7.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע את השירותים החל ממועד מסירת 30% לפחות מהדירות בבניין לרוכשיהן (להלן: "מועד תחילת מתן השירותים").

7.2 תקופת ההסכם זה הינה התקופה שממועד תחילת מתן השירותים ועד תום 24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "תקופת ההסכם").

8. העברת זכויות על ידי המחזיק

8.1 המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה במשך תקופת ההסכם, יהיה עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכות, לעשות כמיטב יכולתו כדי לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול, במועד שיקבע לכך על ידי חברת הניהול.

8.2 המחזיק מתחייב לכלול תנאי נספח זה, ברוח זו, בכל הסכם שיערוך עם אחר בקשר לזכויות בדירה (להלן: "מקבל ההעברה").

8.3 חתימת הסכם הניהול ע"י מקבל ההעברה עם חברת הניהול, לא תשחרר את המחזיק

מהתחייבויותיו על פי הסכם זה והוא יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה עד להסדרת כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

9. העברה/הסבה ע"י חברת הניהול

9.1 חברת הניהול תהיה רשאית להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע מהם, וכן תהיה רשאית להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את כל זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם בעתיד, בעל יכולת מתאימה לביצוע השירותים **(להלן: "הצד השלישי")** ובלבד שהצד השלישי יקבל על עצמו את מילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה.

9.2 חברת הניהול תהיה פטורה מכל חובותיה והתחייבויותיה כלפי המחזיק ושאר מחזיקי ובעלי הזכויות בדירות ובבניין, החל מהמועד בו ימסור הצד השלישי הודעה בכתב לפיה קיבל על עצמו את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה.

9.3 על אף האמור בסעיפים 9.1 ו- 9.2 לעיל, במקרה שחברת הניהול תחליט להעביר את זכויותיה לחברת ניהול אחרת המהווה מבחינה מהותית גוף אחר (כלומר שאינו גוף קשור כגון חברה קשורה וכיו"ב) תהיה הנציגות רשאית לסרב לקבלת השירותים על ידי הצד השלישי ולהודיע על הפסקת ההתקשרות עם חברת הניהול.

10. ביטוח על ידי חברת הניהול

10.1 חברת הניהול תהיה רשאית בכפוף להסכמת הנציגות, לגרום לביטוח הרכוש המשותף וכן לערוך ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בכלל ובגין פעילויות חברת הניהול בבניין ו/או בכל חלק ממנו ו/או הקשור בו בפרט, וכן ביטוחי חבות מעבידים בגין חבותה כלפי כל עובדיה וכן לערוך ביטוחים נוספים ו/או לרכוש כיסויים נוספים בגין הרכוש המשותף ו/או שטחי הניהול ו/או פעילותה כפי שתמצא לנכון, הכל בתנאים ובאופן כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להסכמת הנציגות.

10.2 המחזיק נותן את הסכמתו המפורשת לאמור בסעיף 10.1.

10.3 בביטוחים שייערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף כאמור.

10.4 כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מהוצאות האחזקה.

10.5 מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל, או באי עריכתם, כולם או מקצתם, כדי להטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול, והמחזיק יהיה מנוע מלתבוע אותה או להעלות נגדה כל דרישה או טענה בכל דבר הקשור או הנובע במישרין או בעקיפין, מטיבם, מסוגם, מהיקפם, מתנאיהם, מסכומיהם של ביטוחים אלה ו/או מאי עריכת הביטוחים האמורים, כולם או מקצתם.

11. אחריות חברת הניהול

מובהר ומוסכם כי בכל מקרה לא תחשב חברת הניהול כ"שומר" מכל סוג שהוא על הדירה ו/או תכולתה ו/או על איזה שטח הכלול בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף לצורך ו/או בקשר עם חוק השומרים, תשכ"ז - 1967 ו/או האחריות לפי אותו חוק ו/או אחריות מסוג דומה בין חוזית ובין נזיקית ובין אחרת. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שחברת הניהול אינה המוכרת על פי הסכם המכר.

12. הפרות ותרופות

12.1 בכל מקרה שהמחזיק יאחר, מעבר ל- **14 (ארבעה עשר) ימים**, בתשלום כלשהו, המגיע ו/או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה, או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד אחר המגיע לה על פי דין, על פי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מהדברים הבאים:

12.1.1 להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק ו/או

12.1.2 להוסיף על כל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק ואשר לא שולם במועדו, ריבית בשיעור שיחיה מקובל אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, למשיכות יתר חריגות בחשבונות דביטוריים.

12.1.3 לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי הדין.

12.2 לדרוש מן המחזיק את כל ההוצאות או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם זה על ידי המחזיק ו/או שיידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו.

12.3 סירובו או אי נכונו של המחזיק לקבל שירות כלשהו ו/או הפסקת מתן השירותים למחזיק בהתאם להוראת סעיף 12.1.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מחובת השתתפותו במלוא הוצאות האחזקה, לרבות הוצאות התפעול בהתאם לתנאי הסכם זה.

12.4 הובהר למחזיק שקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן, מהווה תנאי לביצוע נאות של השירותים על ידי חברת הניהול כלפיו וכלפי יתר מחזיקי הדירות בבניין וכי הפרת תנאי חוזה זה ע"י המחזיק עלולה לפגום ו/או לסכל ו/או למנוע מחברת הניהול לבצע את השירותים כולם ו/או חלקם וברמה נאותה כלפיו וכלפי יתר מחזיקי הדירות ובכך לגרום נזקים ו/או אובדן ו/או אי נוחות לחברת הניהול ולצדדים שלישיים.

13. שונות

13.1 כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים. ארכה, ויתור או שינוי שנעשו במקרה אחד לא יהוו תקדים מחייב למקרים אחרים.

13.2 כל הודעה שישלח צד בדואר רשום למשנהו, לכתובת הרשומה בכתורת ההסכם, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

13.3 הודעה בכתב שחברת הניהול תלתה על לוח מודעות של הבניין, או במקום מרכזי ובולט אחר של הבניין או של הפרויקט, תחשב כאילו נמסרה כדין 48 שעות לאחר שנתלתה כאמור.

13.4 היה ואחד מיחיד המחזיק יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם שירותים זה, ביצעו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד המחזיק וחתימת הסכם ניהול זה על ידי יחיד המחזיק תחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על ידי יחיד המחזיק בינם לבין עצמם, ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחיד המחזיק בינם לבין עצמם בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:

המחזיק

המחזיק

חברת הניהול

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת