

## פרויקט: מרום אלעד בעיר אלעד

מתחם מס': 71984  
מגרשים מס': 6 או 7  
בניין מספר (זמני):  
יחידה מספר (זמני): בקומה:  
שטח (מ"ר): מספר חדרים:  
סוג היחידה: דירה  
שטח מרפסת (מ"ר):  
חניה מספר (זמני):  
מיקום חניה (תת קרקעי) בקומה:  
מחסן מספר (זמני):  
(להלן: "הדירה" או "היחידה" או "הממכר")



## חוזה מכר - דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_, בין הצדדים, כדלקמן:

אפרירד החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391  
שמשדרה ברחוב הנמל 2, ת.ד. 5005 אשקלון  
טלפון: 08-6701800, פקס: 08-6735853  
(להלן: "החברה"/"המוכר")

בין:

### -מצד אחד-

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

לבין:

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

מרחוב: \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.  
(להלן: "הרוכש"/"הקונה")

### -מצד שני-

והואיל: ובהתאם למכרז מחיר מטרה מספר מר/420/2021 התקשרה החברה בחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל לגבי המקרקעין כהגדרתם בהסכם זה.

והחברה מתעתדת להקים על המקרקעין פרויקט למגורים בשילוב עם מסחר, הפרויקט כולל שני מגרשים (מגרש 6 ומגרש 7) הכוללים 5 בנייני מגורים בני 7 קומות ו-8 קומות מעל קומת קרקע (קומת הקרקע מהווה, בין היתר, מסחר) ועד 2.5 קומות של חניון משותף (כהגדרת ה"חניון" להלן) לשני המגרשים ובסה"כ

והואיל:

והואיל:

141 יחידות דיור למגורים, מתוכן 113 יחידות דיור ימכרו במסלול "מחיר מטר" ו-28 יחידות דיור ימכרו במסגרת "השוק החופשי" ובנוסף כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי ושירות). ובכלל זה בניין מגורים כמפורט בכותרת להסכם זה (להלן: "הבניין") בו נמצאת הדירה, הכוללת מטבח, שירותים ואמבטיה ואשר פרטיה, לרבות ההצמדות שיוצמדו אליה, מפורטים במפרט הטכני לבניית הדירה המצ"ב כנספח "ז" להסכם ובתכניות ובתשריטים של הדירה המצ"ב כנספח "ח" להסכם;

והואיל:

והקונה זכה בהגרלה וכפועל יוצא מכך הינו רשאי לרכוש בפרויקט את הדירה;  
והואיל:  
וחוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון, כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטר", תוך שאין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, או להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, או להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית ביחס וכנגד סעיפיו;

והואיל:

והקונה מצהיר, כי הוא בעל תעודת זכויות לתכנית מחיר מטר של "חסר דירה" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה;

והואיל:

והחברה מתכוונת להתקשר עם גורם מימון לצורך קבלת ליווי פיננסי להקמת הפרויקט;

והואיל:

והחברה בונה ו/או עומדת לבנות בעצמה ו/או באמצעות קבלן/ים מורשה/ים כדין מטעמה, על פי בחירתה, את הפרויקט הכולל את הדירה;

והואיל:

וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את הדירה, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה ובנספחיו;

### לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. הגדרות:

א. בהסכם זה, לרבות בחלק המבוא, יהיו לכל המילים, הביטויים שלהלן הפירוש המופיע בצידם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, או שמשמעות כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"המכרז": מכרז במסלול מחיר מטר שהוצא על ידי רמ"י ומספרו מר/420/2021 ביחס למגרשים מספר 6 ו-7 במתחם 71984 בעיר אלעד. בסה"כ 141 יח"ד לבניה רוויה, מתוכן 113 יחידות דיור מחיר מטר ו-28 יחידות דיור בשוק החופשי.

"המקרקעין": מגרשים 6 ו-7 לפי תמל/1081 בקרקע הידועה כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4 בעיר אלעד בשטח כולל של כ-6,758 מ"ר אשר החברה הינה בעלת זכויות חכירה בהן ואשר עליהם יבנה הפרויקט כהגדרתו להלן לרבות כל חלקה/ות אחר/ות שתיווצרנה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל – כולן או חלקן.

"חוזה החכירה": חוזה חכירה מהוון מספר 800011044 שנחתם ביום 15.3.2023 בנוגע למקרקעין לתקופת חכירה במקרקעין של 98 שנה עד ליום 8.11.2120 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש וכן כל תוספת לחוזה החכירה שנחתמה ו/או ככל שתיחתם.

"התב"ע": תמל/1081 או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.

"הפרויקט": חמישה בנייני מגורים, שטחי מסחר, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו במגרשים בנוסף לבניינים, ולרבות כל הקשור ברמפות, בדרכי השירות ולחדרי ומתקני החשמל, הטרנספורמציה והגז, כדלקמן: מגרש 6:

הבניין הראשון יכלול 7 קומות מגורים, מעל קומת קרקע (המהווה קומת מסחר), סה"כ 32 יח"ד.

הבניין השני יכלול 7 קומות, מעל קומת קרקע (המהווה קומת מסחר), סה"כ 32 יח"ד.

הבניין השלישי יכלול 6 קומות, מעל שתי קומות מסחר ו/או תעסוקה (לרבות קומת קרקע), סה"כ 13 יח"ד.

## מגרש 7 :

**הבניין הראשון** יכלול 7 קומות, מעל קומת קרקע (המהווה קומת מסחר), סה"כ 32 יח"ד.  
**הבניין השני** יכלול 7 קומות, מעל קומת קרקע (המהווה קומת מסחר), סה"כ 32 יח"ד.

## "הבניין/הבית":

בניין מגורים המשולב שטחי מסחר כמפורט בראשית ההסכם זה שיבנה על המקרקעין ע"י החברה כמפורט בתוכניות נספח "ח" להסכם ובו תמצא הדירה, והוא בית אחד מתוך 5 בניינים, אשר יבנו על המקרקעין לרבות, שטחי מסחר, מרתפי חניונים, מחסנים, מתקנים על הגג, חדרים או שטחים טכניים, והפיתוח בחצר.

## "שטחי המסחר"

### או "השטח המסחרי":

קומת מסחר בקומות הקרקע של כל הבניינים וכן קומת מסחר ו/או תעסוקה בקומה שמעל קומת הקרקע של הבניין השלישי במגרש 6, הכוללות יחידות המיועדות למסחר ו/או תעסוקה ו/או לכל ייעוד אחר, שאינו מגורים, בהתאם להיתר הבניה, לתוכניות החלות בקרקע ובהתאם להוראות המכר, לרבות חנויות, שטחי שירות, חצר משק, מנדפים, מפרדי שומן, חדר דחסן אשפה וקרטונים, חדרי חשמל וכו'. שטחי המסחר כוללים הצמדות, ככל שיוצמדו, חניות לטובת המסחר, שטחי קולונדה ככל שיוצמדו, מתקנים, אשר ישמשו אותם ואת שטחי הרכוש המשותף אשר בתחומם, הכל כמפורט בתכניות.. לרוכש או מי מטעמו, לא תהא כל זיקה או זכות כלשהי ביחס לשטחי המסחר, (למעט שטחים הנחשבים עפ"י ההסכם ו/או עפ"י דין, כשטחים משותפים או שטחים לגביהם קיימת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ו/או למעבר לחנייה וכיו"ב, ככל שאכן יוגדרו מפורשות ככאלה).

## "מדד":

מדד התשומות בבנייה למגורים, המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי גורם רשמי אחר שיבוא במקומו או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו בכפוף ליחס שיקבע ביניהם.

## "הפרשי הצמדה"

### למדד":

תוספת תשלום אשר תחושב בהתאם לשיטת ההצמדה המפורטת להלן: מחיר הממכר וכל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכר על פי הסכם זה ו/או נספחיו, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר, יהא צמוד למדד באופן שאם בזמן פרעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח.

## "התמורה":

הסכום שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בנספח התמורה ולוח התשלומים.

## "הבנק או

### "הבנק המלווה":

בנק לאומי לישראל בע"מ לבדו ו/או ביחד עם חברה לביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם נוסף ו/או אחר, אשר יעניק לווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר -לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

"**חוק המקרקעין**": חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.

## "החוק":

חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, על תוספותיו והתקנות מכוחו ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

## "רכוש משותף":

כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפי ו/או כללי ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**").

## "רכוש משותף

### לשטחי המסחר":

כל אותם החלקים, אשר אינם הרכוש המשותף כהגדרתו לעיל, ואשר לפי טבעם מיועדים לשימוש אך ורק בשטחי המסחר בבית המשותף ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף ואין הדיירים מוכרחים לעשות בו שימוש והוא משמש את בעלי היחידות בשטחי המסחר בפרויקט.

## "רכוש משותף

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

## לשטחי המסחר

**ולדיוור:** כל אותם החלקים, אשר משמשים הן את הדיירים בבניין והן את בעלי יחידות המסחר בבניין באופן יחסי ביניהם והם שטחים משותפים הן לשטחי המסחר והן למגורים בבניין.

**"חלק יחסי ברכוש המשותף":** שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידת דיור ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה, להוראות חוזה זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.

**"מפרט":** מפרט על פי חוק המכר, המתייחס לדירה והמסומן כנספח **"ז"** להסכם זה לרבות הנספחים לו וכן כל תיקון או שינוי שיערך בו בהתאם להוראות הסכם זה. המפרט הטכני כפוף לשינויים שידרשו, באם ידרשו, ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות לעניין מיקום מתקנים ציבוריים כגון: מערכות חשמל, מערכות גז, מערכות תאורה, מערכות מים, מערכות ביוב וכו' ובלבד שלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר מטרה - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז.

**"תשריט או תשריטים":** התשריטים המצורפים להסכם, כשהם חתומים על ידי הצדדים המהווים נספח **"ח"** לרבות כל תיקון או שינוי שיערך בהם בהתאם להוראות הסכם זה.

**"הקבלן":** הקבלן שנקבע או שיקבע על ידי המוכר לבצע את בניית הפרויקט ו/או היחידות ושהינו בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות הנדרשות לבניית הפרויקט, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

**"עורכי הדין":** **אבי עייש ו/או ירדנה בן שלום ו/או איתן שור ו/או צליל אלקובי צרפתי ו/או אורית בן אדרת** מי מטעמם שאמורים לפעול בשם החברה ו/או בשם הרוכש, כמפורט ביפוי הכח הבלתי חוזר המצ"ב בנספח **"ד"**, ובכפוף להוראות הסכם זה.

**"המינהל":** רשות מקרקעי ישראל.

**"מועד מסירה":** כמפורט בסעיף 8 להלן.

**"החניון":** חניון תת קרקעי משותף לכל הפרויקט (הכולל עד 2.5 קומות חניה והכל בהתאם לאמור בתכניות ובמפרט).

**"היתר הבניה":** היתרי הבניה להקמת הפרויקט שנתנו בחודש אוגוסט 2025 – במגרש 6, היתר בניה מספר 20230634 ; במגרש 7, היתר בניה מספר 20230635 וכל היתר בניה מלא וסופי כדין שניתן ו/או שיינתן לצורך בניית הבניין ו/או הפרויקט, לרבות כל שינוי ו/או תיקון שיחול בו.

## "חשבון

**הפרויקט:** חשבון שמספרו 415923/03 שנפתח בבנק לאומי לישראל בע"מ, סניף 800.

## "הוועדה

**המקומית:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אלעד.

**"העירייה":** עיריית אלעד.

**"תעודת גמר":** כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016.

**"ריבית פיגורים":** כהגדרתה בסעיף 24.3.1 להוראות הסכם זה.

**"חברת הניהול":** כל חברת ניהול שתמונה על ידי החברה.

ב. המבוא להסכם זה, ההגדרות, הצהרות הצדדים, המסמכים והנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ומחייבים את הצדדים.

ג. להסכם זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים המפורטים להלן:

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

|     |                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.  | אישור זכויות וחוזות החכירה.                                                              |
| ב.  | נספח הליווי של הבנק המלווה.                                                              |
| ג.  | נספח התמורה ולוח התשלומים.                                                               |
| ד.  | יפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.                         |
| ה.  | אישורי רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה.                                                 |
| ו.  | הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. |
| ז.  | מפרט טכני (הערוד לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974).                           |
| ח.  | תוכניות ותשריטים.                                                                        |
| ט.  | יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.                                     |
| י.  | חניית נכה.                                                                               |
| יא. | כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז.                                                         |
| יב. | תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים.                                              |
| יג. | כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרחה.                                             |
| יד. | נספח טעינה חשמלית.                                                                       |
| טו. | עקרונות להסכם ניהול.                                                                     |
| טז. | נספח בטיחות – ביקורים באתר בניה.                                                         |
| יז. | יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר מטרחה".                                                 |
| יח. | מאגר ודיוור ישיר.                                                                        |
| יט. | הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי.                                                 |
| כ.  | הנחיות בגין דיווח על רכישה.                                                              |
| כא. | כתב הוראות לנאמן.                                                                        |
| כב. | אישור בדבר ביטול בטוחה.                                                                  |
| כג. | עמלת ערבות חוק מכר.                                                                      |
| כד. | תצהיר היעדר יחסים מיוחדים.                                                               |
| כה. | נספח תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף.                                       |

## 2. התקשרות הצדדים:

- 2.1 המוכר מתחייב בזה למכור לרוכש והרוכש מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את הדירה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 2.2 הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה מכר זה.
- 2.3 הקונה מצהיר ומאשר, כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרות מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר מטרחה. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר מטרחה אחרת.
- 2.4 מובהר בזאת, כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב ממשהב"ש, בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפיה הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ל"חסר דירה" כאמור, (בין אם הקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דירה" ביום חתימת החוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל פיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור, וכי הקנס בסך 450,000 ₪ (במילים ארבע מאות וחמישים אלף ₪) על ידי המדינה, יושת על הקונה בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי מוסכם בהתאם לסעיף 24.2.2 להלן.
- 2.5 הקונה מצהיר ומאשר, כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "יב" לחוזה זה.

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

- 2.6 הדירה כהגדרתה בהסכם זה כמפורט בתוכניות - נספח "ח" להסכם זה והמתוארת במפרט - נספח "ז" להסכם זה ואשר תבנה כחלק מבניין שיבנה על המקרקעין.
- 2.7 הסכם זה על נספחיו הוא המחייב, ואין תוקף לכל דיבור בעל פה או לכל מסמך או מצג מכל מן וסוג אשר קדמו להסכם זה, לרבות מצגים פרסומיים, הסברים, תוכניות הדמיה, מודלים, תשריטים וכל כיו"ב. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.
- 2.8 הודע לרוכש שלצורך מימון רכישת המקרקעין והבניה יצר ו/או יצור המוכר לטובת הבנק המלווה, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין והוא מסכים לכך מראש.
- 2.9 הודע לקונה, כי בכפוף להוראות המכרז והדין, המוכר רשאי להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך לצורך קבלת היתר בניה לבניית הבניין והיחידה וכן רשאי לבקש הקלות בניה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 2.10 הקונה לא יהיה רשאי להתערב באיזה אופן שהוא ו/או לקחת חלק בכל דרך שהיא, אם בעצמו ואם באמצעות אחרים, במהלך עבודות התכנון, ההקמה והבניה של הפרויקט, לרבות הדירה ו/או שטחי המסחר. אין באמור בסעיף קטן זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- 3. בדיקה על ידי הרוכש:**
- 3.1 הוצג בפני הקונה הסכם זה לרבות נספחיו ומסמכים אחרים שיש לחברה שליטה עליהם וניתנה לו ההזדמנות לעיין בהם.
- 3.2 ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את תוכניות הדירה והמפרט, את מחיר הדירה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, וניתנה לו האפשרות להתייעץ עם אנשי מקצוע מטעמו.
- 3.3 ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט וכי עיין ו/או ניתנה לו אפשרות סבירה לערוך בדיקות ובירורים הקשורים לפרויקט, למקרקעין, לבניין ולדירה, מיקום המבנה המסחרי על מתקני ומערכותיו ולעיין בתוכניות המתאר ותוכניות בנין העיר הכלליות והמפורטות המתייחסות לפרויקט, למקרקעין, לבניין, לדירה ולסביבתם.
- 3.4 ניתנה לקונה האפשרות לעיין במסמכי הרישום של המקרקעין, בתוכניות ובמפרט המצורפים כנספחים להסכם זה, וכי החליט להתקשר הסכם זה על סמך בדיקותיו שלו ו/או של מי מטעמו בלבד כפוף להתחייבות המוכר להציג בפניו ו/או להפנות אותו למסמכים המופיעים בחוזה זה שאינם פומביים ו/או קשורים בצדדים שלישיים ובתנאי כי הם מצויים אצל המוכר.
- 3.5 ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבחון המקרקעין וסביבתם, את תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין והפרויקט ואת המצב התכנוני בקשר עם המקרקעין, ואת תכניות הדירות ואת המפרט וכן את שטח ומיקום הדירות וכן את כל יתר הנתונים התכנוניים ו/או המשפטיים הדרושים לו לצרכי התקשרות בהסכם זה והעשויים להשפיע על החלטתו לרכישת הדירה, ולאחר שביצע את כל הבדיקות שנדרשו לו, מצא את כל ה"ל, לרבות המצב הפיזי, המשפטי והתכנוני ואפשרויות השימוש מתאימים לו, מכל הבחינות וללא סייג.
- 3.6 הקונה זכאי לרכוש יחידת דיור במסלול מחיר מטרות וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תוכנית מחיר מטרות וכי יחידת הדיור הנמכרת לו על פי הסכם זה הינה דירה במחיר מטרות ועל כן יחולו על הרוכש כל הכללים התנאים וההתחייבויות כפי שנקבעו בתוכנית מחיר מטרות ובהסכם זה. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
- 3.7 הודע לקונה והוא מתחייב לא למכור את הדירה על פי הסכם זה החל מיום רכישתה ועד לתום חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה/ לפרויקט או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י. כמו כן הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני ובמהלך תום 5/7 שנים כאמור לעיל, על כל הסכם ו/או התחייבות ו/אופציה לפיו ימחה את זכויותיו בדירה לאחר תום 5/7 השנים כאמור. להבטחת עמידתו של הרוכש בתנאי זה חותם הרוכש על כתב התחייבות המצורף כנספח "יא" לפיו ישלם לרמ"י סכום של 450,000 ₪ במידה ויפר התחייבות זו.
- 3.8 לא נמנע מהקונה לקבל יעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.
- 3.9 נמסר לקונה כי, בפרויקט יוקם חניון תת קרקעי, שיהיה משותף לכלל הפרויקט. לחברה תהא הזכות למכור ו/או לבצע כל עסקה ו/או ליתן זכות שימוש ומעבר בחניון ו/או ביתר חלקי הרכוש המשותף וכן כל זכות אחרת שימצא המוכר לנכון לכל מי שתמצא לנכון, לרבות בדרך של מתן זיקת הנאה שתרשם על החלקה בה מצוי הבניין שהדירה הינה חלק ממנו לטובת חלקות אחרות בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבניה. לשם כך הקונה מסמך ומייפה את כוחם של עוה"ד לנקוט בכל פעולה נדרשת.
- 3.10 נמסר לקונה, כי מספר הדירות שתבניה בפועל, עשוי להשתנות בהתאם לשיקול דעת החברה, לאחר מיצוי כל זכות ו/או הקלה עפ"י כל דין והכל בכפוף לאישור רשויות התכנון ובלבד שזכויות הרוכש בדירה ובהצמדותיה לא תפגענה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

אפירידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה



- 3.11 כי ידוע לו, שבקומת הקרקע של 5 הבניינים במגרשים 6 ו-7 שבפרויקט ייבנו שטחי מסחר, וכן בקומה שמעל קומת הקרקע בבניין הראשון במגרש 6, ייבנו שטחי מסחר ו/או תעסוקה (שטחי המסחר ו/או התעסוקה וכל המתקנים הנלווים לשטחי המסחר ו/או התעסוקה ו/או המשרתים אותם יקראו לעיל ולהלן: **"המבנה המסחרי"** או **"שטחי המסחר"**).
- 3.12 נמסר לקונה כי, בפרויקט הבניינים יבנו מעל קומת הקרקע (המהווה את שטחי המסחר) הכל כמפורט בתכניות וכן חניון תת קרקעי כאמור, שיהיה משותף לכלל הפרויקט, לרבות לשטחי המסחר ובכלל זה אגפים המיועדים למסחר וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף, כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם, כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו, כמו כן, בעלי הזכויות בשטחי המסחר, יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד. לחברה תהא הזכות למכור ו/או לבצע כל עסקה ו/או ליתן זכות שימוש ומעבר בחניון ו/או ביתר חלקי הרכוש המשותף וכן כל זכות אחרת שימצא המוכר לנכון לכל מי שתמצא לנכון, וזאת לרבות בדרך של מתן זיקת הנאה שתרשם על החלקה בה מצוי הבניין שהדירה הינה חלק ממנו לטובת חלקות אחרות, בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון. לשם כך הקונה מסמיך ומייפה את כוחם של עוה"ד לנקוט בכל פעולה נדרשת.
- 3.13 ידוע לקונה, כי בשטחי המסחר, ניתן יהיה להשתמש לכל מטרה המותרת על פי התב"ע ו/או לכל מטרה אחרת אשר יינתן ביחס אליה על ידי הרשות המקומית אישור שימוש לרבות אישור שימוש חורג, ובכלל כל האמור לעיל, שימוש למשרדים, מסעדות, חנויות למיניהם וקיוסקים לרבות עסקים הכוללים ישיבת לקוחות ועוברים ושבים בשטחים, שיוצמדו אליהם ו/או בשטחים ציבוריים סמוכים, חנויות שונות, מכולת, בית מרקחת, מרפאה, בתי עסק שונים.
- 3.14 החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, לחלק את שטחי המסחר בחלוקות שונות וליצור יחידות בגדלים שונים לפי שיקול דעתה הסביר והכל בהתאם לתב"ע ולתכניות ו/או להיתר הבניה ו/או בהתאם לאישורי הרשויות המוסמכות.
- 3.15 כמו כן הודע לקונה כי ייתכן ויהיו מעברים משותפים למגורים ולשטחי המסחר וכי דרכי הגישה, מיקום המעליות, החניות וכיוצא"ב של שטחי המסחר ייקבעו על ידי החברה בהתאם להיתר הבניה שיתקבל לפרויקט והוא מתחייב שלא להפריע לשימוש בשטחי המסחר.
- 3.16 בנוסף, ידוע לקונה כי, באחריותו הבלעדית, של בעל היחידה המסחרית ו/או בית העסק, יהיה לפעול ולהתאים את החלל, ולקבל את האישורים מול כל הגורמים המוסמכים לכך, לרבות אישור אכלוס, רישיון עסק ותעודת גמר, לשם הפעלת בית העסק.
- 3.17 נמסר לקונה, כי מספר הדירות שתבנינה בפועל, כמו גם מספר היחידות בשטחי המסחר, עשוי להשתנות בהתאם לשיקול דעת החברה ובהתאם להוראות המכרז, לאחר מיצוי כל זכות ואו הקלה עפ"י כל דין והכל בכפוף לאישור רשויות התכנון ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה לא תפגענה.
- 3.18 ידוע לקונה כי יתכן ויוקם בפרויקט אזור המיועד לפריקה וטעינה לשימושם הבלעדי של שטחי המסחר לרבות מתקנים טכניים כגון דחסניות אשפה, גנרטור וכיוצא"ב, במיקום אשר ייקבע על ידי החברה.
- 3.19 הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניין שילוט בגודל סביר הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף. החברה רשאית להציב את השילוט כאמור, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו החברה ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. כל ההוצאות השוטפות, האגרות, וכן עלויות החיבור, ההתקנה, ההחזקה וההסרה, ככל שיחולו, בקשר לשילוט כאמור בסעיף זה – יחולו במלואן על החברה. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.
- 3.20 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לרוכש כי לא תהיינה לו כל זכויות בשטחי המסחר, לרבות זכויות בניה, וכי החברה תהא רשאית לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה ובהתאם לכל דין, לרבות לתכננם, להקים, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמידם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או להצמיד לשטחי המסחר כל שטח שהוא בפרויקט ו/או למוכרם לצד שלישי כלשהו, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל מכירת ו/או השכרת שטחי המסחר ו/או בשל הכנסות מפעילות שטחי המסחר, ובלבד שנבנו על-פי דין ושהשימוש בהם הינו בהתאם לדין.
- 3.21 עוד ידוע לרוכש, כי החברה רשאית להעניק למי מבעלי הזכויות בשטחי המסחר כל זכות שימוש בלעדית ו/או אחרת שתקבע על ידה, לרבות להתיר בשטחי המסחר ו/או ברכוש המשותף בפרויקט כולל בחזית שטחי המסחר ו/או על גבי הקירות המקורות את המבנה המסחרי, ככל שיהיו (להלן: **"הקולונדות"**) הצבת שולחנות, כיסאות לעסקי המזון ובתי הקפה, סגירת חורף ו/או כל קירוי אחר, הצבת והפעלת דוכנים ו/או עגלות לממכר לרבות לדוכני מזון, התקנת שלטים ו/או התקנת מערכות לרבות יחידות מיזוג, צילרים וכיו"ב אשר ישמשו את בעלי העסקים של המבנה המסחרי, וזאת במקום אשר ייקבע על-ידי החברה ו/או מי מטעמה לרבות ברכוש המשותף ו/או בשטחים המצויים מתחת לקולונדות

(ככל שישנן) בהתאם ובכפוף להוראות הדין ו/או העירייה. הרוכש מתחייב לתת, גישה ומעבר סבירים לשטחים אלו לרבות לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או התקנת שילוט כאמור, ככל שידרש וזאת מבלי שמקבלי הזכות ידרשו לשלם דמי שימוש בגין כך לרוכש ו/או ליתר בעלי הזכויות באותו רכוש משותף. יובהר, האמור בסעיף זה אינו מאפשר הצבת שלטים בשטח הצמוד לדירת הרוכש ו/או קירות הבניין הצמודים לדירות הרוכשים אשר אינם מהווים חלק מהשטח המסחרי. מובהר בזאת כי, בעלי הזכויות בשטחים המסחריים יוכלו להציב שלטים בשטחי המסחר לרבות הקירות והקולונדה, בכפוף להוראות הדין. למען הסר ספק, כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט השייך לשטחי המסחר כאמור בסעיף זה יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר.

3.22 כי ידוע לו ששטחי המסחר יכללו, כל שימוש המותר על פי דין, בין היתר, חנויות, משרדים ומקומות ממכר מסוגים שונים לרבות עסקי מזון, בתי קפה וכיו"ב, והכל בהתאם להוראות התב"ע, היתרי הבניה והוראות כל דין.

3.23 כי ידוע לו שעצם השימושים והפעלת המבנה המסחרי, המתקנים והשירותים הנלווים להם כאמור בחוזה זה, עשויים לגרום למפגעים ו/או למטרדים המקובלים בפעילות מעין זו לרבות אך לא רק בדבר מטרדי רעש, ריח, שעות פעילות, עומסים, מיקום שטחי פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, מיקום ואופן איסוף אשפה, בורות שומן והתקשרותו בחוזה זה נעשית בידיעת עובדה זו, והרוכש מתחייב שלא להפריע בכל צורה ואופן למבנה המסחרי ולפעילות שתתקיים בו לרבות לבתי העסק, לדרכי הגישה אליהם ומהם, להובלות, לפריקה ולטעינת סחורות וכיו"ב. יודגש, כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי דין.

3.24 כי ידוע לו שבבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין ייתכנו שטחים משותפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או אזור פריקה וטעינה של המבנה המסחרי וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או הבניינים האחרים ו/או את בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או מי מטעמם ו/או את יחידות הדיוור, כולם או חלקם ו/או המיועדים לשמש גם את בעלי הזכויות במבנה המסחרי ושטחי המסחר וגם את יחידות הדיוור, כולם או חלקם ובכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הפרויקט לרבות של שטחי המסחר ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט ובכלל זה הקולונדות (ככל שישנן) (לרבות בשטחי הרכוש המשותף של היחידות לדיוור בלבד, ככל שיקבע) שייתכן ולאורך הבניין (בין אם בגרעין הבניין ובין אם בכל מקום אחר) יעברו מנדפים ואשר יותקנו בהם פתחי ביקורת בקומות הבניין, לרבות מערכות אוורור, צינורות, קווי מים, ביוב, חשמל, ותקשורת ו/או מתקנים וציוד אשר ישמשו, במלואם או בחלקם, את המבנה המסחרי.

3.25 נמסר לקונה, כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמונם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין, לשימוש הולכי רגל ו/או כלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' – הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרך וכיו"ב) שיש גם לבצע על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון להחלטת הסופית של החברה ולשיקול דעתה הסביר ובלבד שאינה מקפחת ו/או סותרת את הדין וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהיא, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה (לרבות גודלה ושטחה, מיקומה וכיווניה) על פי הסכם זה ונספחיו, ומבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם.

3.26 כי לצורך הקמת הפרויקט התקשרה/תקשר החברה עם הגורם המממן בהסכם למתן ליווי בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "**ההסכם הליווי**") ולצורך כך שועבדו/ישועבדו לטובת הגורם המממן כל זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה) בשעבוד/ים ו/או משכנתא/ות (להלן: "**המשכנתא**") ללא הגבלה בסכום אשר ירשמו/נרשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם החברות ו/או בכל מרשם חוקי אחר.

3.27 ידוע לרוכש שזכויות הגורם המממן על-פי השעבוד שיירשם ו/או שנרשם לטובתו ו/או לפי המשכנתה עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה.

3.28 בחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום המשכנתה ו/או לתיקונה בכל עת וכן לרישום כל שעבוד ו/או משכון לטובת הגורם המממן, ללא צורך במסירת הודעה על כך, ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תיפגענה.

3.29 כי ידוע לו ששטח הממכר, כמפורט בתכניות ובמפרט המכר, הינו בהתאם לכללים הקבועים במפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), וכי יתכן ולצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה ו/או חישוב שטח הממכר בעת רישום הבית המשותף (בשל שיטת חישוב שונה), עשוי שטח הממכר להיות שונה. וכי ידוע לו שיתכן ועוה"ד יחתמו במסגרת רישום הבית המשותף על מסמכים ותצהירים במסגרתם יאשרו את ההתאמה גם אם יהיה שוני כאמור.

3.30 כי ידוע לו ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלול לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכנית חלוקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות המכרז.

3.31 כי ידוע לו שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים לרבות מרתפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים, לרבות גנרטור חירום, מאגרי מים, מפוחי עשן וספרינקלרים וכן החניון (כהגדרתו להלן), המיועדים לשרת

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ



את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או מי מטעמם ובכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הפרויקט ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט.

3.32 בנוסף, ידוע לו כי בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכן ויהיו מקומות חניה תת קרקעיים ו/או מקומות חניה עיליים (להלן: "החניון") וייתכן והחניון יהיה משותף לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או נפרד ו/או תהייה לחניון כניסות ו/או יציאות משותפות ו/או נפרדות ו/או דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או יהיו בו אזורי חניה מוגדרים ונפרדים. ידוע לרוכש כי יתכן, שהחניות תמוקמנה (כולן או חלקן) במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניינים הנוספים. עוד ידוע לרוכש, כי ייתכן והחברה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר, לסלול כניסה זמנית לחניון, וזאת עד למועד אכלוס כל יחידות הדיור בפרויקט, בכפוף לכך שהכניסה תאפשר גישה סבירה לחניון. מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה כפוף להוראות כל דין. בנוסף ידוע לרוכש כי בפרויקט תוקם חניה עלית עם חניות עיליות אשר תשמשנה את שטחי המסחר בלבד ויהיו שייכות לשטחי המסחר בלבד. עוד ידוע לרוכש כי בחניון התת קרקעי ימוקמו חניות השייכות לשטחי המסחר בלבד ויהיו שייכות לשטחי המסחר בלבד.

3.33 הרוכש מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או כל המתקנים כאמור.

3.34 מובהר, כי מיקומם הסופי של השטחים, המערכות והמתקנים המשותפים יקבע בהתאם לדרישת הדין ו/או הרשויות המוסמכות וכי בהתאם לאמור לעיל, החברה תהא רשאית לשנות את מיקומם מזה המסומן בתוכניות והכל בכפוף להוראות חוזה זה והמכרז וכי ככל שיחולו השינויים במיקום חדר טרנספורמציה ו/או מתקני הגז ו/או מתקני התקשורת תודיע החברה לרוכש על כך בכתב. יובהר, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש עפ"י דין.

3.35 אם הדירה הנרכשת הינה דירת גן, ידוע לרוכש כי ייתכן שהגינה הצמודה לדירה תיבנה על תקרת קומת החניון ולכן השימוש בה יהיה בהתאם למפורט במפרט המכר ו/או הוראות התחזוקה, לפי העניין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, חל ביחס אליה איסור מוחלט על בנייה ו/או הנחה של מתקנים כבדים כלשהם ללא קבלת אישור קונסטרוקטור ו/או כל אישור אחר על פי כל דין, לרבות הקמת בריכת שחיה, וכן ביצוע כל פעולה העלולה לגרום נזק לתקרת קומת החניון, לרבות ביצוע עבודה שיש בה כדי לפגוע בצנרת בניקוז ובמערכת האיטום של תקרת החניון. כמו כן הרוכש מתחייב שלא לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים העלולה לפגוע בתשתיות וכן לא לבצע חפירה בעומק העולה על 20 ס"מ לפני שטח רצפת הממכר ו/או הגינה. הרוכש מתחייב בנוסף שלא להניח מתקנים כלשהם, לרבות צמחיה חודרנית או כל עבודה שעלולה לפגוע בתקרת החניון או בתשתיות שבו (ככל שבנויים) על תקרת החניון. יובהר כי האמור בסעיף זה, יחול בהתאמה, גם ביחס לשטחי חצר/הגינה של הבניין ו/או הפרויקט, הבנויים (ככל שבנויים) על תקרת קומת החניון.

#### 4. שינויים בדירה, בחירת אביזרים, ויתורים, שינויים ותוספות:

4.1 בנוסף, החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בממכר בפועל לרוכש, לא יהיה רשאי הרוכש להזמין תוספות, שינויים ושדרוגים בממכר או באביזריו ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על פריטים או אביזרים הכלולים במפרט המכר, למעט קבלת זיכוי כספי בגין הפריטים הכלולים שהותרו במפרט המכר בגובה הזיכוי הכספי הקבוע במפרט המכר (המצורף כנספח ז' לחוזה זה).

4.2 ויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, יעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר או לכל מקום אחר אליו יפנה המוכר את הקונה, שבו יוצגו הפריטים הנ"ל ו/או חתימה על מסמך ויתור על פריט המפרט במשרדי המוכר או במעמד הצגת הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ואף לא לאחר 14 יום מהודעה נוספת שקיבל, יחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור מובהר כי לרוכשים שרכשו את הדירה לאחר שהותקנו בה הפריטים האמורים לא תעמוד זכות ויתור.

4.3 הקונה אינו רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים, חומרים או פריטים אחרים משלו, לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ריהוט, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות, ככל והקונה יפעל בניגוד להוראות סעיף זה, מובהר כי המוכר לא יתקין פריטים אלו בדירה ולא יהיה אחראי על שמירת הפריטים הללו.

4.4 במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין וליחידה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות ביחידה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום עם המוכר), לא יבצע כל עבודה שהיא ביחידה ולא יכניס חפצים כלשהם ליחידה לפני מסירת החזקה ביחידה לידיו. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה יפעל המוכר עפ"י כל דין.

4.5 הרוכש יופנה על ידי החברה או הקבלן אל ספקים עמם התקשרה החברה או הקבלן לצורך בחירת הפריטים ו/או האביזרים שיוותקנו בממכר (כגון ריצוף, כלים סניטריים, מטבח וכיו"ב) והכלולים במפרט המכר.

4.6 הרוכש יודיע לחברה ולקבלן בכתב על בחירותיו ו/או על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט בסעיף 4.1 לעיל תוך 60 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה או הקבלן.

4.7 ככל שהרוכש לא ישתף פעולה ו/או לא יפנה לספקים לביצוע בחירותיו ו/או לא יעדכן את החברה והקבלן בדבר הפריטים שברצונו לוותר עליהם תוך המועד הקבוע בסעיף 4.6 לעיל, אזי לא יוכל לבצע וויתורים על פריטים מתוך מפרט המכר ולקבל זיכוי בגינם, אלא החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים לבחור את כל הפריטים במקומו. לאחר התראה בת 14 ימים מראש, תוכל החברה ו/או הקבלן לבחור עבור הרוכש, להשלמת הדירה כנדרש, ולהתקין את הפריטים בממכר, על פי שיקול דעתם, ולפי התנאים המפורטים במפרט המכר. יובהר כי החל ממועד בחירת הפריטים

- על-ידי החברה בהתאם לאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי הרוכש לבצע וויתורים על פריטים מתוך מפרט המכר ולקבל זיכוי בגינם.
- 4.8 הודיע הרוכש לחברה או לקבלן בכתב, בתוך המועד הקבוע בסעיף 4.6 לעיל, על רצונו לוותר על איזה מהפריטים, החברה והקבלן יהיו משוחררים מכל התחייבות או אחריות כלפי הרוכש ביחס לאותם פריטים, והרוכש יהיה אחראי להתקנים על אחריותו ועל חשבונו לאחר מועד המסירה.
- 4.9 החברה תהא רשאית להחליף אביזר או פריט באביזר או פריט אחר וזאת אם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה, ובלבד שהפריט האחר לא יפחת ברמתו ושווה לזה הנקוב במפרט המכר, והכל בהתאם ובכפוף להוראות המפורטות במפרט המכר והמפרט המחייב שצורף כנספח ג' למכרז.
- 4.10 על אף האמור בחוזה זה, ככל שהודיעה החברה לרוכש במועד חתימת החוזה על ידי הרוכש, כי החל או הסתיים שלב הביצוע הרלוונטי ואשר ביחס אליו לא ניתן לבצע בחירות ו/או ויתורים כאמור לעיל, אזי הרוכש לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או את הוויתורים כאמור ובמקרה זה החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים להשלים את בניית הממכר על פי מפרט המכר על פי שיקול דעתם הסביר.
- 4.11 כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לבצע בממכר תיקונים או עבודות כלשהם העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין ו/או של הפרויקט, או העלולים לפגוע ביחידת דיור אחרת.
- 4.12 מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי הדין, עקב הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה באשר לביצוע שינוי שאינו כדן על ידי הרוכש, קרי ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך מהרשויות המוסמכות תהיה החברה רשאית עד למועד השלמת רישום זכויות הרוכש, להתנות את העברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בהשבת מצב הממכר לקדמותו.

## 5. התחייבויות החברה לבניית הדירה:

- 5.1 החברה מתחייבת, כי הדירה והבניין יבנו במומחיות נאותה, בהתאם לתוכניות ולמפרט (נספחים ז' ו-ח'). מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב. הודע לרוכש, כי אפשר והפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם ייבנו בעבור החברה על ידי קבלנים ו/או קבלני משנה אשר החברה תתקשר עימם לצורך זה.
- 5.2 כל שינוי הנדרש או שיידרש, ביחידה או בתכנית בנין ערים, לשם קבלת היתר בניה ואף לאחר מכן בהיתר שינויים, יחייב את הצדדים להסכם זה, כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם זה. למרות האמור לעיל, ככל שיחולו שינויים ו/או סטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ו/או סטייה בשטח המחסן, ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה) מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצויו ו/או ככל שיחול שינוי קומה בה ממוקמת הדירה ו/או כיווניה (להלן: "שינוי מהותי"), יוכל הקונה להודיע בכתב למוכר על ביטול ההסכם בתוך 30 יום משקיבל הודעה מהמוכר על השינוי בכתב ואת התוכניות והמפרט החדשים. לא התקבלה הודעת ביטול מטעם הקונה בתוך 30 יום כאמור, ייחשב הקונה כמי שוויתר על זכותו לביטול ההסכם. במקרה בו הקונה יבחר להשתמש בברירת ביטול ההסכם, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם: יום הביטול הוא היום בו הקונה חתם על כל מסמכי הביטול הטכניים (דיווח לרשויות המס וכו'), ומילא אחר כל דרישות הבנק המלווה ביחס להשבת הערבויות.
- 5.3 זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 5.4 הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שיהיו, יצוינו במפרט. במידה ויחול שינוי במיקום המתקנים כאמור לעומת המתואר במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין. מובהר בזאת, כי ייתכן והחברה תפעל לשינוי מיקום האשפה תוך שינוי יעוד והסדרת דרכי הגישה מהמסחר, כך שחדרי האשפה של המגורים יבוטלו ובמקומם יוצבו פחים מוטמנים, אשר ימוקמו בשטח הציבורי ובתאום עם החברה המנהלת והעירייה ובתוך כך שחדר האשפה יהפוך להיות לחלק מקומת המסחר ו/או שטחי המסחר (וייתכן ושטחי המסחר יגדלו) ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ובדירה על הצמדותיה לא תפגענה לרבות שינוי מיקום החניה ו/או המחסן של הרוכש עקב כך. כמו כן, ככל ויהיה שינוי במיקום חדרי האשפה מזה המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש. יובהר, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש עפ"י דין.

## 6. התמורה:

- 6.1 תמורת היחידה ויתר התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח ג' – נספח התמורה ולוח התשלומים בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים באופן המתואר בחוזה זה. יובהר, כי מדד הבסיס הינו המדד כמפורט בנספח התמורה ולוח התשלומים בנספח ג' להסכם זה והתמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח ג' – נספח התמורה ולוח התשלומים.
- כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה ישולמו ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לתשלום, שיופק על ידי הבנק המלווה בעבור היחידה, ויימסר לרוכש על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לרוכש הלוואה לרכישת היחידה.

אפירידי החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

**הרוכש מתחייב לכך, שהתשלומים על חשבון התמורה כאמור, ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק לאומי), זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.**

- 6.2 הרוכש יעביר למוכר באמצעות הפקס ו/או המייל ו/או בדואר רשום, עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון התמורה, תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.
- 6.3 כל תמורה שלא תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה, אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים. מובהר, כי תשלומים שלא ישולמו באמצעות פנקס השוברים עלולים להותיר את הרוכש ללא בטוחות על פי חוק המכר וכן לגרום לכך שהיחידה לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק המלווה.
- 6.4 הרוכש יהיה זכאי להקדים כל אחד מהתשלומים המפורטים בנספח התמורה להסכם זה בתנאי שלא יהיה בכך כדי לחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש. ככל ויוקדם התשלום הקבוע בנספח התמורה ע"י הרוכש, החברה תגבה הצמדה למועד התשלום בפועל והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- 6.5 הרוכש לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלומם של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.
- 6.6 התמורה על פי הסכם זה כוללת מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ"). הודע לרוכש, כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ בעתיד, ישולמו כל התשלומים לחברה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל תשלום וביחד עימו, כאשר הערבות מהגורם המממן שתונפק לרוכש, תהיה ללא רכיב המע"מ.
- 6.7 יום התשלום ייחשב כמועד בו זוכה חשבון החברה בפועל. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה, אשר הוכח, כי גרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה עפ"י חוזה זה ועל פי כל דין, יתיר הדבר דחייה בהתאמה למניין ימי העיכוב שנגרמו במועד המסירה בפועל.
- 6.8 תנאי ומועדי התשלום הנקובים לעיל ובנספח התמורה הינם תנאים יסודיים. נתן המוכר לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה לרוכש, תחשב ההפרה להפרה יסודית של הסכם זה.
- 6.9 מחיר הדירה כולל אותן עבודות, פיתוח סביבתי, המפורטות במפרט הטכני.
- 6.10 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל ביטול ההסכם.

## 7. **מיסים ותשלומים שונים:**

### 7.1 **הרוכש יישא במיסים ובתשלומים כדלקמן:**

- 7.1.1 בכל ההוצאות, המיסים והתשלומים שיחולו על הדירה, על ההצמדות ועל חלקיה ברכוש המשותף מיום מסירת החזקה בדירה לידו, לרבות חלק יחסי בהוצאות נציגות הבית המשותף.
- 7.1.2 מס רכישה החל על רכישת הדירה ישולם ע"י הקונה במועד החוקי לתשלום. עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו, כדיווח משותף של המוכר והרוכש, על בסיס מידע שמסר הרוכש.
- 7.1.3 המוכר יישא בכל ההוצאות, החובות, התשלומים, האגרות, ההיטלים והמיסים הקשורים לבנייה, לדירה, ולמגרש, והכל עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, וכן במס שבח ו/או מס הכנסה, היטל השבחה והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא כולל ביוב, כביש, מדרכה, מים וכד' וכן בתשלום שכ"ט עורכי הדין שהם בכפוף לתקנות המכר (דירות) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות תשע"ה- 2014 הכלול במחיר הדירה. מוסכם במפורש, שאם, לאחר חתימת הסכם זה וקודם למסירת הדירה לרוכש יוטלו ו/או יוגדלו מיסים, אגרות, היטלים, ארנונות או תשלומי חובה אחרים ביחס לממכר ו/או בנייתו החלים על פי דין על הרוכש, למעט אגרות בניה ו/או היטלי פיתוח הקשורים בהוצאת היתר הבנייה וכן למעט בכל הכרוך במס הכנסה, מס שבח (להלן: "מיסים חדשים"), יהיה על הרוכש לשלם למוכר את חלקו היחסי במיסים החדשים תוך 14 יום מיום שיקבל על כך דרישה מאת המוכר או במועד המתבקש על פי הדין. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים החלים על פי דין על המוכר יהיה על המוכר לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.

## 8. **מסירת החזקה:**

- 8.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, מתחייב המוכר למסור את החזקה בדירה לרוכש לא יאוחר מיום **30.3.2029** (להלן: "מועד מסירת החזקה").

**אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ**

הקונה

החברה

- 8.2 הרוכש מתחייב, טרם המסירה וכתנאי למסירת החזקה לידי, למלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא על פי חוזה זה עד למועד המסירה, לרבות: להסדיר את החשבוניות ולפרוע את כל התשלומים שעליו לשלם לחברה ו/או על-פי חוזה זה עד למועד המסירה או כתנאי לה, לפחות 14 ימים טרם מועד המסירה, לרבות לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר לפי הסכם זה, על כתבי התחייבות לרשויות המוסמכות ו/או לגופים הרלוונטיים בנוסח שיקבע על ידם ככל ויידרש בקשר עם הממכר ו/או הפרויקט, להתקשר בחוזים לאספקת חשמל עם חברת חשמל לישראל בע"מ, לאספקת מים עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז לאספקת גז (ככל שהוא מעוניין בחיבור גז בדירה) לרבות ביצוע התשלומים החלים בקשר לכך (מובהר, כי בחירת זהות חברת הגז לשם מתן שירותים לבניין ו/או לפרויקט תעשה על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה), וכן להירשם כבעל זכויות וכמחזיק בממכר בספרי העירייה ולצורך תשלום מיסים וארנונה ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך והרוכש יציג לחברה אישורים בקשר לכך ובקשר לתשלום מס הרכישה בגין חוזה זה. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את כל התשלומים אשר על הרוכש לשלם בהתאם לחוזה זה.
- 8.3 הדירה תחשב כגמורה וראויה למגורים ולשימוש, כאשר היא תהיה פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת קונה הדירה וכאשר היא תהיה במצב בו המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז והתקבל לגביה "טופס 4" (אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה) אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון, מאת הרשות המוסמכת. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות והכל לפני מועד המסירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על המוכר.
- 8.4 מובהר, כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: (א) מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. (ב) גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. (ג) חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה למעט אם ביצעה החברה תשלום בגין פיקדון של מונה החשמל עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
- 8.5 למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף זה.
- 8.6 עבודות, פיתוח והשלמה במקרקעין, בפרויקט ובסביבתו, וכן ביצוע עבודות נוספות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות ביצוע עבודות בניה פנימיות בתוך המתחם ו/או השטח המסחרי ו/או הרכוש המשותף שבו, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת היחידה ועד 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין האחרון שיוקם בפרויקט, ובכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה סבירה ובטוחה, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמודותיה ואפשרות שימוש סביר ביחידה. מובהר בזאת כי ככל והעבודות הינן עבודות גמר, הרי שהמוכר מתחייב כי לא יהיו בעבודות למנוע שימוש סביר בדירה ובכל מקרה ככל והעבודות יבוצעו ברכוש המשותף, הרי שהחברה מתחייבת להשיב את המצב לקדמותו בתום העבודות. עוד מובהר, כי עבודות הפיתוח תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר.
- 8.7 סמוך למועד השלמת הבנייה של הדירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב ובה יזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו באופן לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 8.8 לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד השני/הנוסף ובמקום שתואם עימו כאמור לעיל, או הופיע וסרב לקבל את החזקה בדירה, או התנה את קבלת הדירה בתנאים החורגים מהקבוע בהסכם זה/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה, כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או מסיבה שאינה במקורה ברוכש ובכפוף לסעיף 8.3 לעיל, ייחשב אותו מועד כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבות לתשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה, לרבות תשלומי ארנונה לעירייה. מובהר, כי במקרה כזה הרוכש לא ייחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם לחברה את מלוא מחיר הדירה, לא לצורך זכות העיכוב ולא לצורך סעיפים 15-20 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, למעט חובותיה של החברה כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.
- 8.9 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 8.10 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר,



צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, 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 רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

- 8.11 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 8.12 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 8.13 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 8.14 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש ימים המנויה בסעיף 8.9 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 8.15 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
  - א. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
  - ב. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה בחמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
  - ג. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
  - ד. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 8.16 החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד שישים (60) ימים (להלן: "מועד המסירה המוקדם") ובלבד שמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר משישים (60) ימים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על שישים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 8.17 יובהר, כי מועד המסירה המוקדם ייחשב כמועד המסירה, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, ובמקרה כאמור הרוכש מתחייב להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה לרבות תשלום מלוא התמורה, ולקבל את הממכר במועד המסירה המוקדם כאמור.

## 9. מסירת הרכוש המשותף:

- 9.1 עם השלמת ביצוע עבודות הבניה ברכוש המשותף ובסמוך למועד מסירת הדירה הראשונה בבנין, תמסור החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, את החזקה ברכוש המשותף לרבות במתקנים המשותפים, או בחלקים מהם לחברת הניהול או לשלושה מבין רוכשי יחידות הדיוור בבנין ו/או בפרויקט, שימונו על-ידה, לפי שיקול דעתה הסביר, לשמש כנציגות זמנית של הרוכשים (להלן, בהתאמה: "מועד מסירת הרכוש המשותף"; "הנציגות הזמנית"). ככל שנמסר הרכוש המשותף לחברת הניהול כאמור, יחשב הדבר כמסירה כדין של הרכוש המשותף לידי הרוכש לכל דבר ועניין ובחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש הסכמתו לכך.
- 9.2 אם עד למועד מסירת הרכוש המשותף תיבחר על-ידי רוכשי יחידות הדיוור בבנין נציגות זמנית, והודעה על כך תימסר לחברה לפחות 30 ימים טרם מועד מסירת הרכוש המשותף, תשמש הנציגות הנבחרת כאמור כנציגות הזמנית.
- 9.3 בנוסף על האמור לעיל, החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף בהדרגה ואף להפריד בין מסירת הרכוש המשותף של הבנין מהבניינים הנוספים. ומועד המסירה לעניין זה יהיה המועד שבו נמסר הרכוש המשותף לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית בפרויקט וככל שיימסר בחלקים אזי במועד שיימסר כל חלק וחלק מהרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה.
- 9.4 במועד מסירת הרכוש המשותף, על מתקניו, לרבות חלקים ממנו, תבדוק חברת הניהול או הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף כאמור בעיני רוכש סביר, וייערך פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייערך וייחתם על-ידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית, לפי העניין, בו יפורטו כל הליקויים ו/או אי ההתאמות ברכוש המשותף. במסגרת הפרוטוקול הנ"ל יימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית הוראות תחזוקה ושימוש בנוגע למערכות ולמתקנים המשותפים, וכן הנחיות בנוגע לחובתם של רוכשי יחידות הדיוור להתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבנין (בכללם - מעליות, משאבות, גרטור, מערכות חשמל ותאורה, מערכת גילוי עשן

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ



ו/או כיבוי אש וכיו"ב, ככל שמערכות אלו, או איזה מהן, יותקנו בבניין, או עם כל גורם אחזקה אחר, ובדבר החובה למלא אחר הוראות התחזוקה והתפעול של הספקים ונותני השירותים הנ"ל, לצורך ביצוע האמור, הרוכש מייפה את כוחה של חברת הניהול ו/או הנציגות הזמנית לחתום בשמו ועבורו על כל הסכם שרות, שיהיה בו צורך לשם הפעלה תקינה של יחידות הדיוור או הבניין או של מערכות או מתקנים ביחידות הדיוור או בבניין, וככל שיהיה בכך צורך. מסירת הרכוש המשותף לידי חברת הניהול יהווה כמסירת הרכוש המשותף עבור כל אחד מיחיד רוכשי הדירות בניין ו/או לנציגות לצורך מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.

9.5 מובהר בזה, כי חברת הניהול או הנציגות הזמנית מתחייבים להתקשר בהסכמי השירות הנ"ל, מיד לאחר מסירת הרכוש המשותף כאמור, ובהתאם להוראות בדבר התחזוקה והשימוש כאמור לעיל, שימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית, לפי העניין.

9.6 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, אם תימנע חברת הניהול או הנציגות הזמנית מלהתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או כל גורם אחזקה אחר, באופן העלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה, תהיה החברה רשאית לאחר שהודיעה על כך לחברת הניהול ו/או הנציגות, להתקשר בשמה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים, או כל גורם אחזקה אחר והכל בכפוף לכל דין.

9.7 לא הופיעו חברת הניהול או הנציגות הזמנית במועד שתואם עימן למסירת החזקה ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה והדין, לרבות חלקים ממנו, או הופיעו אך סירבו לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד לקבוע בחוזה זה ו/או סירבו לחתום על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, יראו את החברה כמי שקיימה את מלוא התחייבויותיה לעניין מסירת החזקה ברכוש המשותף, לרבות בכל הנוגע לאחזקתו, תקינותו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתו וכל המיסים השוטפים בגינו ובלבד שהרכוש המשותף נמסר כשהוא ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

9.8 הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף זה, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

## 10. פרוטוקול מסירה:

10.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס לדירה, אלא רק לשם ביקור בדירה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע כפוף לתנאים ולהגבלות והוראות הבטיחות שיקבעו החברה/ הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך.

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

10.3 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

10.4 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 כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

10.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה, כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

10.6 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

10.7 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 10.4, 10.5, ו-10.6 לעיל בפרוטוקול המסירה.

10.8 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בה, ככל שישנם כאלה, ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר לצורך מגורים כמפורט בהסכם זה לעיל והכל בכפוף לאמור בסעיף 8.3 לעיל.

10.9 העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לרוכש.

10.10 ממועד המסירה של הדירה יראו את הרוכש בלבד - לעניין הוראות כל דין, המטילות חבות כלשהי על בעלים ו/או מחזיק של מקרקעין לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל - כבעלים לגבי הדירה, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחביונות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין. כמו"כ על הרוכש תחול האחריות הבלעדית לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או על אביזריה ו/או על שלמותה גם בהתאם לנספח "ז".

10.11 סירב הרוכש לחתום על פרטיכל המסירה או לפרט ליקויים ובלבד, שאין מדובר בסירוב בשל העובדה, כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה, יראו את הרוכש כאילו קיבל החזקה בדירה במועד המסירה כאמור לעיל, ולא יהיה בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, אך נציג החברה יציין עובדה זו (של סירוב הרוכש לחתום) על גבי הפרטיכל. יובהר, כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

10.12 הדירה תחשב כראויה למסירה לרוכש כאמור בסעיף 8.3 לעיל, כאשר ניתן טופס 4 לעיל והרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בה, כאשר הדירה תהיה ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, מחוברת למערכות הביוב, המים והחשמל (בין בחיבור זמני ובין בחיבור של קבע) וקיימת אליה גישה סבירה ובטוחה, ככל שהמדובר בחובת החברה לבצעה. הודע לרוכש שבמועד המסירה ולאחריו, עשויות להימשך העבודות בסביבתו שאינם קשורות ביום מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר למגורים בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הרוכש לקבלתו.

10.13 הרוכש יהיה רשאי למנות צד שלישי מטעמו, אשר יציג לחברה ייפוי כוח שניתן ע"י הרוכש כדין לקבל מהחברה את החזקה בדירה ולאשר לחברה בכתב את דבר קבלת החזקה בדירה, על ידי חתימה על פרוטוקול מסירה.

## 11. רישום הזכויות :

11.1 הודע לרוכש, כי החברה תרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין והיא רשאית לעשות כן יחד עם יחידות אחרות שיוקמו בבניין ו/או בבניינים אחרים שיבנו על המקרקעין, בין אם בדרך של רישומה של הדירה כיחידה בבית משותף בבניין נפרד ובין בבניין מורכב יחד עם בניינים אחרים ו/או בכל דרך אחרת – הכל כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר ו/או בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ובהתאם לחוק המקרקעין. (להלן: "רישום הבית המשותף").

11.2 רישום הבית המשותף יתבצע לכשיתאפשר הדבר, לאחר סיום הליכי הפרצלציה במתחם, כך שהזכויות תרשומנה לא יאוחר מהמועד הקבוע בהוראת כל דין, לרבות חוק המכר (דירות).

11.3 הרוכש מתחייב להופיע ולחתום על כל המסמכים לרבות שטרי מכר, בקשות והצהרות למיניהן ועל כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הדירה כיחידה נפרדת ורישומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, מיד כאשר יידרש לעשות כן על ידי החברה ו/או על ידי עורכי דינה, ובלבד שתינתן לרוכש הודעה על כך לפחות 21 יום מראש. לפני הרישום ומיד כאשר יידרש לכך על ידי החברה ו/או על ידי עורכי דינה ימצא הרוכש לחברה אישורים לרישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין, ממס שבח מקרקעין, מהרשות המקומית, ו/או מכל גוף או רשות שאישורם נדרש ו/או מועיל לשם ביצוע האמור לעיל.

## 12. רישום בית משותף:

המוכר יבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך קיום חיוביו המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין לאחר חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי. המוכר ירשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, המוכר ירשום את הבניין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים, כבית משותף - בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט (לפי שיקול דעתו הסביר) ובלבד שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תוכניות בנין העיר, שינוי היתרי בניה, השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין והשלמת דרישות רשויות התכנון המוסמכות ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.

המוכר יהיה זכאי לרשום את הבית המשותף כבית המורכב מאגפים, לקבוע בתקנון קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בניין או אגף שיכללו בבית המשותף, וכן נציגות על לכל הבית המשותף (להלן: "נציגות על"). המוכר יהיה זכאי לקבוע את כינונה של נציגות זמנית המורכבת מכל חברי נציגות העל בפרויקט. ככל שהבית המשותף ירשם כבית משותף מורכב, יפעל המוכר לכך שכל אגף שייכלל בו, יהווה ככל האפשר ישות עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין, וכמפורט לעיל. המוכר יהיה זכאי לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחום כל אגף יוצמד לדירות שבאותו אגף והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים ורכוש משותף שאינו מצוי בתחום אגף כלשהו יהווה רכוש משותף כללי של כל היחידות והחזקתו וניהולו יהיו משותפים לכל בעלי הזכויות ביחידות בפרויקט.

## 13. מועד רישום זכויות הרוכש בדירה:

המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

#### 14. הרוכש מתחייב בזאת:

- 14.1 לשלם במועד המדויק את כל התשלומים והחובות הכספיים שיקבל על עצמו בחוזה זה על נספחיו, וכן את כל המיסים ותשלומי החובה, לרבות ארנונות, תשלומים ללשכת רישום מקרקעין ו/או היטלים למיניהם בגין הדירה, מיום מסירתה כאילו היה בעל הזכויות הרשום לכל דבר ועניין.
- 14.2 בשם לב למועדים הקבועים בדיון, על הרוכש להמציא לחברה בהקדם ולפי דרישתה הראשונה כל אישור ותעודה הדרושים לצורך רישום הדירה אצל רשם המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת לרבות אישור בדבר תשלום מס רכישה בגין עסקה זו.
- 14.3 לשלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף, המתקנים והמערכות. הודע לרוכש, כי לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 14.4 לחתום על הסכם להספקת מים עם הרשות המקומית ועל חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז ו/או כל הסכמים בגין שירותים אחרים ככל שיהיו, הכל על פי הפניית החברה.
- 14.5 החל ממועד המסירה לשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף, המתקנים והמערכות ולדאוג לשלמותם ולתקינותם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ואחריות החברה בהתאם להוראות החוק, תחול על הרוכש, יחד עם יתר הרוכשים, האחריות לאחזקה נאותה של הנ"ל על כל חלקיהם, אביזריהם, והמערכות שבהם (כולל אחזקה מונעת ושוטפת ותיקון קלקולים וליקויים מכל סוג ומין) לשמירתם והגנתם מפני כל פגיעה וכן להפעיל ולהשתמש בכל המתקנים והמערכות בהתאם להוראות היצרן ו/או החברה ובהתאם להוראות התחזוקה שיימסרו כשהן חתומות ע"י החברה לרוכש במועד חתימת חוזה זה ו/או עד למועד מסירת החזקה בדירה.
- 14.6 לאחוז ולנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם אחזקה, טיפוח ושמירה מתמדת על חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר נקי וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.
- 14.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לאחוז בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות לאמור, לשם המטרות הנ"ל.
- 14.8 הודע לקונה, כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידי שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.
- 14.9 הודע לרוכש שעד לחתימת הסכם ניהול, אם בכלל, ומרגע קבלת החזקה בדירה יהא עליו לשלם דמי השתתפות ותשלומים לנציגות הבית המשותף ו/או הבניין וכן כל תשלום שיהא בו צורך לשם החזקת, ניהול, הפעלה, תיקון, חידוש ובכלל של המתקנים המשותפים של הבניין, תיקונים, שיפוצים ולפי דרישת נציגות או הועד הזמני, וזאת בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף.
- 14.10 מבלי לגרוע באמור, וככל שתהיה דרישה כאמור על ידי העירייה ו/או רשויות התכנון למסור את ניהול הבניין לחברת ניהול כאמור בהסכם זה, מוסכם ומובהר כי חברת הניהול בבניין תיבחר על ידי הנציגות הזמנית בתוך 21 יום מהודעת החברה על דרישת הרשויות. ככל ולא יועבר לחברה פרוטוקול בחירת חברת ניהול כאמור לעיל ובמועד לעיל ולא תמונה לבניין חברת ניהול על ידי רוכשי יחידות הדיוור בהתאם לאמור, תמונה חברת ניהול על ידי החברה. יובהר כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים, אילו מדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה קשורה, תוגבל תקופת ההתקשרות לשנה אחת, לאחר התקופות כאמור ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, כאשר הרוכש מתחייב לחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח עקרונות להסכם ניהול המצורפים כנספח "טו" להסכם זה. מובהר, כי תנאי ההתקשרות מול חברת הניהול לא יחרגו מהמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. הרוכש מתחייב למלא אחר כל הוראות הסכם הניהול שיחתם לפי הוראות הסכם זה ושאותו התחייב לחתום כאמור, ולגרום לכך שגם מי שירכוש ממנו הזכויות יחתום על הסכם ניהול ויקיים את הוראות חברת הניהול.
- 14.11 בהמשך לאמור בסעיף הקודם מובהר, כי חלקו היחסי של הרוכש לצורך חישוב שיעור השתתפותו בהוצאות כאמור, יקבע ע"י המוכר (בהיעדר נציגות זמנית) ו/או ע"י הנציגות הזמנית אם מונתה כזאת עד לרישום הבית המשותף, לפי היחס שבין רצפת היחידה לבין השטח הרצפה של כלל היחידות בבניין בהתאם להוראות החוק. לאחר רישום הבית המשותף יקבע אופן ההשתתפות בהוצאות לפי הוראות התקנון שיחול, כפי שמפורט בהמשך הסכם זה והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.
- 14.12 מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי כל דין, למען הסר ספקות מובהר, כי ככל שתפעל חברת ניהול כאמור, מוסכם ומובהר כי המוכר לא ישא באחריות ישירה ו/או עקיפה להתחייבויות חברת הניהול ו/או של נציגות הבניין, לאחר שיתחילו לפעול כאמור.
- 14.13 מובהר בזאת, כי לגבי שטחי המסחר בפרויקט, יקבעו הסדרי ניהול באופן שהיחידה המסחרית תישא בדמי ניהול אך ורק ביחס לרכוש המשותף למסחר ובכך בחלקה ביחס לרכוש המשותף ביחס למסחר ולדיוור. על חברת הניהול יוטלו חובות ויוקנו לה זכויות וסמכויות כפי שיקבע בהסכם הניהול שיחתם בינה לבין כל אחד מהרוכשים ו/או המשתמשים בבניין ובפרויקט ו/או כל חלק ממנו.

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

14.14 יובהר, כי בעלי היחידות המסחריות, יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים, שישרתו את בעלי היחידות אלו בלבד. בעלי היחידות למגורים, יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד. בעלי היחידות המסחריות ובעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים, שימשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר וכל דין.

14.15 על חברת הניהול יוטלו חובות ויוקנו לה זכויות וסמכויות כפי שיקבע בהסכם הניהול שיחתם בינה לבין כל אחד מהרוכשים ו/או המשתמשים בבניין ובפרויקט ו/או כל חלק ממנו, והכל לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר וכפי שפורט בהוראות הסכם זה.

14.16 הודע לרוכש, כי במקרקעין ייבנה חדר עבור חברת חשמל לרבות למטרת טרנספורמציה, במיקום שיסומן בתכניות, שטח זה לא יובא במניין השטחים ויהא מופטר מהשתתפות בהוצאות ניהול ותחזוקה כלשהם. מכר היחידה ייעשה לפי שיקול דעת החברה והיא תהא זכאית לגבות את מלוא תמורתה. מובהר בזאת כי המוכרת תוציא חדר זה והשטח הצמוד אליו, מכלל השטחים המשותפים ותעביר לחברת חשמל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או זכויות שימוש, וכן תינתן לטובת חברת החשמל ו/או לצדדי ג' מטעמה, זיקות הנאה, זכויות בנכסים גובלים, שבילי גישה ומעבר וכיו"ב והחברה תהיה זכאית לקבל את התמורה בגינם לידיה.

14.17 הודע לרוכש, כי לאחר מסירת הדירה לרוכש ורישום הערת האזהרה לזכותו בלשכת רישום מקרקעין, ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך ו/או חתימת חוזה חכירה פרטני, תהא לחברה הזכות המלאה והבלתי מסויגת, לפי קביעתה ושיקול דעתה הסביר:

א. לתכנן ו/או להמשיך ולבצע את עבודות הפיתוח בכפוף לאמור בהסכם זה.

ב. להסדיר את הזכויות בין רוכשי יחידות המגורים, בינם לבין עצמם ו/או בינם לבין יחידות אחרות בפרויקט ביחס לרכוש המשותף, כגון צנרת מים וביוב, חשמל, טלפון, וחלק מהרכוש המשותף לבניינים, שבילים, גדרות, חניות, כבישים, מעברים, מערכות ו/או מתקנים מרכזים או משותפים וכיו"ב, ביחס לשמירת זכויות בניה בעתיד וביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיו"ב.

ג. להתקין או להעביר דרך המגרש, המקרקעין והבניין - הכל לפי העניין, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד, גוף או חברה אחרת זאת עקב דרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר ובטוח בדירה ולא תיפגענה דרכי הגישה לדירה והצמדותיה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה - צנרת מים, הסקה, חשמל, תיעול, ביוב, תאי ביקורת, צינורות ומכלי גז, כבלי טלפון, כבלים ואנטנות טלוויזיה, עמודי חשמל וכיו"ב, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה והבניין ובין אם הם משרתים או מקשרים בניינים סמוכים לידו, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או החלפה של כל הפריטים הנ"ל. במקרים כאלה על הרוכש לאפשר כניסה למקרקעין, לבניין או לדירה לשם הוצאה לפועל של העבודה הנ"ל. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשרו בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש.

ד. החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרש עפ"י שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט ו/או לבניין המגורים הנוסף), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים על פי שיקול דעתה הסביר. כן תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה.

ה. מוסכם בין הצדדים, כי משרד עוה"ד מטעם החברה יטפל ברישום הזכויות בדירה על שם הרוכש. הרוכש מתחייב להופיע בכל עת שיידרש בפני עוה"ד הנ"ל או בכל מקום אחר שיקבע לשם עשיית הפעולות הדרושות להמציא את המסמכים והאישורים שידרשו ולחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע חוזה זה.

ו. הודע לרוכש כי עוה"ד של החברה מייצגים בעסקה נשוא חוזה זה את החברה וכי הינו רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין מטעמו.

## 15. רכוש משותף והתקנון:

15.1 החברה זכאית להוציא חלקים מהמקרקעין ו/או מהמגרש ו/או מהבניין ו/או מהרכוש המשותף ו/או מהפרויקט מכלל הרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה ו/או לקבוע לגביהם זיקות הנאה ו/או כל זכות אחרת עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על פי כל דין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לכל דין.

15.2 החברה תהא רשאית להצמיד, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ולהוראות חוק המקרקעין, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהבניין ו/או מהפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מרתפים, פרוזדורים, מדרגות, קירות, מחסנים, חדרי שירות, שטחי מסחר וכיו"ב, לכל יחידה שתמצא לנכון, הכל בין בכפוף לזיקות הנאה ו/או לזכויות אחרות כלשהן

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה



ובין ללא זיקות הנאה ו/או זכויות אחרות ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תפגענה וכל האמור בסעיף זה יהיה בהתאם להוראות הדין.

15.3 הובהר לקונה, שבכל מקרה יוצאו מן הרכוש המשותף, בין היתר, החלקים הבאים, כולם או מקצתם: חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מחסנים, חדרי שירות, חדרי חשמל ו/או טרנספורמציה, חלקים בקומות מפולשות וכיוצא"ב, כמפורט בנספח כה' להסכם זה.

15.4 על החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף תהא החברה זכאית לבצע כל בנייה ו/או ניצול כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, אף אם הדבר כרוך בשינוי חזותו החיצונית של הבניין ו/או המערכות ו/או המתקנים של הרכוש המשותף ו/או שטחי מסחר והכל בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

15.5 הודע לקונה, כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיוצא"ב, מרתפים, חדר טרנספורמציה או חדר בזק / תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, ו/או שטחי שירות שייבנו בית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים לרבות חניות ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או לשטחי המסחר ו/או ימכרו ו/או יהיו בבעלות החברה ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, יהיה המוכר רשאי להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה החברה רשאית ליעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות), דודים וקולטי שמש ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. החברה תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

15.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אף חלק משטחי המסחר על כל יחידותיהם והשטחים המשותפים הנכללים בהם, שהינם מיועדים לשימושה ובבעלותה של החברה, לא יחשבו כרכוש משותף ולרוכש לא תהא זיקה כלשהיא אליהם ואף לא זכות כלשהי לגביהם.

15.7 מובהר לקונה כי ככל שתהא לרוכשי הדירות זכות לגישה ולמעבר בשטחי המסחר, לא תירשם זיקת הנאה בגין זכות מעבר זו בכפוף ובהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או דרישת רשויות התכנון.

15.8 החברה תגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין ו/או כל מסמך מתאים אחר, המסדיר את היחסים ההדדיים בין חוכרי היחידות שיוקמו על המקרקעין (להלן: "**התקנון**").

15.9 התקנון ייערך, בהתחשב באופי היחידות ובזכויות רוכשיהם, על ידי עורכי הדין המייצגים את החברה (להלן: "**עוה"ד**") כל עוד הזכויות ביחידת המגורים האחרונה טרם הועברו לאחרים יהיו עוה"ד רשאים לכלול, מדי פעם בפעם, כל שינוי מכל סוג שהוא בתקנון. בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתיכללנה בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתיקבענה את היחסים בין בעלי היחידות במקרקעין בינם לבין עצמם (לרבות היחסים שבין בעלי הדירות לבין בעלי שטחי המסחר), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות, או כל חלק מהן, של הדירה ו/או של יחידות אחרות, העבודה בדירה, חלוקת ההוצאות בתפעול ואחזקה שוטפים של הרכוש המשותף ואופן השימוש בו.

15.10 כל שינוי מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצא"ב יוסדר בתקנון הבית המשותף, לרבות על פי העקרונות המפורטים בנספח כה' להסכם זה.

15.11 מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לקבוע בתקנון את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה מסכים לכך מראש ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו:

- הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה ו/או בשטחי המסחר, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, ו/או במתחם וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות ו/או בשטח הפרויקט.
- הוראות מתאימות לעניין השטח המסחרי בפרויקט ואפשרויות השימוש בהם, בשטחים המוצמדים להם ובמתקנים המשמשים אותם לרבות מתקני אשפה, דחסניות אשפה ומתקנים מרכזיים אחרים, חדרי מכונות ו/או גנרטור, שטחי פריקה וטעינה, שטחי ישיבת לקוחות. לרבות הוראות המתירות לבעלי הזכויות לנהל בהם פעילות מסחרית ו/או תעסוקתית, שילוט, עיצובם ושעות הפעילות, והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים.
- הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיוור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי ו/או במתחם, ובלבד שהפעילות שנעשית בשטחי המסחר נעשית בהתאם להוראות התב"ע והדין.
- הוראות לפיהן לבעלי זכויות במתחם המסחרי שלהם הוצמדו קירות חיצוניים של שטחי המסחר יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין לנהוג בהם מנהג בעלים.
- הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.



- ו. הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.
- ז. הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדן, ככל שיידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז בקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדן ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 20 להסכם זה.
- ח. מובהר בזאת, כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות המוכר לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד.
- ט. הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 20 להסכם זה.
- י. הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות והוראות בדבר התקנת סוככי שמש בכפוף להוראות כל דין.
- יא. הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 14 לעיל.
- יב. הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.
- יג. הוראות המזכות את המוכר להציב שילוט בהתאם להוראות חוזה זה.
- יד. זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכפיפות המגרש לדרכי גישה לטובת חברת חשמל, להעברת תשתית וגישה להתקנה וטיפול במערכות הבניין הנוספות כגון מערכת פנאומטית לסילוק אשפה וכיו"ב.
- טו. תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.
- טז. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף והמערכות המשותפות כגון מעליות ומערכת סילוק אשפה וכיוב' שהקונה והנציגות מחויבים לתחזק ולהתקשר בהסכמי מתן שירותים, בקשר למערכות אלו.
- יז. הוראות בדבר זכות המוכרת לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וחתימת הרוכש על חוזה זה מהווה הסכמה לתקנון המיוחד וכל שינוי ו/או תיקון שיערכו בו והכל עפ"י הוראות חוזה זה ובהתאם להוראות הדין ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה שרכש עפ"י הוראות הסכם זה.
- יח. הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיוור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח ו/או במתחם, ובלבד שהפעילות שנעשית נעשית בהתאם להוראות התב"ע והדין.
- יט. לנציגות העל שתכונן לכל אגפי המתחם, תוקנה הסמכות והאחריות ביחס לשטחים המשותפים וסמכויותיה יעוגנו בתקנון הבית המשותף.
- כ. החלק היחסי בייצוג של כל בניין / אגף / פרויקט במתחם, בנציגות העל ייקבע באופן יחסי לגודלו ביחס לכלל השטחים הרלוונטים בכפוף להוראות כל דין.
- כא. הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכלל אגפי, ייקבעו באופן הזהה לאופן שבו יחושב חלקה של כל יחידה בדמי הניהול.
- כב. הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא, בין במעשה או במחדל לפעולות שהמוכרת זכאית לעשות על פי סעיף זה ו/או על פי התקנון המיוחד.
- כג. **הוראות סעיף 15.11 לעיל תהינה כפופות להוראות התב"ע להוראות כל דין, לסביר ולמקובל ולכך שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ושפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה והאמור בסעיף זה הינו תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה.**

## 16. חברת הניהול:

- 16.1 ידוע לרוכש, כי ניהול וביצוע שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים יבוצע על-ידי חברת הניהול, אשר מונתה על-ידי החברה ותועסק על-ידי דיירי הבניין או הפרויקט, וזאת לתקופה של שנים עשר חודשים, שתחל ביום מסירת יחידת הדיוור הראשונה בבניין (להלן: **"תקופת ההתקשרות"**).
- 16.2 כן ידוע לרוכש, כי יתכן כי חברת הניהול תנהל את שטחי המגורים או לחילופין שתהינה מספר חברות ניהול אשר יתחזקו וינהלו את השטחים המשותפים של הבניין ו/או הבניינים הנוספים, באופן שבו חברות הניהול יבצעו את השירותים כהגדרתם בהסכם הניהול והאחזקה, ביחס לרכוש המשותף, וזאת על פי החלטת חברת/ות הניהול הנ"ל ו/או החברה ובהסכמת הנציגות.
- 16.3 ידוע לרוכש כי ההוצאות/דמי הניהול שיגבו בקשר לניהול ו/או בקשר לתחזוקת השטחים המשותפים של הבניין ו/או הבניינים הנוספים, יהיו כמקובל בשוק לבניין/דירה דומה באותו איזור ובעלת מאפיינים דומים.
- 16.4 על חברת הניהול יוטלו החובות ויוקנו לה הזכויות והסמכויות המפורטות בהסכם הניהול והאחזקה שייחתם בינה לבין כל אחד מדיירי הבניין או הפרויקט. הרוכש יחתום על הסכם ניהול ואחזקה בנוסח עקרונות להסכם ניהול המצורפים המצ"ב כנספח ט' לחוזה זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 16.5 השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול יהיו, בהעדר קביעה אחרת, בהתאם לשירותים המפורטים בהסכם הניהול והאחזקה. מובהר, כי חברת הניהול לא תחויב ליתן שירותים נוספים ו/או אחרים שאינם קבועים במפורש בהסכם הניהול והאחזקה.

אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

16.6 הרוכש מתחייב בזאת לקיים כלפי חברת הניהול את כל התחייבויותיו על-פי הסכם הניהול והאחזקה. הודע לרוכש, כי הסכם הניהול והאחזקה ו/או הוראותיו או כל חלק מהן על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובכפוף לכל דין, יכול ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על-ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף, ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון והכל על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה.

16.7 הודע לרוכש כי החברה רשאית לקבל את הרכוש המשותף ובחתימתו על חוזה זה ועל הסכם הניהול והאחזקה, הרכוש מסמך את חברת הניהול לפעול מטעמו בכל עניין הקשור לרכוש המשותף כאמור בהסכם הניהול, לרבות קבלת הרכוש המשותף לידיה (ו/או לידי הנציגות הזמנית) כמפורט בחוזה זה, והכל בכפוף להוראות הרלבנטיות בהסכם הניהול והאחזקה ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין.

16.8 במקרה שהסכם הניהול והאחזקה יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות הסכם הניהול והאחזקה, יגרום הרוכש, יחד עם יתר רוכשי יחידות הדיר בבנין ו/או בפרויקט, לכך שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתנהל את הבנין ו/או הפרויקט ו/או ימנו נציגות דיירים שתנהל את הבנין ו/או הפרויקט.

#### 17. התקשרות לאספקת חשמל, מים וגז:

17.1 הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישורים מחברת החשמל ומחברת הגז (ככל שהרוכש יבחר להתחבר לגז) וממחלקת המים של הרשות המקומית (או כל גוף מתאים אחר) כי חתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז, מים ואספקתם לדירה, וזאת מייד לאחר קבלת החזקה בפועל בדירה לידי או תוך עשרה (10) ימים מקבלת דרישתה מאת החברה לכך.

17.2 במקרה בו החברה תשלם תשלום כלשהו שהרוכש חייב בו ואי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, מתחייב הרוכש להחזיר תשלומים אלה לחברה מיד עם קבלת דרישה בכתב כאמור לעיל בתוספת הצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל. יובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

17.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לרוכש כי על כל רוכשי הדירות בבנין יחולו הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים לחשמל בחדרי מדרגות וברכוש המשותף וכיוצא בהתאם לדרישת הרשויות השונות (להלן: "**המונים המשותפים**"). הודע לרוכש שעל הרוכשים חלה החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

#### 18. ליווי בנקאי:

18.1 הודע לקונה כי לצורך מימון הבנייה החברה תהיה רשאית ליצור לטובת בנק מלווה כמפורט בנספח "**ב**" ו/או בנק אחר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין שעליהם מתבצעת הבנייה.

18.2 החברה תהיה רשאית לשעבד ולהמחות בהמחאה על דרך שעבוד, לבנק, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לחברה ממנו על פי ההסכם לחשבון הליווי שהוא יורה בבנק המלווה.

18.3 חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה מצידו לפעול כאמור.

18.4 מוסכם בזה, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם זה.

18.5 הרוכש יכול לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

- פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

#### 19. בטוחות להבטחת כספי הקונה:

19.1 החברה תהיה רשאית, להחליף ערבות בנקאית לפי חוק המכר או ערובה אחרת בכפוף ובהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974. למען הסר ספק, החברה רשאית להחליף בטוחות מסוג ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח מאת מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א 1981 בלבד.

19.2 הערבות הבנקאית תהיה על פי הסכום ששולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים ותהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים, למעט רכיב המע"מ.

19.3 מוצהר ומוסכם, כי אם יבוטל הסכם זה, בשל הפרת ההסכם ע"י הקונה ו/או בשל מחדליו, תהיה החברה רשאית לבטל כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה והקונה לא יהיה זכאי לממש ערובה או בטוחה כאמור, ובלבד, שאותם הכספים שיגיעו לקונה, אם יגיעו, מתוך הכספים ששולמו על ידו לחברה, יוחזרו, לקונה על ידי החברה או יופקדו לזכות הקונה.

19.4 בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה שניתנה לקונה על ידי החברה, יהיה הקונה חייב למסור לחברה לפי דרישתו כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה..

- 19.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי יפוי הכח הניתן לפי הסכם זה לעוה"ד יבטיח גם את זכויות החברה לפי סעיף זה ועוה"ד יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם.
- 19.6 הקונה מתחייב בזה כלפי הבנק כי אם יממש את הערבות הוא ימחה ויעביר לבנק את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה, בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונה עפ"י הערבות.
- 19.7 הקונה מתחייב לחתום על כל הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח שיידרש על ידי הבנק, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו עפ"י הערבות את הסכומים שיהיה חייב לבנק או לבנק אחר שילווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה.
- 19.8 הודע לקונה, כי עם קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק ביחס למשכנתא הרשומה לטובתו בנוסח הרצ"ב, תבטל כל בטוחה שתניתן לקונה לפי כל דין ולפי הסכם זה והקונה מתחייב להשיב כל בטוחה כאמור לחברה כנגד מסירת החזקה בכפוף לרישום הערת אזהרה ו/או חוזה חכירה לטובתו.

## 20. שינויים ושמירה על המראה החיצוני של הבניין:

- 20.1 הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בממכר ו/או ברכוש המשותף לרבות בקירות החיצוניים של הבניין לרבות במרפסות הממכר ו/או באדניות ו/או במחסן של הממכר ו/או גג הממכר ו/או בהצמדות הממכר ובפרט בשינויים העלולים לפגוע באחידות המראה חיצוני של הבניין ו/או הפרויקט ו/או הרכוש המשותף ללא קבלת היתר בניה וכל האישורים הנדרשים עפ"י דין מרשות הרלוונטית מוסמכת, וזאת עד לרישום זכויותיו של הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבניין כבית משותף.
- 20.2 המושג "שינויים חיצוניים" בחוזה זה: לרבות, אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון שלא בהתאם לתוכניות המכר (ו/או התקנת מזגנים אף במקומות המיועדים לכך אשר רמת הרעש של יחידת העיבוי שלהם עולה על המותר על פי תקן מחייב), ו/או מתקנים אחרים כלשהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התוכניות או המותרים על פי התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת ו/או שינוי במרפסת, בניית פרגולות, כל שינוי במעקה ו/או בגדרות, בצבעם ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, שינויים באדנית ו/או במחסן של הממכר ו/או בהצמדות הממכר, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין, וכן כל שינוי, לרבות בדירה ובממכר, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה. מובהר, כי בכל מקרה החברה לא תהא אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים. למען הסר ספק, בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.8 לעיל, ככל והרוכש יבצע כל שינוי או תוספת (ככל שתידרש) לאחר רישום הבניין כבית משותף ורישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין, יהא הביצוע טעון קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדין (ככל שנדרש) והכל בכפוף לכל הוראות הדין.
- 20.3 ביצוע שינויים חיצוניים, ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה ו/או רישיונות כדין, ככל הנדרש לכך ובכל מקרה שינויים חיצוניים לא יעשו בטרם נרשם הבית המשותף.
- 20.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שחברת התקשורת/הבזק, חברת החשמל והגז, חברה לטלוויזיה בכבלים, מוסדות ורשויות מוסמכים אחרים, וכן חברות פרטיות אחרות שיומשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להתקין בכל חלק אחר של הממכר, לרבות בקירות הממכר, או על גג הבית, עמודי-טלפון, רשת צינורות, ארגזי הסתעפויות וכל מתקן אחר ולבצע את כל העבודות הדרושות להתקנת המתקנים הנ"ל והכל בהתאם לדרישות הדין או רשות מוסמכת.
- 20.5 ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, את הוראות סעיף זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי הנציגות תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שיירשם לבית המשותף.

## 21. אחריות ותיקונים:

- 21.1 המוכר יהיה אחראי כלפי הקונה בכל הכרוך באחריות לטיב הבנייה, המתקנים והאביזרים לבנייה, על פי כל דין, וכן יהיה אחראי לביצוע התיקונים הדרושים על פי כל דין בהתאם להודעות בכתב מהקונה.
- 21.2 המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג - 1973). מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, ככל הניתן, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.
- 21.3 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

- 21.4 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה – **"הודעה בדבר אי התאמה"**).
- 21.5 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 21.6 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 21.7 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 21.8 התיקונים כנ"ל יבוצעו לאחר קבלת הודעה כנ"ל ותוך זמן סביר. תיקונים דחופים יבוצעו במהירות הראויה.
- 21.9 מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר (דירות), הודע לקונה כי אם לא יאפשר ביצוע התיקונים בממכר ו/או ביצוע תיקונים, שנוגעים לדירה אחרת ו/או לרכוש המשותף בבניין ו/או לשטח אחר בפרויקט ואשר ביצועם ייעשה מתוך הממכר או הקירות החיצוניים שלו, במועד שנקבע בתיאום מראש עימו ובשעות סבירות, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר ו/או ברכוש המשותף עד להסרת מניעת הרוכש.
- 21.10 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 21.11 האחריות לטיב הפריטים והאביזרים שיבחרו על ידי הקונה שלא על פי המפרט תחול על הקונה לבדו.
- 21.12 מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, הודע לקונה כי אחריות המוכר לא תחול לגבי פגמים, שיתהוו בדירה או בבניין או בפרויקט עקב אי מילוי סביר אחר הוראות התחזוקה והשימוש שניתנו לקונה.
- 21.13 אחריות המוכר לא תחול גם על כל אביזר או מתקן, שלא הותקנו או נבנו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו או לכל שינוי או תיקון, שנעשה בדירה או בבניין שלא ע"י המוכר ו/או מי מטעמו.
- 21.14 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, אחריות המוכר לטיב הבנייה והאביזרים ולתיקונים הם בכפוף למילוי הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או שימוש ותחזוקה באופן סביר וכמקובל על ידי הקונה והפועלים מטעמו ובמקומו.
- 21.15 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 21.16 מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, המוכר לא יהיה אחראי ולא תהיה מוטלת עליו חובה כלשהי כלפי הקונה, בנוגע לליקויים, פגמים, נזקים וקלקולים שיגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר. בפסקה זו "מעשה או מחדל" – לרבות שימוש לא נאות או רשלני או לא זהיר או שלא כמקובל שלא בהתאם להוראות התחזוקה, ולרבות אי – ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה ובדק.
- 21.17 הודע לרוכש כי עליו לפעול כרוכש זהיר ולהודיע לחברה במועד אודות כל החמרה ו/או החרפה של ליקוי ו/או אי התאמה, בתוך זמן סביר, בהתאם לסוג ואופי הליקוי.
- 21.18 הודע לקונה כי פגמים או תיקונים כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה עלולים לגרום לו אי נוחות, המוכר מתחייב כי ההפרעה לקונה תהיה קטנה ככל האפשר. האמור לעיל אינו גורע מחובת המוכר להחזיר את מצב הדירה למצבה הקודם עפ"י ההסכם. הקונה יעשה כמיטב יכולתו לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה.



## 22. העברת זכויות והסבתן:

- 22.1 המוכר רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או למסור דירות שיבנה בבניין לכל מי שימצא לנכון והרשות בידו לעשות בבניין ובכל חלקים הימנו, למעט הדירה, לפי השיקול דעתו הסביר, ובלבד שלא תיפגענה הזכויות שרכש הקונה בדירה ובלבד שהמוכר יישאר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.
- 22.2 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיו בדירה לצד שלישי (להלן: "הנעבר"), החל מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- 22.3 לאחר חלוף המועד האמור ובכפוף למילוי כל ההתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה וככל שטרם נרשמו זכויות הרוכש על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תיתן המוכרת את הסכמתה להעברת הזכויות לאחרים (להלן: "הנעבר") זאת לאחר שהרוכש והנעבר ימציאו למוכרת את כל האישורים ויבצעו את הפעולות כדלקמן:
- יומצא לחברה חוזה תקף וחתום בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.
  - הנעבר ימציא לחברה אישור מאת כל רשות הנוגעת לעניין כי התשלומים המיסים והאגרות בגין הדירה ו/או בגין העברת הזכויות לנעבר שולמו במלואם.
  - הרוכש ימציא לחברה אישורים מאת רשות ממשלתית והרשות המקומית כי כל המיסים ההיטלים הארנונות והתשלומים המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו לתאריך ההעברה, וכי לכל אחד מהם אין התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בממכר לאחר.
  - במידה והרוכש נטל הלוואה ממוסד פיננסי, יומצאו למוכרת אישורים של המוסד הפיננסי, לכך שהלוואות המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו באופן שהמוכרת משוחררת מכל חובת רישום משכנתאות אלה על זכויות הרוכש בדירה, או, כי המוסד הפיננסי הסכים להעברתן על שם הנעבר, וכי תנאי המוסד הפיננסי נתמלאו באם היו תנאים כאלה.
  - הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני והרשאה בלתי חוזרת בדומה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 23 לחוזה זה וימציא שני עותקים הימנו לחברה.
  - הרוכש והנעבר יחתמו במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה ובכתב העברת זכויות זה יתחייב הנעבר בין היתר לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהם הרוכש כלפי החברה בחוזה זה, וכן לקיים כל ההתחייבויות ו/או מסמך אחר הקשורים ו/או הנובעים מהעברת הזכויות כאמור.
  - הרוכש או הנעבר ישלמו לחברה או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

## הפרת סעיף 22 או הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית.

## 23. יפוי כוח:

- 23.1 המוכר ייפה את כוחם של עורכי הדין כמפורט בנספח "ד" יפוי כוח בלתי חוזר מתאים בכל הכרוך ברישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, ברישום הבניין כבית המשותף, ברישום הדירה על שם הקונה ורישום משכנתאות.
- 23.2 הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר, המצ"ב כנספח "ד" להסכם, המייפה בזאת את כוחו של עוה"ד המפורטים להלן ו/או מי מטעמם, כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, לעשות את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים ככל שידרש לייחוד הערת האזהרה לדירה המיועדת לו במסגרת הבית המשותף, לרשום את הבניין כבית משותף ואת הדירה על שמו, לייחד ולמחוק את הערות האזהרה ולעשות את כל יתר הפעולות הדרושות לרישום צו הבתים המשותפים והתקנון, לרבות רישום זיקות הנאה וחכירות וייחוד דירות ו/או הערות אזהרה בהתאם לצורך, וכן לבצע בשם הקונה כל פעולה שתידרש להבטחת התחייבויות הקונה לפי הסכם זה כאשר המוכר זקוק לחתימתו של הקונה ו/או להסכמתו לבצוע פעולות שהקונה התחייב או הסכים לביצוען לפי הסכם זה, וכדי להקל על ביצוע התחייבויות המוכר ומימוש זכויותיו על פי הסכם זה. ככל והחברה תבקש לאשר את יפוי הכוח בפני נוטריון, החברה תישא בעלות זו.
- 23.3 מובהר בזה, כי עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכוח האמורים אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות אך לא רק לצורך רישום בית משותף וזכויות הקונה בממכר, לצורך רישום תקנון בבית המשותף והכנסת שינויים או תיקונים ברישום הבית המשותף ובתקנון, לצורך מחיקת הערת אזהרה ולצורך רישום ו/או מחיקה של שעבוד, משכנתאות, עיקולים, זיקות הנאה, הערות אזהרה וכיו"ב, וכן לצורך כל פעולת רישום אחרת שהמוכר יבקש לעשות בקשר לפרויקט. על מנת למנוע ספק, מוסכם במפורש, כי אין במתן יפוי הכוח האמורים כדי להטיל על המוכר אחריות או התחייבות כלשהי מעבר לקבוע במפורש בהסכם זה. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מלחתום בעצמו ולעשות בעצמו כל פעולה שתידרש לפי הסכם זה או על פיו.

## 24. הפרת הסכם ופיצויים קבועים מראש:

- 24.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ובכפוף להוראות סעיף 24 להלן.



24.2 מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר, מובהר בזאת במפורש כי איחור של למעלה מארבעה עשר (14) ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה במועדו, או בתשלום אחר שהרוכש חייב לשלמו לחברה על פי הסכם זה, וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הרוכש על פי הסכם זה, תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש בכתב על כוונתה לבטל את ההסכם ונתנה לו ארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה, והוא לא תיקנה בתקופת זמן זו. יובהר כי פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

#### פעלה החברה כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

- 24.2.1 לאחר ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית כאמור והשבת כספי התמורה לרוכש, החברה תהא זכאית להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולבטל את הבטוחה שניתנה לרוכש, ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרוע למחיקתה. וזאת מבלי לגרוע מזכות עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור לעיל.
- 24.2.2 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה שלתשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש בניכוי הכספים לבנק לסילוק הלוואה, ככל וניתנה. החברה רשאית לקזז באופן עצמאי רק את סכום הפיצוי המוסכם. לחילופין תוכל החברה לתבוע את הפיצוי כאמור בגין ביטול ההסכם בשל הפרתו בערכאות משפטיות (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). מובהר כי החברה תוכל לקבל רק אחד מן הפיצויים כאמור לעיל.
- 24.2.3 במקרה בו תבטל החברה את הסכם המכר, על המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ 45 יום מיום הביטול (במקרה בו טרם נמסרה חזקה) ו/או מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ולא בשווי הנומינלי וכן בניכוי כל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שנתנה על ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או התחייבות למשכנתא ע"י החברה. היתרה תוחזר לרוכש בערכה הריאלי. כל זאת, לא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הביטול ו/או מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש.
- 24.2.4 יובהר כי כל הפרה יסודית של חוזה המכר וביטול הסכם המכר, תהא החברה רשאית לתבוע את סכום הפיצוי המוסכם במלואו או בחלקו ע"מ לצמצם את נזקי החברה, הכוללים בין היתר: הוצאות משפטיות, הוצאות גביה, תוספת עלויות תקורה הנובעים מההפרה היסודית של חוזה המכר. יובהר כי פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.
- 24.2.5 החברה תהיה רשאית, להחזיר את סך הסכומים שקבלה מאת בנק ו/או מוסד כספי ממנו לוהה הרוכש כספים לשם רכישת הדירה, בהתאם למגיע לבנק ו/או למוסד הכספי (כולל ריבית והפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבונותיו של הבנק ו/או המוסד הכספי ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק ו/או המוסד הכספי המזכה אותם בקיומה.
- 24.3 מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי במידה והרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב לחברה על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום יישא, בריבית פיגורים כמפורט להלן ביחס לתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ועד לתשלום המלא בגינו בפועל, כדלקמן:
- 24.3.1 ריבית בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית, המגלמת בתוכה הפרשי הצמדה. החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו 7 (שבעה) ימים מהיום האמור, כפי הוראות סעיף 5ב(ב) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. יובהר כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר (להלן: "**ריבית פיגורים**").
- 24.4 ככל שהרוכש יפר התחייבותו בהתאם לנספח "**יא**" וימכור את דירת מחיר מטררה, טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרמ"י.
- 24.5 חובות שהחברה תהא חייבת לרוכש מכל סיבה שהיא, לא יהיו ניתנים לקיזוז אלא אם כן ניתנה הסכמה מפורשת של החברה בכתב בלבד.

#### 25. הוראות כלליות:

- 25.1 חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטררה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים משא ומתן על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 25.2 החברה תהא רשאית לשלם תשלום שהרוכש חייב בו על פי הוראות חוזה זה ולא שילמו במועד וזאת רק אם אי ביצוע התשלום עלול למנוע ו/או לעכב את החברה מביצוע התחייבויותיה והרוכש יהא חייב להשיב לחברה כל סכום כנ"ל

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרת להם זכאית החברה על פי חוזה זה ו/או הדין ומבלי לגרוע מכל טענת הגנה של הרוכש כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימות.

25.3 ידוע לרוכש, כי שהחברה רשאית לבנות בבניין "דירה/דירות לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין ו/או בבניינים האחרים ו/או בפרויקט ו/או לצרכי משרד מכירות ו/או לשימוש הקבלן לצורך ניהול הפרויקט, והכל כפי שיקבע על-ידי החברה ובהתאם לשיקול דעתה הסביר. הרוכש מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה" ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בממכר ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בממכר.

25.4 החברה רשאית לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או כל חלק מהם, אף לאחר מסירת החזקה בממכר, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הרוכש בממכר, בהתאם להוראות חוזה זה.

25.5 מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על-פי חוזה זה בשלמותן ובמועדיהן.

25.6 חוזה זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על-ידי החברה באמצעות מורשי החתימה מטעמה.

25.7 הוראות חוזה זה משקפות את המוסכם בין הצדדים. כל הסכמה, הבנה, מסמך, מצג, הבטחה או התחייבות שניתנה על-ידי צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בכל הקשור לאמור בחוזה זה, ככל שהיו לפני חתימת חוזה זה, לא יהיו חלק מחוזה זה אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו והכל בכפוף לכל דין.

25.8 מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם החברה טרם כריתת החוזה, לרבות בגין הטעייה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח הוראות החוק השונות, כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין.

25.9 כל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או דחיה ו/או ביטול ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בחוזה זה לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.

25.10 אם המונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הרוכש חבים ואחראים על-פי חוזה זה ביחד ולחוד ובערבות מלאה והדדית האחד למשנהו.

25.11 כל פעולה הנעשית על-ידי אחד מיחיד הרוכש, לרבות חתימה על כל פרוטוקול, אישור ביצוע תיקונים וכיוצא בזה וכן כל מתן ארכה, כל הסכמה שנתן או ויתור שעשה, ייראו כאילו נעשו מטעם כל יחיד הרוכש ויחייבו אותם. מסירת הודעת החברה ו/או מסירת החזקה בממכר למי מבין יחיד הרוכש תיחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.

25.12 על אף האמור, מוסכם כי הודעת ביטול מטעם הרוכש או הודעה על העברת זכות לא תהא תקפה, זולת אם נחתמה על-ידי כל אחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהא רשאית לבטל את חוזה זה לגבי אחד מיחיד הרוכש היא תהיה רשאית לבטל ביחס לכל יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

25.13 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של החברה על-פי חוזה זה או על-פי הדין, תהיה לחברה זכות וקיוזו על כל הכספים, שימצאו אצלה בכל זמן לזכות הרוכש.

25.14 הרוכש לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, אם וככל שיגיעו לו, מהחברה.

25.15 ידוע לרוכש שעוה"ד, כהגדרתם לעיל, מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינם מייצגים את הרוכש והוא מסכים בזה שעוה"ד ייצגו את החברה בהליכים עתידיים בקשר ו/או בגין העסקה נשוא חוזה זה, אף אם אלה יהיו כנגדו.

25.16 ידוע לרוכש שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

25.17 הוא מסכים שלמרות האמור לעיל, עוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס, ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחוזה זה.

25.18 ידוע לרוכש, כי חלה חובת דיווח לרשות המסים על העסקה נשוא חוזה זה בהתאם להוראות הדין וככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הרוכש) לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הרוכש שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.

ככל שהדיווח יהיה באמצעות החברה ו/או מי מטעמה אזי הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך וכן יהיה האחראי הבלעדי לתוכן הדיווח ולמסירת מסמכים הנדרשים לצורך אישור בקשות להנחות במס רכישה ולקבלת מסמכים מרשות המיסים בקשר עם הדיווח מטעם הרוכש לרבות קבלת שובר מס הרכישה.

25.19 במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה ולא ינקוט בשמו או עבורו הליכים כלשהם בנוגע לשומת מס הרכישה.

- 25.20 הרוכש מצהיר בזאת כי הוא אזרח ישראל וכי הוא עומד בכל דרישות הדין לרבות (אך לא רק) נוהלי רשות מקרקעי ישראל לעניין הקניית זכויות במקרקעין וכי הרוכש מתחייב להמציא לחברה על אחריותו ועל חשבונו בלבד, מיד עם דרישתה הראשונה כל אישור שיידרש, ככל שיידרש בגין כך.
- 25.21 מובהר, כי אין באמור בחוזה זה בכדי לחייב את החברה כלפי צד ג' כלשהו.
- 25.22 כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 25.23 ידוע לרוכש כי החברה תשלח לו מסמכים ממוחשבים לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטאליות בדואר אלקטרוני המפורט במבוא לחוזה זה. שינה הרוכש את כתובת הדואר האלקטרוני שלו יודיע על כך בכתב לחברה.
- 25.24 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי החל ממועד המסירה תהיה כתובתו של הרוכש בממכר, אלא אם הודיע הרוכש לחברה, בכתב ובדואר רשום, אחרת.
- 25.25 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה, אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה, כי אם להוסיף עליו.
- 25.26 כותרות הסעיפים באות לשם הנוחיות בלבד ואין לפרש את תוכן ההסכם על-פיהן בלבד, ו/או להפריד בין הוראותיו.
- 25.27 לא השתמש מי מהצדדים בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדם על הזכות האמורה.
- 25.28 ויתור או ארכה שניתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים לא יהיו תקדים למקרה אחר: לעניין הסכם זה לא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה שניתנו, אם ניתנו, ע"י מי מהם אלא אם ניתנו בכתב.
- 25.29 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי הסכם זה, בשלמותן ובמועדן.
- 25.30 האמור בהסכם בלשון יחיד אף לשון רבים במשמעה וכן להפך. האמור בהסכם בלשון זכר אף לשון נקבה משמע וכן להפך.
- 25.31 מוסכם בזה, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי שבין הצדדים.
- 25.32 כל הצהרות, הבטחות, הודעות, מצגים, פרוספקטים או פרסומים, שניתנו בעל פה או שנמסרו לקונה בקשר עם הסכם זה ו/או עם הממכר ו/או התוכניות ו/או המפרט ו/או כל הקשור בהם אינם מחייבים את המוכר והצדדים מחויבים אך ורק על פי האמור בהסכם זה ובמפרטיו או על פי מסמכים בכתב שנחתמו לאחר מועד חתימת ההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת הסכם זה.
- 25.33 הצהרות והתחייבויות שתעשינה בעל פה על ידי כל אדם ואפילו עובד החברה, בכל דבר הנוגע להסכם זה, לא יחייבו את החברה אלא אם תעשנה גם בכתב ותחתמנה כדין על ידי החברה.
- 25.34 המוכר זכאי ליעד שטחים מסוימים לשימוש עבור מתקנים, כגון: מיזוג אוויר, אנטנה לטלוויזיה מרכזית, אנרגיה סולרית, ארונות חשמל, מתקני חשמל, חדרי טרנספורמציה, תאי ביוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הפרויקט כולו או חלקו.
- 25.35 התחייבויות המוכר כלפי הקונה מתייחסות אך ורק לעניינים הנוגעים לממכר. כל הוראה או תרשים שבמסמכי הסכם זה שאינם נוגעים לממכר בלבד, אינם באים אלא לצורך תאור כללי בלתי מחייב, אלא אם צוין במפורש אחרת.
- 25.36 כל יחיד הקונה אחראים עפ"י הסכם זה ביחד ולחוד.
- 25.37 כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, מכתב, פרוטוקול, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחיד הקונה, תחייב חתימתו את יתר יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחיד הקונה בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.
- 25.38 כל הפרה או אי ביצוע הוראות הסכם זה ע"י מי מיחיד הקונה יחשבו כהפרה או אי ביצוע ע"י שאר יחיד הקונה ויקנו למוכר זכות כנגד כל יחיד הקונה, לרבות הזכות לבטל הסכם זה.
- 25.39 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו כי עוה"ד של החברה אינם מיצגים את הקונה בעסקת רכישת הדירה אלא את החברה בלבד, והקונה מאשר בעצם חתימתו על הסכם מכר זה כי הודע לו זכותו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו. הקונה נותן הסכמתו כי העברת הזכויות בדירה ורישום בית משותף תטופל על ידי עוה"ד ו/או החברה בהתאם להוראות חוק המכר.
- 25.40 החברה תאפשר לרוכש לכלול בחוזה סעיף/נספח "היתר עסקה" בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

## 26. כתובות הצדדים:

- 26.1 כרשום במבוא להסכם זה.
- 26.2 הודע לרוכש, כי המוכר ו/או הגופים הקשורים עם המוכר, ייתכן ויעשו שימוש בפרטי ההתקשרות הרשומים במבוא לשם ביצוע דיור ישיר וכמו כן, יפנו אלי, מעת לעת, בכל אמצעי תקשורת, לרבות באמצעות דואר, דואר אלקטרוני,

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה



מסרון, או בכל אמצעי אחר, בקשר עם מידע הנוגע לשירותים ו/או מוצרים ו/או מידע פרסומי וכן מידע בדבר הפרויקט, וזאת כל עוד לא נתקבלה הודעה אחרת ממנו בכתב, לרבות לעניין האפשרות להודיע בכל עת על סירובי לקבלת הפניות כאמור.

26.3 כל הודעה מצד למשנהו על פי הסכם זה תהא בר-תוקף אם תשלח במכתב רשום לכתובת הצד האחר. לצורך הסכם זה קובעים הצדדים כתובותיהם כאמור לצד שמם בראש ההסכם אלא אם כן יודיע צד למשנהו על שינוי כתובת. מעת מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה כתובת הדירה.

26.4 כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד הנמען כעבור 72 שעות מעת המסירה למשלוח אליו בדואר רשום לכתובת דלעיל.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

\_\_\_\_\_: החברה

\_\_\_\_\_: הקונה



אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

החברה

הקונה







אשר בקרה בע"מ  
03.09.2025  
נ ב ד ק

**נספח א' – אישור זכויות וחוזת החכירה**

**אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ**

החברה

הקונה

## נספח ב' להסכם ליווי פיננסי לפרויקט - נספח רוכשים

### פרטי הרוכש

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, טלפון נייד: \_\_\_\_\_, טלפון: \_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")

### פרטי המוכר

שם: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכר")

## נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם

### הרכישה")

### 1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 5 בניינים הכוללים, בין היתר, 141 יח"ד לבניה רוויה, מתוכן 113 יחידות דיור מחיר מטרות ו- 28 יחידות דיור בשוק החופשי המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "מרום אלעד".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים מס' 6 ו-7 לפי תמל/1081 בגוש 5759 חלקות 2,3,4 ב- אלעד.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 415923/03 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

### 2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחרגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
  - 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
  - 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
  - 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
  - א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
  - ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
  - ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

### 4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

### 5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

## 6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

## 7 כללי

- 7.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 7.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה ו/או קיזוז של סכום כלשהו יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 7.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מטרה"<sup>1</sup> : חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מטרה מס' מר/420/2021 ו/או בהסכם הרכישה.
- 7.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 7.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:**

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר מטרה".  
אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ



**נספח ג'  
התמורה ולוח תשלומים**

**אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391**  
שמשרדה ברחוב הנמל 2, ת.ד. 5005 אשקלון  
טלפון: 08-6701800, פקס: 08-6735853  
(להלן: "החברה"/"המוכר")

**בין:**

**מצד אחד**

- לבין:**
1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:
  2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

**מצד שני**

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם. (להלן: "הרוכש")

**כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים, כדלהלן:**

1. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו וחיבו בעניין שבסתירה הוראות נספח זה.
2. נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
3. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
4. המחיר הכולל של הממכר הינו \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_  
(ש"ח, \_\_\_\_\_)  
כולל 18% מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "המחיר").
5. מועד מסירת הדירה הינו: **30.3.2029**

**אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ**

החברה

הקונה



6. המחיר הנ"ל ישולם על ידי הרוכש לחברה בתשלומים שמועדיהם ושיעוריהם הינם כמפורט להלן:

| תשלום | מועד                                 | מסה"כ התשלום | אחוז/סכום | אחוז מצטבר |
|-------|--------------------------------------|--------------|-----------|------------|
| 1     | במעמד חתימת החוזה                    | 7%           | 7%        | 7%         |
| 2     | לאחר 45 יום מחתימת החוזה*            | 13%          | 13%       | 20%        |
| 3     | לאחר 7 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)  | 14%          | 14%       | 34%        |
| 4     | לאחר 14 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה) | 14%          | 14%       | 48%        |
| 5     | לאחר 21 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה) | 14%          | 14%       | 62%        |
| 6     | לאחר 28 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה) | 14%          | 14%       | 76%        |
| 7     | לאחר 35 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה) | 14%          | 14%       | 90%        |
| 8     | 10 ימים לפני מועד המסירה             | 10%          | 10%       | 100%       |

\* על אף האמור לעיל לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והמכרז.

\* ככל שבמועד תשלום מספר 2 לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 45 ימים מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחלוף בחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 לביצוע התשלום ועד לחלוף 45 ימים מיום קבלת פנקס השוברים. יובהר כי תשלום מספר 2 ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

החברה תמסור לרוכש הודעה בכתב כי הרוכש נדרש לאסוף את פנקס השוברים ביחס ליחידה ממשרדי המוכרת או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת החברה.

\* תשלום מספר 3 כפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.

ככל ויוקדם מועד המסירה החברה תהא זכאית לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד המסירה שהוקדם בהתאם להוראות הסכם זה.

7. למען הסר ספק מודגש בזאת במפורש, כי המחיר הנקוב לעיל כולל מע"מ בשיעור 18% במקרה שיועלה שיעור מס הערך המוסף - תשולם יתרת המחיר, שטרם שולמה עד לאותו מועד, בצירוף מע"מ בשיעור המוגדל כאמור. אם ישתנה שיעורו של מס הערך המוסף אזי ישתנו בהתאם אותם שיעורים ממחיר הדירה שטרם שולמו לידי המוכר בפועל.

8. **הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים:**

מחיר הדירה וכל התשלומים האחרים המגיעים למוכר מאת הרוכש על פי תנאי ההסכם יהיו צמודים למדד התשומות בבניה למגורים כמוגדר להלן, בכפוף לתנאים המפורטים בחוק המכר חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

9. **"המדד"** – משמעו מדד התשומות בבניה למגורים המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי גורם רשמי אחר שיבוא במקומו או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו בכפוף ליחס שיקבע ביניהם.
10. **"מדד הבסיס"** – ככל ואין היתר בניה במעמד חתימת הסכם זה, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום קבלת ההיתר. ככל ויש היתר בניה ביום חתימת ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
11. בכפוף לאמור לעיל, תוצמד למדד מחצית מכל אחד מהתשלומים המפורטים בלוח התשלומים לעיל, למעט תשלום 20% הראשונים מתוך התמורה (תשלומים מס' 1 ו-2 בלוח התשלומים לעיל).
12. הצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר למעט במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות באשמת הרוכש.
13. לגבי תשלומים שישולמו בפועל, בכל מועד שהוא, יחושבו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע בעת הפירעון של כל תשלום בפועל.
14. מובהר בזה, כי אם תהיה ירידה בין המדד הבסיסי ובין המדד המתייחס למועד הפירעון של כל תשלום בפועל, לא ישפיע הדבר על מחיר הדירה, ובשום מקרה לא ישולם סכום שהוא פחות מן מדד הבסיס.
15. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.
16. במקרה בו הרוכש אינו עומד בתשלומים על פי החוזה ולפי המועדים הנקובים בו ו/או אם אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה, לאחר שקיבל דרישה לתקן את ההפרה בתוך 14 ימים, כי אז ניתן לראות באי התשלום כאמור כהפרה של החוזה והוא יחוייב בנוסף, בריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 24.3.1 להוראות ההסכם.
17. אם מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש יחול קודם למועדי התשלום (או איזה מהם) הנזכרים במסמך זה, אזי יוקדמו התשלומים, בהם חייב הרוכש על פי החוזה לרבות כל התשלומים הנזכרים בנספח זה וישולמו, לכל המאוחר, עד למועד מסירת החזקה בממכר כפי שנקבע על ידי החברה.
18. ככל שיידרש ייפוי כוח מתאים, המאומת ע"י נוטריון לצורך קיום התחייבות המוכר, יישא בזה המוכר בלבד על ידי תשלום ישירות לנוטריון.
19. תשלום ב- "מועד" ו/או "מעמד" המסירה ו/או "עם המסירה" בנספח זה - משמעותו תשלום שיבוצע לכל המאוחר 10 (עשרה) ימים לפני המועד הקבוע למסירה.
20. **הקדמת תשלומים:**
  - 20.1. מוסכם בזאת כי הרוכש יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונו של כל תשלום מהתשלומים האמורים לעיל ובלבד שישולם מלוא סכום התשלום שהוקדם וכן שהודיע לחברה 3 ימי עסקים מראש ובכתב על כך.
  - 20.2. כל תשלום אשר תשלומו הוקדם כאמור לעיל, יוצמד למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה.
  21. כראיה לכאורה לתשלום ישמשו אך ורק הקבלות והחשבוניות הרשמיות של החברה בצירוף אישור הבנק על הפקדת התשלום בפועל ו/או שובר התשלום המתאים כשהוא חתום בחותמת הבנק שהופקד בפועל בחשבון הפרויקט.
  22. כל תשלום החל על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין, אשר לא נקבע מועד לביצועו, ישולם על ידי הרוכש לא יאוחר מאשר בתוך 7 ימים מדרישתה הראשונה של החברה.
  23. האמור בלוח תשלומים זה אין בו כדי לגרוע מכל האמור בהוראות החוזה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - בהוראה מהוראות החוזה לעניין שינוי התמורה ו/או לעניין תשלומים נוספים החלים על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

המוכר: \_\_\_\_\_ הרוכש: \_\_\_\_\_

אפירידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה



## נספח ד' יפוי כח בלתי חוזר

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

1. הוואיל ואני/הח"מ: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

התקשרנו בחוזה עם אפרידור החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 (שיקרא להלן: "החברה") לרכישת זכויות ביחידה/דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה ו/או הדירה") בפרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד המוקם על ידי החברה על המקרקעין הידועים כמגרשים 6 ו-7 לפי תמל/1081 בקרקע הידועה כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4 בעיר אלעד (להלן: "המקרקעין").

**והואיל** ותכנון המקרקעין טרם הושלם והבניין בו מצויה היחידה טרם נרשם כבית משותף;  
**והואיל** ולשם הבטחת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ביחידה על שמנו וכן להבטחת זכויותינו של בנק למשכנתאות שייתן לנו הלוואה כנגד משכנתא על היחידה ולהבטחת זכויות החברה ו/או צד שלישי אחר, התחייבנו ליתן ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר זה;

**לפיכך, אנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עוה"ד אבי עייש ו/או ירדנה בן שלום איתן שור ו/או צליל אלקובי צרפתי ו/או אורית בן אדרת ו/או מי מטעמם, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, בין בבת אחת ובין בפעמים מספר, את הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבא-כוחנו לפי שיקול דעתו הסביר.**

- הביטוי "יחידה" או "דירה" או "מקרקעין" כולל גם את כל הקשור למקרקעין, לרבות חלקים אשר יוצמדו ליחידה/ות וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, הבניין, היחידה, יחידה בבית משותף, בשלמות או בכל חלק מהם, בין אם הינו קיים או שהינו עומד להיבנות, בין שהינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד, זיקת הנאה או כל זכות אחרת או חופשי מכל זכות כנ"ל, ובכל מצב ו/או תנאי כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.
  - לרכוש, לקבל ולרשום בשמנו ו/או עבורנו זכויות בעלות ו/או כל זכויות אחרות ביחידה ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או בזכויות שיש ו/או שיהיו לנו בגינם, כולן או מקצתן, הכל כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.
  - להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפו כח והרשאה זה ו/או החלים על היחידה ו/או המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות ביחידה ו/או במקרקעין לשלם בשמנו, במקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והארנונות למיניהם החלים עלינו ו/או על היחידה ו/או על המקרקעין ו/או הנדרשים לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע רישום פעולה מהפעולות שיפוי כח זה מתייחס אליהן וזאת מבלי לגרוע מחובתנו לעשות כן.
  - לבקש ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לפטור מתשלום כל מס, לרבות מס שבח מקרקעין ו/או כל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר, החלים ו/או שיחולו עלינו ו/או על היחידה או המקרקעין ו/או על הזכויות בגינם ו/או על כל עסקה או פעולה בהם.
  - לבקש רישום, להסכים לרישום, לבצע רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון, תשכ"ז – 1967 ו/או כל חוק אחר שיהא בתוקף במקום או בנוסף לחוקים הנ"ל וכל תיקון בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, משכנתא/ות, הערת/ות אזהרה, צמצומה, ייחודה, ביטולה ורישומה מחדש, איחוד, חלוקה, פרצלציה וחליפין, בקשר עם היחידה ו/או המקרקעין, רישום וביטול רישום בית משותף ויחידות רישום נפרדות בבית משותף, הפרדה, פיצול וחלוקה של יחידות קיימות או חדשות, שינוי, העברה, הפרדה, רישום הצמדות חדשות בבית המשותף וביטול רישום, רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום צווי ירושה או צווי קיום צוואה או ביטולם, רישום תקנון לבית משותף ותיקון ו/או שינוי תיקון, ביטול, רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על-פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כל שהן ביחידה ו/או במקרקעין וכן לרשום לגביהם אזהרה בגין כל הסכם הלוואה שקיבלנו בקשר להם ו/או הסכם מכר בגינם, להסכים בשמנו בתור הזכאים ו/או המבקשים על-פי כל הערת אזהרה נרשמה כאמור - לפעולות ו/או לעסקאות מכל מין וסוג שהוא ביחידה ו/או במקרקעין, לשנות ו/או לתקן ו/או לצמצם ו/או לבטל כל הערות כנ"ל, לרשמן מחדש, לייחדן לחלק ו/או לחלקים כלשהם של היחידה ו/או המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליהם, הכל בין אם הערות האזהרה נרשמו לטובתנו ו/או על פי בקשתנו ע"י בא-כוחנו הנ"ל ובין אם לאו. לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה בסעיף 18 ו/או סעיף 19 להלן.

אפרידור החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה

6. למשכן ו/או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ז-1967, ו/או ע"י משכון על-פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") את זכות הבעלים ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו ביחידה או במקרקעין ו/או בגינם, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם החברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שתרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה לבא כוחנו הנ"ל, ולצורך כך לערוך, לרשום ולחתום על שטרי משכנתא, שעבודים, הודעות משכון ו/או כל מסמך אחר שיידרש, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון לפי שקול דעתו הסביר, וכן לוותר על כל הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 לרבות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ביחס ליחידה או למקרקעין ו/או ביחס לזכויות בגינם, כולן או מקצתן.
7. להופיע בשמנו ובמקומנו, לנקוט בכל הליך משפטי או אחר ולעשות כל פעולה בפני כל מוסד שיפוטי או מעין - שיפוטי או אחר, על ערכאותיו כל רשות, גוף, פקיד ממשלתי, עירוני, ציבורי או אחר ובין היתר בפני הממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, רשם החברות, פקיד שומה, שמאי מחוזי, מס רכוש, שבח מקרקעין, עירייה, רשות מקומית, מוסדות בנקאיים או אחרים על מחלקותיהם ובפני כל רשות, גוף או מוסד אחרים ובכללם כל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל חוזה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה לרבות שטר מכר, שטר ויתור, שטר משכנתא, הצהרה, הסכם מיוחד, תשריט, תרשים, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין), תקנון מוסכם בקשה או כל מסמך אחר, שיהיה דרוש לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה, וכולם או מקצתם.
8. לתבוע ולקבל חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום דמי שכירות ו/או דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם, לעשות בשמנו ובמקומנו הסכמים עם כל גוף, רשות, מוסד, אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת, לרבות שותפים ו/או חברת ניהול, בעניינים הנוגעים ליחידה ו/או למקרקעין.
9. לקבל בטוחות עם רכישת היחידה על ידינו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, ההתחייבויות והאישורים שיהיו דרושים לשם כך; וכן להסכים לביטול ו/או החזרת בטוחות כנ"ל על פי הוראות החוזה ו/או להחליף או להסכים להחליף בטוחות מהנ"ל בבטוחות אחרות על פי חוק המכר הנ"ל. כמו כן לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומנו בבנק שיתן לנו בטוחות בקשר לרכישת הדירה, לרבות קבלת בטוחות ו/או ביטולן והחזרתן לבנק.
- לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
10. למנות כל אדם לרבות כל אישיות משפטית ו/או את עצמם כנציגות הבית המשותף ו/או של אגף בבית המשותף, לרשום ו/או לקבוע ו/או לחתום על תכנון הסכם ו/או תיקון לתקנון הבית המשותף ולכלול בהם כל הוראות הקשורות, על פי שיקול דעת סביר של בא כוחנו, לבית המשותף, ניהולו, תחזוקתו, שימוש בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשים שתיווצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמדות, תיקון כל פעולה בנוגע לצו רישום בתים משותפים.
11. להסכים לרישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או חכירות משנה ו/או כל זכויות אחרות לגבי היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם לטובת עיריית אלעד ו/או לטובת רשות מוסמכת כלשהי ו/או לטובת מקרקעין הסמוכים ו/או לטובת מי שהחברה תמצא לנכון הכל בהתאם לדרישות עיריית אלעד ו/או הועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבניה ו/או לפי קביעת החברה.
12. להסכים בשמנו ובמקומנו להוצאות ו/או להצמדת כל חלק במקרקעין ו/או בבנין ו/או בבנינים ו/או בבית המשותף ו/או בבתיים המשותפים המצויים על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו ליחידה כלשהי במקרקעין ו/או בבנין בו נכללת היחידה ו/או בבנין אחר.
13. לבקש, להסכים ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול תכנית מתאר ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול לגבי המקרקעין לבדם, כולם או חלקם ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים, במרחב תכנון מקומי אלעד וכן להסכים לתוספת בניה על כל שטח של היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם.
14. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו של בא כוחנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלה שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.
15. כל מה שיעשה בא כוחנו הנ"ל, או כל מה שיגרום בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של בא כוחנו שיעשה בתוקף יפוי כח והרשאה זה, ומשחררים

- אותו מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל. אין ביפוי כח והרשאה זה כדי לחייב את בא כוחנו לעשות פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, ואנו פוטרים את בא כוחנו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון.
16. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וביפוי כח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיו של הבנק ו/או החברה ו/או צד ג' אחר כלשהו. יפוי הכח וההרשאה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו (או במקרה של תאגיד, לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשינו יורשי יורשינו, וכל הבאים מכוחנו.
17. כל הסמכויות של בא כוחנו על פי סעיף זה לעיל הינן מצטברות וחלופיות והן באות בנוסף לכל סמכויותיו של בא כוחנו על-פי שאר סעיפי יפוי כח והרשאה זה.
18. בכל הסמכויות של בא כוחנו על-פי יפוי כח והרשאה זה, רשאי בא כוחנו לפעול או שלא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כל שהיא, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של בא כוחנו.
19. כל אחד מבאי-כוחנו יהא רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמו ו/או עם עצמו ו/או עם באי כוחנו האחרים, ו/או מי מהם, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר ליחידה וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
20. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על היחידה לפי התנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, כן התחייבנו כי היחידה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר ולא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא, אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק. כן התחייבנו לא לעשות עיסקה כל שהיא ביחידה אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.
21. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.
22. יפוי כח זה יתפרש באופן כוללני ביותר ולשון רבים גם לשון יחיד במשמע.
23. ידוע לנו כי באי-כוחנו מייצגים את החברה ו/או את הבנק ו/או את צד ג' וכן אותנו בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה בקשר ליחידה ו/או למקרקעין, ואנו מסכימים כי הם ייצגונו ביחד עם הנ"ל ו/או מי מהם בנושא שליחות אחד הנובע מיפוי כח זה.

#### ולראיה באנו על החתום:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ שם ומשפחה:

#### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת בזאת כי **בתאריך המצויין למטה** הופיעו בפניי ה"ה:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שם ומשפחה:

אשר זיהיתי אותם על פי תעודת זהות, וחתמו בפניי על יפוי כח זה מרצונם החופשי, ולראייה אני מאמת את חתימתם, בחתימת ידי ובחותמתי:

חתימה + חותמת של עוה"ד

תאריך

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה



## נספח ה' - אישורי רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו – אבי עייש ו/או ירדנה בן שלום ו/או מי מטעמם, בגין תקלה בדיווח ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח המקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו – אבי עייש ו/או ירדנה בן שלום ו/או מי מטעמם, כל אחריות ו/או חובה בעניין.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם, כי על פי הנחיות רשות המיסים בחבורת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2016", ובמיוחד לאמור בעמ' 49 בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר החברה באינטרנט.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

**אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ**

### **אישור הקונה:**

הריני/ו לאחר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 49 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי ידוע לי/לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/בדקנו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/מטעמינו, את הנתונים אשר מילאתי/מילאנו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

חתימת הקונים

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

הקונה

החברה



## נספח ו'

### הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

1. הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") לא יקבל המוכר מהקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. כאמור בסעיף 2(1) לחוק המכר, 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 צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

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

ג. כאמור בסעיף 2(3) לחוק המכר, שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה בטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (א);

ד. כאמור בסעיף 2(4) לחוק המכר, רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

ה. כאמור בסעיף 2(5) לחוק המכר, 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.

ו. הודע לרוכש כי על פי סעיף 2ב לחוק המכר, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

2. הודע לרוכש כי הבטחה שאותה יקבל המוכר הינה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 2(1) לחוק המכר אשר תוחלף ברישום הערת אזהרה בהתאם לאמור בסעיף 2(4) לחוק המכר הכל בהתאם וכפוף לאמור בהסכם המכר.

הריני/ו הח"מ לאשר קבלת ההודעה האמורה לעיל מאת החברה:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



## נספח ט' - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/הח"מ,

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוחו/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל את הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס' (זמני): \_\_\_\_\_ בקומה: \_\_\_\_\_, חדרים, בבניין מס' (זמני): \_\_\_\_\_ בפרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד, ע"י חב' אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 (להלן: "החברה") במקרקעין הידועים כמגרשים 6 ו-7 לפי תמל/1081 בקרקע הידועה כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4 בעיר אלעד, הנבנית/תיבנה ע"י החברה מכוח מכרז במסלול מחיר מטרה שהוצא על ידי רמ"י ומספרו מר/420/2021 הכולל 141 יח"ד לבניה רוויה למגורים ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "המקרקעין").

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת דורות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקת הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכח החוזה ו/או התחייבויותיי מכח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול יהב טחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"י המחיר הכולל של הדירה.
9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד



וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובת י ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג'.

10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "ההערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.

11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפויי - כוח כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.

14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.

15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר יעשו מתוקף יפוי כוח זה.

16. ביפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.

17. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

18. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

#### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ (שם: 1)

\_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ (שם: 2)

#### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת בזאת, כי בתאריך המצויין למטה הופיעו בפניי ה"ה:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה:

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה:

אשר זיהיתי אותם על פי תעודת זהות, וחתמו בפניי על יפוי כח זה מרצונם החופשי, ולראייה אני מאמת את חתימתם, בחתימת ידי ובחותמתני.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת של עו"ד

\_\_\_\_\_ תאריך

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



## נספח י' - חניית נכה

בין:

**אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391**  
שמשרדה ברחוב הנמל 2, ת.ד. 5005 אשקלון  
טלפון: 08-6701800, פקס: 08-6735853  
(להלן: "החברה" / "המוכר")

מצד אחד

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם (להלן: "הרוכש")

מצד שני

**הואיל** והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בפרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד, המוקם על ידי החברה במתחם 71984 מגרשים 6 ו-7 לפי תמל/1081 בקרקע הידועה כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4 בעיר אלעד (להלן: "המקרקעין") במסלול מחיר מטרה (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

**והואיל** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חניה אחת אשר מסומנת כחניית נכה (להלן: "החניה הצמודה");

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

**והואיל** והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה הצמודה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה חליפית והקונה מסכים לכך;

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים, כדלקמן:

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 החניה הצמודה מסומנת כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כל דין.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניה הצמודה לחניה החליפית.

### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_

הרוכש

\_\_\_\_\_

החברה

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_





**נספח יא'**  
**כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז**

אני/אנו החתומים מטה :

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה :
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה :

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט "מרום אלעד" ב-אלעד (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר **אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ**.

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

החברה: אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



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

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

3.

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

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



חתימה



חתימה

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת בזאת כי **בתאריך המצויין למטה הופיעו בפניי ה"ה** :

1. \_\_\_\_\_ **ת.ז.** \_\_\_\_\_

שם ומשפחה :

2. \_\_\_\_\_ **ת.ז.** \_\_\_\_\_

שם ומשפחה :

אשר זיהיתי אותם על פי תעודת זהות, וחתמו בפניי על יפוי כח זה מרצונם החופשי, ולראייה אני מאמת את

חתימתם, בחתימת ידי ובחותמתי :

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת של עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך



## נספח יב' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם) זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-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: "הקיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בדינו/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטר, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטר נשוא הזכייה.

### הגדרות: תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין) קודם לגירושין (ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

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

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



חתימה



חתימה

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

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת בזאת כי בתאריך המצויין למטה הופיעו בפניי ה"ה:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה:

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה:

אשר זיהיתי אותם על פי תעודת זהות, וחתמו בפניי על יפוי כח זה מרצונם החופשי, ולראייה אני מאמת את

חתימתם, בחתימת ידי ובחותמתי:

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה + חותמת של עו"ד: \_\_\_\_\_

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



**נספח יג'**  
**כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה**

אני/אנו החתומים מטה: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר אפריר החברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ.

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

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

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

1.

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

אני/נו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

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

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

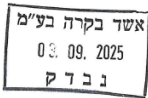
אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

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

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

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

החברה: אפריר החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



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

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

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

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

חתימה

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת בזאת כי **בתאריך המצויין למטה הופיעו בפניי ה"ה :**

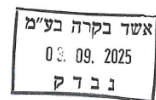
1. \_\_\_\_\_ **ת.ז.** \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה :
2. \_\_\_\_\_ **ת.ז.** \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה :

אשר זיהיתי אותם על פי תעודת זהות, וחתמו בפניי על יפוי כח זה מרצונם החופשי, ולראייה אני מאמת את חתימתם, בחתימת ידי ובחותמתי :

\_\_\_\_\_ **חתימה + חותמת של עוה"ד**

\_\_\_\_\_ **תאריך**





## נספח יד' - טעינה חשמלית

**בין:**

**אפרירדר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391**  
שמישרדה ברחוב הנמל 2 אשקלון. טל': 08-6701800, פקס: 08-6735853  
(להלן: "החברה" / "המוכר")

**מצד אחד**

**לבין:**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.  
(להלן: "הרוכש")

**מצד שני**

**הואיל** והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין הידועים כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4, מגרשים מספר 6 ו-7 לפי תמל/1081 (להלן: "המקרקעין") במסלול מחיר מטרה (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);  
**והואיל:** וייתכן והחברה תתקין תשתית הכנה לצורך חיבור לעמדת טעינה לרכבים חשמליים.

### **לפיכך, הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

**מבוא:**

1. המבוא לנספח זה והצהרות הצדדים בו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הודע לרוכש, כי החברה שומרת על זכותה ו/או כוונתה להכשיר או לא להכשיר תשתית מלאה או חלקית וכן עמדות טעינה לרכבים חשמליים הצמודים לחניה – הכל לפי שיקול דעתה ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או כל דין ומבלי שהיא מחויבת לבצע תשתית ו/או עמדות כאמור לעיל.
3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומבלי לחייב את החברה, בחתימתו על הסכם זה, מסמיך הרוכש את החברה להתקין את התשתית לעמדות ההטענה והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה ו/או דרישה הקשורה להיקף התשתית, סוגה ופריסתה וכן לכמות עמדות טעינה ו/או סוגן ו/או מיקומן – ככל ואלו יותקנו לפי שיקול דעת בלעדי של החברה ובלבד שאין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הרוכש בממכר על הצמודות ו/או למנוע שימוש סביר בהם.
4. הודע לרוכש כי ככל ולחניה אשר רכש תינתן תשתית לחיבור עמדת טעינה לרכב חשמלי והוא יהיה מעוניין להתחבר לעמדת טעינה, הרי שהחיבור לעמדת טעינה, התקנתה וכל הקשור בכך תהא באחריותו הבלעדית של הרוכש ועל חשבונו. יובהר, אין באמור בסעיף זה ו/או בנספח זה כדי לחייב את הרוכש להתחבר לעמדת הטעינה ו/או לשאת בעלויות הקשורות לעמדת הטעינה ככל ובחר שלא להתקין ו/או להתחבר אליה.
5. עוד למען הסר ספק – מובהר כי אין באמור בנספח זה כדי לחייב את החברה להקים תשתית לצורך הטענה חשמלית או כל תשתית אחרת לעניין זה ואין באמור בנספח זה כדי לחייב את החברה להתקשר עם ספק לצורך האמור לעיל והכל לפי שיקול דעתה של החברה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

החברה: אפרירדר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



## נספח טו' - עקרונות להסכם ניהול

### בין:

שם שרדה ברחוב \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_, פקס: \_\_\_\_\_  
(להלן: "חברת אחזקה" או "החברה")

### מצד אחד

### לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם. (להלן: "הדייר" או "הבעלים")

### מצד שני

**הואיל** והדייר התקשר עם אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 בחוזה רכישה בנוגע לדירה הידועה כדירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ במגרשים 6 ו-7 על פי תמל/1081 בפרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד, המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין הידועים כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4 בעיר אלעד והכל המהווה חלק ממתחם 71984 (להלן: "הסכם המכר" ו/או "הפרויקט" ו/או "הבניינים" ו/או "הדירה" בהתאמה);

**והואיל** לדעת המוכר עדיף, כי פעולות אחזקה בשטחי הפרויקט בו מצויה הדירה, יבוצעו באמצעות חברת אחזקה;

**והואיל** והדייר התחייב במסגרת הסכם המכר להתקשר בהסכם ניהול עם חברת אחזקה;

**והואיל** והסכם זה, או נוסח אחר של הסכם ניהול שיוצג מראש לרוכש לעיונו ובחינתו מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות הסכם המכר, וכן בתקנון המוסכם של הבניין או הבניינים כאשר יירשמו כבית משותף;

## לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא כותרות ונספחים:

#### המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.1 כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנותו של הסכם זה.
- 1.2 הסכם זה מהווה נספח להסכם המכר, כהגדרתו להלן, ויש לקראו לפרשו בכפוף להוראות הסכם המכר ובאופן המתיישב עימן.
- 1.3 ככל שלא ניתנה למונח כלשהו הנזכר בהסכם זה משמעות מיוחדת, אזי הוא יפורש בהתאם למשמעות שניתנה לו בהסכם המכר.

### 2. תקופת ההתקשרות:

- 2.1 תקופת ההתקשרות הינה עד לשנתיים מיום קבלת טופס 4 לדירות בפרויקט, באם מדובר על חברת ניהול שבבעלות המוכר או חברה קשורה אליו, תקופת ההתקשרות תהיה לשנה אחת (להלן: "תקופת ההתקשרות").
- 2.2 לאחר שנתיים ההסכם לא יוארך אוטומטית. ההסכם יתחדש רק ברוב כקבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין.

החברה: אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



2.3 מובהר כי ביטול הסכם יעשה בהתאם לאמור בסעיף 71(ב)(2) לחוק המקרקעין.

### 3. גביית דמי הניהול:

- 1.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה לגבות מהבעלים את "דמי ועד הבית" ותשלומים אחרים שבעלים חייבים לשלם על פי חוק המקרקעין ו/או הנוהג "לועד הבית" או לנציגות לצורך אחזקת הבית המשותף, כאמור בהסכם זה ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שיימצא לנכון על פי שיקול דעתה.
- 1.2 בתמורה לניהול ואחזקת הבניין תיגבה חברת האחזקה מהבעלים דמי ניהול בסך המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

מועדי ההתקשרות והסכום המדויק ייקבעו ע"י חברת הניהול בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ובפרויקטים דומים לו.

- הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס הוא מדד חודש \_\_\_\_\_ שפורסם בתאריך \_\_\_\_\_.
- 1.3 התשלום לחברת האחזקה יבוצע ע"י מסירת 12 המחאות מעותדות או בהוראת קבע. מוסכם כי כל הוצאה כתוצאה מאי כיבוד המחאה או הוראת קבע יחולו על הדייר וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות בגין ההוצאות כאמור.

1.4 מובהר כי חברת האחזקה לא תממן את הפעולות המנויות להלן מהונה העצמאי אלא אך ורק מתשלומי המחזיקים.

- 1.5 באם יתברר כי לפחות 10% מהדיירים אינם משלמים את דמי הניהול כי אז הרשות בידי החברה לצמצם לאלתר את השירותים הניתנים על ידה.

### 4. שירותי חברת הניהול

4.1 עבודות ניקיון: שטיפת חדר המדרגות, תיבות דואר ואינטרקום פעם אחת בשבוע. שטיפת לובי קומות וחדרי מדרגות, ריקון פחי אשפה בחדר המדרגות ובשטחים הציבוריים, נקיון מאפרות, שלוש פעם בשבוע. שטיפת לובי מרכזי, מראות בלובי, חלונות בלובי, מעלית, שלוש פעם בשבוע.

4.2 הדברה אחת לשנה/ וככל שיידרש.

4.3 עבודות אחזקה ותיקונים.

ביקור טכנאי לפי הצורך להחלפת נורות שרופות, החלפת מתגי חשמל, מנעולים וידיות, פתיחת סתימות, תיקוני צבע קטנים (והכל רק בשטחים הציבוריים). לא כולל אחריות על קווי הזנה ראשיים (מים וחשמל). הציוד שיירכש ויסופק ע"י חברת האחזקה יישאר בבעלותה.

4.4 שירותי מעליות: חברת האחזקה תתקשר בשם הנציגות עם חברה הנותנת שירות ותחזוקה למעליות. בדיקת מהנדס מורשה כל שישה חודשים.

4.5 גינון: ביצוע עבודות לתחזוקה שוטפת אחת לשבוע. כיסוח הדשא וצמחייה סביבתית. ניקיון הערוגות והמעברים מעלים וניירת. קלטור האדמה וגיזומים למיניהם. בדיקת מערכת ההשקיה ותיקונה. רכישה ושתילת פרחים עונתיים פעמיים בעונות השנה. רכישת כדים, עציצים וצמחים ללובי הבניין.

4.6 ניהול הרכוש המשותף שטחי המסחר: למען הסר ספק מובהר בזאת כי אף חלק משטחי המסחר על כל יחידותיהם והשטחים המשותפים הנכללים בהם, לא יחשבו כרכוש משותף (למעט שטח משותף למגורים ולמסחר כהגדרתו בהסכם המכר) ולרכוש לא תהא זיקה כלשהיא אליהם ואף לא זכות כלשהי לגביהם לרבות דרישה להשתתף עימם בתשלומים כלשהם בגין ניהולם ו/או אחזקתם.



אשר בקרה בע"מ  
03.09.2025  
נבדק

נמסר וידוע לקונה כי השטח הכולל, שבין הבניינים, לבין חזית הרחוב בגבול המגרש, לרבות בתחום הקולונדה, יוגדר כזיקת הנאה לכלל הציבור למעבר רגלי, הכול בכפוף ובהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או דרישת רשויות התכנון.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

[Redacted Signature]

הקונה

[Redacted Signature]

חברת אחזקה

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]



## נספח טז' - נספח בטיחות – ביקורים באתר בניה

### בין:

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391  
שמשדרה ברחוב הנמל 2, ת.ד. 5005 אשקלון  
טלפון: 08-6701800, פקס: 08-6735853  
(להלן: "החברה" / "המוכר")

### מצד אחד

### לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

### מצד שני

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם (להלן: "הרוכש")

הודעה לרוכש שחברה אינה מאפשרת ביקורי רוכשים בדירות במהלך בנייתן, אלא במקרים חריגים. אם יש צורך מוגדר לערוך ביקור באתר הבנייה, יש להקפיד על קיום כללים כדלקמן וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעיט בהפרעה למהלך העבודה באתר:

1. ביקורים באתר יתקיימו אך ורק בתיאום עם מנהל העבודה בפרויקט בו נרכשה הדירה.
2. ביקורים יתקיימו במימי ו' בלבד, אלא אם יש סיבה מיוחדת לביקור ביום עבודה אחר.
3. יש לתאם מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך תדריך בטיחות לפני כניסה לאתר.
4. אין להיכנס לאתר ללא ליווי נציג החברה.
5. אין להביא לאתר ילדים מתחת לגיל 16.
6. בעלי מגבלות תנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר העבודה ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
7. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל עבודה באתר ולא לאיש משאר העובדים באתר.
8. כל סיכום בנושא שינויים ו/או צורת הביצוע שלא באמצעות אחראי שינויים של החברה (במשרדה) אינו תקף.
9. הגעה לאתר רק עם נעליים נוחות רצוי נעליים סגורות.
10. לפי הצורך, המבקרים יצוידו באתר בקסדות מגן – למען בטיחותם.
11. בעת הביקור באתר אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
12. אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין ואזורים סגורים ומגודרים.
13. אין להיכנס לאזורים חשוכים.
14. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה וחומרי בנין.
15. יש לבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב וחלק או סיכונים אחרים.
16. מובהר בזאת כי החברה וכל מי מטעמה אינם אחראים לכל נזק שיגרם למבקר באתר ו/א לבגדיו ו/או לחפציו אם פעל שלא על פי ההנחיות המצוינות לעיל.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

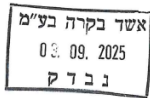
אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





## נספח יז' - ייפוי כח

### לבחירת דירה בלבד

### במסלול מחיר מטרה בפרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד

1. אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ממנים ומייפים בזאת את כוחו של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, לבחור בשמנו/בשמי ובעבורנו/בעבורי דירה באחד מהבניינים הנבנים/שייבנו במסגרת פרויקט "מרום אלעד" בעיר אלעד, ע"י חב' אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 על המקרקעין הידועים כמגרשים 6 ו-7 לפי תמל/1081 בקרקע הידועה כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4 בעיר אלעד.

2. בחירתנו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותנו ותהיה סופית.

### ולראיה באנו על החתום:

|       |               |        |
|-------|---------------|--------|
| _____ | שם: (1) _____ | חתימה: |
| _____ | שם: (2) _____ | חתימה: |

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר זיהיתי אותם על פי תעודת זהות, וחתמו בפניי על יפוי כח זה מרצונם החופשי, ולראייה אני מאמת את חתימתם, בחתימת ידי ובחותמתי:

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



## נספח יח' מאגר ודיוור ישיר

1. במסגרת ההתקשרות בחוזה הרוכש עשוי להתבקש למסור לחברה פרטים שונים אודותיו, לרבות שם מלא, מספר תעודת זהות או דרכון, כתובת מגורים, כתובת דוא"ל, מספר טלפון ופרטים מזהים נוספים, כפי שיידרשו מעת לעת (להלן: "המידע").
2. הרוכש יודע שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על-ידו לחברה יכול שיוחזק, כולו או חלקו, במאגר מידע של החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע התחייבויות החברה על-פי החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע החוזה ו/או בקשר עם הפרויקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב) והרוכש מוותר בזאת על כל טענה כלפי החברה בנוגע למסירת מידע כאמור. ידוע לרוכש, כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי ובהסכמתו המודעת וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא חוזה זה לפועל. החברה תהיה רשאית לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.
3. הפרטים והמידע אודות הרוכש לא יימסרו לידי צדדים שלישיים ללא הסכמת הרוכש מראש, אלא ככל שהדבר הותר במסגרת חוזה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להעביר לצדדים שלישיים את הפרטים האישיים והמידע שנאסף אודות הרוכש במקרים המפורטים להלן: (א) לנותני שירותים של החברה, על מנת שהחברה תוכל לבצע את התחייבויותיה לפי החוזה; (ב) לחברות שונות בקבוצת החברה ולחברות קשורות אליה; (ג) במקרה שהרוכש יפר את החוזה עם החברה או יבצע בקשר להתקשרות עם החברה פעולות בניגוד לדין או ניסיון לבצע פעולות כאלה; (ד) אם תתקבל בידי החברה צו שיפוטי המורה לה למסור את פרטי הרוכש או המידע אודותיו לצד שלישי; (ה) במקרה שהחברה תסבור, כי מסירת המידע נחוצה כדי למנוע נזק חמור לגופו או לרכושו של הרוכש או לגופו או לרכושו של אחר; ו-(ו) במקרה של מכירת מניות החברה או עיקר נכסיה, במסגרת עסקת השקעה בחברה או במסגרת משא ומתן לעסקה כאמור, ככל שהעברת המידע דרושה לצורך ביצוע עסקה כאמור.
4. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הרוכש יודע ומסכים לכך שהחברה ו/או מי מטעמה רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') בכפוף להוראות כל דין וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאינן בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי). כמו כן, הרוכש מסכים לקבל פרסומות מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.



5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשהו בכתב או על ידי אפוטרופוסו, במידע שעליו המוחזק במאגר מידע. אדם שעיין במידע שעליו ומצא כי אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, רשאי לפנות לבעל מאגר המידע בבקשה לתקן את המידע או למוחקו. אם, מסיבה כלשהי הרוכש מעוניין למחוק, לתקן או לשנות את המידע האישי שלו, הוא יכול לעשות זאת באמצעות שליחת הודעה בכתב לחברה, והחברה תעשה מאמצים סבירים לבצע זאת או לסרב לבקשת הרוכש בתוך 30 יום, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, אם המידע שבמאגרי החברה משמש לצורך פניה אישית אל הרוכש, בהתבסס על השתייכותו לקבוצת אוכלוסין, שנקבעה על פי איפיון אחד או יותר של בני אדם ששמותיהם כלולים במאגר ("פניה בהצעה מסחרית"), כי אז הרוכש זכאי על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 לדרוש בכתב שהמידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע. החברה תמחק במקרה זה מידע הדרוש לה רק כדי לפנות אל הרוכש בהצעות מסחריות כאמור לעיל. מידע הדרוש לחברה לשם ניהול עסקיה - לרבות תיעוד פעולות מסחריות ואחרות שביצע הרוכש אל מול החברה - יוסיף להישמר במאגרי החברה על-פי דין, אך לא ישמש עוד לצורך פניות אל הרוכש.
6. יצוין, כי החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי למנוע גישה בלתי מורשית למידע שבידיה. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם עקב חדירה למידע המוחזק בידיה, בכפוף להוראות כל דין.

\_\_\_\_\_

[חתימת הרוכש]



**נספח יט'**  
**הודעה לרוכש דירה בדבר היעדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974**

לכבוד :

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה :
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה :

(להלן : "הרוכש")

בהתאם להוראות סעיפים 1א2(ב) ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן : "החוק"), ובקשר לחוזה המכר שבין **אפרירד החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391** להלן : "המוכרת" לבין הרוכש, להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי :

**ליווי פיננסי** - נכון למועד חתימת חוזה המכר, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בנוגע לפרויקט שבו נכללת הדירה נשוא חוזה המכר ; בכוונת המוכר להתקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_ :

חתימה : \_\_\_\_\_ חתימה : \_\_\_\_\_

החברה : אפרירד החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ : \_\_\_\_\_ הקונה : \_\_\_\_\_



## נספח כ' הנחיות בגין דיווח על רכישה

לכבוד: עוה"ד אבי עייש ו/או ירדנה בן שלום

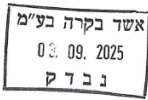
### הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה והתחייבות להמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו/י הח"מ: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם ומשפחה:

מאשר/תים בזאת כדלקמן:

- ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג, 1963- עלינו לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום במועדים הקבועים בדין.
- ידוע לי/נו, כי עלינו לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לנו/י שובר מס-רכישה בתוך 30 ימים מהיום, נאדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו/
- אנו/נו מבקש, שתערכו עבורנו/י את ההצהרה על רכישת הדירה בהתאם להצהרתי שלהלן: (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה)
  - אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת וגם לא חלקים העולים על 1/3 בדירת מגורים נוספת כלשהי. חתימה: \_\_\_\_\_
  - יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: \_\_\_\_\_ חלקה: \_\_\_\_\_, ברח': \_\_\_\_\_, בעיר: \_\_\_\_\_, ובכוונתי למכור אותה ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק. חתימה: \_\_\_\_\_
  - אינני / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה. ככל שהנני זכאי להנחה במס רכישה הריני מתחייב להמציא לכם בתוך 7 ימים מחתימת הסכם המכר את המסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן לא תצרפו אותם לדיווח ויתכן שלא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי. חתימה: \_\_\_\_\_
  - לא קיים לנו/י תיק במס הכנסה/ קיים לי תיק במס הכנסה הדירה הנרכשת הינה "נכס קבוע 3.6". לא רכשתי את הזכות בדירה בנאמנות.
- אבקשכם לדווח לרשויות על הסכם המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.
- ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבורינו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתינו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמינו או באמצעות עורך דין מטעמינו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמכם.
- באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
- הרינו מורים לכם לדווח בשמינו כי במסגרת הצהרת רכישת הזכות במקרקעין ובהתאם לדרישת החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח- 2018 אמצעי התשלום שלפיו תועבר התמורה למוכרת הינם המחאות או העברה בנקאית בלבד וכי הרכישה אינה עבור עסק.

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



8. במקרה של מחלוקת בינינו לבין רשויות המס, עלינו יהיה לטפל בכך בעצמינו או באמצעות עורך דין מטעמינו ואתם ו/או באי כוחכם לא ידרשו להגיש בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.
9. אנו מאשרים כי המידע שנמסר לכם לצורך דיווח העסקה הינו באחריותנו הבלעדית וכי נתנה לנו הזדמנות להיוועץ עם בעל מקצוע מטעמנו.
10. ידוע לנו שניתן יהיה לשלם את מס הרכישה באמצעות שוברי תשלום שישלחו אלינו על ידי רשות המיסים ו/או שיונפקו על ידינו באתר של רשות המיסים בבנק הדואר או באתר האינטרנט של רשות המיסים.

חתימת הרוכשים : \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_





## נספח כא' - כתב הוראות לנאמן

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

לכבוד עו"ד \_\_\_\_\_

### הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

אנו הח"מ, אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 (להלן: "החברה") ו-

1. ת.ז. \_\_\_\_\_ שם ומשפחה:
2. ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")

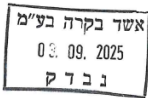
פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות החוזה שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום \_\_\_\_\_ ועל-פי ההוראות דלהלן.

1. למונחים ולביטויים בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה להם בחוזה, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
2. הערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974- שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הערבויות"), יוחזקו בידיך הנאמנות עד שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים, ורק לאחר התקיימותם של התנאים המצטברים הבאים, ניתנת בזאת לך הוראה בלתי חוזרת להשיב את הערבויות לידי הגורם המלווה:  
א. נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה).  
ב. נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר, כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון הפרייקט באמצעות שוברי התשלום.  
ג. נמסרו לך אישורים בהתאם לתקנות המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה) התשפ"א, 2021- לפיו:  
1. הרשות המקומית הנפיקה לגבי דירה או לגבי בניין שהדירה היא חלק ממנו והדירה לא הוחרגה מההנפקה לבניין, אחד או יותר מאלה: תעודת גמר או אישור אכלוס.  
2. אישור כי החברה חיברה את הדירה לתשתית חשמל קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מחברת החשמל או הרשות המקומית שבתחומה נמצאת הדירה.  
3. אישור, כי החברה חיברה את הדירה לתשתית מים קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מתאגיד המים העירוני או הרשות המקומית שבתחומם נמצאת הדירה.
3. נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (אישור על רישום פעולה) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) או לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתא לטובת הגורם המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שירשמו עפ"י כל דין.
4. נמסר לך מכתב ההחרגה סופי מאת הגורם המלווה בנוסח המקובל אצל הגורם המלווה באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותתבצע על-ידי הגורם המלווה לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המלווה.
5. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) (המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה מחד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.
6. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הערבויות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הערבות על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הערבות בתוקף.
7. החברה והרוכש פוטרם אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הערבויות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

לכבוד רב, אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391: \_\_\_\_\_

1. הרוכש: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הנני עו"ד \_\_\_\_\_ מסכים לעיל: \_\_\_\_\_

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



**נספח כב'**  
**אישור בדבר ביטול בטוחה**

חוזה מכר דירת מחיר מטרם מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

לכבוד \_\_\_\_\_

**הנדון: ביטול בטוחה/ות חוק מכר מס' (להלן: "הבטוחות")**

1. הרינו הח"מ לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה שמספרה הזמני: \_\_\_\_\_ והיא בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ בבניין שמספרו הזמני \_\_\_\_\_, במקרקעין הידועים כגוש 5759 חלק מחלקות: 2,3,4 הידועים גם כמגרשים מספר 6 ו-7 עפ"י תכנית מס' תמל/1081 בעיר אלעד (להלן: "המקרקעין") שמוצמדים לה חניה שמספרה הזמני: \_\_\_\_\_ ומחסן שמספרו הזמני \_\_\_\_\_ (להלן הכל ביחד: "הממכר").

2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "התנאים") יתקיימו התנאים לביטול בטוחות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין בטוחות אלה.

בכבוד רב,

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

העתק: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391

החברה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



**נספח כג'  
עמלת ערבות חוק מכר**

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה מכר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה")

בין: חברת אפרירד החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 (להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה:

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה

(ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם ויקראו להלן: "הרוכש")

**מצד שני;**

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין החברה לבין הרוכש ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הממכר, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברת מבטחת (להלן: "הערבות"). הוסכם בין הצדדים, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

א. סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש בהתאם להוראות החוזה.

ב. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.

ג. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים, והינם כדלקמן:

1. עלויות הקמה בשיעור של \_\_\_\_\_% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי או כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה.

2. ריבית שנתית בשיעור של \_\_\_\_\_% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי של הפרויקט או כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה.

ד. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגורם המממן בשביל הרוכש ובגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.

ה. במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המלווה לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

ו. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

החברה: \_\_\_\_\_ הרוכש: \_\_\_\_\_

החברה: אפרירד החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_



## נספח כד' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים

חוזה מכר דירת מחיר מטרם מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה :

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה :

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 (להלן: "החברה") כדלקמן :

זכינו בהגדרה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט דירה במחיר מטרם בעיר אלעד הממוקם על מגרשים 6 ו-7 לפי תב"ע מספר תמל/1081 והמצויים בחלק מחלקות 2,3,4 בגוש 5759 בהתאם למכרז מספר מר 420/2021 במסלול מחיר מטרם.

ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי מחיר מטרם הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן :

כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת ו/או חברת אם, חברה קשורה, משווק וכד' ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו 1976- ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק")

כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק

כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרתם מונחים אלו בחוק .

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הוראה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה, כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם וידוע לנו כי ייתכן שאף תבטל רכישתנו של הדירה .

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_ : הרוכש : \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת בזאת, כי בתאריך המצויין למטה הופיעו בפניי ה"ה :

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה :

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם ומשפחה :

אשר זיהיתי אותם על פי תעודת זהות, וחתמו בפניי על יפוי כח זה מרצונם החופשי, ולראייה אני מאמת את חתימתם, בחתימת ידי ובחותמת.

חתימה + חותמת של עוה"ד

תאריך

החברה : אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ : \_\_\_\_\_ הקונה : \_\_\_\_\_



## נספח כה'

### נספח תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

**מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר על פי הסכם המכר, יהיה המוכר רשאי לקבוע בתקנון את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה מודע לכך מראש ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר ונספחיו:**

1. הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה/או בשטחי המסחר, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, ו/או בשטח המסחרי ו/או בכל שטח אחר במתחם וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות ו/או בשטחי המסחר והתעסוקה בפרויקט.
2. הוראות מתאימות לעניין השטח המסחרי בפרויקט ואפשרויות השימוש בהם, בשטחים המוצמדים להם ובמתקנים המשמשים אותם לרבות מתקני אשפה, דחסניות אשפה ומתקנים מרכזיים אחרים, חדרי מכונות ו/או גנרטור, שטחי פריקה וטעינה, שטחי ישיבת לקוחות. לרבות הוראות המתירות לבעלי הזכויות לנהל בהם פעילות מסחרית ו/או תעסוקתית, שילוט, עיצובם ושעות הפעילות, והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.
3. הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיוור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי ו/או במתחם, ובלבד שהפעילות שנעשית בשטחי המסחר נעשית בהתאם להוראות התב"ע והדין.
4. הוראות לפיהן לבעלי זכויות במתחם המסחרי שלהם הוצמדו קירות חיצוניים של שטחי המסחר יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין לנהוג בהם מנהג בעלים.
5. הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.
6. הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.
7. הקונה לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדן, ככל שיידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדין ומבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר.
8. מובהר בזאת, כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות המוכר לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד.
9. הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין ומבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר.
10. הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות והוראות בדבר התקנת סוככי שמש בכפוף להוראות כל דין.
11. הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי כאמור בהוראות הסכם המכר.
12. הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בניה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.
13. הוראות המזכות את המוכר להציב שילוט בהתאם להוראות חוזה זה.
14. זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכפיפות המגרש לדרכי גישה לטובת חברת חשמל, להעברת תשתית וגישה להתקנה וטיפול במערכות הבניין הנוספות כגון מערכת פנאומטית לסילוק אשפה וכיו"ב.
15. תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.
16. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף והמערכות המשותפות כגון מעליות ומערכת סילוק אשפה וכיו"ב שהקונה והנציגות מחויבים לתחזק ולהתקשר בהסכמי מתן שירותים, בקשר למערכות אלו.



17. הוראות בדבר זכות המוכר לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, כל שינוי ו/או תיקון שיערכו בו והכל עפ"י הוראות הסכם זה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה ביחידה שרכש עפ"י הוראות הסכם זה.
18. הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי ו/או בכל שטח אחר במתחם, ובלבד שהפעילות שנעשית בשטחי המסחר נעשית בהתאם להוראות התב"ע והדין.
19. לנציגות העל שתכונן לכל אגפי המתחם, תוקנה הסמכות והאחריות ביחס לשטחים המשותפים וסמכויותיה יעוגנו בתקנון הבית המשותף.
20. החלק היחסי בייצוג של כל בניין / אגף / פרויקט במתחם, בנציגות העל – ייקבע באופן יחסי לגודלו ביחס לכלל השטחים הרלוונטיים בכפוף להוראות כל דין.
21. הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכלל אגפי, ייקבעו באופן הזהה לאופן שבו יחושב חלקה של כל יחידה בדמי הניהול.
22. .
23. יוצאו מן הרכוש המשותף, בין היתר, החלקים הבאים, כולם או מקצתם: חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מחסנים, חדרי שירות, חדרי חשמל ו/או טרנספורמציה, חלקים בקומות מפולשות וכיוצ"ב.
24. הודע לקונה, בנוסף, כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים של המסחר לרבות הקולונדה, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיוצ"ב, מרתפים, חדר טרנספורמציה או חדר בוק / תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, ו/או שטחי שירות שייבנו בית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים לרבות חניות ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או לשטחי המסחר ו/או ימכרו ו/או יהיו בבעלות החברה ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, יהיה המוכר רשאי להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה החברה רשאית לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות), דודים וקולטי שמש ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו והכל בכפוף להוראות הדין ו/או התב"ע ו/או היתר הבניה. החברה תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.
25. הוראות נספח זה תהינה כפופות להוראות התב"ע להוראות כל דין, לסביר ולמקובל ולכך שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ושפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה.





### טופס בחירת דירה

תאריך: \_\_\_\_\_ שעת הבחירה: \_\_\_\_\_

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_ מספר זוכה \_\_\_\_\_

מבקש/ים לרכוש מהקבלן \_\_\_\_\_ דירת מגורים בפרויקט \_\_\_\_\_

בעיר \_\_\_\_\_ אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו ואני/נו מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר \_\_\_\_\_, דירה מספר \_\_\_\_\_, מספר חדרים \_\_\_\_\_, קומה \_\_\_\_\_, חנייה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מספר \_\_\_\_\_.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום \_\_\_\_\_ הוא: \_\_\_\_\_ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקבוע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה ..... (לדירות בהן קיימת מרפסת או גינה), חנייה (לדירות בהן קיימת חנייה).
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה מכל סיבה שהיא.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם למוכר 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. סכום זה יקוזז מהתשלום הראשון שעלינו לשלם בהתאם להסכם הרכישה, או לחלופין יושב לנו במעמד החתימה על ההסכם, בהתאם לבחירת המוכר, ובמקרה שיושב – יתווסף סכום זה לתשלום הראשון שעלינו לשלם במסגרת הסכם הרכישה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_ נציג חברת הרוכש \_\_\_\_\_ מאשר כי:

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

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או יושבו לרוכש במעמד החתימה על הסכם הרכישה והרוכש ישלם סך זה במסגרת הסכום הראשון עליו לשלם במסגרת הסכם הרכישה. סך זה לא יושב במקרה של ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה \_\_\_\_\_

החברה: אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ: \_\_\_\_\_ הקונה: \_\_\_\_\_