

אשד בקרה בע"מ
13. 11. 2024
נ ב ד ק

פרוייקט "טופ שדות"

חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

בניין QQQ דירה WWW
קומה EEE כיוונים RRR
יום DDD לחודש FFF שנת GGG

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה:
תאריך: 14.11.24
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ולא הסכרו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

הקונה:

TTT ת.ז. YYY

UUU ת.ז. III

שכתובתם OOO

נייד: AAA; נייד: PPP

מייל: SSS

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

חוזה מכר דירה במחיר מטרה - תוכן עניינים

3	מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות	.1
6	הצהרות והתחייבויות הקונה	.2
6	העסקה	.3
7	הבניה	.4
7	שינויים	.5
9	השלמה ומסירה	.6
13	אחריות לפגמים	.7
13	הבית המשותף	.8
17	הרישום	.9
17	התמורה	.10
19	מיסים ותשלומים	.11
20	יפוי כח	.12
21	העברת זכויות	.13
22	ליווי בנקאי והבטחת כספי הקונה	.14
23	הפרות ותרופות	.15
24	הגנת הפרטיות מאגרי מידע ודיוור ישיר	.16
24	משכנתא – הלוואת הקונה לצורך רכישת הדירה	.17
25	כללי	.18
26	כתובות	.19

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

חוזה מכר- דירה במחיר מטרה
שנערך ונחתם ביום DDD לחודש FFF שנת GGG

בין : **טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ** (ח.פ. 513922534)
שכתובתה לצורך הסכם זה השדות 1, קדימה-צורן
(להלן - "החברה" או "היזום" או "המוכרת")
מצד אחד

לבין : **TTT ת.ז. YYY**
UUU ת.ז. III
שכתובתם **OOO**
נייד: **AAA**; נייד: **PPP**
מייל: **SSS**
ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "הקונה")
מצד שני

והואיל והחברה רכשה את כל זכויות והתחייבות חברת נתיב סיטי בע"מ ח.פ. 516328937 (להלן: "נתיב סיטי") בקשר עם זכייתה של נתיב סיטי במכרז מס' מר/127/2020 של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבניית 110 יחידות דיור במתחם מס 68232 (להלן: "המתחם" או "המקרקעין") בקדימה צורן, שכונת נוף השדות, המצוי בתחומי תוכנת מפורטת (תב"ע) מח/309 (להלן: "הפרוייקט") (להלן: "מכרז דיור במחיר מטרה" או "המכרז").

והחברה רשומה כבעלת זכויות החכירה על פי חוזה חכירה מהוון (מס' חוזה 800026738) לתקופת חכירה של 98 שנים עד ליום 19/09/2120 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות;

והואיל והמוכרת הינה המחזיקה הבלעדית במקרקעין ומקימה על המקרקעין את הפרוייקט כהגדרתו להלן בהתאם להיתרי בניה כדון, ובהתאם להוראות המכרז ולעמידת הקונה בתנאי הוראות המכרז רשאית המוכרת להתקשר בהסכם למכירת הדירה, כהגדרתה להלן, לקונה;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת את הדירה, והמוכרת מוכנה למכור לקונה את הדירה, הכל באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ- "חסר דיור" ו/או "משפר דיור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל סוג שהוא להתקשר בהסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.3 למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהיה המשמעות שלצידם, אלא אם הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:
 - "ההסכם" או "החוזה" - חוזה זה וכל הנספחים המצורפים אליו.
 - "המכרז" - מכרז מס' מר/127/2020 של רשות מקרקעי ישראל.
 - "המשרד" - משרד הבינוי והשיכון

- "המקרקעין" או "המתחם"
חלקות (לרבות חלק מחלקה) 49,50,51,52,66,85 בגוש 7814 (מתחם מס 68232, מגרשים 1,2,3,4,8,9 בתוכנית מח/309);
 - "התב"ע"
תוכנית בניין עיר מס' מח/309;
 - "הפרוייקט"
פרוייקט המכונה "טופ שדות" במסגרתו תבנה המוכרת 11 בניינים הכוללים 110 יחידות דיור (88 למכירה במסגרת מחיר מטרה ו- 22 במכירה לשוק החופשי);
 - "הבנין"
בניין מגורים המתואר במפרט וכמפורט בנספח א'.
 - "הדירה" או "הנכס"
יחידה בבית משותף, לרבות הצמודותיה והחלק היחסי ברכוש המשותף, המפורטת בנספח א' והמצויה בבנין.
 - "הקבלן"
הקבלן שנקבע או שייקבע ע"י המוכרת לבצע את בניית הבנין, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, לפי קביעת המוכרת. הקבלן הראשי יהיה קבלן רשום על פי דין ובעל סיווג מתאים לעבודות שמבוצעות.
 - "מועד המסירה"
המועד הצפוי למסירת הנכס לחזקת הקונה, כמפורט בנספח א'.
 - "מועד המסירה בפועל"
המועד בו תמסור החברה את הנכס לחזקת הקונה, כפי שיפורט בהודעה שתימסר לקונה כאמור בסעיף 6.13 להלן.
 - "המדד"
מדד תשומות הבניה למגורים - כללי כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על-ידי גוף אחר שיבוא במקומו, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לא. במקרה שיבוא מדד אחר, והלשכה או הגוף האחר לא יקבעו את היחס שבין המדד לבין המדד המוחלף, ייקבע יחס זה על-ידי החברה לפי שיקול דעתה.
 - "המדד הבסיסי"
מדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.
 - "המדד החדש"
המדד הידוע האחרון, שהתפרסם לפני היום שנועד לביצוע תשלום כלשהו ע"י הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, על כל נספחיו.
 - "התמורה"
התמורה בגין רכישת הנכס, כמפורט בנספח א' להסכם, וכוללת את כל הוצאות התיכנון והבניה של הדירה והפרוייקט לרבות עבודות פיתוח בגבול המתחם, חיבור הדירה והבניין למערכות המיים, הביוב, החשמל, ורשת הטלפונים, ולרבות הוצאות משפטיות לשם רישום הבניין כבית משותף, תשריטים, ורישום רוכשי הדירה בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה. (המוכרת לא רשאית לגבות מהרוכש תשלום בגין פעולות עו"ד הקשורות ברישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או אחרות המפורטות בתקנות המכר (דירות) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 – והסכום הנ"ל כלול במחיר התמורה).
- מובהר כי התמורה כוללת אגרות רישום בגין משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובת הבנקים למשכנתאות ואינה כוללת פיקדונות (ככל וידרשו) לצורך חיבור מונה גז, מונה חשמל, מונה מיים והכל כמפורט בסעי' 11 להלן.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE ; כיוונים: RRR

- "ריבית פיגורים" - עפ"י התקנות לפי סעיף 5' לחוק המכר (דירות) ובשיעור שלא יעלה על 8% שנתי מחושבת חודשית.

- "יום התשלום" - היום בו ביצע הקונה את התשלום, בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר מפנקס שוברי הליווי לבנק המלווה.

- "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

- "חוק מכר דירות" או "חוק המכר" - חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

- "הבנק" או "הבנק המלווה" - בנק הפועלים בע"מ;

- "חשבון הליווי" - חשבון מספר 14404 בבנק הפועלים, סניף נתניה עסקים (מס' 167), המתנהל על שם החברה, בו הועמד ו/או יועמד האשראי ו/או כל חשבון אחר שיחליף אותו, ואליו יופקדו התשלומים שישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט באמצעות שוברי תשלום;

- "ב"כ החברה" - דויד ברג ושות' – משרד עורכי דין ונוטריון. מייל: david@berg.co.il

- "חסר דיו" או "חסרי דירה" או "משפר דיו" - כהגדרתו בסעיף 4.7.1. לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.

נספחים: 1. 4

נספח "א" – פרטי הדירה, הבניין, התמורה והתנאים המיוחדים.

נספח "א-1" - עמלת ערבות חוק מכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות)

נספח "ב" – מפרט טכני.

נספח "ב-1" - תכנית הדירה.

נספח "ב-2" - תוכניות קומת הכניסה, הקומה בה נמצאת הדירה וקומת הגג.

נספח "ב-3" - תכנית המגרש.

נספח "ג" – אישור הקונה לבנק המלווה (בנק הפועלים בע"מ).

נספח "ד" - בוטל.

נספח "ה-1" – נוסח יפוי כוח בלתי חוזר מאת הקונה לב"כ המוכרת.

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

נספח "ז" – הוראות בטיחות לרוכשים

נספח "ח-1" – נוסח תצהיר / כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון של חסר דירה ברכישת דירה במחיר מטרחה.

נספח "ח-2" – נוסח תצהיר / כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון של משפר דיו ברכישת דירה במחיר מטרחה.

נספח "ח-3" – נוסח תצהיר / כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון של חסר קרקע ביעוד מגורים ברכישת דירה במחיר מטרחה.

נספח "ט" – נספח חניות נכה- יחתם מול רוכש שאינו נכה אשר רכש חניית נכה.

נספח "י" – תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.

נספח "יא" – נספח העדר היתר בניה (יחתם רק במכירה טרם קבלת היתר הבניה).

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE ; כיוונים: RRR

2. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר, יודע ומתחייב כדלקמן:

2. 1 הקונה מצהיר כי כתובתו המפורטת בראש הסכם זה, לרבות כתובת הדואר האלקטרוני (אי-מייל), הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בית דין ו/או הודעות מאת החברה ו/או מאת הבנק המלווה, וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה, ולאחר מועד מסירת החזקה תהא כתובתו לצורך כך בכתובת הדירה נשוא הסכם זה. הודע לקונה כי הערבות הבנקאית הינה ערבות אלקטרונית (חתומה אלקטרונית) ותומצא לו באופן מקוון באמצעות הדוא"ל לכתובת אותה מסר לחברה בראש הסכם זה.

הקונה מתחייב להודיע הן לחברה והן לבנק המלווה בכתב (למרכז עסקים חיפה באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת mailbox.merkazasakim.456@poalim.co.il על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

2. 2 על הקונה למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו להם לצורך ביצוע תשלומי התמורה לפי הסכם זה, את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום של כל תשלום ותשלום.

2. 3 הואיל והמקרקעין עליהם נבנה הפרוייקט הינם מקרקעי ישראל, כהגדרת חוק מנהל מקרקעי ישראל, והזכויות הנמכרות הינן זכויות חכירה אשר יתכן ויומרו בזכויות בעלות עם הערת אזהרה בדבר הגבלה על העברה לזרים כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לפיכך מצהיר הקונה ומתחייב כי הוא אזרח ישראלי או לחילופין הוא בעל הזכות להיות אזרח ישראל בהתאם לחוק השבות התש"י-1950 וכי הוא עומד בהוראות סעי' 2א לחוק חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 לשם קבלת זכויות חכירה ו/או בעלות במקרקעי ישראל.

2. 4 כי המוכרת הציגה לקונה והראתה לו את המקרקעין, מיקומם וסביבתה, את תוכניות הבנין והמפרט הטכני המצורפים להסכם זה.

2. 5 כמו כן הודע לו כי הבניין מהווה חלק מפרוייקט גדול יותר אשר נבנה בשלבים, כי הקרקע צפויה לעבור הליכי איחוד וחלוקה טרם רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכי יתכן והבניין ירשם כבית משותף ביחד עם בניינים נוספים בפרוייקט, יחלוק שטחים משותפים לרבות חצרות, גינות חניות וכו'.

2. 6 כמו כן הקונה קיבל מהחברה כל מידע שביקש, בדק את כל המידע שקיבל מהחברה וכן בירר באמצעיו את כל הטעון בירור, ובכפוף להצהרות החברה מצא את כל אלה לשביעות רצונו, ובין השאר ניתנה לו האפשרות לעיין בנסח הרישום ובתב"ע.

2. 7 כי הוא מעוניין לקנות מהמוכרת את הזכויות בדירה בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה ונספחיו וכי הוא בדק ומאשר כי ברשותו האמצעים לממן את הרכישה ולבצע התשלומים במועד.

2. 8 הקונה מצהיר שידוע לו כי משרד עו"ד דויד ברג מייצג את המוכרת בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי טרם חתימת הסכם זה.

3. העסקה

3. 1 הקונה רוכש בזה מאת המוכרת את הנכס והמוכרת מוכרת לקונה את הנכס, הכל באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה ובנספחיו.

3. 2 בכפוף למילוי ולביצוען המושלם של כל הוראות הסכם זה על ידי הקונה מתחייבת המוכרת כלפי הקונה כי הבניין יבנה/נבנה בהתאם להסכם זה ולמפרט הטכני והנכס ימסר לקונה והזכויות בנכס תרשמה על שמו בלשכת רישום המקרקעין (בדרך של

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

חכירה או בעלות בכפוף להערת אזהרה בדבר הגבלת העברה לזרים), כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה.

3. 3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין המפרט לבין התוכניות המצורפות אליו – יגבר התיאור המופיע במפרט.

3. 4 על מנת למנוע ספק מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה, וזכויות הקונה, מתייחסות לנכס בלבד ולזכויות הקונה בבנין בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה ונספחיו, ואינן נוגעות לכל חלק אחר של הבנין, הקרקע ו/או הפרוייקט, ולקונה לא תהיינה טענות ו/או דרישות בגין כל חלק אחר של הבנין כאמור ו/או הקרקע ו/או הפרוייקט ו/או השלמתו ו/או כל שינוי שיחול בהם, לרבות הוספת ו/או גריעת קומות ו/או יחידות דיור ו/או חניונים, בין בבניין בו מצוי הנכס ובין בכל יתר שטחי הפרוייקט.

והכל בכפוף לכך שאופייה הכללי של הדירה, שטח הדירה ומיקום הדירה מבחינת הקומה בבניין, כיווני האוויר וכן מיקום החניות, והמרפסת/ות וכיווניהם לא ישונו מאלו האמורים בחוזה המכר ונספחיו.

4. הבניה

4. 1 החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם למפרט, בכפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים עפ"י חוק המכר דירות.

4. 2 הודע לקונה כי החברה מסרה ו/או תמסור את ביצוע בניית הבנין לקבלן, אשר התחייב ו/או יתחייב לבנות את הבנין ואת הנכס בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה. אין באמור כדי למעט מאחריות החברה לכל ההתחייבויות על פי הסכם זה לרבות בניית הבניין והדירה על פי החוק.

5. שינויים

5. 1 הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז.

5. 2 הרוכש יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה.

5. 3 קונה המעוניין לוותר על התקנתם של פריטים כאמור בסעיף 5.2 לעיל, בתמורה לזיכוי כספי יודיע למוכרת על ויתורו בהתאם להוראות חוק המכר, יובהר כי המוכר יודיע לקונה בכתב בסמוך לכך ולפחות 30 יום מראש על המועד האחרון לוותר על פריטים בהתאם להוראות סעיף זה או 30 ימים לאחר הצגת הפריטים ע"י החברה, לפי המאוחר מבין השניים ובהתאם להוראות חוק המכר דירות.

5. 4 מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי בכפוף להוראות המכרז ולחוזה הבניה שנחתם בין המוכרת למשרד תהיה המוכרת רשאית ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרוייקט, וכן לעשות שינויים בבינוי ובביצוע של הפרוייקט ושל הבנין, לפי שיקול דעתה (ובאישור המשרד ו/או רמ"י) או בהתאם לדרישת הרשויות, לרבות שינוי היעוד, השטח, שינוי מספר היחידות ו/או מספר הקומות ו/או מקומות החניה ו/או המחסנים, ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם וכד', וכן להפריש חלקים מהקרקע בין לצורך חלקים אחרים של הפרוייקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור. הקונה לא יהיה זכאי להתנגד ו/או להתערב במהלך בניית הבנין, הנכס ו/או הפרוייקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבנות הבניין בכל מספר קומות שתמצא לנכון, לשנות את תכנונו, יעודו, שטחו, צורתו החיצונית ומיקומו, להסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, הכל כפי שהחברה תמצא לנכון. האמור לעיל מותנה בכך שלא יוכנס שינוי מהותי בבניית הדירה גופא (שינוי מהותי הינו במיקום/שטח/כיוון/קומת הדירה של הרוכש וכל שינוי שעלול לפגוע בערך הדירה). מוסכם בזה כי שינוי מהותי בדירה כאמור, אם בא עקב דרישת הרשויות המוסמכות, יזכה את הקונה אך ורק בסעד של ביטול הסכם זה.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

מודגש בזה כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שיאושרו ביחס לקרקע עד למועד המסירה כהגדרתו לעיל שייכות לחברה בלבד, ולקונה לא תהיינה זכויות מכל סוג שהוא לגבי זכויות בניה נוספות מעבר לזכותו לדירה. החברה תהיה רשאית לנהוג בזכויות בניה אלה מנהג בעלים ולפעול בקשר אליהן לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות העברתן למגרשים או לשטחים אחרים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע כי זכויות בניה קיימות או עתידיות (שמועד היווצרן עד למועד מסירת הדירה), הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסויימים בבנין, כגון בניה על גגות, תיוחדנה ותוצמדה למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסויימים, בחלקים כפי שייקבע על ידי החברה.

5. 5

בעלי הזכויות שליחידותיהם הוצמדו זכויות הבניה כאמור לעיל, אם הוצמדו, יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה הנ"ל באופן ובתנאים כפי שייקבע ע"י החברה. החברה תהא רשאית לקבוע, בין היתר, כי בעלי הזכויות הנ"ל יהיו רשאים לבנות את השטחים שניתן יהיה לבנותם במסגרת מימוש הזכויות, להתחבר לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף כולל מתקנים ומערכות, לכלול כל תוספת בניה כנ"ל במסגרת הבית המשותף בדרך של תיקון צו רישום הבית המשותף וכד'. כל זאת בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות ובלבד שזכויות הקונה בדירה וברכוש המשותף לא תפגענה.

מובהר כי זכותה של המוכרת כאמור לעיל תסתיים עם קבלת תעודת גמר לבניין ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה, וכי בעת רישום הבניין כבית משותף ירשמו כלל הזכויות הנ"ל במסגרת החלקים הצמודים לבעלי הדירות בבניין והחברה לא תהיה רשאית להותיר ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף ו/או מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (ככל ותהיינה).

החברה תהיה רשאית להקים בבנין או בסמוך לו חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או ליתר הפרוייקט או חלקו וכן צובר/י גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ ובלבד שהקמתם תצוין במפרט. החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף, לפטור יחידות אלו מדמי השתתפות בתשלומי אחזקת הבניין והרכוש המשותף (ועד הבית) ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי הענין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם באופן סביר לצורך מתן השירותים הנ"ל, ובכפוף לדין. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

5. 6

עד למועד המסירה החברה רשאית, ללא הסכמת הקונה, להעביר דרך הקרקע והבנין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים (להלן: "קווי התשתית") וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבנין לבדו ובין אם הן משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים.

5. 7

לאחר מועד מסירה, הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבנין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל וזאת לאחר תיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו. הודעה על מועד ביצוע העבודות תינתן באמצעות תליית מודעה בחדר המדרגות של הבנין 7 ימים קודם לביצוע העבודות, למעט במקרים דחופים, שאז תינתן ההודעה פרק זמן קצר יותר לפני תחילת ביצוע העבודות.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי החברה, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה, ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות.

העבודות הנ"ל יבוצעו ע"י החברה באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. החברה מתחייבת להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה.

6. השלמה ומסירה

6. 1 עד למועד המסירה, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא ראוי למגורים, פנוי מאדם וחפץ וחופשי משעבוד, עיקול, חוב או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, למעט כאלה שמקורן בקונה או מי מטעמו.

6. 2 מוסכם כי עבודות הפיתוח וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבנין תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה, אך תסתיימנה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממסירתו, למעט עבודות פנים ביחידות אחרות בבנין שתוכלנה להמשך אף לאחר מועד זה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהקונה גישה סבירה לדירתו, על הצמדותיה, ושימוש סביר בנכס. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

6. 3 "השלמת הנכס" בהסכם זה פירושה – התקבל טופס 4 (או כל מסמך שיחליף את "טופס 4" בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (רישויי בניה) תשע"ו-2016) מהוועדה לתכנון ובנייה בקשר עם הדירה, מעלית אחת לפחות תפעל בבנין (ועל פי תקן), לקונה תהיה גישה חופשית נוחה ובטוחה אל הדירה, החניה והמתקנים השייכים לרכוש המשותף לרבות למתקנים המצויים על הגגות המשותפים וכן היות הדירה ראויה למגורים ובנייה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה, מחוברת לרשת הביוב, המים, החשמל, הטלפון והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי הספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז על-ידי הקונה על-פי הנחיות החברה וביצוע התשלומים / העמדת פיקדונות הרלוונטים לספקי השירות בגין ביצוע החיבורים. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל, לשלם התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה.

6. 4 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

6. 5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת 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 שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים.

המוכרת תינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

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

6. 6 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

6. 7 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

6. 8 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 6.5 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.

6. 9 ככל שהמוכרת לא מסרה 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:

6. 9. 1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

6. 9. 2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

6. 9. 3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

6. 10 הפיצויים הקבועים בסעיף 6.10 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

6. 11 בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי של התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או מטעמה, לרבות באמצעות חברת עדי הדר ייזום, ייעוץ וניהול כלכלי בע"מ – אשר קיבלה על עצמה לנהל באמצעות קבלנים את ביצוע התשתיות הציבוריות, ולפיכך הדבר אינו באחריות המוכרת ו/או בשליטתה. אם כתוצאה מאי ביצוע עבודות הפיתוח הציבורי או אי השלמתן במועד ייגרם עיכוב או מניעה במסירת הנכס לקונה או במועד השלמת עבודות הפיתוח הצמוד, יידחה מועד המסירה הצפוי או מועד השלמת עבודות הפיתוח הצמוד, לפי הענין, בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב הנ"ל, ובתנאי שהחברה עשתה ככל שבידה לקידום הנדרש למול הרשויות ועמדה בהתחייבויותיה לגופים בהתאם להסכמים בינה לבינם.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

6. 12 **נוהל מסירת חזקה** - סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

6. 13 הקונה ידרש למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שמועד קיומן עד למועד המסירה, כולל ביצוע כל התשלומים (התחייבויות כגון, אך לא רק: הפקדת ערבויות חוק המכר בנאמנות (באם ידרש לכך); התקשרות עם נותני שירות כגון חברת חשמל, גז, מיים וכו', המצאת יפויי כח ואישור מס רכישה לידי ב"כ החברה ומסמכים נוספים בהתאם לדרישות החברה).

6. 14 המוכרת רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בפועל בתקופה של עד 120 ימים וזאת ע"י מתן הודעה בכתב של 60 יום מראש (טרם מועד המסירה החדש) לקונה, ומועד זה ייחשב כ"מועד המסירה". במקרה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה, ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 120 יום כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בנכס במועד המסירה ולקבל את הנכס לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

6. 15 החברה תתאם עם הקונה מועד לביצוע המסירה. ככל ולאחר ניסיון לתיאום 2 מועדים לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הנכס לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הקונה לצורך כל ענין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל ממועד המסירה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הנכס או אי שמירתו ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לנכס לאחר מועד המסירה והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל, ובלבד שהחברה דאגה כי הדירה תהיה נעולה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, במקרים הנ"ל לנקוט צעדים לשמירת הנכס ו/או תחזוקתו, והקונה ישא בכל ההוצאות שייגרמו לחברה בקשר עם כך.

למען הספר ספק, החברה אחראית על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. מכאן שאף אם החברה לא מחייבת את הקונה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהקונה לא קיבל במועד, היא אינה רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומר חנם.

6. 16 במועד מסירת הדירה יערך פרוטוקול בקשר למצב הדירה (להלן: "פרוטוקול מסירה") בקשר לכך מוסכם ומובהר:

6. 16. 1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה.

6. 16. 2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

6. 16. 3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
6. 16. 4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
6. 16. 5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 5-4-3-6.16 לעיל בפרוטוקול המסירה.
6. 17 תוקנו הליקויים כאמור - תצא החברה ידי חובותיה כלפי הרוכש בעניין ליקויי הבנייה.
6. 18 מובהר בזה כי למטרת מסירת הנכס לקונה ייחשב הנכס כמושלם כשהוא מושלם, בידי החברה טופס 4 לממכר, כל המערכות בדירה פועלות (בכפוף לחיבורן מול הרשויות) וקיימת גישה בטוחה לכניסה לבניין, לדירה ולחניה וכשלפחות מעלית נוסעים אחת פועלת. הקונה יהיה חייב לקבל את הנכס לרשותו, גם אם ימצאו בו ליקויים או ייוותרו בו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בנכס. אישור מהנדס החברה לענין זה יהווה ראיה לכאורה לכך.
6. 19 קבלת מפתחות הנכס ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך, כי הנכס נבנה ונמסר לקונה בהתאם להוראות הסכם זה.
6. 20 **מסירת הרכוש המשותף - לידי הנציגות** - החברה תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף תיעשה לקונה אחד או למספר קונים מבין רוכשי הנכסים בבנין – אשר יהוו נציגות ראשונה של הבית המשותף, במועד שייקבע על ידי החברה, והקונה מסכים, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף או כי הרוכש שייבחר על-ידי החברה כאמור לעיל יקבל לרשותו את הרכוש המשותף, לפי העניין, והוראות סעיפים 6.16 עד 6.19 יחולו, בשינויים המחוייבים, לגבי מסירת הרכוש המשותף.
6. 21 במועד המסירה ו/או במועד אחר בסמוך לכך, תהיה המוכרת רשאית לתת לקונה הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הנכס ו/או של הבנין ו/או של הרכוש המשותף ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בנ"ל או בכל חלק מהם, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנ"ל ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.
6. 22 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש, וזאת בהתאם להוראות החברה ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותן המערכות והמתקנים.
- ידוע לקונה כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית ומתקני חימום או הסקה, אם ישנם), וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התיפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבנין, לגרום לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.
6. 23 החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בנכס ו/או בבנין ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תיפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות נציגות

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE ; כיוונים: RRR

הבית המשותף, לא יהיה רשאי לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי החברה בקשר לכך.

7. אחריות לפגמים

7. 1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו 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.

7. 2 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת 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 ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

7. 3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

7. 4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

7. 5 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

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

7. 6 המוכרת תוכל 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. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. 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 למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

8. הבית המשותף

8. 1 עד למועד מסירת החזקה בדירה מחוייב הקונה שלא לבצע כל שינוי או תוספת בכל חלק מהרכוש המשותף, לרבות בגג הבנין ובקירות החיצוניים ו/או כל שינוי או תוספת הפוגעים במבנה המרחב המוגן הדירתי (הממ"ד) או במראה החיצוני של

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

הבנין, לרבות במרפסות הדירה, ללא קבלת הסכמת המוכרת לכך מראש ובכתב. הסכמת המוכרת לכל שינוי או תוספת אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות וקבלת הסכמת יתר בעלי הדירות והסכמת נציגות הבית המשותף.

מובהר כי ביצוע שינויים כאמור ללא קבלת הסכמת המוכרת וללא קבלת היתרים כדין עלולה ליצור בעיות בעת רישום הבניין כבנית משותף- במקרה כאמור חשוף מפר הוראה זו לתביעות מצד החברה ו/או מצד יתר בעלי הדירות בבניין.

8. 2 מובהר בזאת כי על מנת לאפשר את רישום הבנין כבית משותף ואת רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, יש לבצע בקרקע הליכי תכנון, חלוקה ורישום, כך שהקרקע, לבדה או ביחד עם מקרקעין הסמוכים לה, תחולק למספר חלקות רישום נפרדות באופן שהבניין לבדו או ביחד עם בניינים סמוכים לו יירשם כחלקת רישום נפרדת שגבולותיה ייקבעו ע"י החברה (להלן: "החלקה"). הליכים כלעיל עשויים להימשך תקופה ארוכה. ככל שהדבר תלוי בחברה, תנקוט החברה באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה ולהשלימם בהקדם האפשרי.

8. 3 החברה תגרום לכך כי הבנין יירשם כבית משותף (להלן: "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), וזאת בתוך התקופות הקבועות לכך בחוק המכר כפי שיהיו במועד סיום בניית הבניין, אך בכל מקרה לא פחות מהתקופות הקבועות לכך בחוק המכר בנוסחו במועד חתימת הסכם זה. החברה תנקוט באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה.

8. 4 הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בכל הקשור בהליכים לצורך רישום הבית המשותף, וכן מתחייב לאפשר לאנשי מקצוע מטעם החברה להיכנס לנכס ולבצע פעולות מדידה ופעולות נוספות, ככל שיידרשו.

8. 5 למען הסר ספק מובהר, כי במקרה שהבית המשותף כולל בניינים נוספים מלבד הבניין, יחל מניין התקופות לרישום הבית המשותף לאחר השלמת בניית כל הבניינים המיועדים, לפי קביעת החברה, להירשם במסגרת הבית המשותף. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, תהיה החברה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכל לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות הדין לענין זה.

8. 6 רישום הדירה כיחידה נפרדת - החברה תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטח/ים מהבנין ו/או מהקרקע כמפורט במפרט (ככל שהוצמדו כאלה) (להלן: "הצמידויות המיוחדות") וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן (בהסכם זה: "הרכוש המשותף"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו ע"י החברה לפי שיקול דעתה הסביר, ממסגרת הרכוש המשותף, כמפורט להלן. "יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כאמור תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים (ככל שיהיו), חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה.

8. 7 מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף ייכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות בבנין או את מרביתם, ואשר החברה תחליט, עפ"י שיקול דעתה הסביר, כי ייכללו ברכוש המשותף. החברה תהיה

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של הקרקע, שטחים בנויים, גגות, מרפסות, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבנין וכו'.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי נמסר לו על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף:

8. 7. 1 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון, בין שסומנו במפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

8. 7. 2 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו במפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.

8. 7. 3 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כחצר/חצרות של יחידות בבנין.

8. 7. 4 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.

למרות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 8.7.1 עד 8.7.4 במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה והצמדותיה לא תפגענה.

8. 8 בנוסף, יהיו או עשויים להיות קיימים במגרש ו/או במקרקעין, בין היתר, חדר/י עגלות, לובי כניסה לבניין, רחבות כיבוי אש, חדרי צנרת, חדרי אשפה, חדרי משאבות, חדר גנראטור, חדר חשמל, חדר טרנספורמציה, חדרי מכונות, חדר גז או צובר, מאגר מים, ארון בזק ו/או חשמל וטל"כ, תאי ותעלות ניקוז, שוחות ביוב, פתחי אוורור ופירי ופתחי שחרור עשן.

החדרים והמתקנים הנ"ל מהווים כולם חלק מהרכוש המשותף.

החברה רשאית לשנות את מיקומם ו/או גודלם של חדרים ו/או מתקנים אלה ו/או להוסיף עליהם לפי שיקול דעתה הסביר ו/או לפי דרישת הרשויות.

כמו כן, החברה רשאית לבטל מתקנים אלה ובמקרה כזה, לפי שיקול דעתה, להוציאם מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות ו/או ליחידות מבונות אחרות במגרש.

כמו כן, בהתאם לדרישת הרשויות, יתכן שיהיה/ו בתחום המגרש חדר/י טרנספורמציה, אשר יוצא/ו מכלל הרכוש המשותף ואשר לגביו ובקשר עמו/ם יחולו הוראותיה של חברת החשמל לישראל.

במקרה ויחול שינוי במיקום חדר שנאים ו/או חדר תקשורת מרכזי ו/או מתקן גז מרכזי לעומת המצוי במפרט – תודיע על כך המוכרת לרוכש בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מזכויות או תרופות הנתונות לרוכש על פי דין.

8. 9 על שטחי הגגות העליונים של הבניינים עשויים להיות, בין היתר, קולטי שמש, חדרי מכונות, אנטנות לקליטת שידורי רדיו וטלביזיה (לא אנטנות סלולאריות), מנועי מיזוג אוויר ודוודים לדירות הגג ומתקנים אחרים לפי דרישות הרשויות ו/או לפי קביעת החברה.

שטחי הגגות העליונים והחדרים והמתקנים הנ"ל מהווים כולם חלק מהרכוש המשותף.

החברה רשאית לשנות את מיקומם ו/או גודלם של חדרים ו/או מתקנים אלה ו/או לבטלם ו/או להוסיף עליהם לפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או לפי דרישת הרשויות.

8. 10 חלק משטחי קרקע המגרש, יהוו שטחים פתוחים אשר יכללו בין היתר שטחי חניה, שטחי גינון שבילים ומעברים. ידוע לקונה, כי האחזקה והניהול של שטחים אלה

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

(לרבות ניקיון, הארתם, גינוןם ותחזוקתם השוטפת) תבוצע באמצעות נציגות משותפת של הבניין והקונה ישתתף בעלות אחזקתם לפי חלקו היחסי.

8. 11 החברה תהיה רשאית לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתה, לרבות למוכרם ולהצמידם ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות ליחידות השייכות לחברה או לרושמים כיחידות נפרדות, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מרוכשי היחידות האחרות בבנין.

8. 12 המוכרת תפעל לרישום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ותהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה ונספחיו, ובין היתר, את ההוראות הבאות:

8. 12. 1 הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסויימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, הצמידויות הנזכרות בסעיף 8.7, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, התיקון והשירות של הרכוש המשותף וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שהיא תקבע ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף עד לכינון נציגות מטעם הדיירים.

8. 12. 2 הוראות בקשר למימוש זכויות בניה.

8. 12. 3 הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיף 8.14, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה והוראות לפיהן גופים אלה לא ישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.

8. 12. 4 הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהן ו/או בגג היחידות בלא קבלת הסכמת בעלי הזכויות ביחידות האחרות בבית המשותף, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.

8. 12. 5 הוראה כי סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.

8. 13 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי היקף הרכוש המשותף וחלק הנכס ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים, במקרה שאין אפשרות לרשום מבנים אלה כבית משותף נפרד, או במקרה של בניה נוספת במסגרת הבית המשותף, או במקרה בו יהיה צורך לתקן טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. החברה תהיה זכאית לעשות את כל האמור לעיל וכל חלק ממנו, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה. במקרה של שינוי בתקנון או בצו רישום הבית המשותף כאמור בסעיף זה לעיל, תודיע על כך החברה בכתב לבעלי הדירות הנוגעים בדבר.

8. 14 החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה, ו/או זיקות הנאה על הקרקע ו/או על הבנין, שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וכן להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים בבנין או של בעלי נכסים בבניינים אחרים או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות או של גופים ציבוריים כגון: הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

8. 15 החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, והכל בהתאם לצרכים תכנוניים, דרישות הרשויות ו/או גופים מוסמכים.

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

9. הרישום

9. 1 המוכרת מתחייבת לרשום את הזכות בנכס (זכויות חכירה או בעלות, בכפוף להערה בדבר הגבלת העברה לזרים) (להלן: "הזכות בנכס") בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהנכס משוחרר מכל שעבוד או משכנתא ו/או עיקול, פרט לעיקולים ו/או שיעבודים שיוטלו עליו בשל חובות והתחייבות הקונה וזאת בתוך 6 חודשים ממועד השלמת רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש- לפי המאוחר (להלן: "הרישום").

9. 2 המוכרת תבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של איחוד וחלוקה של המקרקעין בהם נמצאת הדירה, זאת במועד המוקדם ביותר האפשרי.

עם השלמת רישום הליכי האיחוד והחלוקה תפעל המוכרת לגרום לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד השלמת רישום הליכי האיחוד והחלוקה של המקרקעין או ממועד מסירת הדירה לרוכש, לפי המאוחר.

9. 3 המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין שלושה מועדים אפשריים, ובהם ייקבע היום, השעה והמקום שבו על הקונה להופיע על מנת לחתום על מסמכי הרישום (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ-7 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, להצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

9. 4 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך, על הקונה..

לא הופיע הקונה במועד הרישום, ואף לא במועד נוסף מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו על ידי החברה כלעיל, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מלא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, תהיה החברה פטורה מכל אחריות בגין אי ביצוע רישום הזכות בנכס ע"ש הקונה.

9. 5 לפני הרישום מתחייב הקונה להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי כל המיסים, כהגדרתם בסעיף 11.2, החלים על הנכס לתקופה ממועד המסירה ועד חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

9. 6 נגרמו עיכובים בביצוע פעולות הרישום עקב נסיבות שהוכח לגביהן כי הן לא בשליטת המוכרת ואשר המוכרת לא יכלה למנוע את קיומן, כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית, לא תבואנה התקופות שבהן חלו עיכובים כאמור כתוצאה מנסיבות אלה בחישוב התקופות לביצוע פעולות הרישום כלעיל.

10. התמורה

10. 1 תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכומים המפורטים בנספח א' (להלן: "התמורה").

10. 2 התמורה תשולם באופן ובמועדים כמפורט בנספח א'.

10. 3 החברה מתחייבת לאפשר לקונה להקדים את מועדי התשלום האמורים לחברה. במקרה שביקש הקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל לפי המדד הידוע במועד זה. למען הסר ספק, החברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

10. 4 מובהר כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהקונה לחברה בגין רכישת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום מפנקס הליווי אשר יסופקו לקונה מאת הבנק המלווה באמצעות החברה במעמד חתימת הסכם זה.

על אף האמור לעיל - ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר הבניה הסופי לדירה ו/או טרם התקבלו פנקסי הליווי מאת הבנק המלווה ישולם התשלום הראשון (בשיעור 7% מסכום התמורה) לחשבון נאמנות ספציפי אשר יפתח על ידי עו"ד דויד ברג בנאמנות (להלן: "חשבון הנאמנות"), ובמועד קבלת פנקסי הליווי יועבר סכום התשלום הראשון מאת חשבון הנאמנות אל חשבון הליווי באמצעות השובר הראשון מפנקס שוברי הליווי הבנקאי.

10. 5 הקונה רשאי לפנות לבנק המלווה על מנת שהבנק יאשר לו שמשפר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הליווי כהגדרתו לעיל, או באמצעות מענה טלפון במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankhapoalim.co.il.

10. 6 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה, לרבות הצמדה לא יאוחר ממועד המסירה.

10. 7 מוסכם בזה כי לא יבוצע תשלום הנמוך מ- 100,000 ₪ (למעט תשלום אחרון או השלמת הון עצמי טרם תשלום כספי משכנתא). ביצוע תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פרעונו הנקוב, מותנה במתן הודעה מוקדמת לחברה 3 ימי עסקים מראש. בכל מקרה לא יהיה בהקדמת תשלום כדי להטיל על החברה חובה כלשהי או להקדים חיוב החל על החברה.

10. 8 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד בהתאם להוראות סעי' 5(ב) ו- 5(ג) לחוק המכר (דירות), תשל"ג 1973, תנאי ההצמדה מפורטים להלן:

אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר אותו סכום בהתאמה לשיעור השתנות המדד החדש לעומת המדד הבסיסי, ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה להפחתת הסכום שישלם.

10. 9 מס ערך מוסף (להלן: מע"מ) המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הסכומים הנקובים בנספח א' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי הענין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

10. 10 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

10. 11 צד להסכם זה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים לו מהצד השני כנגד סכומים שיגיעו לצד השני, ככל שיגיעו ממנו, לרבות על פי הסכם זה ו/או הדין, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בהסכם זה.

10. 12 במקרה בו יגיע לקונה תשלום כלשהו מהחברה על פי הסכם זה, ישולם התשלום לקונה בניכוי כל מס כדון, ככל שיחול, אלא אם ימציא הקונה לחברה אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור.

10. 13 במקרה שהחברה תשלם תחת הקונה תשלום כלשהו החל עליו על פי הסכם זה, ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה לחברה את סכום המס או ההיטל הנ"ל בתוך 10 ימים מדרישתה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים. האמור בסעיף זה כפוף לתשלום שאי תשלומו במועד עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. יובהר, לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

פרוייקט " טופ שדות "
דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE ; כיוונים: RRR

11. מיסים ותשלומים

- 11.1 בנוסף למחיר התמורה ישא הקונה גם במס רכישה וכן בתשלום בגין פיקדון מונה (ככל וידרש) לחברת הגז ו/או לתאגיד המיים ו/או לחברת החשמל.
- 11.2 כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הקרקע ו/או על הבנין ו/או על הנכס, בעליו ומחזיקיו (להלן: "**המיסים**") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרת, ואילו המיסים שיחולו לגבי התקופה ממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. שלמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה לחברה את סכום המיסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ממועד ביצוע ההוצאה על ידי החברה ועד למועד ההשבה האמור לעיל יחול בהתאמה על המוכר לגבי הצמדת החזרים שעל המוכר לשלם לפי הסכם (אולם לא יחול על החזר הנובע מביטול הסכם עקב אי עמידת הקונה בהוראות ההסכם).
- מובהר כי המוכרת תבצע תשלום החל על הרוכש רק במקרה בו אי תשלום החוב עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו כלפי הקונה ו/או כלי רוכשי דירות אחרות בבניין או בפרוייקט.
- מובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לרוכש כלפי הנושה המקורי.
- 11.3 במקרה של שינוי בחקיקה ו/או הטלת מיסים ו/או היטלים חדשים – אשר לא היו ידועים במועד חתימת הסכם זה, ישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטל על פי חוק ו/או מכח תקנות על רוכשי דירות או על מחזיקיהן, ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס או למכירתו לקונה. נכונים הדברים האמורים בסעיף זה, בהתאמה, על החברה.
- 11.3.1 למרות כל דבר נוגד האמור לעיל, לענין היטלי השבחה מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבנין מכוח תוכניות בנין עיר שאושרו לפני חתימת הסכם זה וכן בכל חיוב החל בגין היתר הבניה לבניין ו/או לפרוייקט והדרוש לשם לקבלת טופס 4/תעודת גמר וכל בכל היטל השבחה אשר יחול בגין כל תוכנית שהחברה תיזום (אף אם לא תנצל את מלוא הזכויות לפיה).
- 11.3.2 הקונה ישא בכל היטל השבחה שיוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבנין מכוח תוכניות בנין עיר שאושרו לאחר חתימת הסכם זה (ואשר החברה לא הייתה בין יוזמי התוכנית), ואולם במקרה שזכויות בניה מכוח תוכניות אלה ימומשו בפועל על ידי החברה בבנית הבנין ו/או הנכס ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 5.5 לעיל, תישא החברה בהיטל השבחה בגינן.
- 11.4 הקונה מתחייב לשאת בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, נקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבנין ובפרוייקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניון, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסולרית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבנין או בפרוייקט ויהוו חלק מהרכוש המשותף. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות החברה בהתאם לסעיף 7 לעיל.
- 11.5 מובהר כי במקרה והבנין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר בניינים, הרי שעד להשלמת כל הבניינים יתחלקו הוצאות האחזקה כלעיל בין בעלי הזכויות בדירות בבנין בלבד, ו/או בבניינים, לפי הענין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרוכשים.
- 11.6 מוסכם כי לגבי דירות בבנין שטרם נמכרו רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותה חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. אין

החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

11. 7 החברה תישא במס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לקונה.

11. 8 הקונה ישא במס רכישה החל על העיסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק.

11. 8. 1 הקונה ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה.

11. 8. 2 החברה מתחייבת לערוך את השומה עבור הקונה על בסיס מידע שמסר הקונה. ובמקרה כזה לא תחול על החברה ו/או על עוה"ד ב"כ החברה כל אחריות על תוכן הדיווח מצד הרוכש למעט על ביצועו מהבחינה הטכנית ודיווח העיסקה לרשויות המס.

לב"כ החברה לא תהיה כל אחריות לנכונות תוכן השומה העצמית של הרוכש, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפי המוכרת ו/או כלפי עוה"ד בקשר עם כך.

הודע לקונה כי החברה ו/או עוה"ד של החברה יבצעו את הדיווח מטעמו לרשויות מס רכישה בגין עסקה זו- מחוייב הוא להמציא את המידע הדרוש לשם הדיווח והאחריות לתוכן המידע חלה עליו בלבד.

11. 9 ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט המצורף להסכם זה וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא ו/או שיוצא לבניית הבניין.

כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאנם כלולים בהיתר הבניה או במפרט כלעיל (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות"), ואשר מועד הטלתם הינו לאחר יום חתימת הסכם זה, יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המוסמכת או המוכרת ואשר מתייחסים לחלק הנכס הנמכר, ויתר התשלום ישולם על ידי המוכרת ו/או על ידי רוכשי יתר הדירות.

הואיל והחברה עשויה להידרש לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות כמפורט בסעיף זה לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 30 יום מכל דרישת תשלום, בתנאי שלא יידרש לשלם יותר מהמקובל ע"י הרשות המוסמכת.

12. יפוי כח

12. 1 כל אחד מיחיד הקונה מתחייב לחתום באופן אישי בפני ב"כ החברה על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה-1 ולהמציא לחברה במעמד חתימת הסכם זה שני עותקים חתומים במקור של יפוי הכח, כשהם מאושרים ע"י ב"כ החברה.

במקרה בו יחתם הסכם הרכישה שלא באופן אישי על ידי יחיד הרוכש – מחוייב אותו הרוכש להמציא לחברה יפוי כח מאומת נוטריוני בהתאם לייפוי הכח המצורף כנספח ה-1, בשני עותקים במקור.

12. 2 יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערת אזהרה, ייצוג מול

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

רשויות מיסוי מקרקעין (באם הקונה אינו מיוצג על ידי עו"ד מטעמו), ביטול הערות אזהרה במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, חתימה על איחוד וחלוקה של המגרשים והמקרקעין, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו, רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכו'.

12. 3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהן. הקונה יהיה מחוייב להופיע במשרדי החברה ו/או ב"כ החברה לשם חתימה על מסמכים אשר תדרש חתימתו האישית של הקונה עליהם וזאת בתוך 14 ימים ממועד זימונו לעשות כן ע"י החברה או ב"כ החברה.

12. 4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

13. העברת זכויות וחובות המוכר ו/או הרוכש

13. 1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה. העבירה החברה את חובותיה או זכויותיה כאמור לעיל, תיותר היא ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שהעבירה.

13. 2 הגבלת העברת זכויות הרוכש - הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגבלה בעקבותיה זכה הרוכש בזכות לרכוש הדירה "במחיר מטרה", לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת הזכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות כלפי משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י בנוסח המצורף כנספת ח-1 או ח-2 להסכם זה.

ככל שהרוכש יפר את התחייבותו וימכור את הדירה נשוא הסכם זה טרם חלוף המועד האמור לעיל, הוא יחוייב בתשלום פיצוי למשרד הבינוי והשיכון בסכום של 450,000 ₪, בנוסף לכל סעד.

הערה בדבר ההתחייבות הנ"ל תרשם בספרי החברה וכן במעמד רישום הערות אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין תרשם הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון בגין ההתחייבות/ההגבלה הנ"ל.

13. 3 לאחר חלוף תקופת ההגבלה לעיל, וככל וטרם נרשם הבניין כבית משותף וטרם נרשמו זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן: "הנעבר"), בתנאי שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ובמועדן וקיבל את הסכמתה להעברה, החברה לא תסרב להעברה כאמור אלא מטעמים סבירים. בכפוף לאמור לעיל, תיתן החברה את הסכמתה להעברת הזכויות בנכס לנעבר לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים אשר יהיו באותו המועד בנוהל העברת זכויות של החברה ובכלל זאת (אך לא רק) וימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

13. 3. 1 חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס לנעבר.
13. 3. 2 העתק תעודת זהות (כולל ספח) קריא וברור של כל הצדדים לעסקה.
13. 3. 3 אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.
13. 3. 4 שני עותקים במקור של יפוי כח, חתום ע"י המעביר לשם העברת הזכויות לנעבר ומאושר ע"י נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.
13. 3. 5 שני עותקים במקור של יפוי כח, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

13. 3. 6 כתב העברת הזכויות והתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה, ותשלום דמי טיפול לחברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום שייקבע על ידה (בהתאם להוראות החוק שיחול באותו המועד).
13. 3. 7 אישור מאת בנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או נגררה) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הנ"ל.
13. 3. 8 במקרה בו הנעבר אינו נושא ת.ז. ישראלית- אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכות בנכס לנעבר.
13. 3. 9 אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לקונה - הושבה לחברה או בוטלה או הוסבה לקונה החדש בהתאם להוראות ואישור הבנק המלווה.
13. 3. 10 אישור להנחת דעת החברה, בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
13. 3. 11 אישור על מחיקת כל הערות האזרה אשר הייו רשומות לטובת המוכר ו/או מ טעמו.
13. 3. 12 אישור על רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
13. 3. 13 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לפי שיקול דעתה לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.
13. 4 תוקפו של סעיף 13.3 לעיל הינו עד לרישום זכותו של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין.
14. ליווי בנקאי והבטחת כספי הקונה
14. 1 ידוע לקונה כי הפרוייקט מלווה בליווי בנקאי על ידי בנק הפועלים בע"מ, וכי בהתאם לכך כלל המקרקעין משועבדים לטובת הבנק המלווה עד לסיום הפרוייקט.
14. 2 התחייבות הקונה כלפי הבנק המלווה מפורטת בנספח ג' להסכם זה. הוראות נספח ג' מהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומהוות התחייבות הקונה כלפי צד שלישי כמפורט בנספח ג'.
14. 3 הקונה מצהיר שידוע לו כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") תבטיח החברה את הכספים שישלם לה הקונה על חשבון התמורה באמצעות ערבות בנקאית (להלן: "הבטוחה").
- מובהר כי לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, סכום הערבות הנקוב בערבות הליווי מאת הבנק המלווה אינו כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו משלם הקונה (להלן: "רכיב המע"מ"), שכן רכיב המע"מ מכוסה במסגרת "קרן המע"מ" של משרד האוצר. במקרה של מימוש בטוחה תבוצע השבת המע"מ בהתאם להוראות סעיף 2ג3. לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
14. 4 לאחר מועד המסירה ולפי שיקול דעת המוכרת תוחלף הבטוחה בהערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.
14. 5 במועד מסירת החזקה וכתנאי למסירה ובכפוף להשלמת הבנייה יפקיד הקונה את הערבויות הבנקאיות לעיל, בנאמנות בידי עו"ד שימונה לכך על ידי החברה (להלן: "נאמן הערבויות") ושאינו ב"כ החברה (ככל והבטוחה הינה ערבות או בטוחה אלקטרונית - יהיה הקונה פטור מחובתו זו והחובה תבוצע בשינויים ובהתאמות שידרשו באותו המועד), ויחתום על כתב ויתור בהתאם להוראות הבנק המלווה.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

נאמן הערבויות יחזיק את הערבויות הבנקאיות בנאמנות עבור הקונה עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה נקייה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה, למעט השיעבוד שירשם על המקרקעין לטובת הבנק המלווה, אשר לגביו יקבל הקונה מכתב החרגה סופי בנוסח הבנק המלווה ולמעט זכויות הקשורות בקונה.

14. 6 מובהר, כי עד מועד המסירה, הקונה לא יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לזכותו ו/או למי מטעמו, לרבות לטובת מוסד בנקאי ו/או גוף אשר נתן לקונה הלוואה ובגינה הוצאה לו התחייבות לרישום משכנתא על ידי החברה, והבטוחה לקונה תהיה הערבות הבנקאית לעיל. הפר הקונה הוראה זו תהיה החברה רשאית למחוק את הערת/ות האזהרה שנרשמה/ו מיד ולחייב את הקונה בעלויות המחיקה. הוראה זו תחשב גם חוזה לטובת צד ג' הוא הבנק המלווה.

15. הפרות ותרופות

15. 1 ביטול חוזה המכר - הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל ויתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או משפר דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל וכי הקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

15. 2 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

15. 3 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, ולא יתקן את ההפרה בתוך 10 יום ממועד קבלת הודעה מאת החברה בדבר ההפרה היסודית (להלן מובהר כי אי תשלום לאחר התראה מהווה הפרה יסודית) תהיה החברה רשאית לעשות חלק או כל הפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הנכס לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה לנכס, לעכב את מסירת הנכס לידי, לדרוש את פינויו מהנכס, הכל לפי בחירת המוכרת.

15. 4 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרתו היסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה 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 דין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה.

15. 5 בחרה החברה בביטול ההסכם מחמת הפרתו היסודית ע"י הקונה, תחזיר החברה לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו, ו/או לבנק מטעמו אשר נתן לקונה את הלוואת המשכנתא, כדין עקב הביטול, וזאת בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הקונה, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול, או מיום הכרעה סופית של ערכאה מוסמכת בדבר ביטול ההסכם, ככל והוגשה על ידי הקונה התגדות לביטול ההסכם, ובלבד שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בנכס, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין ובכפוף לחתימת הקונה על הודעת ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה.

הכספים אשר להם זכאי הקונה יושבו לו בערכם הריאלי כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן – כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד ביצוע התשלום לחברה והמדד החדש הינו המדד הידוע במועד ההשבה.

15. 6 בוטל ההסכם ע"י החברה כאמור לעיל מתחייב הקונה כתנאי מוקדם לזכותו לקבל השבה של כספים כלשהם כלעיל, לחתום על המסמכים הדרושים לשם מתן הודעה לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה על ביטול ההסכם ולהחזיר לב"כ החברה את הבטוחה (אשר יחזיק בנאמנות בבטוחות עד להשבת הכספים לקונה ו/או לבנק כאמור לעיל) ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו וכן לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת ו/או לייתן הוראה לחברה

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת מתוך יתרת הכספים המצויים בידי החברה. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחה ו/או הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, וכן לנקוט כל פעולה על פי דין לביטול הבטוחה לפי שיקול דעתה, לרבות עשיית שימוש בייפוי הכח.

15. 7 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים מחושבת ממועד הפרעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל, בשיעור ריבית הפיגורים כהגדרתו במבוא להסכם זה. לסכום הריבית יתווסף מע"מ בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים, יזכה את החברה בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את החברה בריבית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מיום האיחור הראשון.

15. 8 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.

15. 9 ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסויים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למיפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמיפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה לסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט) תשל"ד - 1974.

16. הגנת הפרטיות מאגרי מידע ודיוור ישיר

16. 1 הקונה מאשר בזאת לחברה ונותן את הסכמתו המפורשת כי החברה תעשה שימוש במידע שיאגר במאגרי החברה על הקונה וזאת במסגרת הסכם זה ולשם ביצוע הוראות ההסכם והשלמת הפרוייקט.

16. 2 בכלל זאת תהיה רשאית החברה לאגור מידע אודות הקונה בין מידע שיגיע לחברה ישירות מאת הקונה ובין מידע שיתקבל מגורמים שלישיים הקשורים בפרוייקט (כגון קבלני/ספקי משנה, בנק מלווה, גורם מממן וכל מקור אחר).

16. 3 לחברה הזכות לעשות שימוש במידע לביצוע הוראות הסכם זה והשלמת הפרוייקט לרבות העברת מידע לקבלני משנה וספקים שונים, עורכי הדין של החברה, הבנק המלווה וגורמים נוספים הקשורים בפרוייקט באופן הדרוש להשלמת הפרוייקט.

16. 4 החברה רשאית לעשות שימוש בפרטי הקונה (שם, ת.ז., טלפון, דוא"ל, כתובת ופרטי הדירה הנרכשת) לשם שליחת מסמכים הקשורים בפרוייקט ושליחת חומר פרסומי של החברה ו/או של הפרוייקט.

16. 5 לאחר השלמת הפרוייקט ורישום הבית המשותף יהיה רשאי הקונה לבקש מהחברה להסיר את שמו מרשימות תפוצה.

17. משכנתא – הלוואת הקונה לצורך רכישת הדירה

17. 1 ביקש הקונה לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הנכס, ימלא הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

17. 1. 1 אישור הבנק או המוסד הכספי כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחברה (באמצעות שוברי הליווי) את מלוא כספי ההלוואה ע"ח תמורת הנכס וכי יפעל בהתאם.

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

17. 1. 2 בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק או למוסד הכספי התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה.

17. 1. 3 שילם לחברה קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל 100,000 ₪ לפחות מהתמורה בצירוף מע"מ, בהתאם להוראות בנק ישראל.

מילא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק או המוסד הכספי כלעיל, בנוסח המקובל אצלה ו/או כל מסמך ו/או אישור אחר אשר יהיה מקובל על החברה בנסיבות העניין.

18. תוקפם של מצגים טרום חוזיים:

18. 1 החברה אינה רשאית לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם החברה ערב כריתת חוזה זה, העומדות לקונה על פי כל דין.

18. 2 החברה אינה רשאית לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הנכס.

19. כללי

19. 1 הבהרה חשובה - ככל ולא יחתם הסכם מכר בין החברה לקונה בתוך 30 ימים ממועד מסירת הזימון לחתימה על הסכם- אין החברה מחוייבת להמשיך ולשמור את הדירה ו/או בכלל, והיא רשאית למכור את הדירה לאחרים ו/או לשנות את תנאי העסקה, בכפוף להוראות המכרז.

19. 2 רק חוזה חתום על ידי החברה באמצעות מורשה החתימה של החברה יחייב את החברה.

19. 3 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

19. 4 במקרה שהמונח הקונה מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והחברה רשאית לראות בחתימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחידי הקונה, ולשם מסירת החזקה בדירה- די בחתימת אחד מיחידי הקונה ולא תישמע טענה כנגד החברה מאת יתר יחיד הקונה באם לא נכחו במעמד מסירת החזקה.

19. 5 במקרה שהתקשרות הקונה בהסכם זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין (להלן: "האישור"), כגון במקרה שהקונה הוא תושב חוץ, קטין, פסול דין וכיו"ב, מתחייב הקונה וכל מי שחותם על הסכם זה מטעמו, להמציא לחברה את האישור, וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה או לפני מועד המסירה, לפי המוקדם. לא המציא הקונה האישור במועד, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב לקונה, ובמקרה זה יהיה ההסכם בטל ומבוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו. החברה תחזיר לקונה כל סכום ששולם לה על ידו עד אותו מועד, בסכומו הריאלי, בניכוי כל מס על פי דין, וזאת כנגד החזרה והביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם זה, וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך מס שבח כאמור להלן, והקונה לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מכל סוג שהוא בקשר לכך והקונה מוותר ויתור סופי ומוחלט על כל טענה או דרישה בגין ההסכם, ביטולו וכל הנובע מכך.

19. 6 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך.

19. 7 הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית להקים בבנין משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמא" אשר תשמש לתצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבנין ובפרוייקט .

פרוייקט " טופ שדות "

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

החברה תינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ותחדול להפעילה עם השלמת פעילותה במקרקעין.

19. 8 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי החברה, ולאחר פרעון הסכום אשר על פי הוראות נספח א' אמור להיות משולם כתשלום הראשון, ובלבד שסכום זה ישולם במועדו.

20. כתובות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה במייל או בפקסימיליה – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה - כתובת הנכס.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תיחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידו כאמור. מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תיחשב כל הודעה שתישלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

##III## ##YYY##
UUU TTT
הקונה

##513922534##
טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ
ח.פ 513922534

(ע"י המורשה לחתום מטעמה מר גד מכלוף)

##III## ##YYY##
הקונה

##513922534##
טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות "

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

נספח "א" – פרטי הדירה, הבניין, התמורה והתנאים המיוחדים

נספח להסכם שנערך ונחתם ביום DDD בחודש FFF שנת GGG

בין: טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ ח.פ. 513922534

(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. TTT ת.ז. YYY

2. UUU ת.ז. III

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מההסכם ותנאי מתנאיו ויפורש ביחד עימו.
2. כל הגדרות ההסכם יחולו על נספח זה ובהתאם לאמור להלן.
3. **תיאור הבניין:**
בניין מספר QQQ (על מגרש מס' QWE).
בבניין HHH דירות כמתואר בתשריט ובמפרט והכוללת דירות, דירות גן ודירות גג.
4. **תיאור הדירה:**
דירה המסומנת בספרי החברה כדירה מספר WWW
המצויה בקומה EEE
פונה לכיוונים RRR
בדירה JJJ חדרים (כולל ממ"ד) כמתואר בתשריט ובמפרט הדירה.
לדירה יוצמדו שטחים כדלקמן: **(מסומן בתשריט ובמפרט):**
חניה מספר KKK.
מרפסת- (כן/לא) בשטח LLL מ"ר.
מחסן מספר WWW בשטח HGF מ"ר.
חצר- (כן/לא) בשטח _____ מ"ר.
מובהר כי יתכן ומספרי החניות המופיעים בתשריט אינם חופפים למספרי הדירות.
במידה שהקונה רכש חצר הצמודה לדירה (להלן: "החצר הצמודה"), יחול האמור בפסקה שלהלן:
החברה תבצע הכנה לגינה בחצר הצמודה בהתאם למפרט. למען הסר ספק מובהר כי עבודות אלו אינן כוללות צנרת ו/או צמחייה.
ידוע לקונה כי המרזבים לקליטת מי גשם ממרפסות וגגות הבניין, וכן מערכת קווי המיים והביוב המשרתים את הבניין, וכן שוחות הביקורת לביוב וניקוז, יתכן ויעברו ו/או יהיו בשטח החצר הצמודה, והוא מתחייב לאפשר תחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל, גם מתוך החצר הצמודה, וכן שלא לכסות את מכסי הביקורת לשוחות הביוב והניקוז הנ"ל.
כמו כן ידוע לקונה כי יתכן ומתחת לשטח הגינה יהיה חניון ו/או מחסנים ו/או חלק אחר של המבנה, וככל וזה המצב יהיה הקונה מחוייב להתאים את סוג הצמחייה שתשתל בחצר הצמודה האמור בסעיף לעיל יהא בכפוף להוראות המכרז, התוכניות החלות והמפרט המחייב.
5. **"מועד המסירה" – 1 במרץ 2029.**
6. **התמורה: ZZZ**, סכום זה כולל את עמלות הנפקת הבטוחות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות רוכשי דירות) וכן את המע"מ בגין התמורה (נכון למועד חתימת הסכם זה שיעור המע"מ הכלול בסכום התמורה הינו 17%). ככל ויחול שינוי בשיעור המע"מ יתווסף ו/או יופחת הסכום בהתאמה, וצמוד למדד בהתאם להוראות ההסכם.
7. **"המדד הבסיסי"** – המדד הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיסי יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE ; כיוונים: RRR

8. **תשלומי התמורה** - התמורה תשולם לחברה על ידי הקונה באמצעות פינקס השוברים אשר נמסר לידי הקונה במועדים כפי שיפורטו להלן:

תשלום ראשון - סך השווה ל- VVV ₪ (7%) ישולם בתוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה. במידה ובמועד חתימת הסכם זה טרם נמסר לקונה פינקס שוברי הליווי הבנקאי- יבוצע התשלום בתוך 3 ימים ממועד המצאת פנקס שוברי הליווי (באם טרם התקבל היתר בניה- יבוצע התשלום לחשבון נאמנות ספציפי).

תשלום שני - סך השווה ל- BBB ₪ (13%) ישולם עד לתאריך NNN (בתוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם) ובתנאי שעד לאותו המועד נמסרה לקונה הודעה להגיע לקבלת את פנקס שוברי הליווי הבנקאי. היה וטרם התקבלו שוברי הליווי הבנקאי מאת הבנק המלווה בידי המוכרת- כי אז ידחה מועד התשלום השני וכל תשלום הבא אחריו עד לחלוף 45 ימים ממועד מתן ההודעה מאת החברה לקונה.

תשלום שלישי - סך השווה ל- MMM ₪ (10%) ישולם עד לתאריך MNB (בתוך 5 חודשים ממועד חתימת ההסכם) יובהר, תשלום זה ואילך מותנה בקבלת היתר בניה מלא לפרוייקט.

תשלום רביעי - סך השווה ל- MMM ₪ (10%) ישולם עד לתאריך MNV (בתוך 10 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

תשלום חמישי - סך השווה ל- MMM ₪ (10%) ישולם עד לתאריך MNC (בתוך 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

תשלום שישי - סך השווה ל- MMM ₪ (10%) ישולם עד לתאריך MNX (בתוך 20 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

תשלום שביעי - סך השווה ל- MMM ₪ (10%) ישולם עד לתאריך MNZ (בתוך 27 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

תשלום שמיני - סך השווה ל- MMM ₪ (10%) ישולם עד לתאריך MNA (בתוך 34 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

תשלום תשיעי - סך השווה ל- MMM ₪ (10%) ישולם עד לתאריך MNS (בתוך 41 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

תשלום יתרת התמורה - יתרת התמורה בסך השווה ל- MMM ₪ (10%) תשולם 7 ימים טרם מועד המסירה.

למען הסר ספק, מובהר כי מלוא התמורה תשולם עד למועד המסירה וכתנאי למסירה וזאת גם במקרה של הקדמת מועד המסירה למועד הקודם למועד הפירעון הנקוב לעיל.

9. התמורה תשולם במטבע ישראלי ותהיה צמודה למדד כמפורט בהסכם.

10. מס ערך מוסף החל על העסקה נשוא הסכם זה חל על הקונה בהתאם לשיעורו במועד כל תשלום ותשלום.

מס ערך מוסף כאמור ישולם בנוסף לכל תשלום המגיע לחברה בהתאם להסכם זה על ידי הקונה במעמד כל תשלום ובגין אתו התשלום (הסכומים המפורטים לעיל כוללים חישוב מע"מ כפי שיעורו במועד חתימת ההסכם), בשיעור כפי שיהיה נהוג בעת פירעון כל תשלום ותשלום החל על הקונה על פי הסכם זה, וזאת בין אם יעלה על השיעור הידוע בעת החתימה ובין אם יהיה נמוך ממנו, כשמועד פירעון המע"מ יהיה זהה למועד פירעון כל תשלום.

11. בא כח הקונה הינו: ---

12. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו ויפורש יחד עימו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

##III## ##YYY##

UUU TTT

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

ח.פ 513922534

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

נספח א-1 - עמלת ערבות חוק מכר דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות)

ברצון חברת **טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ ח.פ. 513922534** (להלן: "החברה" או "המוכרת"), להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 14 (לרבות סעיפי המשנה) שבהסכם המכר ולסעיף 6 בנספח א להסכם המכר שנחתם ביום DDD בחודש FFF שנת GGG, בין המוכרת לבין TTT ת.ז. YYY ו- UUU ת.ז. III (להלן ובהתאמה: "הסכם הרכישה" ו- "הקונה").

על פי הסכם הרכישה, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - עמלה שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - עמלת הנפקת ערבות בסך _____ לכל כתב ערבות.
 - עמלת מכתב החרגה מותנה בסך _____.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק למוכר יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. המוכר יציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשא המוכר בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת המוכר לקונה בכתב.
7. יובהר כי אין באמור בנספח זה כדי להשית עלויות ו/או תשלומים נוספים על הקונה מעבר לאלה הנקובים בהסכם הרכישה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(חתימה בתחתית עמוד זה)

UUU TTT

הקונה

(חתימה בתחתית עמוד זה)

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

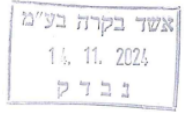
ח.פ. 513922534

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ



פרוייקט " טופ שדות "
 דירה מס': WWW בניין: QQQ
 קומה: EEE ; כיוונים: RRR

נספח "ב" - מפרט טכני

נספח "ב-1" - תכנית הדירה

נספח "ב-2" - תוכניות קומת הכניסה, הקומה בה נמצאת הדירה וקומת הגג

נספח "ב-3" - תכנית המגרש

(מצורפים בקבצים נפרדים)

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR
נספח "ג" – אישור הקונה לבנק המלווה (בנק הפועלים בע"מ)

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרוייקט אשר שמו "טופ שדות";
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום **DDD** ב**FFF**, **GGG**, נחתם בין **TTT** ת.ז. **YYY** ו-**UUU** ת.ז. **III** (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ מס' זיהוי 513922534 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה בפרוייקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם");

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

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

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרוייקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרוייקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף ג2(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרוייקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף עסקים נתניה (מס' סניף 167) שכתובתו הצורן 4, נתניה, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרויקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE ; כיוונים: RRR

תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

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

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

9. המוכרת תשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה

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

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

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

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

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

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ולראיה באנו על החתום היום DDD בFFF, GGG:

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE ; כיוונים: RRR

נספח "ה-1" – נוסח יפוי כוח בלתי חוזר מאת הקונה

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

- אני/ו הח"מ TTT ת.ז. YYY ו/או-UUU ת.ז. III כולנו יחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד ממנה/ים את עו"ד דויד ברג (מ.ר. 31826) ו/או עו"ד סיגלית מחלוף ו/או עו"ד בר מחלוף ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עוה"ד דויד ברג ושות' ו/או עו"ד איה חכמון ו/או עו"ד דורון אבירם, כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופה הכוח**") להיות באי כוחינו החוקי על מנת לפעול בשמינו ומקומינו, בכל הפעולות הבאות או בכל חלק מהן כולן או חלקן, בין בבת אחת ובין לשיעורין והכל על פי שיקול דעת מיופה כוחינו הנ"ל.
1. לרכוש ולקבל מאת טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ ח.פ. 513922534 (להלן: "**המוכר**" או "**הצד השלישי**") בתמורה או ללא תמורה, עבורנו או לפקודתנו, את הזכויות בנכס הידוע כחלק מחלקות 49,50,51,52,66,85 בגוש 7814 (מתחם מס 68232, מגרשים 1,2,3,4,8,9 בתוכנית מח/309) ו/או כל חלקה שתיווצר כתוצאה מאיחוד וחלוקה של חלקות אלו ביחס לדירה הידועה כדירה מס' WWW בבניין QQQ קומה EEE כיוונים RRR, בפרוייקט שמקימה טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ ח.פ. 513922534 בהתאם לתוכנית מפורטת מח/309, שכונת נוף השדות, קדימה-צורן, ו/או כל חלק ממנו (להלן: "**הרכוש**") ולפעול בכל הנובע, הכרוך והדרוש לצורך ביצוע התחייבויותי כלפי הצד השלישי.
 2. לקבל בשמי ובמקומי את הרכוש בדרך של מכר, בתמורה או ללא תמורה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך לרבות לרשום את הזכויות ברכוש על שמי.
 3. לבצע כל פעולה ו/או רישום ו/או חתימה לצורך העברת הזכויות ברכוש על שמי ו/או לפקודתי ו/או לשם ביצוע הוראות ההסכם שבינינו לבין הצד השלישי, לפי שיקול דעתם הבלעדי.
 4. לרשום, להסכים לרישום, למחוק, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת: כל זכות בעלות, משכנתא, משכון, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה, הערה, עיקול, זיקת הנאה בקשר עם הרכוש או חלק ממנו באופן מלא או חלקי.
 5. לפעול בשמי ובמקומי בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מביצוע ו/או לביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום הרכוש בין על פי זיהוי כנזכר לעיל, ובין על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו. ולצורך כך לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרות מכל סוג שהוא ובין השאר שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור, זיקות הנאה וכד'.
 6. להגיש ו/או לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי חוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות כל רשות אחרת ו/או מכוח התחייבויותי כאמור.
 7. להגיש ו/או לדווח הסכמים ו/או שומות בקשר עם הרכוש לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, לערוך שומות ולהגיש בקשות, השגות ועררים לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לכל רשות אחרת.
 8. לבצע כל פעולה בקשר עם הרכוש לצורך ביצוע הסכמים שנחתמו בקשר עם הרכוש לרבות עם כל צד ג' אחר.
 9. לשלם מתוך הכספים שיוחזקו בידי כל תשלום שיידרש לסילוק כל ההתחייבויות, התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים לרכוש ו/או לפעולות שיעשו בקשר אליו.
 10. לרשום וכן ליתן הסכמה לרישום של הערת אזהרה או הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או כל הערה או רישום אחר הניתן לרישום בפנקס רשם המקרקעין ו/או בכל פנקס או מרשם אחר המתנהל על פי דין בקשר עם הרכוש לטובתי ו/או לפקודתי ו/או כל רוכש ממני ו/או לטובת הצד השלישי ו/או כל רוכש עתידי של הרכוש ו/או כל גורם אחר ו/או כל בנק למשכנתאות, לצמצם ההערה לתחומי הרכוש או המגרש או הזכות הספציפית, וכמו כן למחוק או לבטל כל הערה ו/או רישום כאמור וכן כל הערה ו/או רישום שנרשמה לטובתי בקשר עם הרכוש.
 11. ליחד את הערת/ות האזהרה שנרשמו ו/או יירשמו לטובתי ו/או לטובת הצד השלישי ו/או לפקודתי ו/או לטובת כל רוכש עתידי של הרכוש ו/או מי מטעמו – לרכוש.
 12. לחתום בשמי ובמקומי על הסכם/מי שיתוף בקשר עם הרכוש, לתקנם ו/או לשנותם ולרשום הערת אזהרה על קיומם של הסכמי השיתוף כנ"ל וכן לעשות כל פעולה לצורך רישומם בלשכת רישום המקרקעין.
 13. לרשום על שמי את הרכוש בין בדרך של רישום זכויותי בחלק יחסי מתוך הרכוש ובין בדרך של רישום זכויותי ביחידת רישום נפרדת עם גמר הפרצלציה, בין בדרך של בעלות ובין בדרך של חכירה.
 14. לחתום על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או מסמכים נלווים לכך.
 15. ליתן הסכמה לקבלת היתר בנייה בקשר עם הרכוש ו/או לחתום על כל מסמך אחר בקשר עם בנייה ברכוש.
 16. להגיש בשמי ובמקומי כל בקשה ו/או לחתום על כל בקשה ו/או מסמך הנדרשים לרישום בית משותף בקשר עם הרכוש ו/או לשם תיקונם ו/או שינויים לרבות חתימה על תקנון ו/או צו ו/או כל מסמך אחר.
 17. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש, לרשום ירושה ביחס לרכוש או חלקו, לתקן רישומים בנוגע לרכוש.
 18. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לרכוש להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש, להתפשר, להגיע לכל מיני הסכמים בעניינים הנוגעים ברכוש.
 19. לעשות את כל הפעולות ו/או כל דבר אחר כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם הוצאתו לפועל של יפוי כוח זה ולבצע כל פעולה על פי יפוי כוח זה באמצעות עורכי דין, סוכנים, פקידים או שליחים.

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE ; כיוונים: RRR

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כוח זה, הנני מייפה בזה, בין היתר, את מיופה הכוח הנ"ל לפעול בשמי ובמקומי כדלקמן:
- 20.1. להופיע מפעם לפעם בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כשלהו, לרבות רשם המקרקעין ו/או מחלקת מדידות, המרכז למיפוי ישראל, מינהל מקרקעי ישראל, המפקח על בתים משותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, רשם החברות, רשם השותפויות, רשם המשכונות, רשם העמותות, ועדות התכנון למיניהן, בתי משפט בכל הדרגות, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלווה ובכל צורה אחרת ולרבות בפני עורך דין או במשרדי הרשות המקומית ו/או בפני כל רשות או גוף אחרים ו/או בפני כל נושא תפקיד ברשויות, מוסדות וגופים אלה.
- 20.2. לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, שטרות משכנתא, בקשות לרישום הערות אזהרה, הסכמים, חוזים, מסמכים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, אישורים, תוכניות, וכל מסמך אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.
21. היות וזכויות צד ג' וזכויות צדדים נוספים תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי ולבאים מכוחי ולמחליפי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.
22. ייפוי כוח זה יחייב אותי ואת חליפי ואת יורשי וכן כל מי שיבוא במקומי בקשר עם זכויותי ברכוש והנני מאשר ומסכים מראש לכל הפעולות שתעשה על ידי מיופי הכוח ו/או על ידי הפועלים מכוחם בתוקף ייפוי כוח זה והכל – לפי שיקול דעתם הבלעדי ומשחררים את מיופי הכוח מכל אחריות כלפינו בקשר לפעולותיהם על פי ייפוי כוח זה.
23. מיופה הכוח יהיה זכאי להסמך עו"ד אחר לשם ביצוע פעולות על פי ייפוי כוח זה. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
24. אנו מסכימים כי מיופה הכוח ייצג גם את הצד השלישי.
25. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באתי/נו על החתום :

##III##
UUU

##YYY##
TTT

אישור עו"ד

אני, דויד ברג, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני לאחר שהובהר להם תוכן המסמך ומשמעות התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי כי הדבר הובן להם כראוי, חתמו עליו לפני מרצונם.

תאריך: DDD בחודש FFF בשנת GGG

חתימה וחותמת

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

בהתאם להוראות סעי' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), מביאה בזאת החברה לידיעת הקונה את הוראות החוק בנוגע להבטחת הכספים המשולמים על ידי הקונה לחברה בקשר עם רכישת הדירה ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה.

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

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

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

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

הקונה מאשר כי הוא קיבל את הוראות החוק והוסבר לו כי כל תשלום ישולם באמצעות פנקס ליווי לחשבון הליווי בבנק המלווה, וכי לחברה הזכות להחליף את הבטוחה לאחר השלמת הבניין בכל בטוחה אחרת על פי החוק.

ולראיה בא על החתום:

(חתימה בתחתית עמוד זה)

UUU-ו TTT

הקונה

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

נספח "ז" - הוראות בטיחות לרוכשים

הימצאות בבניין טרם מסירת החזקה בדירות לדיירים מלווה בסכנות בשל היות המקום אתר בניה. לאור זאת מחוייב הקונה לפעול בהתאם להוראות החברה ומנהל העבודה המקום ובהתאם להוראות שלהלן:

1. כניסה לאתר העבודות לרבות ביקור בדירה יבוצא לאחר תיאום מראש מול החברה באמצעות אנשי המכירות או מנהל העבודה באתר.
2. הכניסה לאתר הבניה מחוייבת בלבישת אמצעי מיגון בהתאם להנחיות מנהל העבודה באתר ותבוצע בליווי נציג החברה בלבד.
3. אין להתקרב לקצה רצפה ו/או למעקות וגידורים באיזור אתר העבודות למרחק של פחות מ- 1 מטר.
4. בכל מקרה אין להיכנס לאתר העבודות מחוץ לשעות העבודה.

הקונה מאשר כי הוא קיבל את הוראות הבטיחות, קרא ועיין בהן ומתחייב לפעול בהתאם להוראות אלו.

ולראיה בא על החתום:

(חתימה בתחתית עמוד זה)

UUU-ו TTT

הקונה

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

נספח "ח-1" –

תצהיר/כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה, TTT ת.ז. YYY ו- UUU ת.ז. III, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרוייקט "טופ שדות - מחיר מטרה" ב- קדימה-צורן (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכרת טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (ח.פ. 513922534).

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 7.4 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 7.4 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. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 7.4 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/ו 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/ו 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.

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 הדיור), 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 פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

פרוייקט " טופ שדות "

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE ; כיוונים: RRR

3. הנני/נו מבקשים 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 .

4. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/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.

##III##

UUU

##YYY##

TTT

אישור

הריני לאשר כי ביום DDD לחודש FFF, GGG, הופיע/ בפני, עו"ד דויד ברג, בכתובת דרך השדות 1, קדימה-צורן, מר/גב TTT ת.ז. YYY ו- מר/גב' UUU ת.ז. III אשר הזדהו בפני באמצעות תעודות הזהות הנ"ל ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני .

##027101708##

דויד ברג, עו"ד (מ.ר. 31826)

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

נספח "ח-2" –

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה, TTT ת.ז. YYY ו- UUU ת.ז. III, חתמת/ינו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרוייקט "טופ שדות - מחיר מטרה" ב- קדימה-צורן (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכרת טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (ח.פ. 513922534).

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 7.4 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 7.4 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. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו" משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 7.4 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים 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 מסרת/ינו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקת/ינו היטב כי הנני/ו 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/ו 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 חתמת/ינו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), 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 פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

3. א. הנני/נו מבקשים 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.

##III##

UUU

##YYY##

TTT

אישור

הריני לאשר כי ביום DDD לחודש FFF, GGG, הופיע/ בפני, עו"ד דויד ברג, בכתובת דרך השדות 1, קדימה-צורן, מר/גב TTT ת.ז. YYY ו- מר/גב' UUU ת.ז. III אשר הזדהו בפני באמצעות תעודות הזהות הנ"ל ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני .

##027101708##

דויד ברג, עו"ד (מ.ר. 31826)

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

נספח " ח- 3 "

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 שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/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 מופחת, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת 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) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

##III##

UUU

##YYY##

TTT

אישור

הריני לאשר כי ביום DDD לחודש FFF, GGG, הופיע/ בפני, עו"ד דויד ברג, בכתובת דרך השדות 1, קדימה-צורן, מ/רגב TTT ת.ז. YYY ו- מ/רגב' UUU ת.ז. III אשר הזדהו בפני באמצעות תעודות הזהות הנ"ל ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני .

##027101708##

דויד ברג, עו"ד (מ.ר. 31826)

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR
נספח "ט" - נספח חניית נכה

(ייחתם רק אם מי שאינו נכה רכש חניית נכה)

תאריך: DDD לחודש FFF, GGG

לכבוד

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (ח.פ. 513922534) (להלן: " החברה ")

אנו הח"מ:

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום DDD לחודש FFF, GGG, חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכם את דירה מס' (זמני) WWW בקומה EEE בבניין מס' (זמני) QQQ הנבנה ו/או ייבנה בפרוייקט "טופ שדות" בשכונת נוף השדות, קדימה צורן, אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 49,50,51,52,66,85 בגוש 7814 (מתחם מס 68232, מגרשים 1,2,3,4,8,9 בתוכנית מח/309), קדימה צורן (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין").
2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' KKK (בהתאם למספרה בתשריט החניות הנספח להסכם המכר) (להלן: "החניה"), אשר הינה חניית נכים.
3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, הודע לנו כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
4. הודע לנו, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, לרבות בגין גודל ו/או מיקום החניה החלופית.

(חתימה בתחתית עמוד זה)

UUU TTT

הרוכשים

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

נספח "י"

תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

- אנו הח"מ, TTT, ת.ז. YYY ו UUU, ת.ז. III מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי **טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ ח.פ. 513922534 (להלן: "החברה")** כדלקמן:
1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרוייקט "טופ שדות" הנבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 49,50,51,52,66,85 בגוש 7814 מתחם מס 68232, מגרשים 1,2,3,4,8,9 בתוכנית מח/309 בשכונת נוף השדות, בקדימה צורן. במסלול פרויקט מחיר מטרה (להלן: "הפרוייקט").
 2. הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרוייקט, בתנאי מחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - 2.1. אנו ו/או קרובי משפחה לנו איננו שותפים ו/או עובדים של החברה 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").
 - 2.2. אנו או קרובי משפחתנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - 2.3. החברה או מי מבעליה 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 פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
 3. "קרוב משפחה" – משמעו – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. 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 שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו.

ולראיה באנו הצדדים על החתום:

שם: TTT ת.ז. YYY חתימה: ##YYY##
שם: UUU ת.ז. III חתימה: ##III##

אישור עו"ד

אני הח"מ, דויד ברג עו"ד, מאשר בזאת כי ביום DDD ב FFF, GGG, הופיעו בפניי ה"ה TTT ת.ז. YYY ו- UUU ת.ז. III ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

_____##027101708##_____

עו"ד דויד ברג (מ.ר. 31826)

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR
נספח "יא" - היעדר היתר בניה

(במכירה לפני היתר)

שנערך ונחתם ביום DDD לחודש FFF שנת GGG

בין: **טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ ח.פ. 513922534**

(להלן – "המוכרת" ו/או "החברה")

ל בין: TTT ת.ז. YYY

UUU ת.ז. III

(להלן: "הקונים")

הואיל והואיל
והצדדים חתמו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" ביום DDD בחודש FFF, GGG; ובמועד חתימת החוזה התקבלה החלטת הועדה לתיכנון ובניה לאשר את היתר הבניה בתנאים אולם תנאים אלו טרם הושלמו ולאור זאת טרם התקבל היתר בניה סופי לביצוע הבניה;

לפיכך מובהר ומוסכם כדלקמן:

- נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מההסכם ותנאי מתנאיו ויפורש ביחד עימו.
- הקונה מאשר כי הודע לו ע"י המוכרת כי בעת חתימת ההסכם טרם התקבל היתר בניה לבניית הפרוייקט ו/או הדירה.
- הודע לקונה כי המפרטים והתוכניות שנמסרים לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים בין היתר מדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו לידי ביטוי בהיתר הבניה ו/או בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת. מובהר כי במידה ויחול שינוי מהותי במסמכים האמורים, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה, ע"י מתן הודעה בכתב למוכרת. זכות הביטול תעמוד לקונה עד 90 יום מהמועד בו קיבל הודעה רשמית בדוא"ל ו/או בדואר רשום בדבר קבלת היתר בנייה הסופי והצגת תשריט ומפרט מעודכנים (לרבות הצגתם בדרך על העלאת המסמכים לאתר הפרוייקט באיטרנט), במידה והקונה לא הודיע למוכרת תוך 90 הימים כי ברצונו לבטל את ההסכם, יראו את ההסכם כמחייב ולא תהיה לקונה כל זכות ביטול. "שינוי מהותי" לעניין תוספת זו יהיה שינוי בשיעור של יותר מ- 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט ובנספחים לבין המידות למעשה (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה), וכן סטיות בשיעור של יותר מ- 5% בין ומידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות למעשה וכן שינוי בתכנון הדירה ו/או בקומת הדירה ו/או כיווניה (כיווני אויר) וזאת בכפוף לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.
- אם בתום 6 חודשים מיום חתימת ההסכם לא התקבל היתר בניה, תהיה לקונה הזכות לבטל את ההסכם במתן הודעה בכתב ובלבד שהודעה כאמור נמסרה למוכרת בכתב עד ולא יאוחר מחלוף 30 יום מתום 6 חודשים מיום חתימת ההסכם. לא נמסרה הודעה כאמור יראו את ההסכם כמחייב ולא תעמוד לקונה זכות ביטול ההסכם.
- בוטל החוזה כאמור בסעיף 3 או 4 לעיל, הקונה יהיה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו למוכרת (היינו- שולם לחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעי' 10.3 בחוזה המכר). הסכומים יושבו כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן (בערכם הריאלי). החזר הכספים במקרה של ביטול החוזה יעשה אך ורק לאחר חתימת הסכם ביטול וכלל המסמכים הנלווים לרבות ההצהרות כנדרש לשלטונות המס והשבת הבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) שניתנו לקונה (אם ניתנו) וביטולה של הערת אזהרה

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות "

דירה מס': WWW בניין: QQQ

קומה: EEE; כיוונים: RRR

(במידה ונרשמה לטובתו). מובהר כי החזר סכומים משלטונות מס רכישה יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכלליו, ככל שיעשה, ולמוכרת אין ולא תהא כל אחריות בקשר לכך.

6. המוכרת תודיע לקונה מיד בסמוך לאחר קבלת היתר הבניה. לעניין זה פירסום באתר האינטרנט של הפרוייקט יחשב כמתן הודעה לקונה.

7. למען הסר ספק, יובהר כי במידה והקונה לא השתמש בזכות הביטול במועד האמור לעיל יעמוד החוזה בתוקפו המלא ולא תהיה לקונה כל זכות לבטלו.

8. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו הוראות להלן:

9.1. החוזה לרכישת הדירה יחשב כמבוטל, לכל דבר וענין.

9.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה והמוכרת תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי החוזה.

9.3. המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה מצד הקונה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(חתימה בתחתית עמוד זה)

UUU TTT

הקונה

(חתימה בתחתית עמוד זה)

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

ח.פ 513922534

הנחיות בעניין דיווח למיסוי מקרקעין בדבר רכישת דירה ותשלום מס רכישה

1. בהתאם לדין קיימת על רוכש דירת מגורים החובה לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין (להלן: "מסמ"ק") על רכישת דירת מגורים בישראל ובהתאם חלה חובת תשלום מס רכישה.
2. המועד האחרון לדיווח הינו 30 יום ממועד רכישת הדירה (היינו- מועד החתימה על החוזה) ומועד התשלום הינו עד 60 יום ממועד הרכישה. לאחר מועדים אלו יחולו קנסות, הצמדות וריביות בהתאם לחוק.
3. **חובת הדיווח והתשלומים במועד חלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית ועליכם לקבל ייעוץ מעו"ד בעניין זה. מובהר כי החברה ו/או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים את החברה לא ישאו בכל אחריות לתוכן הדיווח והאחריות המלאה לכך הינה באחריותכם כרוכשים.**
4. באפשרותכם להגיש הדיווח למסמ"ק באופן עצמאי באמצעות עו"ד מטעמכם, לחלופין, להעזר לצד הטכני של ההגשה המקוונת בעורכי הדין המייצגים את החברה. במקרה ובחרתם להעזר בעורכי הדין המייצגים את החברה יחול האמור להלן:
 - 4.1. הדיווח יבוצע בהתאם ובהסתמך על המידע שמסרתם והממולא בטופס המצורף.
 - 4.2. עורכי הדין לא יספקו כל ייעוץ בענייני מס ו/או כל דבר אחר הנוגע להצהרה למסמ"ק, למעט סיוע טכני של הגשת ההצהרה באופן מקוון.
 - 4.3. לעורכי הדין המייצגים את החברה לא תהיה כל אחריות לתוכן הפרטים ולאופן מילוי הפרטים על ידכם לרבות זכאותכם לפטור, הקלה או ניצול זכות אחרת.
 - 4.4. מובהר כי עוכי הדין של החברה לא מייצגים אתכם לצרכי מס רכישה, למעט הצד הטכני של הגשת הדיווח המקוון.
5. בכל מקרה בו הנכם מבקשים לנצל פטור ספציפי (כגון עולה חדש, נכה, "דירה שניה בהקפאה" וכו') עליכם לבצע את הדיווח באופן עצמאי באמצעות עו"ד מטעמכם.
6. שובר מס הרכישה ושומת מס הרכישה תשלח ישירות לביתכם לפי הכתובת המצויה בראש החוזה ולחברה ו/או לעורכי דינה אין כל אחריות לגבי כך, ובאחריותכם לוודא כי אתם מקבלים את שוברי התשלום ממס רכישה ולבצע את התשלום במועד.
7. לידיעתכם: מס הרכישה הינו מס מדורג. מדרגות המס נקבעות על סמך מספר נתונים כגון:
 - (1) האם הרוכש הינו תושב ישראל או אינו תושב ישראל; (2) האם לרוכש דירה נוספת או שהדירה הנרכשת הינה דירתו היחידה; (3) סכום הרכישה של הדירה; (4) פטורים הייחודיים לרוכש (כגון בשל נכות/ עולה חדש/ משפחה שכולה וכו'); (5) החלפת דירה קיימת בדירה הנרכשת (הקלה המכונה "דירה שניה בהקפאה");
8. האמור לעיל אינו מהווה יעוץ משפטי ו/או ייעוץ מס ואינו מהווה תחליף לייעוץ כאמור.

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR
תאריך: DDD ב FFF, GGG

לכבוד

UUU ו TTT

א.ג.נ.,

הנדון: קבלת פנקס שוברים לתשלום - דירה מס' WWW, בבנין מס' QQQ מגרש מס' QWE בפרוייקט מחיר מטרה- טופ שדות - קדימה צורן.

1. כב' חתם על הסכם מכר בגין הדירה בנדון.

2. בנק הפועלים (להלן- "הבנק") הנפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת הדירה (להלן- "פנקס השוברים") ישירות לזכות חשבון מספר 14404 בבנק הפועלים סניף 167 (עסקים נתניה) וזאת אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לו במעמד החתימה על הסכם המכר ו/או נספח זה.

את התמורה ניתן יהיה לשלם אך ורק בסניף הבנק בו מתנהל חשבונכם באמצעות שוברי התשלום בלבד. כל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי הבנק המלווה כתשלום ע"ח הרכישה, ולא תוצא בגינו ערבות חוק מכר. מובהר בזאת כי במקרה בו ישולם השובר בבנק שאינו הבנק המלווה, יזוכה חשבון הפרוייקט ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע התשלום.

לתשומת לבכם: בשובר התשלום עליכם למלא את סכום התשלום וכן את פרטיכם. השובר מורכב משני חלקים:

"קבלה למשלם" ו- "הודעת זיכוי". לפיכך עליכם לרשום את סכום התשלום ואת הפרטים המזהים שם פרטי, שם משפחה ומס' ת.ז. הן ע"ג ה"קבלה למשלם" והן ע"ג "הודעת הזיכוי". ומס' ת.ז. הן ע"ג ה"קבלה למשלם" והן ע"ג "הודעת הזיכוי".

קונה שייטול משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה יצטרך לתת שובר לבנק נותן המשכנתא לצורך העברת הכספים ישירות לחשבון הפרוייקט.

3. לאור האמור לעיל, מצורף למכתבנו זה פנקס שוברי התשלום.

בכבוד רב,

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

הרינו מאשרים שקבלנו פנקס שוברים שמספרו _____, ממס' שובר 1 עד מס' שובר 20.

(חתימה בתחתית עמוד זה)

UUU TTT

הקונה

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

לשימוש משרדי – דף ריכוז נתונים

העסקה דווחה למסמ"ק, מס שומה _____

העסקה דווחה לממונה מכר דירות מס אישור _____

העסקה דווחה למשב"ש _____

חוזה סרוק _____ ת.ז. סרוקות _____

שולם שכ"ט _____

לקראת מסירת חזקה:

התחייבות לרישום משכנתא: _____

בנק: _____

סכום: _____

תאריך חתימת ההתחייבות: _____

הערת אזהרה לבנק למשכנתאות: _____

האם הוחזרו ערבויות בנקאיות _____

האם נרשמה הערת אזהרה לקונה _____

רישום בעלות לקונה + משכנתא _____

QQQ בניין מספר:

QWE מגרש מספר:

WWW מספר דירה:

EEE קומה:

RRR כיוונים:

TTT שם רוכש 1:

ת.ז. רוכש 1: YYY

שם רוכש 2: UUU

ת.ז. רוכש 2: III

כתובת הרוכש הראשון:

OOO (לציין: רחוב, מס, עיר)

טלפון הקונה הראשון: PPP

טלפון הקונה השני: AAA

מייל: SSS

הסכם נחתם ביום: DDD

(למלא מספר)

בחודש: FFF (למלא במילים

את החודש)

בשנת: GGG

מספר הדירות בבניין: HHH

מספר החדרים בדירה: JJJ

חניה מספר: KKK

(לציין אם חניה תת

קרקעית/מקורה/לא מקורה))

מרפסת בשטח: LLL

מחסן מספר WWW בשטח HGF מ"ר.

מועד המסירה: 1 במרץ 2029 (מוגדר בסעיף 5 לנספח א)

התמורה: ZZZ (סכום זה כולל מע"מ בשיעור 17%) (עמוד 28)

המדד הבסיסי: מדד חודש: XXX

שהינו... נקודות: CCC

(7%) (סכום בלבד ללא המילה ₪)

VVV סכום התשלום הראשון:

(13%)

BBB סכום התשלום השני:

##III## ##YYY##

הקונה

##513922534##

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

פרוייקט " טופ שדות " דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

מועד התשלום השני: NNN (45 יום מחתימה)

סכום התשלום השלישי עד העשירי: MMM (10% כל אחד סה"כ 80%)

מועד התשלום השלישי: MNB (5 חודשים מחתימה)

מועד התשלום הרביעי: MNV (10 חודשים מחתימה)

מועד התשלום החמישי: MNC (15 חודשים מחתימה)

מועד התשלום השישי: MNX (20 חודשים מחתימה)

מועד התשלום השביעי: MNZ (27 חודשים מחתימה)

מועד התשלום השמיני: MNA (34 חודשים מחתימה)

מועד התשלום התשיעי: MNS (41 חודשים מחתימה)

ב"כ הקונה (למלא: שם, טלפון, מייל וכתובת): ----

מורשה החתימה מטעם החברה: מר גדי מחלוף

ת.ז. של מורשה החתימה מטעם החברה: 022248066

פרוייקט " טופ שדות "
דירה מס': WWW בניין: QQQ
קומה: EEE; כיוונים: RRR

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 בפרוייקט _____
- בעיר _____

אני/אנו מאשר/ ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקבוע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. 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).
9. אני/ו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרוייקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____