

**מחיר למשתכן -  
"LATI" - כפר יונה**

מגרש:  
בנין:  
טיפוס דירה:  
דירה מס':  
קומה:

י.ת.ב. בע"מ	
<b>נבדק</b>	
שם הבדוק:	חברת לטי
שם המבקר:	
תאריך:	26/11/18
אין נבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ולאו המכרז ולאו הוזהרה	

**חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן**

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

בין: ספייס בניה ויזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:  
ברחי לוי אשכול מס' 2 בישוב רעננה  
(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז.  
2. ת.ז.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד  
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:  
ברחוב מס' בישוב  
טל:  
מייל:  
(להלן - "הקונה")

מצד שני;

הואיל ומדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), הינה הבעלים של המקרקעין בשטח של כ- 6,770 מ"ר בערך + 5616 מ"ר בערך, הידועים כגוש רשום: 8120 חלקות 282 + 289, מגרשים מס' 402 + 301 לפי תכנית הצ / 2 / 135 - תיקי רשות מקרקעי ישראל מס' 52928420 א-52925681 - הנמצאים בכפר יונה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");

והואיל וביום 7/2/2017 אישר המינהל עסקת הקצאת המקרקעין למוכר ובעקבות כך נחתם חוזה חכירה מהוון בין המינהל למוכר, לתקופה של 98 שנים, מיום 30/1/2017 ועד 20/1/2115 עם זכות הארכה ל- 98 שנים נוספות - הכל בתנאיו של מכרז מס' מר/2016/251 (מגרש מס' 301 + 402) (להלן: "המכרז");

והואיל ובכוונת המוכר ליזום הקמת פרויקט למגורים על המקרקעין - במסגרת "מחיר למשתכן" - פרויקט הנושא את השם "LATI - כפר יונה" (להלן: "הפרויקט") בהתאם לתנאי התכנית שבתוקף;

והואיל והקונה בעל תעודת זכאות כחסר דירה ועל כן מבקש לרכוש מהמוכר את דירת המגורים, כמפורט בהסכם מכר זה להלן, והמוכר הביע הסכמתו למכור דירה זו לקונה על סמך הצהרתו, הכל בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו;

והואיל והובהר לקונה כי תעודת הזכאות כחסר דירה הינה תנאי מתלה לקיום הסכם זה, וככל שיתברר בכל שלב שהוא כי הקונה אינו זכאי לקבלת תעודת הזכאות, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל מעיקרו, כל הוצאות ביטול ההסכם לרבות הפיצוי המוסכם בסך 450,000 ₪ יושתו על הקונה

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר

לבדו. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

והואיל והובהר לקונה והוא מסכים לכך כי הואיל והינו חסר דירה, הדירה נמכרת לו במסגרת "מחיר למשתכן" ולפיכך הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה ו/או למשך 7 שנים ממועד ההגדלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 או 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, יחד עם זאת הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד, ולהבטחת התחייבותו אלה חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, המצ"ב להסכם זה כנספח "יב";

והואיל חווה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החווה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החווה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החווה על פי כל דין או כדי להקנות לחווה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו;

### אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחווה זה, על ההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
3. נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
4. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור בנספחיו של ההסכם – הוראות הנספח הן שתקבענה.
5. נספחי הסכם זה הינם:
  - 5.1 נספח א' - תיאור הדירה ומועד המסירה.
  - 5.2 נספח ב' - נספח התשלומים.
  - 5.3 נספח ג' - תוכניות הדירה.
  - 5.4 נספח ד' - המפרט הטכני.
  - 5.5 נספח ה' - נספח ליווי בנקאי.
  - 5.6 נספח ו' - יפוי כח נוטריוני בלתי-חוזר.
  - 5.7 נספח ז' - חובת יידוע בכתב, בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
  - 5.8 נספח ח' - יפוי כח בלתי חוזר
  - 5.9 נספח ט' - נספח היעדר ייצוג משפטי ע"י עוה"ד בועז סובול.
  - 5.10 נספח י' - נספח חלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
  - 5.11 נספח יא' - פרוטוקול מכירת דירה.
  - 5.12 נספח יב' - תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו.
6. הגדרות
  - 6.1 "הדירה" - יחידת דיור, שיבנה המוכר בפרויקט, על כל שיוצמד אליה עפ"י תנאי הסכם זה ונספחיו, אשר תיאורה הינו כמפורט בנספח א' ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המצורפים לנספחים ג' ו-ד' להסכם זה.

ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- 6.2. "עוה"ד" - עוה"ד בועז סובול ו/או מי מטעמם ממשרד עורכי הדין "בועז סובול", שכתובתו בעת חתימת ההסכם רחוב הערבה 17 נשר, טלפון: 04-6880111 פקס: 04-6880114.
- 6.3. "חוק המכר דירות" - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
- 6.4. "חוק המכר דירות הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 6.5. "הבנק המלווה" - בנק מסחרי, עימו יתקשר המוכר בהסכם לליווי פיננסי להקמת הפרויקט ולרבות לעניין הנפקת ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) לרוכשי יחידות דיור בפרויקט.
- 6.6. "הסדר תשלומים" - פנקס שוברים, אשר יפיק הבנק המלווה עבור כל דירה בפרויקט ואשר רק באמצעותו יופקדו כל תשלומי הקונה לחשבון הפרויקט, כהגדרתו להלן.
- 6.7. "המדד" - מדד תשומות בבניה למגורים.
- 6.8. "היתר הבניה" - היתר הבניה שיינתן לבניית הדירה בהתאם למכתב החלטה לבקשה להיתר מס' 20171724 ו- 20171808 מיום 11/12/2017.
7. המוכר מוכר בזאת לקונה, והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הדירה - הכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף למילוי כל תנאיו. הזכויות הנרכשות הינן מסוג חכירה מהוונת עד ליום 29/1/2115 ו/או זכות בעלות - במידה ותירשם בעלות ע"ש המוכר עד ליום רישום הזכויות ע"ש הקונה.
8. המוכר מצהיר בזאת כדלקמן:
- 8.1. כי הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין, החל מיום 30/1/2017 ועד ליום 29/1/2115 (להלן: "תקופת החכירה"), עם זכות לתקופת חכירה נוספת של 98 שנים החל מתום תקופת החכירה, עפ"י חוזה חכירה מהוון, וכי שילם למינהל את מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עפ"י חוזה החכירה המהוון.
- 8.2. כי הינו זכאי ורשאי להתקשר בהסכם זה ולמכור לקונה את הזכויות בדירה, וכי לא ידועה לו כל מניעה, משפטית או אחרת, להתקשרות נשוא הסכם זה.
- 8.3. כי להבטחת כספי הקונה יעניק לקונה ערבות בנקאית כמצויין בסעי' 1(2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) התשל"ה-1974, וככל שיבקש להחליף הערובה (לערובה לפי סעי' 2(2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) - בלבד) - יעדכן הקונה מראש ובכתב.
- 8.4. כי ניתן אישור עקרוני לבניית הבניין בו נמצאת הדירה - החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (מוחלפת ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר יונה) בבקשה להיתר מס' 20171724 ו- 20171808 מיום 11/12/2017 והמוכר מתחייב להמציא היתר בניה בהתאם לאישור העקרוני וזאת כתנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה שאם לא כן - רשאי הקונה לבטל את ההסכם ללא כל פיצוי ובלבד שהקונה יקבל את כל הכספים אותם שילם ע"י מחיר הדירה - בערכים ריאליים - לידיו בחוזר - וזאת בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש או מיום הביטול במקרה בו טרם נמסרה החזקה. המוכר מתחייב, כתנאי מתלה לעיסקה זו, כי יומצא על ידו היתר בניה לבניית הדירה וזאת בתוך 6 חודשים מיום החתימה על הסכם זה, שאם לא כן יהא ההסכם בטל ומבוטל כאמור לעיל. המוכר רשאי להאריך המועד הנקוב בסקי זה, הארכה של תקופת זמן מקבילה מקום בו קבלת ההיתר תידחה בעקבות התנגדויות, עררים ו/או נושאים אחרים שאינם בשליטת החברה. מובהר ומוסכם בזה כי גם במקרה בו נתקבל היתר בניה אשר אינו מאפשר

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

את בניית הדירה ו/או צמודותיה בהתאם לתכניות המכר המצ"ב להסכם זה, אזי החברה תודיע לקונה אודות השינויים שנתקבלו בהיתר כאמור – באופן מפורט וברור, באמצעות הודעת מייל, ולקונה תהא הזכות להודיע על ביטול העסקה – בגין השינויים כאמור – וזאת בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה כאמור. לא הודיע הקונה כאמור – יהא החוזה שריר בין הצדדים על אף השינויים כאמור.

8.5. כי לאחר שיושלם הליך רישום האיחוד והחלוקה מחדש, רה פרצלציה, פרצלציה, של המקרקעין, יבצע המוכר את פעולת רישום הבניין, בו נבנה הדירה, כבית משותף בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות).

8.6. כי בפרויקט תיבנה דירות כמשמעותן בסעיף 52 בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן – "חוק המקרקעין"), ובין היתר, דירות למגורים, קומת עמודים, קומת קרקע, מחסנים, דירת/ות/גג וכו' והבנין יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, לאחר השלמת פעולות התכנון והבניה על פי דין – הכל לפי תכנון של המוכר, כי אין לו כל זכות לקבוע ו/או להתערב בכל דרך ו/או צורה שהם באופן תכנון או בניית הבנין ו/או הבנינים שמתכנן ו/או שיקים המוכר על המגרש לרבות שטחיהן של הדירות, מספר הדירות בכל קומה, מספר הקומות בבנין, שטחי מעבר ושטחים אחרים, צמידויות למיניהן וכל דבר אחר שהוא שקשור בקשר עם תכנון והקמת המבנה ו/או המבנים על המקרקעין, בכפוף לזכות הקונה לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון, ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה ו/או לפי כל דין לא תיפגענה.

## 9. הצהרות הקונה:

.9

9.1. הוצגו בפני הקונה תכניות המגרש ותכניות הבניה ואולם ייתכן כי תכניות אלו ישתנו לפי דרישות העיריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה – ובלבד ששינוי כאמור לא יעלה על הסטיה המותרת בחוק המכר – או אז מוקנית לקונה האפשרות לבטל את ההסכם בתוך 21 ימים מיום שנודע לו על השינוי, ובמקרה כאמור, יקבל הקונה לידיו את כל הכספים אותם שילם ע"ח מחיר הדירה (בערכם הריאלי). מובהר כי בקשת החברה להגדלת זכויות בניה – מוגבלת לבקשת הקלה עפ"י סעי' 147 לחוק התכנון והבניה בלבד.

9.2. כי ראה ובדק את המקרקעין, את מיקומם וסביבתם, מצבם הפיסי והתכנוני ומצב זכויות המוכר בהם, כי ראה ובדק את תכנית הבניה החלה על המקרקעין, את מצב הפיתוח והבניה בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, כי הוצגה בפניו תכנית הפרויקט, תכנית הדירה והמפרט הטכני שלו, וכן כי נתנה לו האפשרות לקבל לעיונו כל מסמך אחר, שביקש מהמוכר לעיין בו ו/או למסור לגביו מידע, ומצא את כל האמור לעיל מתאים לצרכיו ולמטרותיו, בכפוף לאמור בסעי' 9.1 לעיל. המוכרת מתחייבת להציג בפני הרוכש את כל האמור לעיל.

9.3. כי הוא ראה ובדק את תוכנית הפרויקט והבניין בו תימצא הדירה, את תכנית הדירה ומיקומה בבניין, הקומה בה היא מצוייה וכיווני האוויר שלה ובהסתמך על כל בדיקותיו מצא כל אלה מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

9.4. הודע לרוכש כי הפרויקט מהווה חלק ממתחם מגורים בו מוקמים פרויקטים נוספים ע"י מוכרים ו/או קבלנים אחרים, פרויקטים במסגרתם ייבנו בניינים נוספים ו/או מבני ציבור ו/או כל מבנה אחר לצרכים פרטיים או לצרכי ציבור והקבלן מבהיר לרוכש כי הוא לא אחראי לכל בניה אחרת אשר תבוצע באזור כולו, במתחמי בנייה סמוכים, בפרויקטים אחרים ובפרט מובהר לקונה כי לא הוצג לו כל מצג לגבי מבנים אחרים אשר יוקמו באזור, מיקומם, גובהם, מטרתם,

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

אופיים, צורתם וכו'. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם עפ"י דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

9.5. כי ידוע לו שהדירה מיועדת למטרת שימוש למגורים בלבד, וכך גם יתר היחידות שמקים המוכר בפרויקט.

9.6. כי הובהר לו שהמוכר יהיה זכאי לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ובכל דרך שימצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, וכן כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו יהיה רשאי לשנות תכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שימצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, וכן לשנות את תוכניות הפרויקט או חלק מהן – בהתאם לאמור בסעי' 147 לחוק התכנון והבניה, ובלבד שלא יפגעו זכויות הקונה עקב כל אלה ולא ישונו תכניות הדירה (על הצמוד לה) ביחס לאלה המצורפות להסכם זה ובכפוף לאמור בהסכם זה. המוכר מבהיר כי לא ישאיר ברשותו זכויות בניה ו/או חלק אחר ברכוש המשותף לאחר מכירת כל הדירות לרוכשים השונים. מובהר לקונה כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכות הרוכש לפנות לכל גוף או ערכאה או רשות תכנון, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון – בכדי לשמור על זכויותיו כאמור בהסכם זה;

9.7. כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו ובכפוף לכל דין, יהיה רשאי לקבוע בהסכם, בתוכניות או במפרט אילו חלקים בפרויקט ישמשו רכוש משותף, אילו חלקים יוצמדו ליחידות שונות בו וכן לקבוע כל דבר ועניין אחרים, הנוגעים לשימושים בחלקי הפרויקט השונים ולהצמדתם ובלבד שלא יגרע הדבר מהצמדת חלקים בפרויקט לדירה, במידה והוצמדו מפורשות בהסכם זה – הכל בהתאם לתוכניות, בהן מפורטים החלקים המוצמדים ולא יזיה דירה הם מוצמדים. מובהר כי, המוכר אינו שומר לעצמו את הזכות להשאיר בידיו חלקים כלשהם, ברכוש במשותף ו/או בכלל והצמדת כל חלק וחלק מוגדרת במפורש בתוכניות כאמור לעיל ולהלן.

9.8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי המוכר יהיה רשאי להוציא מכלל הרכוש המשותף, בין היתר, את המחסנים, החניות, שטחי המרפסות, שטחי קרקע במגרש, החצרות הצמודים לדירות הגן בקומת הקרקע, חלקים משטחי הגג ויתר שטחים, שאינם מהווים רכוש משותף, ולהצמידם למי מהדירות שייבנו על המגרש, ובהתאם למפרט הטכני/ תוכניות המצ"ב להסכם זה ובהתאם לאמור בנספח "י להסכם זה והכל בהתאם לתוכניות, בהן מפורטים החלקים המוצמדים ולא יזיה דירה הם מוצמדים. מובהר כי, המוכר אינו שומר לעצמו את הזכות להשאיר בידיו חלקים כלשהם, ברכוש במשותף ו/או בכלל והצמדת כל חלק וחלק מוגדרת במפורש בתוכניות כאמור לעיל ולהלן. כי הובהר לו שבחלק משטח הגג העליון, אשר יהווה רכוש משותף, יכול ויוצבו קולטי שמש, מעבים של מתקני מיזוג האויר, ומתקנים משותפים אחרים, לפי הוראות מתכנני הפרויקט ו/או דרישת הרשויות למיניהן, וכן חדר מכוונות למעלית.

9.9. כי מוסכם עליו שבפרויקט יהיו צובר גז משותף לכל הדירות בפרויקט או מספר צוברים, עם מונים נפרדים לכל דירה וכמו כן יכול ויוקם במרתף מאגר מים ויונחו בו מתקנים טכניים לשימוש כלל הפרויקט, הכל עפ"י דרישת הרשויות.

9.10. הקונה לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע בכל דרך את הקמתם ו/או את השימוש במתקנים ו/או מערכות התשתית המשותפים ו/או המעבר והגישה אליהם, להקמה ו/או שימוש במתקנים אחרים נוספים שייבנו, אם ייבנו, לפי דרישת הגופים

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

והרשויות המוסמכים לכך, בכפוף לכך שזכויותיו בדירה ובצמידויותיה לא תיפגענה וכן לא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9.11. כי הודע לו שהמוכר יהיה רשאי להקים את הפרויקט בשלבים וכן לבצע עבודות שונות בחלקים שונים בפרויקט, לרבות עבודות בנייה ופיתוח, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות הזמניים אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ולצמידויותיה ולא ימנעו מגורים ושימוש סביר בדירה ובצמידויותיה, המוכר מתחייב לבצע עבודות אלה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

9.12. כי הובהר לו וידוע לו, כי מיקומם של החצרות, מתקני האשפה, התניות, השטחים הציבוריים, דודי וקולטי השמש, חדרי מכונות ומתקני העזר האחרים, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או ההקמה של הפרויקט, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין, במקרה בו יחול שינוי במיקום אחד או יותר מהמתקנים דלעיל, המוכר מתחייב להודיע לקונה בכתב ומראש על המיקום החדש סעי' זה חל על חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז ו/או המתקנים המפורטים בסעי' 9.10-9.11 לעיל, כאשר מיקומם של המתקנים כאמור מצויין מפרט הטכני ו/או בתכניות המצ"ב.

9.13. כי הודע לו, שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לתניות, חדרי אשפה, איזור למיכלי מיחזור וכו', וכי הקונה לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע בכל דרך את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם לכל צורך שימצא המוכר ו/או מי מטעמו. המוכר יהיה רשאי לעגן בכל דרך שימצא לנכון, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה, את הזכויות כאמור בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה וצמידויותיה לא תיפגענה ובכפוף לזכות הקונה לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדות בוועדות התכנון.

9.14. כי הוסבר לו שמועצת כפר יונה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן עתידים לבצע עבודות פיתוח ותשתיות שונות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במקרקעין, לרבות עבודות תכנון ותשתיות ועבודות פיתוח כללי, הכוללות, בין היתר, כבישים, מדרכות, ביוב, תאורה, אספקת מים וכיוצ"ב (להלן: "עבודות הפיתוח"). הודע לקונה כי החברה לא תקבל דרישות ו/או טענות ו/או תביעות כנגד המוכר בכל דבר ועניין הקשור לעבודות הפיתוח המתוכננות ו/או המבוצעות ו/או שיבוצעו על ידי הרשויות השונות או מי מטעמן, המועדים והקצב בהן תבוצענה ושלבי ביצוען של עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיו"ב, והודע לקונה כי אין למוכר כל שליטה בנושא עבודות הפיתוח שבאחריות הרשויות השונות או קצב ביצוען והשלמתן. אין אמור בסקי' זה משום גריעה מזכויות הקונה לגבי טענות עתידיות שיכול ויהיו לו כלפי הרשויות השונות ו/או בכדי למנוע ממנו את זכות הפניה לערכאות.

9.15. כי הוסבר לו שכל עבודות הפיתוח בשטחים שמחוץ לפרויקט ובסביבתו, ככל שמופיעות בתכנית כלשהי, צוינו לשם המחשה בלבד, ואין בכך כדי לחייב את המוכר בדרך כלשהי לעניין תכנון, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיו"ב, שכן האחריות לכל דבר הנוגע לכך הינה של רשויות התכנון השונות ובכללן הרשות המקומית.

9.16. כי הודע לקונה שבמתחם בו מצוי המקרקעין יש לבצע הליך הרפרצלציה, במשותף עם החלקות האחרות אשר במתחם, וכי הליך זה עשוי לארוך פרק זמן ממושך וכי השלמת הליך הרפרצלציה תלויה במינהל ו/או ברשות המקומית ו/או בבעלי יתר

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

בעלי הזכויות במגרשים במתחם, וכי הקונה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בשל פרק הזמן בו נמשך הליך הרפרצלציה, ובלבד שהמוכר עשה כל שנדרש הימנו על מנת לאפשר השלמת הליך הרפרצלציה ובלבד שהעיכוב בהשלמת ההליך אינו נובע בשל מעשי ו/או מחדלי המוכר. אין אמור בסק' זה משום גריעה מזכויות הקונה לגבי טענות עתידיות שיכול ויהיו לו כלפי הרשויות השונות ו/או בכדי למנוע ממנו את זכות הפניה לערכאות.

9.17. לקונה ידוע כי בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, וככל שלא תירשם הבעלות במקרקעין ע"ש המוכר, מתחייב המוכר לפעול לכך שיחתם בין הקונה לבין המינהל תוזה חכירה מהוון ל - 98 שנים החל מיום 30/1/2017, עם זכות להארכה ל- 98 שנים נוספות.

9.18. החברה מודיעה לקונה כי המידע הנמסר על ידי הקונה למוכרת כולל הצהרה לפיה כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת המינהל עפ"י תנאי המינהל וכן הקונה כי אין הוא "ניתן זר" כהגדרתו במינהל.

9.19. כי הודע לו כי על אף האמור בהסכם זה, ככל ועד לסיום בניית הפרויקט יושלם הליך רישום הפרצלציה במקרקעין, אזי המינהל לא ינפיק חוזה חכירה לקונה והמוכר ירשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ולטובת בנק למשכנתאות מטעמו, ככל שהקונה קיבל הלוואת משכנתא, בכפוף לתשלום הקונה את האגרה הנדרשת לרישום על פי כל דין.

9.20. כי הודע לו כי הדירה נמכרת לו במסגרת "מחיר למשתכן" ולפיכך הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה (או בתוך 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה – לפי המוקדם), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים (או בתוך 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה – לפי המוקדם), אשר נכרת לפני תום 5 השנים האמורות (או בתוך 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה – לפי המוקדם), יתד עם זאת הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד, ולהבטחת התחייבותו זו חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, המצ"ב להסכם זה כנספח "יב". מובהר כי ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה נשוא הסכם זה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

9.21. מובהר כי להבטחת עמידת רוכש הדירה בתנאי התחייבותו כאמור בכתב ההתחייבות נספח "יב" להסכם זה, הרי שהמוכר או מי מטעמו רשאי לרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או אצל כל גוף או רשות המנהלים ספרי זכויות, האחראים לביצוע הליכי רישום והליכי העברת זכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת רמ"י ו/או משרד הבינוי, לרישום הערת אזהרה וכל הכרוך בכך.

9.22. כי הדירה נמכרת לו הואיל והינו חסר דירה כמוגדר בהוראות משרד הבינוי והשיכון ובידיו תעודת זכאות של חסר דירה, ידוע לקונה כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא ומכל סיבה שהיא שאינו זכאי לקבלת תעודת זכאות זו, חוזה זה יהיה בטל ועל הקונה יושתו הוצאות ביטולו לרבות תשלום הפיצוי בסך 450,000 ₪. הרוכש ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שתוזה המכר שנחתם

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

9.23. כי הודע לו, שהצהרותיו, הסכמותיו והתחייבויותיו דלעיל, היוו תנאי מוקדם, מהותי ועיקרי, להסכמת המוכר להתקשר עמו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו של המוכר כלפיו על פי הסכם זה.

10. המוכר מתחייב לבנות את הדירה והבניין מחומרים טובים ותקניים, עפ"י תקנים ישראליים, בהתאם לתנאי היתר הבנייה, עפ"י כל דין ובהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני, המצורפים להסכם זה.

10.1. המוכר יהיה רשאי לבנות את הפרויקט באמצעות קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו רשומים כחוק, מבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י חוק המכר (דירות).

10.2. מבלי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, המוכר יהיה רשאי לבצע בפרויקט כל עבודות בנייה ופיתוח למיניהן, בהיקף ובטיב כפי שימצא לנכון, בכפוף להיתר בנייה כדין, להנחיות הרשויות ולהוראות כל דין, וזאת בכל עת שימצא לנכון, - והקונה מתחייב שלא להפריע לביצוע ולא למנוע בכל דרך את ביצוע העבודות האמורות, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בדירה ובאפשרות השימוש הסבירה בו למגורים ותובטח גישה ישירה ובטוחה לדירה וכן לא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

10.3. עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לפרויקט ו/או לבניין, בו מצוייה הדירה ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא לאחר תיאום מראש עם מנהל האתר מטעם המוכר, וזאת מטעמי בטיחות וביטוח ולמניעת נזקים לפרויקט, לבניין, לדירה, לרכוש, לקונה ו/או לכל צד ג' אחר. הקונה מתחייב בהתחייבות יסודית כי לא הוא ולא מי מטעמו ייכנסו לתחומי הפרויקט, הבניין והדירה טרם מועד המסירה, כהגדרתו, אלא בתיאום ואישור מוקדמים של הנהלת האתר מטעם המוכר.

10.4. המוכר לא יהיה אחראי באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא יהא אחראי לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בדירה ללא אישור המוכר כאמור בטרם מועד המסירה. ה הובהר לקונה ע"י המוכר כי כניסה לאתר הבניה במהלך בניית הדירה - ללא אישור ותיאום מראש - הינה פעולה המעכבת את הליך בניית הדירה ולפיכך עלולה כניסה שכזו לגרום לאיתור במסירת החזקה בדירה מעבר לכך כי המוכר רשאי לראות בכניסה כאמור - הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה - על כל המשתמע מכך ובפרט - המוכר רשאי שלא לבצע כל שינוי נוסף בדירה - עקב הפרה שכזו.

#### 11. מועד מסירת החזקה בדירה:

11.1. בכפוף לאמור להלן, המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לקונה כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה לבקשת הקונה, עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בנספח א' (להלן: "מועד המסירה"), ובתנאי כי הקונה קיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה עד למועד הנ"ל, לרבות השלמת תשלום מלוא תמורת הדירה עפ"י הסכם זה.

11.2. המוכר מתחייב כי במועד המסירה יהיו בידי האישורים הנדרשים לצורך המסירה

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296



והיבור המבנה והדירה לתשתיות השונות, לרבות טופס 4, הדירה והבניין יהיו בנויים בהתאם לתכנית ולמפרט הטכני, הנספחים להסכם זה, המעלית תהא מוכנה לאישור מכון התקנים והבניין יהיה מחובר לתשתיות השונות, באופן שעם התקנת המונים השונים לתשתיות, שהכין המוכר, ניתן יהיה להפעיל תשתיות אלה.

- 11.3. הקונה, מצידו, מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה.
- 11.4. הובהר לקונה כי מעלית הבניין תופעל רק לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין. מוצע לרוכש כי יגיע להסכמות עם הרוכשים האחרים לעניין נציגם לקבלת הרכוש המשותף. בהיעדר נציג כאמור – יימסר הרכוש המשותף לנציג אותו תקבע המוכרת.
- 11.5. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 11.6. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו. המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 11.7. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר 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 המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, 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 רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

ספיס בניח  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובחר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסי' 1 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.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן

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

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

הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, ישלים הקונה לידי החברה את כל התמורה בגין הדירה, ובהתאם להוראות נספח ב' – נספח התשלומים המצורף להסכם זה, ולשלם כל תשלום נוסף אחר שהתחייב בו הקונה על פי הסכם זה

במפורש בין הצדדים כי ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה מותנה בכך כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה וכל דחיה מצד הקונה תביא לזכות דחיה של מסירת הדירה - באותו פרק של זמן - מצד המוכר, וזאת מבלי לפגוע או לגרוע משאר זכויות המוכר נוכח הפרת התחייבות הקונה.

12. בסמוך לפני מועד המסירה ייערך בנוכחות הקונה ונציג המוכר, פרטיכל מסירה (להלן: "הפרטיכל"), לגבי יחולו התוראות להלן:

- 12.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- 12.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 12.3 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.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- 12.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 12.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 12.6. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.
- 12.7. הודע לרוכש כי לפני שהמוכר ימסור לו את הדירה ולפני חתימת הפרטיכל, אסור יהיה לו להיכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה, וזאת אך ורק בתיאום עם המוכר, וכן אסור לו להכניס חפצים לדירה - לא בעצמו ולא ע"י אחרים. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי חל על הקונה איסור מוחלט להיכנס לאתר הבניה ו/או לדירה ללא תיאום מוקדם עם מנהל הפרויקט באתר. לצורך בדיקת הדירה כאמור לעיל, יהא רשאי הקונה להיות מלווה ע"י איש מקצוע מטעמו.

.13

- 13.1. המוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות והתשלומים הנדרשים לשם חיבור הבנין לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והגז.
- 13.2. הקונה ישלם התשלומים ו/או הפקדונות הנדרשים עבור מוני גז, חשמל ומים לדירה כולל חיבור הדירה לרשתות אלו.
- 13.3. בסמוך לפני מועד המסירה של הדירה ולפי הוראות המוכר מתחייב הקונה להתקשר עם חברת החשמל וכן עם חברת המים בהסכמים לאספקת חשמל, גז ומים לדירה וכן הסדרת רישומו במשרדי הרשות המקומית לצורך קבלת שירותים מרשות מקומית זו, וכן מתחייב הקונה לשלם התשלומים הנדרשים לצורך קבלת מונים מגורמים אלה וחיבור הדירה לרשתות אלה.
- 13.4. מובהר כי באם במועד המסירה תהיה הדירה במצב שניתן לחברה לרשתות המים, החשמל וחברת הגז, ובשל מחדלו של הקונה לא הותקנו לדירה מונים שונים ולא ניתן יהיה לחברה בפועל למערכות אלו, לא יהא בכך כדי להוות עילה לקונה, שלא לקבל את הדירה לחזקתו ו/או עילה לדחיית מועד המסירה.
- 13.5. מובהר כי הרוכש רשאי שלא להתחבר לרשת הגז.

#### ניהול הבית המשותף:

.14

- 14.1. עפ"י החלטת החברה, יתחזק הרכוש המשותף ע"י ועד הבית שייבחר ע"י הדיירים או חברת ניהול, כאשר החברה רשאית להחליט למסור את הרכוש המשותף למי מהדיירים בפרויקט, וזאת מקום בו רוכשי הדירות לא העבירו הודעה בכתב לחברה - על מינוי נציגות דיירים מטעמם - 14 ימים טרם אכלוס הדירה הראשונה בפרויקט.
- 14.2. נמסר הרכוש המשותף כאמור, יהא הועד ו/או הרוכש אליו נמסר הרכוש המשותף אחראי לכל תחזוקה, פגם, ניהול, קלקול, מיסוי, מיסי תחזוקה, ארנונה וכו' של הרכוש המשותף, תוך שהחברה אינה אחראית לכל עניין כאמור, פרט לאחריותה לפי חוק המכר (דירות).
- 14.3. מקום בו יחליט היזם על ניהול הרכוש המשותף ע"י חברת ניהול, תיבחר חברה אשר תעמוד בסטנדרטים הנדרשים לצורך תחזוקת הבניין והרכוש המשותף, בעלות לדייר אשר תשקף את מחירי השוק ואת המקובל בשוק, והדיירים לא יחויבו להתקשר עם חברת ניהול כאמור לתקופה העולה על הקבוע בחוק המכר (דירות). ככל ולא תמונה חברת ניהול, הרוכשים יחליטו על נציגות מטעמם ובהיעדר החלטה כאמור - יימסר הרכוש המשותף לנציג אותו תקבע החברה בתוך 10 ימים מיום קבלת טופס 4 לבניין.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- 15.1. מובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפתחו מהמפרט המחייב המצורף להסכם ועל פי תנאי המכרז.
- 15.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד ומסירת החזקה בדירה וכן לא יתאפשר לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט כמפורט במפרט הטכני המצ"ב.
- 15.3. מובהר כי עד למסירה לא זכאי הקונה לבצע בעצמו ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמו שום שינוי ו/או תוספת בנכס. לאחר המסירה, זכאי הקונה לעשות בנכס שינויים ו/או תוספות בכפוף לכך שכל שינוי ו/או תוספת המצריכים היתר בניה יבוצעו כדין ובכפוף להמצאת כל מסמך או אישור או היתר או תכניות או תשריטי רישום - הנדרשים לצורך רישום אותה תוספת במסגרת רישום הבית המשותף.
- 15.4. המוכר מוסר הודעה מפורשת לקונה כי הוא לא יקבל בקשה לתוספות ושינויים בדירה.
- 15.5. הודע לקונה כי על החברה לקבל תעודת גמר ו/או טופס 4 לבית ומתחייב שלא לבצע כל שינוי בדירה שלא על פי היתר בניה ובנוסף שלא לבצע כל שינוי או עבודה בדירה או ברכוש המשותף אשר יהא בהם להפריע להכנת תשריט לרישום בית משותף ו/או לשנות את מבנה הבית. הקונה ישא בכל הוצאה, קנס, עלות או נזק שייגרמו לחברה מכל סוג שהוא כתוצאה מהפרת סעיף זה. סעיף זה יחול עד למועד רישום הבית המשותף.

#### 16. תיקון ליקויים :

.16

- 16.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במיפרט 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), תש"ל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 16.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- 16.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 16.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 16.5. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, 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.
- 16.6. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- 16.7. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש

ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

המשותף יתקן המוכר כל נזק כנייל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

16.8

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

### הרכוש המשותף:

17

18

הודע לקונה כי מערכות הרכוש המשותף, ככל שיש כאלו, הן מערכות מורכבות הדורשות תחזוקה שוטפת על ידי מומחים לכך וזאת כמפורט, בין השאר, בהוראות התחזוקה והשימוש שיימסרו לקונה בד בבד עם מסירת התזקה בדירה. לפיכך, אחריות וחבות החברה בתקופת הבדק לגבי מערכות אלו כלפי הקונה, כמו גם אחריות הספקים של מערכות אלו, מותנית בתחזוקה נאותה שלהם ע"י הספקים ו/או מי מטעמם. הקונה מתחייב להתקשר עם אותם ספקים לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים למתקנים המשותפים, למשך כל תקופת הבדק.

18.1

הודע לקונה כי הרכוש המשותף, הכולל בין השאר את מערכות החשמל, מעליות/ות, המים, הביוב, הגינון, תאורה בשטחים ציבוריים, ומערכות ההשקיה של השטחים המשותפים של הבית, יימסר על ידי החברה לשניים או שלושה מבין הקונים הראשונים שיקבלו את החזקה בדירות בבית, וזאת מקום בו נציגות הרוכשים לא הודיע ליזם מיהם הנציגים אשר יקבלו לידיהם את הרכוש המשותף – בהודעה בכתב אשר תימסר 14 יום לפני מועד מסירת הרכוש המשותף – וזאת בכפוף לאמור בסעי' 15 לעיל לעניין חברת הניהול.

18.2

קונים אלה ו/או חברת הניהול יהיו שלוחים ו/או נאמנים של כל בעלי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף.

18.3

מקבלי הרכוש המשותף כאמור לעיל יהיו נציגות זמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה.

18.4

הודע לקונה כי מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל לרבות מועד המסירה יהיו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבית ובלבד שיתקיימו כל ההוראות הקבועות לעניין המסירה כמנוי ומפורט בסעיף 13 להסכם זה.

18.5

אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר חובות הרוכש או חובות הנציגות הזמנית והקבועה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

18.6

החל ממועד המסירה אשר תואם עם הקונה, בין אם הקונה מתגורר בנכס ובין אם לאו, מתחייב הקונה לשאת בחלק יחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית המשותף וזאת על פי היחס שבין שטח רצפת דירתו לרבות המתסן אם יש כזה וללא יתר ההצמדות, לבין שטח רצפת כל הדירות בבית והמחסנים הצמודים אליהן וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית או ועד הבית או החברה אם אין נציגות חוקית כנייל, הכול עפ"י חוק המקרקעין. מהתאריך הנ"ל מתחייב הקונה לפעול ללא כל דיחוי להקמת נציגות בית משותף (ועד בית) שתטפל

**ספיט בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296**

בתחזוקת הבית, מקום בו לא יתוחזק הבית ע"י חברת ניהול. הודע לקונה כי החברה לא תישא בהוצאות החזקת הרכוש המשותף עבור הדירות בבית לאחר המועד שיקבע בהודעות המסירה שישלחו לרוכשי הדירות בבית. לגבי דירות אשר טרם נמכרו, רשאית החברה לפטור את עצמה מהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בגין אותם חלקים אשר החברה תוכיח כי לא צרכה את השימוש בהם, פרט להוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

18.7 בתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות לגבי נשיאה בהוצאות הטיפול, השימוש והאחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף – בהתאם לתקנון המצוי בחוק המקרקעין.

## 19. הליוי הבנקאי:

19.1 המחיר של הדירה מפורט בנספח התשלומים נספח "ב" להסכם, והקונה מתחייב לשלמו לחברה בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח זה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד על כל תשלום ותשלום, הכול כמפורט בנספח הני"ל.

19.2 כל תשלום שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל תיקון ו/או תוספת להסכם, שייעשו לאחר חתימת ההסכם, יבוצע אך ורק לחשבון הפרויקט בבנק, באמצעות שוברי התשלום הנמסרים לקונה על ידי החברה במעמד חתימת הסכם זה או שיימסרו בעתיד לקונה – שיהיו לפקודת הבנק המלווה (להלן: "שוברי התשלום").

19.3 הובהר לו לקונה כי לצורך הקמת הפרויקט התקשר ו/או יתקשר המוכר עם הבנק המלווה לשם קבלת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, וכי שיעבד ו/או ישעבד את כל זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק המלווה, וכן כי המחיה ו/או ימחה לבנק המלווה על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט - 1969, את כל זכויות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.

19.4 הודע לקונה, כי השעבודים לטובת הבנק המלווה לא יוסרו מהדירה, אלא לאחר שמלוא התמורה בעבור רכישת הדירה, בסכום אשר אושר על ידי הבנק המלווה, שולמה לחשבון הפרויקט, לאחר שבוטלו כדין כל הערבויות אשר נמסרו לקונה ולאחר שהדירה נמסרה לקונה לאחר שהושלמה בהתאם להתחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ולאחר שנחתם הסכם חכירה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל.

19.5 כמו כן, הודע לקונה כי כל עוד לא אישר הבנק המלווה בכתב כי השעבוד לטובת הבנק המלווה על המקרקעין לא יחול על הדירה, תהא העברת הזכויות בדירה כפופה לאישורו מראש ובכתב של הבנק המלווה. בסמוך לאחר החתימה על הסכם זה ידאג המוכר להנפקת מכתב החרגה מותנה לרוכש מהמשכנתא שנרשמה לטובת הבנק המלווה. עלות הנפקת מכתב כאמור הינה על המוכר.

19.6 הודע לקונה שהוא רשאי לפנות ישירות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט המופיעים בהסכם זה תואמים את הרשום אצל הבנק המלווה וזאת באחת מהדרכים הבאות:

19.6.1 באמצעות גישה לסניף עצמו כמוגדר במבוא להסכם זה.

19.6.2 באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

19.6.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שקיבל הקונה.

19.6.4 הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שניתנו לו את הפרטים הנדרשים בשובר התשלום, והכול בהתאם לפרטים שנמסרו בהסכם זה.

19.7 בהתאם לכך, לאחר ביצוע תשלום באמצעות שובר, לאחר שהליוי כבר החל, ישלח הבנק המלווה תוך 30 ימי עסקים, באמצעות דואר רשום ו/או בדרך אחרת שתיקבע ע"י הבנק, את ערבויות חוק המכר לקונה לכתובת הקונה כפי שנמסרה

ספייט בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- ע"י הקונה לבנק.  
 19.8. כתנאי למשלוח הערבויות והנפקת הערבויות, הקונה מתחייב להעביר לחברה שובר תתום ע"י הבנק, מיד עם ביצוע התשלום.
- 19.9. הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הנכס, אלא באמצעות שוברי התשלום. הודע לקונה כי אין לבצע תשלומים בכל דרך אחרת, גם לא באמצעות הפקדת שיקים ו/או הפקדת מזומן לחשבון הפרויקט.
- 19.10. החברה תהא זכאית, לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל, את החלק היחסי בגין הקרן, בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית על החלק היחסי הנ"ל. החברה תהא זכאית, גם לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל את החלק היחסי עבור מע"מ, וריבית פיגורים. בכל מקרה בו הסכום ששולם בפועל אינו מכסה תשלום כלשהו ו/או הפרשי הצמדה בגינו ו/או מע"מ, תחייב החברה את הקונה בתשלום היתרה לאחר שתזקוף, כאמור את הסכומים שנפרעו על חשבון התשלום.
- 19.11. הודע קונה, כי המוכר יהיה זכאי למסור לבנק המלווה ו/או למי מטעמו, את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידו, בנוגע לפרויקט ו/או לרכישת הדירה, לרבות העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הדירה, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע ו/או הפרטים דלעיל. הקונה רשאי לבחור שלא לוותר על הסודיות.
- 19.12. מובהר בזאת כי כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יהא על הקונה להחזיר לידי עוה"ד צד ג' שלא מטעם המוכר את כל הערבויות, שקיבל להבטחת תשלומי התמורה.
- 19.13. היה ועד מועד המסירה טרם נמסר לקונה מכתב התרגה מאת הבנק המלווה, לפיו משוחררת הדירה מתחולת השעבוד לבנק המלווה, וכן טרם נחתם חוזה הכירה בין הקונה למינהל או נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה – כשזו נקיה מכל זכות או שיעבוד, יופקדו הערבויות הנ"ל ע"י הקונה במועד המסירה בנאמנות בידי עוה"ד – צד ג' שאינו מטעם המוכר - אשר יחזירו אותן לבנק המלווה לאחר שיתמלאו כל התנאים להלן:  
 19.13.1. נמסרה החזקה בדירה לקונה.  
 19.13.2. נמסר לקונה מכתב התרגה לפיו הדירה משוחררת מתחולת השעבוד לבנק המלווה ו/או נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה – כשזו נקיה מכל זכות או שיעבוד. המוכר ישא בעלויות הנפקדת מכתב התרגה.  
 19.13.3. נחתם חוזה הכירה בין הקונה למינהל – ככל שהבעלות בקרקע לא נרשמה על שם החברה.
- 19.14. במקרה בו לא יוכל הקונה להחזיר הערבויות מחמת שאבדו או נשחתו, מתחייב הוא לחתום על תצהיר בשבועה בפני עו"ד, בו יצהיר כי אין באפשרותו להחזיר הערבויות, תוך ציון הסיבה לכך, וכן כי אין לו כל דרישות ו/או טענות בכל הקשור לערבויות, הן כלפי המוכר והן כלפי הבנק המלווה ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה.
- 19.15. במעמד מסירת החזקה בדירה לקונה יקבל לידי הקונה מכתב התרגה סופי אשר יונפק ע"י המוכר.

20. לקיחת משכנתא ע"י הקונה:

- 20.1. הקונה יהיה רשאי לממן תשלומי התמורה באמצעות הלוואת משכנתא, ובמקרה כזה יחתום המוכר, לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שנוסח כאמור, שיומצא למוכר, לא יהיה בו בכדי לפגוע בזכויות המוכר עפ"י הסכם זה.

ספייס בניה  
 וייזמות בע"מ  
 ח.פ. 514355296

20.2. הקונה לא יהיה רשאי להסתמך על עיכובים בקבלת כספי הלוואות כלשהן כנימוק לאיחור בביצוע תשלומים, החלים עליו עפ"י הסכם זה, ככל שהעיכובים אינם תוצאת מעשה ו/או מחדל של המוכר.

## 21. תשלומים נוספים :

- 21.1. בנוסף לתשלום המחיר הבסיסי של הנכס מתחייב הרוכש לשלם לאוצר המדינה מס רכישה במועדו לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בסכום שייקבע על ידי הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלומו לפני מועד מסירת החזקה בנכס, וכן לשלם את כל התשלומים הנוספים שנקבעו בנספח התשלומים. הודע לקונה כי רשות מיסוי מקרקעין תראה בהוצאות הנוספות החלות על הקונה לפי הסכם זה כחלק משווי המכירה ובמקרה כאמור יידרש הקונה לשלם מס רכישה לגבי שווי מכירה המורכב מהתמורה הכוללת מע"מ בתוספת ההוצאות ו/או התשלומים הנוספים כאמור בהסכם זה.
- 21.2. מס השבח או מס ההכנסה, שיחולו בגין המכר של הדירה, ישולמו ע"י המוכר. בנוסף, המוכר ישא בכל התשלומים של מסים, אגרות והיטלים לכל רשות וגוף, כפי הנדרש לשם הקמת הפרויקט במקרקעין. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה עד ליום תחילת חוזה זה יחול על המוכר, היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש ואשר נובעת כתוצאה מיוזמת המוכר – יחול על המוכר, אלא אם כן המוכר לא נהנה מתוספת הזכויות. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד המסירה ואשר המוכר נהנה ממנו – יחול על המוכר.
- 21.3. הקונה, ישא ממועד המסירה ואילך בכל התשלומים והמסים למיניהם, החלים על בעלי זכויות ו/או מחזיקי נכסים, בכל הקשור לדירה, אחזקתה והשימוש השוטף בה, לרבות תשלומי ארנונה, מיסי עירייה, מיסי מים, אגרות סלילה אגרות ביוב, היטלי סלילה או היטלי ביוב, תשלומי חשמל גז, טלפון וכל תשלום אחר המוטל על משתמש בדירה ומערכותיה. מובהר כי התמורה כוללת את היטל הפיתוח וכל עבודות הפיתוח שיידרשו לצורך השלמת הדירה ומסירתה בהתאם להיתר הבניה וכי בגין עבודות כאמור (כל עבודות הפיתוח ולא רק אלה בהתאם למפרט), לא יידרש הקונה לתשלום נוסף.
- 21.4. מובהר כי המחיר הבסיסי של הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבנייה או בהקשר לכך, לרבות על גודל הנכס והזכויות הצמודות לנכס (להלן: "תשלומי חובה") כתוקפם וכסכומם בתאריך חתימת ההסכם. על כן אם יוטלו תשלומי חובה חדשים על רוכשי דירות בישראל או יוגדלו תשלומי חובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה את תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים ערב תאריך המסירה כתנאי למסירת הנכס, ואם לא יידרש ע"י החברה לעשות כן, ישלם ישירות לרשויות בעת שיידרש לכך על ידן. האמור לעיל יחול על תשלומי חובה שיחולו על רוכש הדירה או בקשר עם רכישתה בלבד.
- 21.5. מובהר בזה, כי אם לאחר חתימת הסכם זה יחול שינוי בשיעור מס הערך המוסף, אזי ישתנה בהתאם אף שיעור המע"מ, שעל הקונה לשלם בגין כל תשלום מתשלומי התמורה, שטרם שולם עד מועד השינוי.
- 21.6. במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה שכ"ט עו"ד כקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) התשע"ה-2014. וזאת בקשר לכל פעולות הרישום שבאחריות המוכר כמפורט בהסכם זה היינו – הקונה ישלם את הסך של 5,000 ₪ + מע"מ כהשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של החברה ו/או סך השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה כולל מע"מ, בתוספת מע"מ – לפי הנמוך. מקום בו יבוטל ההסכם על פי הוראותיו של הסכם זה – יושב הסך הנ"ל לידי הקונה.
- 21.7. הקונה מתחייב לשלם לבי"כ החברה את הוצאות רישום משכנתא וכל הוצאה או

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296



- עמלה אחרת הנדרשת לצורך טיפול בלקיחת משכנתא ע"י הקונה, במידה ונלקחה על ידו.
- 21.8. המוכר ישלם לבנק המלווה את העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה.
- 21.9. הודע לקונה מפורשות, כי את המוכר מייצגים לצרכי הסכם זה עוה"ד בועז סובול ו/או מי מטעמו וכי הם שיטפלו בכל פעולות הרישום למיניהן עפ"י הסכם זה. הובהר לקונה וידוע לו כי עוה"ד מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הודעה לו זכאותו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו בכל דבר ועניין הקשור בבדיקת הסכם זה ובבדיקת זכויות המוכר כמוצהר בהסכם.
- 21.10. כל התשלומים הנזכרים בסעיף זה והחלים על הקונה הינם בנוסף לתשלום תמורת הדירה ולכל תשלום אחר, החל על הקונה עפ"י תנאי ההסכם. מובהר בזה כי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה יהווה תנאי מוקדם לביצוע פעולות הרישום עפ"י הסכם זה.
- 21.11. הקונה מתחייב להתום על הסכמים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, חברת המים וחברת הגז (ככל שבחר להתחבר לרשת הגז) להתקנת מונים לדירה ולחיבור הדירה לתשתיות החשמל המים והגז.
- 21.12. הקונה ישא בתשלום הפיקדונות, אם נדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ו/או הגופים הנוגעים בדבר, לשם התקנת מונים לדירה. להסרת ספק, הקונה יישא רק בתשלומים שיידרשו ע"י הרשויות לצורך התקנת מונים, ככל שיידרשו, כאשר הוצאות חיבור הדירה לתשתיות השונות כלול במחיר הדירה. מובהר כי מקום בו החברה התחייבה לשלם ו/או שילמה תשלום כלשהו עבור הדייר – לרשויות המוסמכות לעיל – אזי הדייר ישלם התשלום כאמור לפקודת החברה. תשלומים הקשורים למים, לחשמל או לגז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר בתשלום הקשור בחיבור הדירה. תשלומים עבור חיבור הבניין לרשת המים או החשמל, חיבור הבניין לרשת הגז (מיכל או צובר ביתי / שכונתי) – עד למונה הדירתי – יחולו על החברה. ביצוע תשלום של החברה במקום הקונה כאמור לעיל, יבוצע אך ורק מקום בו אי תשלום החוב עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכרת כל הטענות אשר היו עומדות לזכותו כלפי הנושה המקורי – ככל שהיו טענות שכאלו.
- 21.13. הזמנת קווי תקשורת למיניהם (טלפון, אינטרנט וכו') לדירה והתקנתם של אלו תהיה באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו – מקום בו יבחר הקונה להתחבר לשירותים אלו.
- 21.14. בנוסף, מובהר לקונה כי במקרה של איחור בביצוע תשלום מתשלומי התמורה ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בנספח התשלומים. ריבית הפיגורים היא על כל תשלום שהרוכש חב בו לפי הסכם זה ואשר לא שולם לחברה במועדו ובשלמותו וזאת מהיום שחל בו פירעונו ועד לסילוקו בפועל. ריבית הפיגורים תחושב על בסיס חודשי. האמור בפסקה זו איננו מקנה לרוכש זכות לפגור בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בהסכם זה, או מכל זכות אחרת שלה בדין ובהסכם זה. סעיף זה הינו הדדי לעניין תשלומים בהם מחויב המוכר לקונה.
- 21.15. ביצוע התשלומים המפורטים לעיל במלואם ובמועדם הינם תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת הנכס ותנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה.

## 22. רישום הבית המשותף:

- 22.1. בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב לרשום את הפרויקט כבית משותף בתוך 12 חודשים מסיום רישום הפרצלציה או מסיום אכלוס הפרויקט - לפי המאוחר ובכפוף להוראות חוק המכר זירות. עיכוב בהשלמת הרישום מחמת קצב עבודת הרשויות הנוגעות בדבר, ועל

ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

אף מאמצים סבירים של המוכר, לא ייחשב להפרה של התחייבות המוכר לביצוע הרישום כאמור. החברה תרשום את זכויותיו של הרוכש בדירה, בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, ובכפוף לכך כי עד למועד זה ביצע הרוכש את כל המוטל עליו על פי הסכם זה – בכדי לאפשר את הרישום כאמור.

.22.2

מסמכי הרישום של הבית המשותף, כולל תקנון מוסכם לבית המשותף, יוכנו ע"י עוה"ד עפ"י שיקול דעתם ובלבד שיישמרו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה, לרבות ההצמדות לדירה. לפיכך מייפה הקונה את כוחם של עוה"ד ו/או מי מטעמם כולם ביחד ולחוד לבצע בשמם ובמקומם את כל הפעולות לשם העברת הבעלות ו/או החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, רישום המשכנתא, רישום הבנין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ו/או העברת שטחי קרקע מהמקרקעין לטובת הרשות המקומית לצרכי הרחבת דרך ו/או רישום זיקת הנאה ו/או תיקון צו הבית המשותף ו/או ביצוע פעולות איחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין ו/או בכל גוף נדרש וביצוע כל הפעולות לפי חוזה זה. בכל מקרה אין במתן יפוי הכח הנ"ל משום שחרור הצדדים ממילוי התחייבותיהם לפי חוזה זה באופן אישי.

.22.3

במסגרת בניית הבניין על המקרקעין, רשאי המוכר בלא כל צורך בהסכמת הקונה, שכן הסכמת הקונה – אם נדרשת – הרי שהיא ניתנת בזאת, בעצם חתימת הקונה על חוזה זה, להעביר בתוך ו/או דרך החלקות וכן בתוך הבניין הכל מקום שהוא – בין בעצמו ובין באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר – צינורות מים, הסקה, קווי חשמל, כבלים לטלפון ו/או לחברות כבלים, קווי גז, ביוב, ניקוז ועוד – כנדרש, וכן לבנות כל מתקן נדרש ו/או מתבקש ולמתוח קווים ו/או חוטים המשרתים את הבניין – בין קווים תחתיים ובין קווים עיליים, והקונה מתחייב לאפשר ביצוע העבודות כאמור לעיל, למוכר ו/או מי מטעמו. כמו כן יירשמו בצו הבית המשותף ו/או בתקנון המוסכם, כל הוראות בדבר זכויות שימוש ו/או אחזקה של הגורמים השונים בתשתיות הללו – בין אם הן תת קרקעיות ובין אם הן עיליות. האמור בסעי' זה הינו ובלבד שזכויות הרוכש מחוזה זה לא תיפגענה. וכן לא תימנע זכותו לפניה לערכאות לרבות פניה לוועדות התכנון והבניה.

.22.4

הקונה כי מהרכוש המשותף של הבנין הוצאו ו/או יוצאו חלקים הכוללים שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, שטחי חניות למכוניות, גינות, גגות הבנין, מרפסות, מחסנים, חדרי שרותים, מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין, והכל לפי החלטתו וקביעתו של המוכר ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר ומבלי לגרוע בזכויות הקונה בדירה ובצמידויותיה. החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו של המוכר, ובהתאם לתקנון שיירשם עם רישום הבנין כבית משותף, ורשימת החלקים המוצאים מהרכוש המשותף מצורפת כנספח לחוזה זה. ידוע לקונה כי פחי האשפה בבנין ו/או פחי האשפה אשר ישמשו את הבנין ו/או הבניינים במקרקעין – ימוקמו בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להחלטות האדריכל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה. המוכר מתחייב לכך כי הצמדות כאמור – ככל שתבוצענה – תשמשנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים.

.22.5

כמו כן נתונה למוכר הזכות לקבוע בעצמו ו/או עפ"י הוראותיו ו/או מטעמו אילו חלקים נוספים יוצאו מכלל הרכוש המשותף, וכן לקבוע ייעודם ואופן השימוש בהם. להדגשה בלבד, מבלי לפגוע באמור לעיל, נאמר כאן במפורש כי למוכר הזכות לבנות, או להתיר, בניה על חלקים אשר הוצמדו, ו/או יוצמדו כאמור לעיל, ולרבות על הגג או חלקיו ו/או בכל מקום אחר בחלקה ו/או בבנין. הודע לקונה כי אין לו ולא תהיינה לו זכויות כלשהן בשטח שבין העמודים ובחלקים אחרים, אשר הוצאו מכלל הרכוש המשותף ו/או אשר יוצאו כאמור, פרט לחלקים שהוקצו במפורש לשימוש משותף של בעלי הדירות בבנין. ההצמדות תשמשנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- 22.6. המוכר רשאי להגיש בעצמו ו/או ע"י אחרים מטעמו וללא צורך בהסכמת הקונה בקשות לרישום הבנין כבית משותף, לתיקון צו רישום הבית המשותף, לרישום תקנון מוסכם ו/או לתיקון כל תקנון בכל עת, אף לאחר רישום הדירה ע"ש הקונה והכל כדי לאפשר מימוש הזכויות עפ"י האמור לעיל, ובין היתר, ע"י הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדת חלקים לדירה/ות כלשהי/הן ו/או ביטול הצמדה/ות וכל ענין אחר הנובע מהאמור לעיל, ובין היתר לקבוע קביעות בקשר עם אתזקת הרכוש המשותף – כאמור במבוא להסכם זה, ובלבד שלא ייגרעו זכויותיו של הקונה בדירה ובצמידויותיה על פי הסכם זה. מובהר כי אין בכך כדי להגביל זכות הרכוש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. כמו כן הקונה מאשר כי ידוע לו שפרט לדירה לא מוקנות לו כל זכויות בניה נוספות בחלקה וכי אלה שייכות למוכר, לרבות הזכות לקבל את כל זכויות ההקלה על החלקה ולנצלן כפי שימצא לנכון, ולרבות להצמידן לכל מי שיחפוץ, ובלבד שתוכנית הדירה ו/או שטחה לא תיקטנה מעבר לאמור בהסכם זה. זכויות בניה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות למוכר ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות בבניין.
- 22.7. למוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר היחסים בין בעלי הדירות, סדרי וחובות התזקות הדירות והרכוש המשותף, זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות בבנין, וכל ענין אחר שיהא דרוש לניהול הבנין, אתזקתו ומתן שירותים לבעלי היחידות בו ובכלל זה לרשום כחלק מתקנון הבית המשותף חוזה ניהול בכפוף לאמור בחוזה. הקונה לא יהא רשאי להתערב באופן השימוש וההנאה של יחידות בבנין, כפי שיקבעו ע"י המוכר וכן לא יהיה רשאי להתערב בקביעת ההוצאות – הכל בכפוף לכך שחלוקת ההוצאות תהיה בהתאם לתקנון המצוי בחוק המקרקעין.
- 22.8. לדירת הקונה יהא חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הדירה, לשטח רצפות כל הדירות שבבית המשותף ו/או לפי קביעת המפקחת על הבתים המשותפים – ובלבד שקביעה כאמור תהא סבירה והקונה לא יופלה לרעה.
- 22.9.

## 23. רישום זכויות הקונה בדירתו:

- 23.1. ככל שעד למועד המסירה לא יושלם הליך הפרצלציה במקרקעין, המוכר מתחייב לגרום לכך כי בתוך 12 חודשים ממועד המסירה, יחתום המינהל עם הקונה על חוזה חכירה מהוון לתקופה ובתנאים כפי שיהיו מקובלים במינהל באותה עת, כשזכויות החכירה המהוונות של הקונה ביחס לדירה יהיו נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול וזכות של צד שלישי - למעט כאלה שנוצרו לבקשת הקונה או מכח צו שיפוטי הקשור לקונה או מכח צו או הוראה של רשות מוסמכת ו/או בשל מעשה או מחדל הקונה.
- 23.2. הקונה מתחייב לחתום על חוזה חכירה מהוון עם המינהל בהתאם להודעה, שתימסר לו ע"י המוכר או עוה"ד, ובהתאם למועד שיתואם עימו, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מובהר בזה במפורש כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על חוזה החכירה בשם הקונה, מכח יפוי הכח הבלתי-חוזר הנספח להסכם זה.
- 23.3. איחור בחתימת חוזה החכירה המהוון בין המינהל לקונה, מסיבות שאינן תלויות במוכר, אשר נובעות מקצב עבודת המינהל ו/או גופים ורשויות אחרים, שאישוריהם הכרחיים לחתימת חוזה החכירה כאמור, לא ייחשב כהפרה של הסכם זה מצד המוכר. בעניין זה לא יבואו במניין תקופות האיחור, תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתו ואשר לא יכל היה למונען.
- 23.4. בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב כי רישום זכויות החכירה או הבעלות בדירה ע"ש הקונה במסגרת הבית המשותף, יתבצע בתוך 6 חודשים מהשלמת רישום הבית המשותף, בתנאי

ספייס בניה  
רייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

שקודם לכן ימלא הקונה את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה וישלם את כל המגיע ממנו למוכר - והכל בכפוף לחוק המכר דירות, אלא אם כן יידחה הרישום בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר ואשר המוכר לא יכל למנוע אותן.

23.5 במועד רישום זכויות הבעלות או זכויות החכירה המהוונות בדירה ע"ש הקונה, יירשמו הזכויות כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי - למעט משכנתא ו/או עיקול ו/או כל רישום אחר, שנרשמו או הוטלו לבקשת הקונה או בגינו, על פי העניין, על זכויותיו בדירה והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה, על מנת לאפשר את רישום זכויות הבעלות או החכירה המהוונות בדירה על שמו, הכל כמפורט בהסכם זה.

23.6 הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכר ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות ובתיאום עם הרוכש, לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך, הנדרש לשם חתימת חוזה חכירה ו/או רישום הזכויות בדירה על שמו של הקונה, באם ומתי שיירשמו כאמור, ו/או רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הקונה.

23.7 הקונה מתחייב, להמציא לידי המוכר ו/או עוה"ד בתוך 14 ימים מדרישתם, כל אישור ומסמך שיידרשו, לצורך חתימה על חוזה החכירה המהוון ו/או רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, לרבות אישורים, המאשרים כי שולמו במלואם כל המסים ותשלומי החובה, החלים על הדירה או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורו לו המוכר ו/או עוה"ד בפנייתם אליו, לרבות מהרשות המקומית, קבלות, אישור מס רכישה, שטרי משכנתא חתומים ומאומתים וכד'. כן מתחייב הקונה לנקוט מיד, לפי דרישת המוכר ו/או עוה"ד, בכל הצעדים ו/או הפעולות שידרשו לשם חתימת חוזה החכירה ו/או רישום הזכויות על שמו של הקונה.

23.8 לא הופיע הקונה כמפורט לעיל, או לא המציא למוכר את האישורים והמסמכים כאמור, על אף קביעת מועד נוסף ומשלוח התראה בכתב, יהא המוכר פטור מכל נזק שייגרם בגין אי רישום הדירה על שם הקונה. כל ההוצאות, התשלומים והמיסים הנוספים, כולל שכר טרחה נוסף למוכר או לבי"כ, יחולו כולם על הקונה.

23.9 במידה והקונה נטל הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד בנקאי, אשר בגינה התחייב המוכר לרשום משכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, אזי מביע הקונה הסכמתו לכך שבמקביל לרישום זכויות הבעלות או החכירה המהוונות בדירה על שמו, תירשם אף המשכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, וידוע לו כי המוכר יהא מנוע מלרשום את זכויות הבעלות או החכירה בדירה על שמו בלא שנרשמה במקביל המשכנתא כאמור.

23.10 הודע לקונה, שבהתאם להסכמתו וידיעתו כאמור, הסכים המוכר להתחייב בפני כל מוסד בנקאי, ממנו יקבל הלוואה למימון רכישת הדירה, כי לא יאשר העברת הזכויות בדירה מהקונה ללא קבלת הסכמת המוסד הבנקאי הנ"ל, וכן כי יודיע לאותו מוסד בנקאי על מועד רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה וכי ימנע מרישומן ע"ש הקונה, אלא אם כן נרשמה באותו מעמד אף משכנתא לטובת המוסד הבנקאי הנ"ל. במידת הצורך ועפ"י דרישת המוכר ימציא הקונה במועד המסירה עליו יודע לקונה כאמור, בקשה מאת הבנק, ממנו קיבל הלוואה, המופנית למינהל, והמבקשת המצאת התחייבות לרישום משכנתא ע"י המינהל.

23.11 על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות לעיל, יחתום הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי כח נוטריוני בלתי-חוזר בנוסח המצורף כנספח להסכם זה, בו ייפה כוחם של עוה"ד לפעול בשמו ובמקומו ולחתום על כל מסמך, שיידרש לצורך ביצוע פעולות אלה, עלויות יפוי הכח הזה יחולו על המוכרת. יפוי הכח ישמש לקיום הוראות החוזה בלבד.

ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

24.1. האמור בסעי' זה כפוף להתחייבות הרוכש שלא להעביר דירתו לצד ג' מטעמו – בהתאם לאמור במבוא להסכם זה – בשל העובדה כי מדובר בדירת "מחיר למשתכן" ולפיכך, בכל מקרה של סתירה – הוראות המבוא להסכם זה גוברות.

24.2. עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה - כשהיא רשומה כיתידה נפרדת בבית משותף - רשאי הקונה, בכפוף לכל התנאים הבאים, למכור או להסב כל זכות מזכויותיו לפי חוזה זה בהסכמת המוכר בלבד, אשר תינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו כלפי המוכר על פי הסכם זה ולאחר שיתמלאו כל התנאים הבאים:

- 24.2.1. למוכר יומצא הסכם חתום כדין בין הקונה לבין רוכש הדירה ממנו בדבר מכירת זכויות הקונה בדירה.
- 24.2.2. בהסכם הנ"ל יצויין כי רוכש הדירה מקבל על עצמו את התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה.
- 24.2.3. רוכש הדירה חתם על יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המקנה סמכויות לעוה"ד בדיוק כפי שניתנו לו ע"י הקונה ובנוסח המצ"ב להסכם זה.
- 24.2.4. רוכש הדירה שילם לעוה"ד דמי טיפול בשיעור הקבוע בחוק.
- 24.2.5. הקונה המציא לעוה"ד אישור מס רכישה בגין עיסקה זו.
- 24.2.6. הקונה ורוכש הדירה מתחייבים להמציא לעוה"ד את אישורי מס השבח ומס הרכישה בעיסקה שביניהם וכן אישור עירייה מתאים לרישום זכויות רוכש הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.
- 24.2.7. הקונה המציא אישור מהבנק או מכל מוסד כספי אחר שממנו קיבל משכנתא כי החלוואה סולקה וכן המציא בקשה למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת אותו מוסד בנקאי בגין החלוואה הקונה ו/או המציא הפניה מהבנק לחברה ו/או למינהל המשחרר מכל התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק אשר נתן החלוואה לקונה ו/או המציא את הסכמת הבנק לרישום הערת האזהרה לטובת קונה מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.
- 24.2.8. הקונה יתחייב למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.
- 24.2.9. הקונה ימציא אישור משרד הבינוי והשיכון או רמ"י – לביצוע ההעברה – ככל שאלו יידרשו בנסיבות העניין.
- 24.2.10. הקונה ימציא לעוה"ד כל מסמך ו/או אישור אחרים, כפי שיידרשו לשם העברת הזכויות.
- 24.2.11. הקונה ימציא הסכמת הבנק המלווה להעברת הזכויות.

#### 25. הפרת ההסכם :

.25

- 25.1. הפרת הוראות סעיפים 9,10,11,13,21 על כל סעיפי המשנה שבהם תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 25.2. בנוסף, הודע לקונה במפורש כי המוכר מייחס חשיבות עיקרית ומהותית לפרעון התשלומים המפורטים בנספח התשלומים, ולפרעון כל תשלום אחר שהקונה התחייב לשלם עפ"י חוזה זה וזאת במועד המדויק, וכי פרעונו של כל תשלום במלואו ובמועדו הינו תנאי יסודי ומקדמי להתקשרותו של המוכר בחוזה זה.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

לפיכך, כל פיגור העולה על 30 ימים בביצוע של כל תשלום שהוא ו/או חלק ממנו יחשב להפרה יסודית של החוזה, המזכה את המוכר בביטול החוזה לאלתר, כפוף לכך שהמוכר נתן לקונה ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.

- 25.3 מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לבטל את העיסקה מקום בו הפר הקונה הפרה יסודית של החוזה, הרי שמקום בו לא שילם הקונה במועד הקבוע בהסכם זה תשלום כלשהו מתשלומי התמורה או כל תשלום אחר החל עליו עפ"י הסכם זה באמצעות שוברי התשלום, ישלם הקונה בנוסף לתשלום שבפיגור, כערכו בש"ח במועד המיועד לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בנספח התשלומים – בהתאם לקבוע בסעי' 7 לנספח התשלומים.
- 25.4 במקרה של הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, בין היתר, במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל ו/או בכל מקרה אחר בו הפר הקונה את אחד מסעיפיו היסודיים של ההסכם, ולאחר שהקונה לא תיקן ההפרה למרות התראה שנמסרה לו 14 ימים מראש, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה ע"י משלוח הודעה בדואר רשום לקונה, ובאותו מועד יהא החוזה בטל ומבוטל.
- 25.5 במקרה של ביטול ההסכם ע"י המוכר עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה קובעים הצדדים כי הקונה ישלם למוכר פיצויים בהתאם לנזק אשר ייגרם למוכר על פי קביעת הערכאה המוסמכת.
- 25.6 עם ביטול ההסכם כאמור יהא רשאי המוכר למכור את הדירה לאחרים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניו והחלטתו של המוכר.
- 25.7 במקרה של ביטול כנ"ל קובעים הצדדים כי הכספים שהקונה שילם למוכר יוחזרו לקונה בערכם הריאלי, במשרדי המוכר, בהתמלא כל התנאים הנאים - באופן מצטבר - כדלקמן:
- 25.7.1 בחלוף 45 ימים ממועד הביטול כדין ו/או בחלוף 45 ימים ממועד פינוי הדירה – מקום בו נמסרה חזקה לרוכש.
- 25.7.2 הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את כל הערבויות הבנקאיות המקוריות שנמסרו לידיו – ככל שנמסרו עפ"י הסכם זה.
- 25.7.3 הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את פנקסי השוברים המקוריים המצויים בידו.
- 25.7.4 מהכספים הנ"ל יסלק המוכר כל משכנתא ו/או כל הלוואה שלווה הקונה לרכישת הדירה וכן יסלק כל חוב שהקונה התחייב בו בחוזה זה.
- 25.7.5 הקונה מחק מפנקסי המקרקעין כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת מוסד בנקאי שנתן הלוואה לקונה לצורך רכישת הדירה – ככל שנרשמה הערה כאמור ו/או המציא הפניה לחברה ו/או למינהל המשחררם מהתחייבות לרישום משכנתא.
- 25.7.6 נמסר דיווח לשלטונות המס בדבר ביטול העיסקה.
- 25.8 מקום בו בוטלה העיסקה כאמור לעיל, רשאי המוכר או עוה"ד לעשות שימוש בפיפי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה כאמור בהסכם זה – לביצוע כל פעולה הנדרשת מהקונה לצורך ביטול ההסכם. אין באמור לעיל משום הטלת תובה על המוכר או עוה"ד לעשות שימוש בפיפי הכח כנ"ל בשם הקונה.
- 25.9 בטרם יינקטו צעדים ע"י צד מצדדי הסכם זה כנגד משנהו עקב הפרה יסודית של ההסכם, ובחלוף 10 ימים מיום הפיגור בביצוע התשלום, יהא חייב הצד המקיים להתריע בכתב בפני הצד המפר לתקן את ההפרה, ובמידה וזו לא תוקנה בתוך 10 ימים, יהא רשאי הצד המקיים לנקוט בכל הסעדים, העומדים לרשותו עפ"י ההסכם ועפ"י כל דין במקרה כזה, לרבות בדרך של ביטול ההסכם. מובהר כי פיגור של למעלה מ – 10 ימים בביצוע התשלום ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם. לקונה, פיגור במהלכו לא תוקנה ההפרה על אף ההזדמנות שניתנה לקונה לתקן את ההפרה.

- 26.1. הודע לקונה שעוה"ד של החברה מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הם רשאים לייצג את המוכר כנגד הקונה בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם (אם יהיו כאלו). כן הודע לקונה כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר מטעמו. למרות האמור לעיל, מובהר לקונה כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים על פי הסכם זה. הקונה מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה כנגד עוה"ד בגין כל פעולה שביצעו ו/או נמנעו לבצע בקשר עם הסכם זה, ובלבד שעשו כן בתום לב.
- 26.2. כל אחד מהיחידים המוגדרים בהסכם זה כקונה (שייקראו להלן: "יחיד הקונה") ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית, למשנהו, לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. זכות החברה לבטל את ההסכם לפי הסכם זה חלה לגבי כל אחד מיחיד הקונה או יותר, הכול לפי שיקול דעתה של החברה. החתימה על ביטול כאמור תיעשה מול כל אחד מיחיד הרוכש.
- 26.3. שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי הנוגעים לתמורה, לוח התשלומים או למפרט או לתכניות לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב, אלא אם כן צוין בהסכם זה מפורשות אחרת ולמעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעי' 7 לצו המכר (דירות).
- 26.4. הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את היחסים שבין הצדדים וכל מצג, התקשרות, הבטחה או סידור שנעשו או ניתנו, לפי העניין, לפני חתימת הסכם זה, בטלים ומבוטלים. מובהר לקונה כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממצים את מלוא ההסכמות ביחס לדירה ולעסקה נשוא הסכם זה, והקונה יהיה מנוע מלהסתמך על כל הצעה, הצעת רכישה, פרסום, תרשים, צילום, פרוטוקול, פרוספקט, מבצע מכירות, מצגים והצהרות למיניהם ולסוגיהם, בין בכתב ובין בע"פ, אשר נעשו ו/או פורסמו באופן כלשהו בקשר לפרויקט ולדירה ו/או אשר הוחלפו בין הצדדים ו/או נציגיהם ו/או מי מטעמם, וזאת כל עוד אינם נכללים במפורש בהסכם זה ובנספח מנספחיו. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם עפ"י דין, האמור בסעי' זה כפוף לזכויות הקונה להעלות עילות בגין הטעייה או מצג שווא בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת הסכם זה, ועומדות לקונה מכת חוקים שונים, כמו למשל, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981 או חוק חוזים אחרים (חלק כללי), התשל"ג 1973.
- 26.5. כל הצהרה או התחייבות בנוגע להסכם זה שתעשה ע"י כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה לא תחייב את החברה אלא אם תעשה בכתב ע"י נציג מוסמך של החברה.
- 26.6. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. על הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר רגיל לפי הכתובת לעיל. כל צד מתחייב להודיע לצד האחר על שינוי כתובתו מייד עם שינויה. הודעה בדבר שינוי כתובת תחשב כמי שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום. הודעה שנשלחה לקונה במייל המצויין בכותרת הסכם זה – כמוה כהודעה שנשלחה בדואר רגיל.
- 26.7. מוסכם כי הקונה יהא רשאי לפנות לקבל היתר עיסקה מהבנק המלווה.
- 26.8. כל האמור בהגדרות ומבוא להסכם זה רואים אותו כנכלל בהסכם. כל הנספחים הנזכרים בהסכם זה ו/או המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ודינם כדין ההסכם. בכל מקרה של סתירה בין האמור בנספחי החוזה לבין האמור בחוזה גופו – הוראות הנספח הן שתקבענה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

י.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**  
 שם הנודק: חסר אג' אב"ה  
 שם המבקר:  
 תאריך: 26/11/20  
 אין בנדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק  
 ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

מצד אחד:

נספח א' - תיאור הדירה:

ב ין : ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא :  
 ברח' לוי אשכול מס' 2 בישוב רעננה  
 (להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

לבין : 1. ת.ז.

2. ת.ז.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד  
 שכתובתם לצרכי הסכם זה היא :  
 ברחוב מס' בישוב  
 טל :  
 (להלן - "הקונה")

מצד שני:

מגרש : 301 / 402

טיפוס דירה :

דירה מס' :

קומה מס' :

שטח הדירה : כ- מ"ר

שטח המרפסת : כ- מ"ר

הצמדות : חניה ומחסן - בהתאם לתשריט המצ"ב

מועד מסירה (בכפוף לכל איחור מוצדק עפ"י תנאי הסכם המכר) : 31/8/2021

אתר הבניה: המקרקעין בשטח של כ- 6,770 מ"ר בערך + 5616 מ"ר בערך, הידועים כגוש רשום : 8120  
 חלקות 289 + 282, מגרשים מס' 402 + 301 לפי תכנית הצ / 2 / 1 / 135 - תיקי רשות מקרקעי ישראל מס'  
 52928420 א ו- 52925681 א - הנמצאים בכפר יונה - מכרז מס' מר / 2016 / 251 .

ספייס בניה  
 וייזמות בע"מ  
 ח.פ. 514355296





- 4.5. סכום השווה ל- 14% ממחיר הדירה בתוך 18 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- 4.6. סכום השווה ל- 14% ממחיר הדירה – בתוך 24 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- 4.7. סכום השווה ל- 14% ממחיר הדירה – בתוך 30 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- 4.8. סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה – ביום 31/8/2021 כנגד מסירת הדירה.
5. כקבוע בהסכם, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה הכוללת מע"מ ישירות לחשבון הפרויקט.
6. כי לכל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות בבניה למגורים - כללי, וכי חישוב הפרשי הצמדה שישלם הקונה למוכר ייעשה כדלקמן:
- 6.1. "המדד" - משמעו מדד תשומות בבניה למגורים - כללי - המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו של המדד הנ"ל.
- 6.2. "המדד הבסיסי" - משמעו מדד חודש \_\_\_\_\_ אשר פורסם ביום \_\_\_\_\_ (מדד יום ההסכם כאשר מחיר הדירה משוערך ליום ההסכם)
- 6.3. "המדד החדש" - משמעו, המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה למוכר, על חשבון התמורה, ובלבד שהתשלום בוצע עד ל- 14 לחודש.
- 6.4. תשלום שיבוצע החל מה- 15 לחודש, הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שידוע ביום התשלום בפועל.
- 6.5. אם במועד ביצועו של תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם למוכר הפרשי הצמדה, כמתחייב משיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
- 6.6. במידה והמוכר נתן הסכמתו להקדמת תשלום, תיגבה ההצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל.
- 6.7. מובהר בזה, כי ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הקונה בהקטנת סכום היתרה המגיעה למוכר מהקונה ו/או בהקטנת התשלום שמתחייב לשלם. לפיכך, בכל מקרה לא יפחת שיעורם של תשלומי התמורה מן הסכומים הנקובים בסעיף 2 לעיל.
7. כל התשלומים והסכומים שצד חייב בתשלומם לפי תווה זה, ואשר לא ישולמו במלואם עם הדרישה הראשונה, יהיו צמודים למדד תשומות בבניה למגורים – ובהתאם להחלטת המוכר, לחלופין, ישאו ריבית פיגורים בשיעור הקבוע כריבית חריגה על חשבון עו"ש פרטי בבנק הפועלים בע"מ - מיום הדרישה ועד התשלום המלא בפועל, כפוף להתראה בכתב שבעה ימים מראש אשר במהלכם לא בוצע התשלום. יחד עם זאת איחור של למעלה מ- 30 ימים בביצוע תשלום מהתשלומים הנ"ל במלואו ובמועדו יחשב להפרה יסודית של החוזה. ואולם הצדדים קובעים כי במידה ויתעכבו כספי הלוואת הקונה בבנק למשכנתאות כתוצאה מסיבה התלויה במוכר – לא ישא העיכוב בתשלום ריבית פיגורים. פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.
8. תשלום התמורה אינו כולל את תשלום הוצאות והחייבים הנוספים החלים על הקונה כאמור בהסכם המכר.
9. במידה וכספי המשכנתא מטעם הקונה מתעכבים בשל העובדה כי לא קיים היתר בניה לבניית הדירה, הרי שהאיחור בתשלום (עד לקבלת המשכנתא) לא יהווה הפרת ההסכם ולא יחייב בריבית פיגורים.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

י.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**  
 שם הבודק: משה ראובן  
 שם המנקר: \_\_\_\_\_  
 תאריך: 26/11/18  
 מיון בנדיקה זו משום אישור לטעייה מכל הוראות החוק  
 ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

נספח "ה" – מגרש 301 - WEST

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנתח

**ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-1**

בין:

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:  
 ברח' לוי אשכול מס' 2 ביישוב רעננה  
 (להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

מצד אחד:

1. ת.ז.

לבין:

2. ת.ז.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד  
 שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:  
 ברחוב מס' ביישוב  
 טל:

מצד שני:

(להלן - "הקונה")

נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תש"ל - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

**הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:**

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו עלפי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. ידוע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדיה לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
5. החברה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
6. ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף רחובות עסקים (מס' סניף 412) שכתובתו רח' אופנהיימר 10 רחובות, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
7. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. מובהר כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי מרכז עסקים דרום באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [mailbox.hozim-bashofar@mailpoalim.co.il](mailto:mailbox.hozim-bashofar@mailpoalim.co.il)) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
9. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש,

**ספייס בניה  
 וייזמות בע"מ  
 ח.פ. 514355296**

ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.

10. הודע לקונה שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

כן ידוע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

11. כמו כן בזה הודע לקונה כי הפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של החברה 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, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.

12. הודע לקונה באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

13. הודע לקונה כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה יימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

14. כל האמור בנספח זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296**

י.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**  
 שם הבודק: \_\_\_\_\_  
 שם המבקר: \_\_\_\_\_  
 תאריך: 26/11/88  
 אין נבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק  
 ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

נספח "ה" – מגרש 402 - NORTH

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם

**ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51**

בין:

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:

ברח' לוי אשכול מס' 2 בישוב רעננה

(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

מצד אחד:

1. ת.ז.

לבין:

2. ת.ז.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד

שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב מס' בישוב

טל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני:

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

הרכישה")

**1 הגדרות**

- 1.1 "הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "\_\_\_\_\_".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 8120 חלקה 289 ב- כפר יונה.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 880623/70 על שם המוכר בסניף מרכזי תל אביב 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

**2 מימון הבנק**

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

**ספייס בניה  
 וייזמות בע"מ  
 ח.פ. 514355296**

- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.
- 3 **ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום**
- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה תוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחלטה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- 3.5 התשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5.1 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.2 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי תשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מיידי לאחר שיבוצעו על ידו מלא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מיידי עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 4 **השעבוד**
- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את הבניה הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.
- 5 **ערבות המכר**
- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למודד התשומות בבניה למגורים/
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.
- 6 **הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש**
- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיחן.
- 7 **ויתור על סודיות -**

ספייס בניה  
רייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם התסכמה והיותור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישה היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובחר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

## 8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 הואיל ותיחידה הנרכשת על ידי הרוכש במסגרת הסכם הרכישה מהווה "דירת מחיר למשתכן", חלים לגביה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכרז מחיר למשתכן מס' 10019/2011.
- 8.3 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

הרוכש

המוכר

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

חקונה

המוכר

י.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**  
 שם הנודק: אבא אבא (נספח)  
 שם המבקר: \_\_\_\_\_  
 תאריך: 26/11/18  
 אין בדיקה זו משום אישור לטעיה מכל הוראות החוק  
 ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או הוציה

**יפוי כח נוטריוני מיוחד ובלתי חוזר**

המוכרים: **ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51**

הרוכשים: \_\_\_\_\_

מיופי הכח: עוה"ד בועז סובול ו/או מורן הספל קטוע ו/או אסף שלט ו/או דמי"ל ו/או משרד הבינוי ו/או ספייס בניה וייזמות בע"מ.

הנכס: דירה בת \_\_\_ חדרים + ממ"ד בקומה \_\_\_  
 מגרש 301 / 402 בנין מס' \_\_\_ דירה מס' \_\_\_  
 פרויקט "LATI" – מחיר למשתכן" בכפר יונה חלק מגוש רשום 8120 חלקה 289 ו/או 282

הואיל והמוכרים הינם בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להרשם כבעלי הזכויות של הנכס;

והואיל והמוכרים התחייבו להעביר לרוכשים ו/או לפקודתם את כל זכויותיהם בנכס הנ"ל, לאחר שתמורתן שולמה להם ו/או ללא תמורה, וברצונם להבטיח את התחייבותם זו;

והואיל והרוכשים רכשו מן המוכרים את זכויותיהם של המוכרים בנכס הנ"ל בתמורה ו/או שלא בתמורה ורצונם של הרוכשים כי זכויות המוכרים בנכס תעבורנה ותירשמנה בשמותיהם ו/או לפקודתם;

לכן אנו הח"מ, הרוכשים, ממנים בזה את עורכי הדין מיופי הכח - כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד - להיות באי כוחנו, מייצגנו ומיופי כוחנו לעשיית הפעולות הבאות - כולן או מקצתן - בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

1. להעביר ו/או לקבל בהעברה, על שם המוכרים ו/או לפקודתם ו/או על שם הרוכשים ו/או לפקודתם, בכל עת שירצו ובכל דרך שתיראה להם, את כל הזכויות של המוכרים בנכס ו/או לגבי הנכס, בשלמות או בחלקים.
2. להבטיח את זכויות הרוכשים בנכס בדרך של רישום הערות אזהרה על הנכס לטובת המוכרים ו/או לפקודתם ו/או לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם וכן למחוק הערות האזהרה אשר נרשמו לטובת המוכרים - עם מילוי הקונים תנאי ההסכם הכל לפי החלטת עורכי הדין ו/או למחוק הערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הרוכשים בגין ההסכם וזאת עקב ביטולו ו/או הפרתו על ידי מי מהצדדים וזאת על פי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח, וחתימת עוה"ד על בקשה לביטול הערת אזהרה - הן הרשומה לטובת המוכרים והן הרשומה לטובת הקונים - כמות כחזקה חלוטה על פיה בקשנו אנו למחוק ו/או לבטל את אותה הערת האזהרה הרשומה לטובתנו.
3. בעת ביטול ההסכם שבין המוכרים לבין הרוכשים - לחתום על הסכמי ביטול למיניהם וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות ביטול למיניהן, וכן על כל מסמך נדרש אחר.
4. לפדות ולשחרר את הנכס מכל שעבודים ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או זכויות צד שלישי כלשהו - לרבות זכויות הקונה.
5. לשעבד את הנכס לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם ו/או לטובת המוכרים ו/או לפקודתם וכן לטובת בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או גופים ו/או אנשים אחרים שילוו לרוכשים כספים לרכישתו של הנכס ו/או שילוו כספים למוכר, וכן לרשום הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתם וכן לבטל ו/או לשנות ו/או לייחד ו/או לצמצם שעבודים אלה ו/או הערות האזהרה שנרשמו בגין החלואות ובגין ההסכם.
6. לקבל בשמנו ובמקומנו כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על אישור קבלת כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות תשלום כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות להפקדת כספים על חשבון תמורת הנכס לחשבון בנק ו/או למוטב אחר כלשהו.
7. לחתום בשמנו ובמקומנו על שטרי משכנתא ו/או הסכמי משכון ו/או יפויי כח ו/או יפויי כח בלתי חוזרים לטובת בנק למשכנתאות ו/או כל מוסד פיננסי אחר, לרבות לחתום בשמנו ובמקומנו על סעיפי ויתור על ההגנות לדיירות מוגנת ו/או לדיור חלוף, על פיהם לא נהיה לדיירים מוגנים בנכס - לא על פי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 ולא על פי הוראות סעיף 38 ו/או 39 לחוק החוצאה לפועל התשכ"ז-1967 - כפי



שהוראות אלו יתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום חוקים אלו – בכפוף לכל דין, ככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית, וכן ליתן בשמנו יפוי כח לצד שלישי כלשהו לוותר על זכויותינו כנייל - הכל לפי שמיופה כוחנו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו. כמו כן מוסמכים מיופה הכח לחתום על התחייבות מוכר כלפי בנק למשכנתאות בנוסח כתב ההתחייבות של הבנק למשכנתאות, לחתום על כל הוראות תשלום מכל מין וסוג שהוא לרבות בנוסח של הבנק למשכנתאות, לקבל כספים בשמנו ו/או עבורנו מהבנק למשכנתאות, לחתום על כל מסמכי המשכון אשר ידרשו על ידי הבנק למשכנתאות, לרבות לחתום על הסכמי משכון זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על הודעות משכון של זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על בקשות לעיון אצל רשם המשכונות, לחתום על אישורי תשלום על חשבון הנכס הנרכש, לחתום בשמנו ובמקומנו על התחייבויות למיניהן-הן של המוכר ו/או הן הקונה, לבצע שעבוד דירתי כבטוחה להלוואה הכל בתנאים ובנוסח שיומצא על ידי הבנק למשכנתאות, ליתן הצהרות מכל מין וסוג שהוא ובכלל – לעשות ו/או לבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולה הנדרשת מאיתנו – הן מהמוכר והן מהקונה – ככל שפעולות אלה תידרשנה על ידי הבנק למשכנתאות נותן ההלוואה לקונה ולחתום על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או הצהרה ו/או שטר ו/או הסכם ו/או כל נייר מכל מין וסוג שהוא שיידרש לצורך מתן ההלוואה לקונה.

8. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה ו/או כל הסכמה להיתר בניה על הנכס ו/או להסכים לכל בקשת בניה על הנכס ו/או להקלה בעניין בניה ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או לניוד זכויות בניה ולכל עניין הקשור לביצוע בניה על הנכס ו/או חלקו - לכל וועדה מקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הדנה בבקשות להיתר בניה על הנכס, וכן להגיש בשמנו ובמקומנו ולבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולת פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקת הנאה ולהסכים בשמנו ובמקומנו לביצוע פעולות אלו.

9. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה הנדרשת לצורך רישום בית משותף על החלקה עליה בנוי הנכס ו/או לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף בקשר עם הבנין בו מצויה הדירה בחלקה וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או הסכמות ו/או הצהרות לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בעלויות ו/או חכירות ו/או חכירות משנה הרשומות לטובתנו על הנכס, ובכלל לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך רישום בית משותף ו/או לצורך תיקון צו רישום של בית משותף, לרבות לערוך ו/או לבקש לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או לבקש לתקן את תקנון הבית המשותף בכל דרך שתיראה למיופי הכח.

10. לבטח את הנכס או כל חלק ממנו, בביטוח מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם הנכס הינו בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם הנכס הינו בחזקתנו או יהיה בחזקתנו ובין אם הנכס בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינינו אלו.

11. בוטללקבל בשמנו כל תשלום ולתבוע בשמנו כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמנו חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמנו הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ח – 1974.

12. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר לנכס ו/או בקשר לביטוח הנכס ו/או בענייני מיסים הקשורים לנכס.

13. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק.

14. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח באמצעות הנכס כל אשראי שיינתן לי, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו

בעתיד.

15.

לשם ביצוע האמור לעיל יהיו מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להופיע בפני כל המשרדים, הרשויות והמוסדות - הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים הבנקאיים השיפוטיים והאחרים, ובפני כל גוף ו/או אדם שהוא ובמיוחד בפני המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, מס רכוש, החברה המשכנת, הועדה המקומית לתכנון ולבניה וכו' ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או בקשות ו/או הצהרות ו/או אישורים ו/או התחייבויות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי חכירת משנה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי תיקון משכנתא ו/או שטרי זיקת הנאה ו/או שטרי שכירות ו/או תיקוני שטרות ו/או כתבי ויתור ו/או כתבי ביטול ו/או בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לביטול ו/או לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בקשות לחיתוי בניה ו/או לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לפיצול ו/או ליתן יפוי כח מכל מן וסוג שהוא ו/או בקשות לרישום בית משותף ו/או בקשות לתיקון צו רישום של בית משותף ו/או בקשות לייחוד דירות עקב רישום בית משותף ו/או עקב תיקונו של צו רישום בית משותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לרישום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לתיקון תקנון הבית המשותף ו/או ניירות אחרים כלשהם, בתמורה וללא תמורה, ובכלל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה הדרושה ו/או המועילה ו/או הנזקקת לשם הוצאה לפועל ו/או להבטחת ביצוע כל האמור ביפוי כח זה - הכל כפי שיקבע מיופה הכח, וחתימת מי ממיופי כוחנו על כל מסמך תהווה אישורנו לנדרש על פי החתימה.

16.

יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואיננו ניתן לביטול ו/או לחרטה ו/או שינוי כלשהו ו/או לגריעה כלשהי, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, והוא ישאר בתוקפו גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ו/או כל מי שבא במקומנו ו/או אחרינו עפ"י החוק.

17.

מיופי הכח רשאים למנות מיופי כח נוספים ביחד עם ו/או למנות מיופי כח אחרים תחתיהם ו/או להעביר לאחרים יפוי כח זה, על כל הכוחות, הסמכויות והזכויות שבו, ולבטל ו/או לשנות כל מינוי או העברה כנ"ל - כרצונם.

18.

הננו מאשרים בזה מראש את כל הפעולות שמיופי כוחנו הנ"ל ו/או מי שימונה על ידי מי מהם יעשו בשמנו ובמקומנו, בתוקף יפוי כח זה, לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, ולא נערער עליהן.

19.

ידוע לנו ומקובל עלינו כי מיופי כוחנו הנ"ל הינם מיופי הכוח של כל הצדדים לעסקה דלעיל - גם של המוכרים וגם של הקונים - וכל צד מאתנו מסכים בזה במפורש לכך שמיופי הכח הנ"ל ייצגו גם את משנהו.

20.

כל זכות, כל סמכות וכל כח הניתנים ביפוי כח זה יש לתת להם את הפירוש והמשמעות הרחבים והמקיפים ביותר, אם כי יפוי כח זה ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות החסכם נשוא יפוי כח זה.

21.

כל הכוחות ו/או הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה כוחם יפה גם לאחר שהזכויות בנכס הועברו ונרשמו על שם הקונה, והקונה מקנה למיופי הכח כל הסמכויות כאמור לעיל גם לאחר שהזכויות בנכס נרשמו על שמו.

22.

מיופה הכח יהא רשאי לחתום בשמנו ובמקומנו על התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון/מדינת ישראל בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה ו/או כל דיספוזיציה בקשר לדירה וזאת לתקופה של 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לבנין בו נמצאת הדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 או 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, וכן לרשום הערת אזהרה בגין ההתחייבות הנ"ל.

**ולראיה באנו על החתום  
בהבינו האמור מעלה לפרטיו ולתוצאותיו**

**נספח ז': "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974 (להלן: "החוק")**

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51 ביין :

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:  
ברחי לוי אשכול מס' 2 בישוב רעננה  
(להלן - "החברה" או "הקבלן" או "המוכר")

מצד אחד:

י.ת.ב. בע"מ <b>נבדק</b> חברת אשכול
שם הבדוק:
שם המנקה:
תאריך: 20/11/88
אין נבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק (או הצגת שטח המכרז ו/או החוזה)

לבין : 1. ת.ז.

2. ת.ז.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד  
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:  
ברחוב מס' בישוב  
טל:  
(להלן - "הקונה")

הודע לקונה, על ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

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

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

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (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, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על התערה;

(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 שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

**2.א. החלפת ערובה**

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

הקונה

המוכר

## ב2. הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

(תיקונים: התשל"ו, התשמ"א, התשס"ט)

(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יתא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א) בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) תוייבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

### 3. סייג לתשלומים

[תיקון התשס"ח (מס' 2)]

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

### א4. תשלום הוצאות על ידי המוכר

(תיקון התש"ס)

(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נתן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

### 1א3. הפרשי הצמדה

כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1)2.

בהתאם לאמור לעיל נמסרת בזאת הודעה לקונה כי זכויותיו בדירה יובטחו, בשלב זה, בערבות בנקאית כאמור בסעיף 1)2 לחוק המכר לעיל.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

**נספח ט' - היעדר ייצוג משפטי בעיסקה זו -  
הודעה והבהרה לקונה כי אינו מיוצג על ידי מי מעורכי  
הדין משרד עו"ד בועז סובול**

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשלי"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מחוזה המכר אליו מצורף נספח זה – הקונה – כדלקמן :

1. הודע לקונה, כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד בועז סובול הודיעוהו כי משרד עוה"ד בועז סובול על עוה"ד שבו מייצג את המוכר ואיננו מייצג את הקונה בעיסקה נשוא חוזה זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעיסקה זו על ידי עו"ד אחר מטעמו.
2. הודע לקונה, כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד בועז סובול הודיעוהו כי משרד עוה"ד בועז סובול על עוה"ד שבו מטפלים ויטפלו בביצוע רישום הזכויות שרוכש הקונה על פי הסכם זה בפנקסי המקרקעין בחיפה, ושכרו של עו"ד בועז סובול משולם על ידי המוכר בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירתו בפנקסי המקרקעין בחיפה והטיפול כאמור כפוף לביצוע התשלום כאמור.
3. הקונה ישא בשכ"ט עו"ד כקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה הוצאות משפטיות) התשע"ה-2014.
4. מובהר ומוסכם כי יפוי הכח אשר ניתן לעוה"ד במעמד החתימה על הסכם זה – מוגבל אך ורק לצרכי רישום זכויות הקונה בדירה וכל הפעולות הנלוות לצרכי ביצוע רישום כאמור.
5. נספח זה מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד בהסכם המכר שבין הקבלן – ספייס בניה וייזמות בע"מ – לבין הקונה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296**

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ המוכר

<b>י.ת.ב. בע"מ</b>	
<b>נבדק</b>	
שם הבודק:	חמוט יא קה
שם המבקר:	
תאריך:	20/11/18
אין בדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ולאו המכרז ולאו החוזה	

נספח י' - חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

בין : ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא :  
ברחי לוי אשכול מס' 2 בישוב רעננה  
(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

מצד אחד :

לבין : 1. ת.ז.

2. ת.ז.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד  
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא :  
ברחוב מס' בישוב  
טל :  
(להלן - "הקונה")

מצד שני :

המקרקעין בשטח של כ- 6,770 מ"ר בערך + 5616 מ"ר בערך, הידועים כגוש רשום : 8120 חלקות 289 + 282, מגרשים מס' 402 + 301 לפי תכנית הצ / 2 / 1 / 135 - תיקי רשות מקרקעי ישראל מס' 52928420 א ו- 52925681 א - הנמצאים בכפר יונה (להלן : "המקרקעין ו/או המגרש"), הובהר לקונה במפורש כי החלקים הבאים יוצאו מהרכוש המשותף, וכי המוכר יהא זכאי להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבנין - כדלקמן :

1. שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, וכן שטחי חניות למכוניות - במגרש 402 בשטח של כ- 1,350 מ"ר, ובמגרש 301 בשטח של כ- 1,439 מ"ר.
2. גינות במגרש 402 בשטח של כ- 1,253 מ"ר ובמגרש 301 בשטח של כ- 1,320 מ"ר.
3. מרפסות במגרש 402 בשטח של כ- 2,381 מ"ר ובמגרש 301 בשטח של כ- 2,253 מ"ר.
4. מחסנים ו/או חדרי שרות/ים במגרש 402 בשטח של כ- 424 מ"ר ובמגרש 301 בשטח של כ- 453 מ"ר.

מובהר כי חישוב החלקים דלעיל כולל גם את ההצמדות לדירת הקונה על פי הסכם זה - כמפורט בתשריטי המכר המצורפים להסכם זה. מובהר כי המוכרת לא משאירה ברשותה חלקים כלשהם ברכוש המשותף וכי השטחים הצמודים לדירת הקונה - מפורטים בתשריט המצ"ב להסכם זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר

י.ת.ב. בע"מ	
<b>נבדק</b>	
שם הבודק:	חיים אביב
שם המבקר:	
תאריך:	26/11/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה	

י.ת.ב. בע"מ <b>נבדק</b> חברת אב"מ
שם הבדוק: _____
שם המבקר: _____
תאריך: 26/11/18
אין נבדיקה זו משום אישור לטטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

## יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

המוכרים: ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296

הרוכשים:

מיופי הכח: עוה"ד בועז סובול ו/או מורן הספל קטוע ו/או אסף שלם

הנכס: דירה בת \_\_\_ חדרים + ממ"ד בקומה \_\_\_

מגרש 301 / 402 בנין מס' \_\_\_ דירה מס' \_\_\_

פרויקט "LATI – מחיר למשתכן" בכפר יונה חלק מגוש רשום 8120 חלקה 289 ו/או 282

הואיל והמוכרים הינם בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות של הנכס;

והואיל והמוכרים התחייבו להעביר לרוכשים ו/או לפקודתם את כל זכויותיהם בנכס הנ"ל, לאחר שתמורתן שולמה להם ו/או ללא תמורה, וברצונם להבטיח את התחייבותם זו;

והואיל והרוכשים רכשו מן המוכרים את זכויותיהם של המוכרים בנכס הנ"ל בתמורה ו/או שלא בתמורה ורצונם של הרוכשים כי זכויות המוכרים בנכס תעבורנה ותירשמנה בשמותיהם ו/או לפקודתם;

לכן אנו הח"מ, המוכרים והרוכשים ממנים בזה את עורכי הדין מיופי הכח - כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד - להיות באי כוחנו, מייצגנו ומיופי כוחנו לעשיית הפעולות הבאות - כולן או מקצתן - בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

1. להעביר ו/או לקבל בהעברה, על שם המוכרים ו/או לפקודתם ו/או על שם הרוכשים ו/או לפקודתם, בכל עת שירצו ובכל דרך שתיראה להם, את כל הזכויות של המוכרים בנכס ו/או לגבי הנכס, בשלמות או בחלקים.
2. להבטיח את זכויות הרוכשים בנכס בדרך של רישום הערות אזהרה על הנכס לטובת המוכרים ו/או לפקודתם ו/או לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם וכן למחוק הערות האזהרה אשר נרשמו לטובת המוכרים - עם מילוי הקונים תנאי ההסכם הכל לפי החלטת עורכי הדין ו/או למחוק הערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הרוכשים בגין ההסכם וזאת עקב ביטולו ו/או הפרתו על ידי מי מהצדדים וזאת על פי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח, וחתומת עוה"ד על בקשה לביטול הערת אזהרה - הן הרשומה לטובת המוכרים והן הרשומה לטובת הקונים - כמוה כחזקה חלוטה על פיה בקשנו אנו למחוק ו/או לבטל את אותה הערת האזהרה הרשומה לטובתנו.
3. בעת ביטול ההסכם שבין המוכרים לבין הרוכשים - לחתום על הסכמי ביטול למיניהם וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות ביטול למיניהן, וכן על כל מסמך נדרש אחר.
4. לפדות ולשחרר את הנכס מכל שעבודים ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או זכויות צד שלישי כלשהו - לרבות זכויות הקונה.
5. לשעבד את הנכס לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם ו/או לטובת המוכרים ו/או לפקודתם וכן לטובת בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או גופים ו/או אנשים אחרים שילוו לרוכשים כספים לרכישתו של הנכס ו/או שילוו כספים למוכר, וכן לרשום הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתם וכן לבטל ו/או לשנות ו/או לייחד ו/או לצמצם שעבודים אלה ו/או הערות האזהרה שנרשמו בגין החלואות ובגין ההסכם.
6. לקבל בשמנו ובמקומנו כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על אישור קבלת כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות תשלום כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות להפקדת כספים על חשבון תמורת הנכס לחשבון בנק ו/או למוטב אחר כלשהו.

ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

7. לחתום בשמנו ובמקומנו על שטרי משכנתא ו/או הסכמי משכון ו/או יפויי כח ו/או יפויי כח בלתי חוזרים לטובת בנק למשכנתאות ו/או כל מוסד פיננסי אחר, לרבות לחתום בשמנו ובמקומנו על סעיפי ויתור על ההגנות לדיירות מוגנת ו/או לדיור חלוף, על פיהם לא נהיה לדיירים מוגנים בנכס – לא על פי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 ולא על פי הוראות סעיף 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 – כפי שהוראות אלו יתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום חוקים אלו – בכפוף לכל דין ככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית, וכן ליתן בשמנו יפוי כח לצד שלישי כלשהו לוותר על זכויותינו כני"ל – תכל לפי שמיופה כוחנו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט. כמו כן מוסמכים מיופה הכח לחתום על התחייבות מוכר כלפי בנק למשכנתאות בנוסח כתב ההתחייבות של הבנק למשכנתאות, לחתום על כל הוראות תשלום מכל מין וסוג שהוא לרבות בנוסח של הבנק למשכנתאות, לקבל כספים בשמנו ו/או עבורנו מהבנק למשכנתאות, לחתום על כל מסמכי המשכון אשר ידרשו על ידי הבנק למשכנתאות, לרבות לחתום על הסכמי משכון זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על הודעות משכון של זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על בקשות לעיון אצל רשם המשכונות, לחתום על אישורי תשלום על חשבון הנכס הנרכש, לחתום בשמנו ובמקומנו על התחייבויות למיניהן-הן של המוכר ו/או הן הקונה, לבצע שעבוד דירתי כבטוחה להלוואה הכל בתנאים ובנוסח שיומצא על ידי הבנק למשכנתאות, ליתן הצהרות מכל מין וסוג שהוא ובכלל – לעשות ו/או לבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולה הנדרשת מאיתנו – הן מהמוכר והן מהקונה – ככל שפעולות אלה תידרשנה על ידי הבנק למשכנתאות נותן ההלוואה לקונה ולחתום על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או הצתרה ו/או שטר ו/או הסכם ו/או כל נייר מכל מין וסוג שהוא שיידרש לצורך מתן ההלוואה לקונה.
8. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה להיתר בניה על הנכס ו/או להסכים לכל בקשת בניה על הנכס ו/או להקלה בעניין בניה ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או לניוד זכויות בניה ולכל עניין הקשור לביצוע בניה על הנכס ו/או חלקו – לכל וועדה מקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הדנה בבקשות להיתר בניה על הנכס, וכן להגיש בשמנו ובמקומנו ולבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולת פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקת הנאה ולהסכים בשמנו ובמקומנו לביצוע פעולות אלו.
9. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה הנדרשת לצורך רישום בית משותף על החלקה עליה בנוי הנכס ו/או לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף בקשר עם הבנין בו מצויה הדירה בחלקה וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או הסכמות ו/או הצהרות לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בעלויות ו/או חכירות ו/או חכירות משנה הרשומות לטובתנו על הנכס, ובכלל לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך רישום בית משותף ו/או לצורך תיקון צו רישום של בית משותף, לרבות לערוך ו/או לבקש לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או לבקש לתקן את תקנון הבית המשותף בכל דרך שתיראה למיפוי הכח.
10. לבטח את הנכס או כל חלק ממנו, בביטוח מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם הנכס הינו בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם הנכס הינו בחזקתנו או יהיה בחזקתנו ובין אם הנכס בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלו.
11. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. ליצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
12. לקבל בשמנו כל תשלום ולתבוע בשמנו כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמנו חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמנו הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
13. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולחתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר לנכס ו/או בקשר לביטוח הנכס ו/או בענייני מיסים הקשורים לנכס.
14. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק.

**ספייס בניה**  
**וייזמות בע"מ**  
**ה.פ. 514355296**



15. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח באמצעות הנכס כל אשראי שיינתן לי, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד.
16. לשם ביצוע האמור לעיל יהיו מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להופיע בפני כל המשרדים, הרשויות והמוסדות - הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים הבנקאיים השיפוטיים והאחרים, ובפני כל גוף ו/או אדם שהוא ובמיוחד בפני המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, מס רכוש, החברה המשכנת, הועדה המקומית לתכנון ולבניה וכו' ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או בקשות ו/או הצהרות ו/או אישורים ו/או התחייבויות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי חכירת משנה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי תיקון משכנתא ו/או שטרי זיקת הנאה ו/או שטרי שכירות ו/או תיקוני שטרות ו/או כתבי ויתור ו/או כתבי ביטול ו/או בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לביטול ו/או לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בקשות להיתרי בניה ו/או לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לפיצול ו/או ליתן יפוי כח מכל מין וסוג שהוא ו/או בקשות לרישום בית משותף ו/או בקשות לתיקון צו רישום של בית משותף ו/או בקשות לייחוד דירות עקב רישום בית משותף ו/או עקב תיקונו של צו רישום בית משותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לרישום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לתיקון תקנון הבית המשותף ו/או ניירות אחרים כלשהם, בתמורה וללא תמורה, ובכלל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה הדרושה ו/או המועילה ו/או הנוקת לשם הוצאה לפועל ו/או להבטחת ביצוע כל האמור ביפוי כח זה - הכל כפי שיקבע מיופה הכח, וחתימת מי ממיופי כוחנו על כל מסמך תהווה אישורנו לנדרש על פי החתימה.
17. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואיננו ניתן לביטול ו/או לחרטה ו/או שינוי כלשהו ו/או לגריעה כלשהי, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, והוא ישאר בתוקפו גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ו/או כל מי שבא במקומנו ו/או אחרינו עפ"י החוק.
18. מיופי הכח רשאים למנות מיופי כח נוספים ביחד עם ו/או למנות מיופי כח אחרים תחתיהם ו/או להעביר לאחרים יפוי כח זה, על כל הכוחות, הסמכויות והזכויות שבו, ולבטל ו/או לשנות כל מינוי או העברה כנ"ל - כרצונם.
19. הננו מאשרים בזה מראש את כל הפעולות שמיופי כוחנו הנ"ל ו/או מי שימונה על ידי מי מהם יעשו בשמנו ובמקומנו, בתוקף יפוי כח זה, לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, ולא נערער עליהן.
20. ידוע לנו ומקובל עלינו כי מיופי כוחנו הנ"ל הינם מיופי הכוח של כל הצדדים לעסקה דלעיל - גם של המוכרים וגם של הקונים - וכל צד מאתנו מסכים בזה במפורש לכך שמיופי הכח הנ"ל ייצגו גם את משנהו.
21. כל זכות, כל סמכות וכל כח הניתנים ביפוי כח זה יש לתת להם את הפירוש והמשמעות הרחבים והמקיפים ביותר.
22. כל הכוחות ו/או הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה כוחם יפה גם לאחר שהזכויות בנכס הועברו ונרשמו על שם הקונה, והקונה מקנה למיופי הכח כל הסמכויות כאמור לעיל גם לאחר שהזכויות בנכס נרשמו על שמו.
23. מיופה הכח יהא רשאי לחתום בשמנו ובמקומנו על התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון/מדינת ישראל בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה ו/או כל דיספוזיציה בקשר לדירה וזאת לתקופה של 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לבנין בו נמצאת הדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 או 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 או 7 השנים האמורות וכן לרשום הערת אזהרה בגין ההתחייבות הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום  
בהביננו האמור מעלה לפרטיו ולתוצאותיו

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

ה ר ו כ ש י ם

ה מ ו כ ר י ם

א י ש ו ר :  
אני מאשר את חתימות מרשי דלעיל.  
תאריך: \_\_\_\_\_

בועז סובול, עו"ד

**פ ר ו ט ו ק ו ל**  
**מאסיפה מיוחדת ושלא מן המניין**  
**של החברה ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296**  
**שנתקיימה בחוצות המפרץ ביום**

**נוכחים:** מרדכי אסייג.

**על סדר היום:**

אישור מכירת הדירה ובכלל זאת רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים –

(להלן: "הרוכשים") ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמם – פרויקט "LATI – כפר יונה" בכפר יונה חלק מגוש 8120 חלקה 289 ו/או 282.

**הוחלט בהחלטה מיוחדת פה אחד:**

1. לאשר את מכירת הדירה לרוכשים הנ"ל, לאשר לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמם על חלק מגוש 10423 חלקה 104 בגין הלוואת הרוכשים.

2. במסגרת האמור לעיל רשאי מורשה החתימה מרדכי אסייג ת.ז. 068004100 לחתום על כל המסמכים הנדרשים וההצהרות הנדרשות במסגרת חתימה על הסכמי מכר של דירות וקבלת משכנתא ע"י רוכשי הדירות כגון: הסכם מכר של דירה על כל נספחיו, בקשה לרישום הערת אזהרה, דיווח לרשויות המס על העיסקה, יפוי כח, מפרט טכני, כתב התחייבות לרישום משכנתא, אישור קבלת תשלום ע"ח, אישור פרטי חשבון בנק וכו'.

מרדכי אסייג  
 יו"ר האסיפה

**אישור**

הנני מאשר את חתימתו של ה"ה מרדכי אסייג ת.ז. 068004100, הנ"ל בפני וכי ההחלטות הנ"ל התקבלו כדין על פי תקנון החברה. הנני לאשר כי החברה שבנדון קיימת וכי היא מוסמכת לקבל ההחלטות נשוא פרוטוקול זה, כי ההחלטות התקבלו כדין וכי מר אסייג הנ"ל מוסמך לחתום בשם החברה.  
 תאריך: \_\_\_\_\_

בועז סובול, עו"ד

<b>י.ת.ב. בע"מ</b>
<b>נבדק</b>
שם הבדוק: <u>חברת אב ק"מ</u>
שם המבקר: _____
תאריך: <u>26/11/18</u>
אין נבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או הוצוה

י.ת.ב. בע"מ	
<b>נבדק</b>	
שם הבודק:	חברת 'א' ק"מ
שם המבקר:	
תאריך:	26/11/18
אין נבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החק ולאו התקנות ולאו המכרז ולאו החוזה	

נספח יב'

**כתב התחייבות**

אני / אנו החתומים מטה

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט "LATI – כפר יונה" ב-כפר יונה (להלן-"דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת – "ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296" - ידוע לי / לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר / 2016 / 251 בו זכה המוכר (להלן –"המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה – לפי המוקדם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות (לפי העניין), על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת המשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל – לפי העניין.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי / התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך ₪ 450,000 למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_ שם : \_\_\_\_\_ שם :

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד בועז סובול, בכתובת חוצות המפרץ חיפה מר/גב': \_\_\_\_\_

המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיו/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חותמת \_\_\_\_\_ חתימה

תאריך \_\_\_\_\_

**הנדון : בחירת דירה**

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_ מספר זוכה \_\_\_\_\_  
מבקש/ים לרכוש מהקבלן \_\_\_\_\_ דירת מגורים בפרויקט \_\_\_\_\_  
בעיר \_\_\_\_\_.

והננו מאשרים כי הובהר לנו כדלקמן:

ואני מצהיר/ה ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה אותה בחרתי/נו היא בבניין מס' \_\_\_\_\_, דירה מס' \_\_\_\_\_, מספר חדרים \_\_\_\_\_, קומה \_\_\_\_\_, חנייה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מספר \_\_\_\_\_.
2. מחירה הכולל של הדירה אותה בחרתי/נו נכון ליום \_\_\_\_\_ הינו: \_\_\_\_\_ ש"ח (כולל מע"מ).
3. מחיר הדירה בחוזה המכר ימוּדד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
4. ידוע לי כי בנוסף מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
5. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת, חניה.
6. ידוע לנו כי הבחירה היא סופית ולא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה מכל סיבה שהיא. במקרים חריגים בלבד ובכפוף לאישור בכתב ומראש מאת משרד הבינוי והשיכון.
7. ידוע לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה.
8. ידוע לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
9. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הינו: ביום \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_.
10. ככל שייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
11. אני/אנו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבנו האישי מיום הנפקת הזכאות או כי עדכנתי את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי לבחור דירה בפרויקט.

חתימת הרוכשים \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

י.ת.ב. בע"מ
<b>נבדק</b>
שם הבדוק: _____
שם המבקר: _____
תאריך: _____
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ל/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה