

## לאטי בת חפר

### פרויקט "אלכסנדר בוטיק"

#### משתכן

מגרש:  
דירה מס':  
קומה:  
בניין:  
דגם:

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנעשה ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023

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

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:

ברח' לוי אשכול מס' 2 בישוב רעננה

מייל: [lati@latigroup.co.il](mailto:lati@latigroup.co.il)

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

מצד אחד;

לבין:

1.

2.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד

שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב

טל:

מייל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני;

**הואיל** ומדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), הינה הבעלים של המקרקעין בשטח של כ- 23,434 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 8630 חלקה 2 (בחלק) מגרש מס' 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 200, 201, 202, 203, 204, 205 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1017 – הנמצאים בישוב בת חפר – הגרלה 1983 מתחם 60188 (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש"); (אלכסנדר בוטיק)

**והואיל** וביום 4/8/2020 אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן הרשות ו/או המינהל) את עסקת הקצאת המקרקעין למוכר ובעקבות כך נחתם חוזה חכירה מהוון בין המינהל למוכר, לתקופה של 98 שנים, מיום 19/3/2020 ועד 18/3/2118 עם זכות הארכה ל- 98 שנים נוספות (מכרז מס' 335/2018);

**והואיל** ובכוונת המוכר ליזום הקמת פרויקט למגורים על המקרקעין, במסגרת התכנית "מחיר למשתכן" – פרויקט הנושא את השם "אלכסנדר בוטיק" (להלן: "הפרויקט") בהתאם לתנאי התוכנית שבתוקף והוראות המכרז, בו זכה המוכר.

**והואיל** והקונה ביקש לרכוש מהמוכר את דירת המגורים, כמפורט בהסכם מכר זה להלן, והמוכר הביע הסכמתו למכור דירה זו לקונה, הכל בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו;

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

הקונה

המוכר

**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 לרוכש כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עמד 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 ההגרלה 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 התחייבויותיו אלה חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, המצ"ב להסכם זה כנספח "יא";

**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 הלק 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 – בנק לאומי
  - 5.6 נספח ו' - חובת יידוע בכתב, בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
  - 5.7 נספח ז' – נספח היעדר ייצוג משפטי ע"י עוה"ד בועז סובול.
  - 5.8 נספח ח' – נספח חלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
  - 5.9 נספח ט' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
  - 5.10 נספח י' – תצהיר חסר קרקע.
  - 5.11 נספח יא' - נספח היעדר היתר בניה וחתימה על הסכם ליווי.

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

**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 **כנספחים ג' ו-ד'** להסכם זה.
- 6.2 "עוה"ד" - עוה"ד בועז סובול ו/או מאי צור מי מטעמם ממשד עורכי הדין "בועז סובול".
- 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 לאומי לישראל בע"מ, עימו התקשר המוכר בהסכם ללווי 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 לשיבות מיום 16/3/2022 ו- 31/3/2022.

המוכר מוכר בזאת לקונה, והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הדירה - הכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף למילוי כל תנאיו. הזכויות הנרכשות הינן מסוג חכירה מהוות עד ליום 18/3/2118 ו/או זכות בעלות - במידה ותירשם בעלות ע"ש המוכר עד ליום רישום הזכויות ע"ש הקונה.

**המוכר מצהיר בזאת כדלקמן:**

- 8.1 כי הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין, החל מיום 19/3/2020 ועד ליום 18/3/2118 (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 בתאריכים 16/3/2022 ו- 31/3/2022 ניתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר החלטות (להלן: "החלטת הועדה") לפיה ניתן באופן עקרוני אישור לבניית הדירה נשוא הסכם זה, והמוכר מתחייב לקבל היתר בניה לבניית הדירה נשוא הסכם זה בהתאם להחלטת הועדה.
- 8.4 כי לאחר שיושלם הליך רישום האיחוד והחלוקה מחדש, רה פרצלציה, פרצלציה, של המקרקעין, יבצע המוכר את פעולת רישום הבניין, בו נבנה הדירה, כבית משותף.
- 8.5 כי להבטחת כספי הקונה יעניק לקונה ערבות בנקאית כמצוין בסעי' 2(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) התשל"ה-1974, וככל שיבקש המוכר להחליף הערובה (לערובה לפי סעי' 2(2) לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) - בלבד) - יעדכן הקונה מראש ובכתב.

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

8.6. כי ניתן אישור עקרוני לבניית הבניין בו נמצאת הדירה – החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת חפר בבקשה להיתר מיום 16/3/2022, 31/3/2022 והמוכר מתחייב להמציא היתר בניה בהתאם לאישור העקרוני וזאת כתנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה שאם לא כן – רשאי הקונה לבטל את ההסכם ככל ולא התקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם ללא כל פיצוי ובלבד שהקונה יקבל את כל הכספים אותם שילם ע"ח מחיר הדירה – בערכים ריאליים - לידי בחוזר – וזאת בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש או מיום הביטול במקרה בו טרם נמסרה החזקה. המוכר מתחייב, כי יומצא על ידו היתר בניה לבניית הדירה וזאת בתוך 6 חודשים מיום החתימה על הסכם זה, שאם לא כן יהא רשאים אך ורק הקונה לבטל את הסכם המכר כאמור לעיל. מובהר ומוסכם בזה כי גם במקרה בו נתקבל היתר בניה אשר אינו מאפשר את בניית הדירה ו/או צמודותיה בהתאם לתכניות המכר ומפרט המכר המצ"ב להסכם זה, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב, ותחול סטיה בתוכניות הבניה של הדירה מעבר למותר עפ"י חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד – 1974, לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה, אזי החברה תודיע לקונה אודות השינויים שנתקבלו בהיתר כאמור – באופן מפורט וברור, באמצעות הודעת מייל או מכתב בדואר, ולקונה תהא הזכות לעיין בהיתר ובתכניות המכר המעודכנים ולהודיע על ביטול העסקה – בגין השינויים כאמור – וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה כאמור. לא הודיע הקונה כאמור – יהא החוזה שריר בין הצדדים על אף השינויים כאמור.

8.7. 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' והבניין יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, לאחר השלמת פעולות התכנון והבניה על פי דין - הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, והקונה - מתחייב לא להתערב בכל דרך ו/או צורה שהם באופן תכנון או בניית הבניין ו/או הבניינים 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, אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון.

## 9. הקונה מתחייב כי :

9.1. הוצגו לפניו תכניות המגרש ותכניות הבניה ואולם ייתכן כי תכניות אלו ישתנו לפי דרישות העיריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה – ובלבד שזכויותיו בדירה, מיקומה, גודלה, החלוקה הפנימית בה ובצמידויותיה לא תיפגענה.

9.2. ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, את מיקומם וסביבתם, מצבם הפיסי והתכנוני ומצב זכויות המוכר בהם, וכן, לראות ולבדוק 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 קיבל לעיונו כל מסמך אחר, שביקש מהמוכר לעיין בו ו/או למסור לגביו מידע, ולמצוא את כל האמור לעיל מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

9.3. בנוסף, ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את תוכנית הפרויקט והבניין בו תימצא הדירה, את תכנית הדירה ומיקומה בבניין, הקומה בה היא מצויה וכיווני האוויר שלה ובהסתמך על כל בדיקותיו למצוא את כל אלה מתאימים

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

לצרכיו ולמטרותיו ביחס אליהם.

- 9.4. הודע לקונה 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 והודע לקונה שהקבלן לא אחראי לכל בניה אחרת אשר תבוצע באזור כולו, במתחמי בנייה סמוכים, בפרויקטים אחרים
- 9.5. הובהר לקונה כי הדירה מיועדת למטרת שימוש למגורים בלבד, וכך גם יתר היחידות שמקים המוכר בפרויקט.
- 9.6. כי הובהר לו וידוע לו, שהמוכר יהיה זכאי לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט בכל עת ובכל דרך שימצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין וכן כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר, יהיה רשאי לשנות תוכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה עקב כל אלה ולא ישונו תוכניות הדירה (על הצמוד לה) ביחס לאלה המצורפות להסכם זה ובכפוף לאמור בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות המכרז והדין.
- 9.7. כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר ובכפוף לכל דין, יהיה רשאי לקבוע 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 ובלבד שלא תפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- 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 (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים) ויתר שטחים, שאינם מהווים רכוש משותף, ולהצמידם למי מהדירות שייבנו על המגרש – הכל על פי קביעתו הבלעדית של המוכר ובכפוף להוראות הדין ובתנאי שלא תפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- 9.9. מוסכם כי אם הוצמדה חניית נכה לרוכש נשוא הסכם זה והרוכש אינו נכה הזכאי לחניית נכה על פי הוראות כל דין, אזי ייתכן כי הרוכש יידרש לוותר על חניית הנכה ולהחנות רכבו בחניה אחרת אשר תוקצה לכך – מקום בו החנייה תידרש לשימוש של נכה הזכאי לכך לפי כל דין.
- 9.10. 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 מכונות למעלית וזאת בכפוף להוראות החוק.
- 9.11. כי הובהר לו שבפרויקט יהיו צובר גז משותף לכל הדירות בפרויקט או מספר צוברים למספר בניינים בפרויקט, עם מונים נפרדים לכל דירה וכמו כן יכול ויוקם במרתף מאגר מים ויונחו בו מתקנים טכניים לשימוש כלל הפרויקט, הכל עפ"י דרישת הרשויות.

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

- 9.12. הקונה לא יהיה זכאי, בכפוף להוראות הדין 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 והרשויות המוסמכים לכך ובלבד שזכויותיו בהסכם זה לא תפגענה ותתאפשר לקונה גישה סבירה לדירה. אין באמור כדי לגרוע או לשלול מן הקונה את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 9.13. כמו כן הובהר לקונה כי בהתאם להנחיות הרשויות, מקום בו קיים חניון מקורה בפרויקט – אזי לחניון המקורה של הפרויקט לא תתאפשר כניסת רכבים המונעים באמצעות גז. על הקונה למלא אחר הוראות אלו ולהימנע מהכנסת רכב המונע בגז לחניון המקורה. ככל שהקונה, או מי מטעמו, יכניס לחניון המקורה של הפרויקט רכב המונע באמצעות גז וכתוצאה מכך ייגרם נזק אזי החברה תהייה רשאית לתבוע ממנו כל נזק.
- 9.14. כי הובהר לו, שהמוכר יהיה רשאי להקים את הפרויקט בשלבים וכן להמשיך ולבצע עבודות שונות בחלקים שונים בפרויקט, לרבות עבודות פיתוח, וזאת אף לאחר מועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות הזמניים אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ולחניון ומגורים סבירים בדירה. המוכר מתחייב כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויסתיימו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.
- 9.15. כי הובהר לו וידוע לו, כי מיקומם של החצרות, מתקני האשפה, החניות, השטחים הציבוריים, דודי וקולטי השמש, חדרי מכוונות ומתקני העזר האחרים, כפי שמצוין ו/או יצוין במפרט, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או ההקמה של הפרויקט, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין. ככל שיחול שינוי באחד המתקנים כאמור לעיל לעומת המצוין במפרט יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי כל דין.
- 9.16. כי ידוע לו, שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לחניות, חדרי אשפה, אזור למכלי מחזור וכו', וכי על הקונה לאפשר, ככל הדבר תלוי בו וקשור אליו, בכל דרך סבירה את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם לצורך תחזוקה ו/או תיקון ליקויים על ידי המוכר ו/או מי מטעמו. המוכר יהיה רשאי לעגן בכל דרך שימצא לנכון, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה, את הזכויות כאמור.
- 9.17. כי הוסבר לו שיתכן ועל המקרקעין ו/או בבניין תיבנה תחנת ו/או תחנות טרנספורמציה, ויתכן שהמוכר יתחייב כלפי חברת החשמל לישראל בע"מ להעביר את הבעלות ו/או החכירה בתחנת הטרנספורמציה על שם חברת החשמל לישראל בע"מ וגם לרשום לטובתה זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת לצורך מעבר ברצועת קרקע ודרכי גישה בפרויקט כדי להגיע לתחנת הטרנספורמציה שבתוך פרויקט לרבות העברת כבלי חשמל תת קרקעיים, וכי אמור להיכלל בתקנון המוסכם של הבית המשותף פרק המכיל הוראות בדבר זכויות חברת החשמל לישראל בע"מ לעבור ו/או להשתמש בשטחי קרקע לצורך מעבר ו/או ביצוע עבודות ו/או תיקונים ו/או הנחת צנרות תת קרקעיות, וכן כי הובהר לקונה כי לא יסופק לו חשמל לדירתו אלא באמצעות תחנת הטרנספורמציה שתוקם בפרויקט..

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



- 9.18. כי הוסבר לו שמועצת בת חפר ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן עתידים לבצע עבודות פיתוח ותשתית שונות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במקרקעין, לרבות עבודות תכנון תשתיות ועבודות פיתוח כללי, הכוללות, בין היתר, כבישים, מדרכות, ביוב, תאורה, אספקת מים וכיוצ"ב (להלן: "עבודות הפיתוח"). הודע לקונה כי אין למוכר קשר 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, והובהר לקונה כי אין למוכר כל שליטה בנושא עבודות הפיתוח שבאחריות הרשויות השונות או קצב ביצוען והשלמתן.
- 9.19. כי הוסבר לו שכל עבודות הפיתוח בשטחים שמחוץ לפרויקט ובסביבתו, ככל שמופיעות בתוכנית 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 מועצת בת חפר.
- 9.20. כי הודע לו 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 במנהל ו/או ברשות המקומית ו/או בבעלי יתר בעלי הזכויות במגרשים במתחם גבעת הרקפות, ובלבד שהמוכר עשה כל שנדרש הימנו על מנת לאפשר השלמת הליך הרפרצלציה.
- 9.21. לקונה הודע כי בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, מתחייב המוכר לפעול לכך שייחתם בין הקונה לבין המינהל חוזה חכירה מהוון ל- 98 שנים החל מיום 19/3/2020, עם זכות להארכה ל- 98 שנים נוספות. חתימת חוזה החכירה תהא בהתאם לנהלי רמ"י.
- 9.22. כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת המינהל עפ"י תנאי המינהל וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "נתין זר" בהגדרתו במנהל.
- 9.23. 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 וככל שניתן, המוכר 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.
10. המוכר מתחייב לבנות את הדירה מחומרים טובים ותקינים, 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, הוראות המכרז ולהוראות כל דין. הובר לקונה כי עבודות הפיתוח עלולות להימשך אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה - ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בדירה ובאפשרות השימוש הסבירה בו למגורים ותובטח גישה ישירה ובטוחה לדירה והעבודות יימשכו

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים.

10.3. עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לפרויקט ו/או לבניין, בו מצויה 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. על אף האמור, המוכר יערוך פרוטוקול קדם מסירה אשר במסגרתו יאפשר לקונה להיכנס לדירה לשם בדיקתה. הקונה יחתום על פרוטוקול קדם המסירה ועותק הימנו יימסר לקונה.

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. הובהר לקונה ע"י המוכר כי כניסה לאתר הבניה במהלך בניית הדירה – ללא אישור ותיאום מראש בגינה – יהא המוכר רשאי לראות בכניסה כאמור – הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה – על כל המשתמע מכך.

**11. מועד מסירת החזקה בדירה :**

11.1. בכפוף לאמור להלן, המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לקונה עד לא יאוחר מהמועד הנקוב **בנספח א'** (להלן: "**מועד המסירה**"), ובתנאי כי הקונה קיים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה 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, הדירה תהייה ראויה למסירה, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה לקונה בגין רכישת הדירה כמו"כ, יהיו בידו האישורים הנדרשים לצורך המסירה וחיבור המבנה והדירה לתשתיות השונות, לרבות טופס 4 (טופס אכלוס), הדירה תהיה בנויה בהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני (אשר בכך אופן, לא פחת מן המפרט המחייב), הנספחים להסכם זה, מעלית אחת בבניין תהא מוכנה להפעלה והבניין יהיה מחובר לתשתיות השונות, באופן שעם התקנת המונים השונים לתשתיות ועם חתימת חוזה עם חברת המעליות, ניתן יהיה להפעיל תשתיות אלה.

11.3. הקונה, מצידו, מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כשהיא ראויה להעמדה לרשות הקונה לפי חוק המכר.

11.4. הובהר לקונה כי מעלית הבניין תופעל לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין ולאחר חתימת הנציגות על הסכם מול חברת המעליות והכל בכפוף להוראות הדין.

11.5. הודעה מוקדמת על מועד המסירה תישלח לקונה בכתב לכתובת הקונה, או לכתובת המייל של הקונה המופיעה במבוא להסכם זה (או לכל כתובת אחרת עליה יודיע הקונה במכתב רשום לאחר חתימת הסכם זה), סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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



- 11.6. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת היחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 11.7. מוסכם כי המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מ-חודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקונה מתחייב לקבל את החזקה במועד המוקדם ולהשלים עד אותו מועד את כל התחייבויותיו כלפי המוכר עפ"י הסכם זה. על אף האמור, הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.
- 11.8. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח 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 בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק מובהר בזאת 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.
- 11.9. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ע"י המוכר ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 11.10. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת, עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 11.11. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה, התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור, גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע על הצורך לדחות את המועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא יכלה לצפות באופן סביר, בעת כריתת הסכם זה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 11.12. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 (שישה) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין 6 (ששת) החודשים כולל את התקופה בת חודש הימים המנויה בסעיף קטן 11.9 לעיל), יהיה קונה 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.

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

- 11.13. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:
- 11.13.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 11.13.2. הה סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 11.13.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 11.13.4. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 11.13.5. הוראות סעיפים קטנים (1) ו-(2) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 11.14. מוסכם 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.
- 11.15. איחור במסירת הדירה מהסיבות הנקובות לעיל, לא יהוו עילה או זכות לקונה לפגור בתשלומים הקבועים בנספח התשלומים ולא יזכו את הקונה לבקש ריבית או הצמדה בעד סכומי הכסף ששילם לחברה על פי הסכם זה. על אף האמור לעיל, במקרה של דחיה כשלהי מצד החברה במסירת הדירה כמפורט לעיל (בשל נסיבות הקשורות בחברה), יהא הקונה רשאי לדחות ביצוע התשלום האחרון כשסכום זה צמוד למדד וללא תוספת ריבית.
12. הודע לקונה כי ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה מותנה בכך כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
13. הקונה 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 והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- 13.1. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- 13.2. 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 ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחה כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 13.3. אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 13.4. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
14. המוכר יכול סעיפים 13.2-13.4 לעיל זה בפרוטוקול המסירה.
- 14.1. בנוסף, יפורטו בפרטיכל אילו מתקנים נמסרו לשימוש של הקונה, לרבות הוראות תחזוקה ושימוש בהם ו/או תעודות האחריות לגביהם ו/או מפתחותיהם. למען הסר ספק יובהר כי בכל מקרה, המוכר מתחייב למסור הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידו וזאת עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.
- 14.2. הקונה מביע בזאת הסכמתו, כי חתימת אחד מיחיד הקונה על הפרטיכל, תיחשב אף להסכמה לאמור בו מצד מי מיחיד הקונה שלא חתם עליו והיא תחייב את כל יחיד הקונה. הובהר לקונה, כי חתימת מיופה הכוח מטעמו (ככל שיהיו) על הפרטיכל, תחייב את הקונה כאילו חתם עליו בעצמו.
- 14.3. מוסכם בזאת במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה - וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לתקנם במועדים הנקובים בהסכם זה להלן ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ומבלי לגרוע מהתחייבות המוכר להעמידה לרשות הקונה.
- 14.4. סירב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהושלמה ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בה, על אף הודעת המוכר כאמור בסעיף 11.5 ו- 11.6, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים, ייחשב הדבר כהפרה יסודית ותאריך המסירה החוזי כמועד המסירה לכל דבר ועניין ו/או עוה"ד כמועד המסירה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, לרבות זכותו של המוכר לקבל במועד זה את יתרת מחיר הדירה וכן אחריותו של הקונה למצבה, אחזקתה ושמירתה של הדירה וכן חבותו של הקונה לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מאחזקת הדירה ואין בכך כדי לגרוע מאחריות וחובות המוכר על שמירת הדירה בהתאם ובכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967.
- 14.5. אם לא יופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה וניתנה לו הודעה כמפורט בסעיפים 11.5 ו- 11.6 ו/או יסרב לקבלו, על אף שהדירה ראויה למגורים, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר, אך לא חייב, לערוך פרטיכל מסירה ע"י נציג המוכר בלבד, והאמור בו יהווה ראיה לכאורה למצב הדירה במועד המסירה והנציג יציין על גבי הפרוטוקול את האמור.
15. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות
- 15.1.

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

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

15.2. הקונה ישלם לחברת החשמל ישירות כל תשלום הנדרש עבור חוזה החשמל.

15.3. בסמוך לפני מועד המסירה של הדירה ולפי הוראות המוכר מתחייב הקונה להתקשר עם חברת החשמל וכן עם חברת הגז, עם הרשות המקומית, וכן עם חברת המים בהסכמים לאספקות חשמל, גז ומים לדירה וכן הסדרת רישומו במועצת בת חפר לצורך קבלת שירותים מרשות מקומית זו. מקום בו הקונה לא ביצע את האמור לעיל – לא תהא בכך עילה לדחיית המסירה.

15.4. נמחק.

15.5. הובהר לקונה והוא ומתחייב לכך כי לפני שהמוכר ימסור לו את הדירה ולפני חתימת הפרטיכל, אסור יהיה לו להיכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה, וזאת אך ורק בהסכמתו המפורשת ובתיאום 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.

16. נציגות דיירים :

16.1. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 21 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.

16.2. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובות המוכר לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות בהתאם למפורט בחוק המכר (דירות).

17. תוספות ושינויים בדירה :

17.1. ידוע לקונה כי לא יתאפשר לו לערוך שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני הרצ"ב להסכם זה.

17.2. מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון והמצורף למכרז.

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

17.3. לקונה לא תינתן האפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר למעט הפריטים הבאים:

17.3.1. ארון מטבח.

17.3.2. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

17.3.3. נקודות מאור, בית תקע ונקודת טלפון.

17.3.4. דלת כניסה למרפסת שירות בהתאם למפרט.

17.4. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל מפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה. ויתור על פריט או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על הפריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הויתור ובלבד שזומן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 14 יום נוספים מיום הזימון הנוסף.

17.5. הקונה לא יבצע וימנע מביצועו של כל שינוי חיצוני בדירה או הבניין, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה ללא קבלת היתר כדין ככל שיידרש. פעל הקונה בניגוד לאמור יהא המוכר רשאי לדרוש הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי ההסכם או הדין.

17.6. הובהר לקונה כי הוראות בקשר לאמור לעיל יכול שתיכללנה בתקנון הבית המשותף וכן יראו את הקונה במחויב לשמור הוראות אלו כלפי המוכר ו/או בעלי היחידות האחרות בבניין.

17.7. בוטל.

17.8. הודע לקונה כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כשלהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כמו כן המוכר אינו אחראי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר ו/או מי מטעמו.

18. תיקון ליקויים :

18.1. בוטל.

18.2. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת לפי הוראות חוק המכר(דירות) (להלן בהתאמה: "אי התאמה"), "אי התאמות" וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה

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

לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה"). התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה לפי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל לפי הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהקונה אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לקונה הודעה מוקדמת על כך בטרם ביצוע התיקון. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל יגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר המצב לקדמותו ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים, והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש או לספקים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

- 18.3 . המוכר לא יהא אחראי והקונה לא יהיה זכאי לתיקונים של פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בדירה ו/או במתקן ממתקניו, אשר הוכח כי נגרמו כתוצאה מטיפול ו/או שימוש לא נכונים ו/או רשלניים ו/או תוך הזנחה ו/או בניגוד להוראות התחזוקה והשימוש שמסר המוכר כשהם חתומים על ידו ו/או שהוכח שהינם תוצאת ו/או קשורים לעבודות שינויים, שיפוצים, שיפורים וכו', שבוצעו ע"י הקונה ו/או מטעמו ו/או שהוכח כי נגרמו עקב שימוש, שאינו רגיל וסביר. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון אי ההתאמות והליקויים בהתאם להוראות הדין.
- 18.4 . בוטל.
- 18.5 . בוטל.
- 18.6 . בכפוף לאמור לעיל, במהלך ביצוע התיקונים ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, מתחייב הקונה להיות נוכח בדירה - הן בעצמו ו/או מי מטעמו - ולנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לשמור ולהגן על מיטלטלין ו/או ציוד ו/או רכוש אחר הנמצא בדירה.

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



18.7. בוטל.

18.8. למען הסר ספק, המוכר ישיב את מצב הדירה לקדמותו לאחר ביצוע התיקונים.

**19. הרכוש המשותף :**

19.1. ידוע 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 החזקה בדירה, כשהן חתומות ע"י המוכר. הקונה מתחייב להתקשר עם אותם ספקים לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים למתקנים המשותפים, למשך כל תקופת הבדק. אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה לעיל.

19.2. בוטל.

19.3. הובהר לקונה כי מקום בו מקבלי הרכוש המשותף לא ישתפו פעולה ו/או יסרבו לקבל את הרכוש המשותף מהחברה, בעת מסירת החזקה בדירות ולאחר קבלת טופס 4 לבניין – אזי הדבר ייחשב כאילו מסרה החברה את הרכוש המשותף לנציגות הזמנית ו/או למקבלי הרכוש המשותף ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף ו/או הרכוש המשותף אינו ראוי לשימוש סביר ובטוח.

19.4. הודע לקונה כי הרכוש המשותף, הכולל בין השאר את מערכות החשמל, מעלית/ות, המים, הביוב, הגינון, תאורה בשטחים ציבוריים, ומערכות ההשקיה של השטחים המשותפים של הבית, יימסר על ידי החברה למקבלי הרכוש המשותף.

19.5. מקבלי הרכוש המשותף יהוו שלוחים ו/או נאמנים של כל בעלי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף.

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

19.7. הובהר לקונה כי מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל לרבות מועד המסירה יהוו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבית.

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

19.9. החל ממועד המסירה כאמור לעיל, 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 המחסן 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 כנ"ל, הכול עפ"י חוק המקרקעין. מהתאריך הנ"ל מתחייב הקונה לפעול ללא כל דיחוי להקמת נציגות בית משותף (ועד בית) שתטפל בתחזוקת הבית, מקום בו לא יתוחזק הבית ע"י חברת ניהול. ידוע ומוסכם על הקונה כי החברה לא תישא בהוצאות החזקת הרכוש המשותף עבור

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

הדירות בבית לאחר המועד שיקבע בהודעות המסירה שישלחו לרוכשי הדירות בבית על אף האמור לעיל, מובהר כי לגבי דירה שטרם נמסרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

19.10. בתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות לגבי נשיאה בהוצאות הטיפול, השימוש והאחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף.

19.11. הודע לקונה כי המוכרת תתקין ברכוש המשותף שלט לוגו מואר ו/או אחר של החברה או מי מטעמה, כחלק מאדריכלות ועיצוב הבניין. לאחר מסירת החזקה יהא רשאי לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכר ו/או לוגו המוכר, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיריים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

19.12. מובהר לקונה כי במסגרת הרכוש המשותף תתקין החברה או מי מטעמה גופי תאורה היקפים אשר ישמשו את כלל הדיירים בפרויקט ו/או את השטחים הציבוריים בפרויקט.

## 20. התמורה והליווי הבנקאי :

20.

20.1. 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 הנ"ל.

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

20.3. הובא לידיעתו של הקונה והובהר לו 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 המחאה 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. מובהר בזאת כי המוכר יבטיח את כספי הקונה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה 1974 בדרך של מתן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.

20.4. ידוע 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 והכל בכפוף להוראות הדין.

20.5. כמו כן, ידוע לקונה כי כל עוד לא אישר הבנק המלווה בכתב כי השעבוד לטובת

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

הבנק המלווה על המקרקעין לא יחול על הדירה, תהא העברת הזכויות בדירה כפופה לאישורו מראש ובכתב של הבנק המלווה.

20.6. 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:

20.6.1. באמצעות גישה לסניף עצמו כמוגדר במבוא להסכם זה.

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

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

20.7. 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.

20.8. בהתאם לכך ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), לאחר ביצוע תשלום באמצעות שובר, לאחר שהליווי כבר החל, ישלח הבנק המלווה באמצעות דואר רשום ו/או בדרך אחרת שתיקבע ע"י הבנק, את ערבויות חוק המכר לקונה לכתובת הקונה כפי שנמסרה ע"י הקונה לבנק.

20.9. , הקונה מתחייב להעביר לחברה העתק האישור על ביצוע כל תשלום, מיד עם ביצוע התשלום.

20.10. הובהר 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. ידוע לקונה כי אין לבצע תשלומים בכל דרך אחרת, גם לא באמצעות הפקדת שיקים ו/או הפקדת מזומן לחשבון הפרויקט.

20.11. החברה תהא זכאית, על פי שיקול דעתה הסביר, 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 לפי שיקול דעתה הסביר, 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.

20.12. הובהר לקונה, כי המוכר יהיה זכאי למסור לבנק המלווה ו/או למי מטעמו, את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם, בנוגע לפרויקט ו/או לרכישת הדירה, לרבות העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הדירה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו לא תפגענה, והכל בכפוף להוראות הדין.

20.13. בוטל.

20.14. מבלי לגרוע מהוראות החוק, היה ועד מועד המסירה טרם נמסר לקונה מכתב החרגה מאת הבנק המלווה, לפיו משוחררת הדירה מתחולת השעבוד לבנק

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

המלווה, וכן טרם נחתם חוזה חכירה 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 שאינו שכיר אצל המוכר ו/או אצל הבנק המלווה אשר יחזירו אותן לבנק המלווה לאחר שיתמלאו כל התנאים להלן:

20.14.1. נמסרה החזקה בדירה לקונה.

נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה – כשזו נקיה מכל זכות או שיעבוד. ו/או נחתם חוזה חכירה בין הקונה למנהל – ככל שהבעלות בקרקע לא נרשמה על שם החברה.

## 21. לקיחת משכנתא ע"י הקונה:

21.1. 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. הודע לקונה שבמקרה של קבלת הלוואת משכנתא על ידו, תידרש הסבת הערבויות שקיבל, לטובת הבנק, עמו התקשר לקבלת ההלוואה ובלבד שכספי המשכנתא יועברו לחשבון הלווי.

21.2. 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.

21.3. הקונה יישא בכל הוצאה הנדרשת בגין לקיחת המשכנתא כולל אגרות רישום.

## 22. תשלומים נוספים:

22.1. 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 וכן לשלם את כל התשלומים הנוספים שנקבעו בנספח התשלומים. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה תערוך את שומת מס הרכישה עבור הרוכש ותדווח עבור הרוכש בגין עסקה זו למיסוי מקרקעין. הובהר 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.

22.2. מס השבח או מס ההכנסה, שיחולו בגין המכר של הדירה, ישולמו ע"י המוכר. בנוסף, המוכר יישא בכל התשלומים של מיסים, אגרות והיטלים לכל רשות וגוף, כפי הנדרש לשם הקמת הפרויקט במקרקעין.

22.3. הקונה, יישא ממועד המסירה ואילך בכל התשלומים והמיסים למיניהם, החלים על בעלי זכויות ו/או מחזיקי נכסים, בכל הקשור לדירה, אחזקתה והשימוש השוטף בה, לרבות תשלומי ארנונה, מיסים, אגרות והיטלים, עירוניים וממשלתיים.

22.4. הודע לקונה כי המחיר הבסיסי של הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים,

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

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, ובכפוף להוראות הדין, אם יוטלו תשלומי חובה חדשים על רוכשי דירות בישראל או יוגדלו תשלומי חובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, ישלם הרוכש את תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים ערב תאריך המסירה ואם לא יידרש ע"י החברה לעשות כן, ישלםם ישירות לרשויות בעת שיידרש לכך על ידן. האמור לעיל לא יחול על תשלומי חובה שיחולו על פי דין ישירות ובמפורש על החברה.

22.5. מוסכם 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. כמו כן יחול על הקונה כל מס חדש, אם וככל שיוטל כדין לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות.

22.6. בהתאם להוראות החוק, במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה לחברה סך הקבוע בחוק בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, בתוספת מע"מ כחוק וזאת בקשר לפעולות רישום הדירה על שם הקונה שבאחריות המוכר לבצע כמפורט בהסכם זה. אין התשלום האמור כולל תשלומי הוצאות, הקשורות ברישום משכנתא של הקונה, שלגביהן יחול האמור ביתר תנאי הסכם זה.

22.7. המוכר ישלם לבנק המלווה את העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ולרבות ההוצאה הכרוכה בהנפקת מכתב החרגה לקונה.

22.8. 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.

22.9. הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי, בכל ההוצאות והאגרות, ככל שיידרשו לצורך רישום משכנתא או לצורך טיפול משפטי באותה המשכנתא אותה ייטול הקונה במידה ונלקחה על ידו.

22.10. 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.

22.11. הקונה מתחייב לחתום על הסכמים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, חברת המים וחברת הגז.

22.11.1. הזמנת קווי תקשורת למיניהם (טלפון, אינטרנט וכו') לדירה והתקנתם של אלו תהיה באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו.

22.12. בנוסף, הודע הקונה 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 לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ותהא בשיעור המקסימלי שהמוכר רשאי לכלול בהסכם וזאת עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי

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

ס' 5ב לחוק המכר (דירות). האמור בפסקה זו איננו מקנה לרוכש זכות לפגר בתשלומים או לא לשלמם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בהסכם זה, או מכל זכות אחרת שלה בדן ובהסכם זה.

22.13. ביצוע התשלומים המפורטים המפורטים בסעיף 2 לנספח התמורה במלואם ובמועד הינם תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת הנכס ותנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה.

### רישום הבית המשותף:

.23

23.1. בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בתוך 12 חודשים מסיום רישום הפרצלציה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה - לפי המאוחר ובכפוף להוראות חוק המכר דירות. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה לפי המאוחר. בחישוב התקפות האמורות לא יבואו בחשבון תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

23.2. מסמכי הרישום של הבית המשותף, כולל תקנון מוסכם לבית המשותף, יוכנו ע"י עוה"ד עפ"י שיקול דעתם הסביר ובכפוף להוראות הדן ובלבד שישמרו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה, בדירה 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 הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ו/או העברת שטחי קרקע מהמקרקעין לטובת עיריית קריית ביאליק לצרכי הרחבת דרך ו/או רישום זיקת הנאה ו/או תיקון צו הבית המשותף ו/או ביצוע פעולות איחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין בחיפה ו/או בכל גוף נדרש וביצוע כל הפעולות לפי חוזה זה. בכל מקרה אין במתן ייפוי הכוח הנ"ל משום שחרור הצדדים ממילוי התחייבויותיהם לפי חוזה זה באופן אישי.

23.3. במסגרת בנית הבניין על המקרקעין ועקב דרישה מכל רשות שלטונית, רשאי המוכר בלא כל צורך בהסכמת הקונה אך בכפוף להוראות הדן וכפי שיפורט במפרט ובתוכניות, להעביר בתוך ו/או דרך החלקות וכן בתוך הבניין בכל 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. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשרו בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש 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.

23.4. הובאה לידיעתו של הקונה האפשרות כי בנייני הפרויקט יירשמו כבית משותף עם מספר אגפים, אם הדבר יתאפשר עפ"י הנחיות המפקחת על רישום המקרקעין, וכן ייתכן שיידרש לבצע הליך חלוקה נוסף במסגרתו יירשם כחלקת רישום נפרדת שטח הקרקע של כל אחד מבנייני הפרויקט, באופן שכל בניין יוכל להירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. הכל בכפוף להוראות הדן ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.

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



- 23.5. הובהר לקונה כי, בכפוף להוראות הדין, מהרכוש המשותף של הבנין הוצאו ו/או יוצאו חלקים הכוללים שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, שטחי חניות למכוניות, גינות, גגות הבנין למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים, מרפסות, מחסנים, חדר/י שרותים, מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין, והכל לפי החלטתו וקביעתו הסבירה של המוכר ובכפוף להוראות הדין ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר. החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובהתאם להוראות חוזה זה והדין וכן, לתקנון שיירשם עם רישום הבנין כבית משותף, ורשימת החלקים המוצאים מהרכוש המשותף מצורפת כנספח לחוזה זה. הובהר לקונה כי פחי האשפה בבנין ו/או פחי האשפה אשר ישמשו את הבנין ו/או הבניינים במקרקעין – ימוקמו בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להנחיות האדריכל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה. המוכר מתחייב לכך כי הצמדות כאמור – ככל שתבוצענה - תשמנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים.
- 23.6. 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, הכל בכפוף להוראות הסכם זה והדין. הקבלן מבהיר לקונה כי הוא רשאי לבנות או להתיר בניה או להצמיד חלקים בבנין או במגרש או בחלקה או בחצרות או על הגג – חלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ובלבד שהצמדות תשמנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים ולדירות שאינן במסגרת "מחיר למשתכן" והנבנות בפרוייקט זה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 23.7. המוכר רשאי, בכפוף להוראות הדין, 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 אחזקת הרכוש המשותף – כאמור במבוא להסכם זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.
- 23.8. כמו כן הובהר לקונה שפרט לדירה לא מוקנות לו כל זכויות בניה נוספות בחלקה וכי אלה שייכות למוכר ולמוכר הזכות, בכפוף להוראות הדין והתחייבויותיו כלפי הקונה בהסכם זה, לנצל את יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול על המקרקעין ו/או שיהיו ניתנות לניצול על המקרקעין, לרבות הזכות לקבל את כל זכויות ההקלה על החלקה ולנצלן כפי שימצא לנכון, ולרבות להצמידן לכל מי שיחפוץ, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 23.9. למוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר היחסים בין בעלי הדירות, סדרי וחובות החזקות הדירות והרכוש המשותף, זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות בבנין, וכל ענין אחר שיהא דרוש לניהול הבנין, אחזקתו ומתן שירותים לבעלי היחידות בו קביעת ההוצאות יהיו בכפוף לכך שחלוקת ההוצאות תהיה שוויונית וסבירה, בהתאם להוראות הדין והקונה לא יופלה לרעה ולא תפגענה זכויותיו בהסכם זה, כולל אחזקה של חלקים משותפים בחלקה כולה ו/או במי מהמגרשים.

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

23.10. לדירת הקונה יהא חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הדירה, לשטח רצפות כל הדירות שבבית המשותף ו/או לפי קביעתו הסבירה של המוכר – ובלבד שקביעה כאמור תהא סבירה, בכפוף להוראות הדין והקונה לא יופלה לרעה ולא תפגענה זכויותיו בהסכם זה.

23.11. בוטל.

23.12. הובהר לקונה כי חלק מהשטחים הציבוריים בפרויקט יוקצה לפי המגרשים ו/או הבניינים, תוך שהטיפול השוטף בשטחים ציבוריים אלו ובמערכות המותקנות בשטחים אלו – יהא לפי הבניין ו/או המגרש אליו הוקצה ו/או הוצמד אותו שטח ציבורי.

24. רישום זכויות הקונה בדירתו:

24.1. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. הקונה מתחייב לחתום על חוזה חכירה מהוון עם המינהל בהתאם להודעה, שתימסר לו ע"י המוכר או עוה"ד, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מוסכם בזה במפורש כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על חוזה החכירה בשם הקונה, מכח יפוי הכח הבלתי-חוזר הנספח להסכם זה.

24.2. בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב כי רישום זכויות החכירה או הבעלות בדירה ע"ש הקונה במסגרת הבית המשותף, יתבצע לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, בתנאי שקודם לכן ימלא הקונה את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה וישלם את כל המגיע ממנו למוכר - והכל בכפוף לחוק המכר דירות,

24.3. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר ואשר המוכר לא יכל למנוע אותן.

24.4. 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.

24.5. הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכר ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, 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.

24.6. 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

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

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 הסבירים ו/או הפעולות המקובלות שידרשו לשם חתימת חוזה החכירה ו/או רישום הזכויות על שמו של הקונה.

24.7. לא הופיע הקונה כמפורט לעיל, או לא המציא למוכר את האישורים והמסמכים כאמור, על אף התראה שנשלחה אליו בכתב, יידחה רישום הדירה על שם הקונה עד למילוי ו/או קיום התנאים המתבקשים לשם כך ע"י הקונה.

24.8. 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.

24.9. הובהר 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.

24.10. על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות לעיל, יחתום הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי כח בלתי-חוזר בנוסח המצורף כנספח להסכם זה, בו ייפה כוחם של עוה"ד לפעול בשמו ובמקומו ולחתום על כל מסמך, שיידרש לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויות הקונה בדירה.

25. העברת זכויות לצד ג' מטעם הקונה :

25.1. **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.**

25.2. לאחר תום תקופת ההגבלה החלה על הקונה, כאמור במבוא להסכם זה וכן, עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה - כשהיא רשומה כיחידה 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 ויובהר כי המוכר לא יסרב לכך, אלא מטעמים סבירים שיפרט :

25.2.1. למוכר יומצא הסכם חתום כדין בין הקונה לבין רוכש הדירה ממנו בדבר מכירת זכויות הקונה בדירה.

25.2.2. בהסכם הנ"ל יצויין כי רוכש הדירה מקבל על עצמו את התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה.

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

- 25.2.3. 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.
- 25.2.4. רוכש הדירה שילם לעוה"ד דמי טיפול בשיעור הקבוע בחוק.
- 25.2.5. הקונה המציא לעוה"ד אישור מס רכישה בגין עיסקה זו.
- 25.2.6. הקונה ורוכש הדירה מתחייבים להמציא לעוה"ד את אישורי מס השבח ומס הרכישה בעיסקה שביניהם וכן אישור עיריה מתאים לרישום זכויות רוכש הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.
- 25.2.7. הקונה המציא אישור מהבנק או מכל מוסד כספי אחר שממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה וכן המציא בקשה למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת אותו מוסד בנקאי בגין הלוואת הקונה ו/או המציא הפניה מהבנק לחברה ו/או למינהל המשחררם מכל התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק אשר נתן הלוואה לקונה ו/או המציא את הסכמת הבנק לרשום הערת אזהרה לטובת קונה מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.
- 25.2.8. הקונה יתחייב למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.
- 25.2.9. הקונה ימציא אישור משרד הבינוי והשיכון או רמ"י – לביצוע ההעברה – ככל שאלו יידרשו בנסיבות העניין.
- 25.2.10. הקונה ימציא לעוה"ד כל מסמך ו/או אישור אחרים, כפי שיידרשו לשם העברת הזכויות.
- 25.2.11. הקונה ימציא הסכמת הבנק המלווה להעברת הזכויות.

## הפרת ההסכם :

.26

- 26.1. הפרת הוראות סעיפים 7,8,9,10,11,13,14,19,21,22,23 על כל סעיפי המשנה שבהם תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 26.2. 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. 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 להתראה בכתב 14 יום מראש, במהלכם ההפרה לא תוקנה.
- 26.3. 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 בשיעור הקבוע בנספח התשלומים.

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

26.4 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.

26.5 במקרה שהמוכר יבטל הסכם זה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת, סכום השווה ל- 2% (שני אחוז) מתמורת הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין. המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו על ידי הקונה.

26.5.1 עם ביטול ההסכם כאמור יהא רשאי המוכר למכור את הדירה לאחר/ים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניו והחלטתו הסבירה של המוכר ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

26.6 במקרה של ביטול כנ"ל הובהר לקונה כי הכספים שהקונה שילם למוכר יוחזרו לקונה, בערכם הריאלי, זאת לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול. המוכר יהא רשאי לפעול כדלקמן:

26.6.1 מהכספים הנ"ל ינכה המוכר ו/או יפחית את הפיצוי המוסכם כאמור לעיל.

26.6.2 מהכספים הנ"ל יסלק המוכר כל משכנתא ו/או כל הלוואה שלוהה הקונה לרכישת הדירה.

26.6.3 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.

26.6.4 הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את כל הערבויות הבנקאיות המקוריות שנמסרו לידיו – ככל שנמסרו עפ"י הסכם זה.

26.6.5 הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את פנקסי השוברים המקוריים המצויים בידו.

26.6.6 נמסר דיווח לשלטונות המס בדבר ביטול העסקה.

27. כללי :

27.1 הובהר 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, הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים על פי הסכם זה.

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

- 27.2. 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 הסביר.
- 27.3. שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו מהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור של החברה בשימוש בסמכויותיה לא ייחשב כוויתור מצידה.
- 27.4. 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. הודע לקונה כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממציים את מלוא ההסכמות ביחס לדירה ולעסקה נשוא הסכם זה, אין באמור כדי לשלול מן הקונה עילות תביעה הנוגעות מפרסומים ומצגים אשר נעשו ע"י המוכר ערב כריתת הסכם זה ו/או כדי לשלול מן הקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מספק בדבר פרטי הדירה.
- 27.5. 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.
- 27.6. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר רגיל לפי הכתובת לעיל ו/או לכתובת המייל של הקונה כמפורט בכותרת של הסכם זה. 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.
- 27.7. 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 והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.
- 27.8. מוסכם בזה כי כל סכסוך ו/או תביעה בקשר עם הסכם זה, יידונו אך ורק בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר



**נספח א' - תיאור הדירה וכפי שיפורט גם במפרט:**

מגרש :

בניין :

דגם :

דירה מס' :

קומה מס' :

שטח הדירה : כ- מ"ר

שטח המרפסת ו/או הגינה : כ- מ"ר

הצמדות : חניה ומחסן ככל שקיים מחסן צמוד לדירה זו

חניה מס' : במיקום לפי תשריט מצ"ב

מחסן מס' : במיקום לפי תשריט מצ"ב

**מועד מסירה : 31/12/2025 – הגרלה 1983**

**אתר הבניה: המקרקעין בשטח של כ- 23,434 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 8630 חלקה 2 (בחלק) מגרש מס' 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 200, 201, 202, 203, 204, 205 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1017 – הנמצאים בישוב בת חפר (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש"); (אלכסנדר בוטיק);**

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

**נספח ב' – נספח התמורה והתשלומים:**

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

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

**מצד אחד;**

**לבין:** **1.**

**2.**

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד  
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב

טל:

מייל:

(להלן - "הקונה")

**מצד שני;**

**פרטי הדירה:** דירה בת חדרים + ממ"ד, מטבח ושירותים בקומה: של בניין: דגם: מסומנת במספר "\_\_\_\_", בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה - לה צמודים חניה ומחסן ככל שצמוד מחסן לדירה זו - כמסומן בתשריט המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (הדירה + צמידויותיה מפורטים לעיל יקראו להלן - "הדירה").

**אתר הבניה:**

המקרקעין בשטח של כ- 23,434 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 8630 חלקה 2 (בחלק) מגרש מס' 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 200, 201, 202, 203, 204, 205 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1017 - הנמצאים בישוב בת חפר (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש"); (אלכסנדר בוטיק);

1. מחיר הדירה - סך של \_\_\_\_\_ (להלן - "מחיר הדירה ו/או התמורה").

התמורה כוללת מע"מ וכל תשלומי התמורה להלן, מחושבים על פי מס ערך מוסף כשיעורו במועד חתימת נספח זה בשיעור של 17%. במידה ושיעור המע"מ ישתנה טרם השלמת תשלום התמורה, ישתנה שיעורם של התשלומים אשר טרם שולמו בהתאם לשינוי.

2. התמורה תשולם במועדים הנקובים להלן, באמצעות פנקס השוברים. מובהר כי לא מאושרת חריגה מתנאי התשלום המפורטים להלן:

2.1. סכום השווה ל- 7% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) - ישולם במעמד החתימה על הסכם זה וחתירת המוכר על הסכם זה מהווה אישור על קבלת תשלום זה. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד.

2.2. סכום השווה ל- 13% המהווה סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) - ישולם בתוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה ובכפוף לקבלת פנקס השוברים. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד.

2.3. סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) - ישולם ביום \_\_\_\_\_ (9/2023) ובכפוף לקבלת פנקס שוברים כאמור לעיל.

2.4. סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_)

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

הקונה

המוכר

\_\_\_\_\_ (נה) - ישולם ביום \_\_\_\_\_ (1/2024) ובכפוף לקבלת פנקס שוברים  
כאמור לעיל.

2.5. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של** \_\_\_\_\_ (נה) **ישולם ביום** \_\_\_\_\_ (5/2024) **ובכפוף לקבלת פנקס שוברים**  
כאמור לעיל.

2.6. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של** \_\_\_\_\_ (נה) **ישולם ביום** \_\_\_\_\_ (9/2024) **ובכפוף לקבלת פנקס שוברים**  
כאמור לעיל.

2.7. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של** \_\_\_\_\_ (נה) **ישולם ביום** \_\_\_\_\_ (1/2025) **ובכפוף לקבלת פנקס שוברים**  
כאמור לעיל.

2.8. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של** \_\_\_\_\_ (נה) **ישולם ביום** \_\_\_\_\_ (5/2025) **ובכפוף לקבלת פנקס שוברים**  
כאמור לעיל.

2.9. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של** \_\_\_\_\_ (נה) **ישולם ביום** \_\_\_\_\_ (9/2025) **ובכפוף לקבלת פנקס שוברים**  
כאמור לעיל.

2.10. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה המהווה סך של** \_\_\_\_\_ (נה) **ישולם במועד המסירה וכנגד מסירת החזקה בדירה לאחר קבלת טופס**  
**4 / טופס אכלוס.**

מובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 11.12 להסכם המכר.

**יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**

נקבוע בהסכם, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה הכוללת מע"מ ישירות לחשבון הפרויקט – חשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים.

4. הובהר לקונה כי לכל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות בבניה למגורים - כללי, חישוב הפרשי הצמדה שישלם הקונה למוכר ייעשה כדלקמן:

4.1. "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.

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

- 4.2. "המדד הבסיסי" - משמעו מדד חודש \_\_\_\_\_ אשר פורסם ביום \_\_\_\_\_ .  
משמעו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם .
- 4.3. "המדד החדש" - משמעו, המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה למוכר, על חשבון התמורה.
- 4.4. 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.
- 4.5. במידה והמוכר נתן הסכמתו להקדמת תשלום, תיגבה ההצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל ללא הפרשי הצמדה וריבית נוספים .
- 4.6. מובהר בזה, כי ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הקונה בהקטנת סכום היתרה המגיעה למוכר מהקונה ו/או בהקטנת התשלום שהתחייב לשלם. לפיכך, בכל מקרה לא יפחת שיעורם של תשלומי התמורה מן הסכומים הנקובים בסעיף 2 לעיל.
5. כל תשלום שלא ישולם במועדו ישאו ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל). - החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים לתשלום כקבוע בחוק המכר (היה והריבית מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה לא ייגבו מהקונה גם הפרשי הצמדה על הריבית) ובכפוף 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 הובהר לקונה 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.
6. תשלום התמורה אינו כולל את תשלום הוצאות והחייבים הנוספים החלים על הקונה כאמור בהסכם המכר (הוצאות משפטיות, חשמל, גז, מים והוצאות לקיחת משכנתא – בלבד).
7. 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 ו/או בכל סעד אחר המוקנה למוכר.

**ולראייה באו הצדדים על החתום :**

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

\_\_\_\_\_ **הקונה**

\_\_\_\_\_ **המוכר**

## נספח "ה" - נספח הבנק המלווה - אלכסנדר בוטיק - בנק לאומי

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין הצדדים

### 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 "אלכסנדר בוטיק".
- 1.2 "המקרקעין" - המקרקעין בשטח של כ- 23,434 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 8630 חלקה 2 (בחלק) מגרש מס' 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 200, 201, 202, 203, 204, 205 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1017 - הנמצאים בישוב בת חפר (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש").
- 1.3 "היחידה" - הזירה/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' 84942357 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 בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו 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.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום. 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 החרגה.
- 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.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר ויחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 4 השעבוד**
- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 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 למדד 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 ההחרגה. 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 לפיהן.
- 7 ויתור על סודיות –**
- 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 ההסכמה והויתור 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 רכישת 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, מובהר 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**

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296



- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר

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

כי ניתנת לקונה בזאת, 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 לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צויין 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 ההערה;

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

### **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 ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

### **ב. 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 יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

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

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

(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) חוייבה 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).

### א3. 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 נותן 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, באמצעות ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1)2 לחוק המכר לעיל. הערבות תומצא לקונה מיד לאחר החתימה על הסכם הליווי והנפקת פנקס השוברים, כפוף לביצוע תשלומי התמורה ע"י הקונה.

ספייס בניה  
וייזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר

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

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מחוזה המכר אליו מצורף נספח זה – מאשר 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 בעסקה נשוא חוזה זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה 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 בכל ההוצאות הנילוות הנדרשות לצורך רישום משכנתא.
4. מובהר 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 ח.פ. 51-435529-6 – לבין הקונה .

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

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

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

## נספח ח' - חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

המוכר מתחייב בזאת כי ניתנה לקונה האפשרות לראות את תשריט הבית שמקים המוכר על המקרקעין באתר:

בשטח של כ- 23,434 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 8630 חלקה 2 (בחלק) מגרש מס' 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 200, 201, 202, 203, 204, 205 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1017 – הנמצאים בישוב בת חפר (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש"); (אלכסנדר בוטיק),

וכי הובהר לו 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, , וכן שטחי חניית למכוניות וגינות.
2. גגות הבניין (למעט החלקים המיועדים להתקנת מתקנים משותפים).
3. מרפסות.
4. מחסנים ו/או חדר/י שרותים.
5. מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין.

החלקים המוצאים כאמור לעיל – יוצאו הכל לפי החלטתו וקביעתו הסבירה של המוכר ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר והכל בכפוף להוראות הדין.

החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין, ובהתאם גם יירשם הבית המשותף וכן גם יירשם וייכתב בתקנון המוסכם של הבית המשותף, שיירשם עם רישום הבניין כבית משותף.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

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

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

**נספח ט'**

**כתב התחייבות**

אני / אנו החתומים מטה

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט "אלכסנדר בוטיק" ב- בת חפר (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' מכרז מס' מר 335/2018 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/דנו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים 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 מתחייב/ים 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 מתחייב/ים 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 התחייבויותיי / 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 צומת קרית אתא מפרץ חיפה - מתחם - אי -ווי - מר/גב':

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

\_\_\_\_\_ חותמת \_\_\_\_\_ חתימה



## תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

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

-בעלות/חכירה/ חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולח, תשל"ב 1972 -זכות על פי חוזה פיתוח/ חוזה לבעלות /לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/ מתנה/נאמנות וכיוצ"ב). -זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ. -זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי /הרשמה והגרלה/ פטור ממכרז. הריני/ו מצהיר/ים כי ככל ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

### הגדרות:

#### תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות שלחצר דירה.
- הודה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד בועז סובול, בכתובת צומת קרית אתא מפרץ חיפה – מתחם – אי –ווי – מר/גב':

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

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חותמת

## יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

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

**הרוכשים:**

**מיופי הכח:** עוה"ד בועז סובול ו/או אסף שלם ו/או מאי צור

**הנכס:** דירה בת חדרים + ממ"ד בקומה

בנין מס' דירה מס'

פרויקט "אלכסנדר בוטיק"

המקרקעין בשטח של כ- 23,434 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 8630 חלקה 2 (בחלק)

מגרש מס' 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 200, 201, 202, 203, 204, 205

לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1017 – הנמצאים בישוב בת חפר (להלן: "המקרקעין ו/או

המגרש"); (אלכסנדר בוטיק); ;

**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, 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

**והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:**

1. להעביר ו/או לקבל בהעברה, 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 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 הסביר של מיופי הכוח ובכפוף להוראות הסכם זה והדין, וחותימת עוה"ד על בקשה לביטול הערת אזהרה - הן הרשומה לטובת המוכרים והן הרשומה לטובת הקונים - כמזה 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 ההלוואות ובגין ההסכם.

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

6. לחתום בשמנו ובמקומו 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 ובמקומו 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 יתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום חוקים אלו. 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 ובמקומו על התחייבויות למיניהן-הן של המוכר ו/או הן הקונה, לבצע שעבוד דירתי כבטוחה להלוואה הכל בתנאים ובנוסח שיומצא על ידי הבנק למשכנתאות,
7. לעשות ו/או לבצע בשמנו ובמקומו 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 ובמקומו כל בקשה להיתר 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 ובמקומו ולבצע בשמנו ובמקומו כל פעולת פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקת הנאה ולהסכים בשמנו ובמקומו לביצוע פעולות אלו.
9. להגיש בשמנו ובמקומו כל בקשה ו/או לחתום בשמנו ובמקומו 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 ובמקומו 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. בא כוחי יהיה ראוי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח באמצעות הנכס כל אשראי שניתן 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.
11. 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 ובמקומו 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 להיתר 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 ובמקומו 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 ממיפוי כוחנו על כל מסמך תהווה אישורנו לנדרש על פי החתימה.
12. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואיננו ניתן לביטול ו/או לחרטה ו/או שינוי כלשהו ו/או לגרעיה כלשהי, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, והוא ישאר בתוקפו גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ו/או כל מי שבא במקומו ו/או אחרינו עפ"י החוק.

ספייס בניה  
ויזמות בע"מ  
ח.פ. 514355296

13. מיופי הכח רשאים למנות מיופי כח נוספים ביחד עמם 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.
14. 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.
15. 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.
16. כל זכות, כל סמכות וכל כח הניתנים ביפוי כח זה יש לתת להם את הפירוש והמשמעות הרחבים והמקיפים ביותר.
17. 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.

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

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

ה ר ו כ ש י ם

ה מ ו כ ר י ם

**אישור:**  
אני מאשר את חתימות מרשי דלעיל.  
**תאריך:** \_\_\_\_\_

בועז סובול, עו"ד

נספח היעדר היתר בניה – ככל שיידרש נספח זה :

## נספח ח' להסכם פרוייקט "לאטי בת חפר"

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

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא :

ברח' 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

טל:

מייל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני;

1. מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כדלקמן :
2. **הובהר לקונה** כי במועד חתימת הסכם המכר טרם התקבל היתר בניה כחוק לבניית הפרוייקט ו/או הדירה נשוא ההסכם.
3. כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר. ככל שבמהלך 30 הימים יתקבל היתר בניה – אזי לא ניתן להשתמש בזכות הביטול ככל וזו טרם מומשה ע"י הקונה.
4. הודע לקונה שכל עוד לא ניתן היתר בניה לפרוייקט, הרי שהתכניות והמפרט הטכני, בנוסחן כפי שהינו במועד חתימת הסכם המכר ונספח זה, אינם סופיים, ואת הצדדים יחייבו אך ורק התכניות והמפרט הטכני הסופיים. אולם, מקום בו לא חל שינוי מהותי (כהגדרתו בסעי' 7 להלן) בתכניות הסופיות, הרי שהתכניות המצ"ב להסכם זה הן שתקבענה.
5. הודע לקונה כי אם לאחר קבלת היתר הבניה ע"י המוכר חל שינוי מהותי בתוכניות הדירה אזי תהא לקונה הזכות להודיע על ביטול ההסכם, וזאת בתוך 30 ימים מהמועד בו הודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי ויוצגו בפניו נתוני הדירה הסופיים (מפרט ותוכניות).
6. לעניין זה "שינוי מהותי" פירושו- שינוי בשטח הדירה בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לצו מכר דירות וחוק המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.

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

7. במקרה של ביטול ההסכם מהנסיבות כאמור לעיל, יהיה ההסכם בטל ומבוטל ולא יהיו למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו בכפוף להשבת הכספים, ששילם הקונה עד אותו מועד, לרבות שכ"ט עו"ד.
8. היה וההסכם יבוטל, מתחייב המוכר כי יושבו לידי הקונה או לפקודתו - בתוך 30 ימים מביטול ההסכם - כל הכספים ששילם עד אותו מועד בערכו הריאלי, ויחתום על כל מסמכי הביטול לפי הנחיות עורכי הדין של המוכר. להבטחת האפשרות לדווח לרשויות המס על ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, יחתום הקונה במועד חתימת הסכם זה על תצהיר ביטול, שיופקד בנאמנות בידי הנאמן ויאפשר לו לדווח לרשויות המס על ביטולו של ההסכם במקרה כאמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

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