

## תקנון מבצע "דירה בהגירה"

### 1. הגדרות

- . א. **עורכת ההגירה** : אנשי העיר מקובצת רוטשטיין בע"מ, חברה מס' 515790855.
- . ב. **הגירה** : הגרלת הפרס אשר תיערך על ידי עורכת ההגירה באופן ובתנאים המפורטים להלן.
- . ג. **הפרויקטים המשתתפים** : פרויקטים למגורים במרכז תל אביב (רבע 3 ו-4 בלבד) המוקמים על ידי עורכת ההגירה, הנקובים בנספח א'. יובהר כי ככל שבתקופת המבצע תחול החברה בשיווק דירות בפרויקטים נוספים במרכז תל אביב (רבע 3 ו-4 בלבד), אזי גם הפרויקטים כאמור יכללו בהגדרת הפרויקטים המשתתפים.
- . ד. **דירה מזקה** : הדירהמושא הסכם רכישה שיחתמו בין עורכת ההגירה למשתתף.
- . ה. **הסכם רכישה** : הסכם לרכישת דירה באחד הפרויקטים המשתתפים, שנערך בין עורכת ההגירה לבין המשתתף במועד המצוין בספריה חברת.
- . ו. **המבצע** : מבצע לקידום מכירת דירות בפרויקטים המשתתפים, בהתאם להודעה בדבר מתן היתר כללי לעיריית הגרלות לפרטומת מסחרית לפי חוק העונשין התשל"ז-1977 ובכפוף לכל תנאי תקנון זה.
- . ז. **תקופת המבצע** – מועד התחלה – 15.2.2026 ; מועד סיום – 15.6.2026 ; בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון זה. על אף האמור, עורכת ההגירה שומרת לעצמה את הזכות להאריך את תקופת המבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי בהודעות שימסרו למשתתפים, בגלל מצב חירום / מבצע צבאי / מלחמה ועוד.
- . ח. **הפרש** – דירה בת 2 חדרים בפרויקט שיוזמת עורכת ההגירה ברחוב ז'בוטינסקי 154 תל אביב, שטחה כ-37 מ"ר על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תש"י-1974, בהתאם למפורט בהסכם דירת הפרס. יובהר כי טרם התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט וטרם נחתם הסכם ליווי לביצוע הפרויקט (כלומר טרם התקיימו התנאים המתלימים הנקובים בהסכם שנחתם מול בעלי הזכות לבניין הקיימים).
- . ט. **המקח** – עוזה"ד לייד קלדרון ממשרד ארנון תדמור-לי, ברוח' דרך מנחם בגין 132 תל-אביב.
- . י. **משתתף** – אדם פרטי בלבד, אשר רכש דירה מזקה בתקופת המבצע, זכאי להשתתף בהגירה בהתאם להוראות תקנון זה.
- . יא. **הסכם דירות הפרס** – הסכם מכיר בקשר עם דירת הפרס, עליו יחתמו עורכת ההגירה והזוכה בפרס, ומהצורף לתקנון זה בנספח ב'.

### 2. השתתפות בהגירה

- . א. כל רוכש דירה מזקה אשר התקיימו לגבי התנאים המצורבים הבאים, ייחסב כעומד בתנאי הסף להשתתפות בהגירה :
- (1) הרוכש ועורכת ההגירה חתמו על הסכם רכישה בתקופת המבצע, והרוכש שילם סך של לפחות 7% מחair הדירה המזקה, בהתאם להוראות הסכם רכישה.
  - (2) חתימת הרוכש על תקנון זה.
  - (3) קיומ מלא ומדויק של הוראות הסכם רכישה (ובכלל זה ביצוע תשלומי התמורה עד למועד עיריכת ההגירה כסדרם ובהתאם להוראות ההסכם).
  - (4) יובהר כי ככל שהסכם רכישה יבוטל מכל סיבה שהיא, לא יהיה זכאי הרוכש להשתתף בהגירה, וככל שזכה בהגירה – תהא זכיותו מבוטלת (ולמען הסר ספק, לא תיערך הגירה נוספת).

\*\* יובהר כי ככל שהדירה המזוכה נרכשה על ידי יותר מאדם אחד, ייחשבו כל יחידי הרכש כמשתתף אחד.

### 3. אופן עירכת ההגירה

- א. הגירה תעירך תתקיים בחלו' 120 ימים במקומות לגביו תודיעו עורכת ההגירה לפחות 14 יום מראש. הגירה תעירך בנסיבות נציג עורכת ההגירה, המפקח והמשתתפים.
- ב. משנתף שלא יוכל להגיע למקום עירכת ההגירה ביום עד שקבעה עירכת ההגירה, יורשה להסמיך מיופה כח מטעמו, על ידי חתימתו על יפי הכח בנוסח שיאושר ע"י עירכת ההגירה, ובלבד שימושה הכח ימסור למפקח את יפו הכח ויציג לדרישתו תעודה זהות, רישון נהיגה או דרכון. לא הגיעו משנתף למקום עירכת ההגירה ביום עד ולא הסמיך מיופה כח מטעמו, המפקח יהיה מיופה כוחו לעניין זה.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפטור משנתף שזכה בהגירה מלחמות על הסכם דירתה הפרט, ומובהר כי חתימתו על הסכם דירתה הפרט מהוועה תנאי הכרחי למימוש זכייתו.
- ג. עם כניסה המשתתפים למקום עירכת ההגירה, יודא נציג עורכת ההגירה את זהות המשתתפים באמצעות זהה כאמור, יאמנס מול הפרטים שצוינו בהסכם הרכישה ויודא שחתמו על תקנון זה.
- ד. בהתאם למועד רכישת הדירות המזוכות (כפי שיירשם בספר עירכת ההגירה), יוזמן כל משנתף בטורו לבחור מספר (בהתאם לכמות המשתתפים בהרגלה), אשר בחירת המספרים תעשה מאחרוי פרגוז. המפקח יבחר מספר עבור משנתף שלא הגיעו (בעצמו או באמצעות מיופה כח).
- ה. הגירה תעירך באמצעות שליפת כדור ע"י נציג עורכת ההגירה (עליזותתו המספר הזוכה) מתיק כל. הcadors יהיו שווים בצורתם ובגודלם, ושליפת הcador מהכלי תעשה באופן שלא יאפשר את זיהוי המספר בעת שליפת הcador. לחופין, יכול שהגירה תעירך באמצעות תוכנת מחשב יעוזית שתבחר מספר באופן שרירותי ולחופי חילופין, באמצעות מכשיר יעוזי מותכו יבחר כדור אחד, או בכל דרך דומה – והכל לשיקול דעתה הבלעדי של עירכת ההגירה ובלבד שאופן עירכת ההגירה יאשר על ידי המפקח.
- ו. נציג עורכת ההגירה יציג למפקח על ההגירה ולמשתתפים את המספר שנבחר.
- ז. המשתתף שברשותו המספר הנבחר (בהתאם להוראות ס' ה. לעיל), יוכרז כזכה בהגירה.
- ח. תוצאות ההגירה תפורסמנה בהודעה בכתב למשתתפים. הודעת הזכיה בהגירה תימסר לזכה במעמד עירכת ההגירה, או ככל שלא הגיעו להגירה, בכתב לסתות המופיע בהסכם הרכישה. תוצאות ההגירה תהינה סופיות ומוחלטות, ולא תישמע כל טענה בעניין זה.
- ט. בסיום ההגירה, תהיה עירכת ההגירה רשאית, אך לא חייבת, לפרסם בכל אמצעי תקשורת שתחפוץ בו (לרבבות אתר אינטרנט, תמונה משרד המכירות, בעיתונות המודפסת וברשות הטלוויזיה) את שמו ותמונה של הזוכה בפרס, כפי שאלה נמסר על ידו במהלך תהליך ההרשמה או מופיעים באתר אינטרנט זמין (לרבבות רשות חברות). הזוכה נונן בזאת את הסכמתו כאמור לעיל ללא הגבלה, תנאי, סייג או זכות לקבלת תמורה או פיצויו כלשהן.

### 4. הענקת הפרס

- א. בסמוך לסיום ביצוע ההגירה והכרזה על הזוכה, ולאחר בדיקה חוזרת כי הזוכה עומד בתנאים להשתתפות בפועל, יוזמן הזוכה לחתום על הסכם דירתה הפרט (בנוסח כפי שצורף כנספה לתקנון זה, כאשר מובהר כי הזוכה לא יהיה זכאי לעשות כל שינוי בהוראות הסכם דירתה הפרט). חתימת הזוכה ועירכת ההגירה על הסכם דירתה הפרט תהווה ראייה חלוצה בדבר מסירת הפרס לזכה.

### 5. ביטול השתתפות זכיה ועירכת הגירה חדשה

עורכת ההגירה שומרת לעצמה את הזכות לשלול את השתתפותו של משתתף או שלא להעניק פרס למשתתף שזכה אם יתברר כי אותו משתתף נהג בחוסר תוםلب, במרמה או תוך שימוש באמצעות פסולים אחרים על מנת לזכות בפרס או להשפיע באופן בלתי הוגן על ההגירה, או בגיןוד להוראות התקנון זה או בגיןוד לכל דין, או במקרה שההסכם הרכישתivo בוטל מכל סיבה שהיא.

למפקח הסמכות הבלעדית לדון ולהכריע בעניינים הקשורים בטוהר ההגירה כאמור וקבעתו תהיה סופית ובلتיה ניתנת להשגה. למען הסר ספק, כל קביעה בקשר להסכם הרכישתivo לרבות השאלה האם קיימו תנאים אם לאו תהיה בידי עורכת ההגירה.

#### 6. **תפקיד המפקח על ההגירה**

- א. המפקח יהיה רשאי לטפל בפניות המשתתפים לעורכת ההגירה, להכריע בכל מחלוקת בין לערכת ההגירה, לרבות בדבר אי הבנה או פרשנות התקנון או התנאים להשתתפות במבצע או לכל דבר אחר הקשור למבצע.
- ב. המפקח יפקח על אופן ביצוע המבצע בכל שלבייו, לרבות על פרסוםו, העברת הודעות למשתתפים, עיריכת ההגירה, הכרזה על הזכות ובדיקה פרטיו ומסירת הפרס.
- ג. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל תפקיד אחר שנקבע למפקח בתקנון זה.

#### 7. **פרסום המבצע**

- א. פרסום המבצע ייעשה בהתאם לכל דין.
- ב. התקנון יפורסם במשרד המכירות של עורכת ההגירה ויימסר עותק ממנו לכל דושן שיפנה למשרד המכירות.
- ג. כל פרסום של מבצע ההగירות יכולול את הפרטים הבאים :
- (1) המקום שבו ניתן לעיין בתקנון המבצע.
- (2)אזכור, כי הגירה זו נערכת בהתאם להיתר הכללי לעירication הגירות לפרסומת מסחרית לפי חוק העונשיין, התשל"ז-1977.
- (3)שם עורכת ההגירה.
- (4)שם המפקח.
- (5)התמונות להמחשה בלבד.
- (6)כפוף לתקנון.
- (7)ט.ל.ח.

#### 8. **מיסוי**

- א. מובהר כי כל המיסים שיחולו בקשר עם הזכייה וקבלת הפרס, לרבות מס הכנסת, מס יסיף, מס רכישה ומע"ם, יחולו על הזוכה בלבד, והוא יישא בהם במלואם ויישם אותם במועדים על פי דין. עורכת ההגירה לא תישא בכל מס ו/או תשלום כאמור ולא תהיה אחראית לכל חיוב מס או תשלום חובה כאמור.
- ב. בתנאי למימוש הפרס, יחתום הזוכה על כל מסמך שיידרש על ידי עורכת ההגירה או על ידי כל רשות מוסמכת בקשר עם הזכייה והעברת הזכויות בדירה, לרבות הצהרות לרשות המס, וכל מסמך נוסף שיידרש לשם השלמת העסקה ורישום הזכויות, במועדים שתקבע עורכת ההגירה ובכפוף לדין.
- ג. כל העליות וההוצאות הכרוכות במימוש הזכייה בפרס ובהעברת הזכויות בדירה לזכיה, לרבות שכר טרחת עורך דין מטעם הזוכה, אגרות רישום, דמי טיפול, הוצאות נלוות, תלומים לנכונות

הבית המשותף ו/או לחברת הניהול (ככל שיידרשו), חיבורו תשתיות, שינויים ושדרוגים, יחולו על הזככה בלבד, אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי החברה.

ד. מובהר כי הדירה בהגירה תימסר לזככה במצב "IS AS", בהתאם להסכם המכור שייחתם עם הזוכה, וכפופה לכל הוראות התכנון, המפרט הטכני, התקנים והדין – הכל כמפורט בהסכם דירתה הפרט. לא תתאפשר דרישת דירה חלופית ו/או לשינוי פרטי הדירה (לרבות קומה, שטח, כיוונים, מרפסת, מחסן, חניה, הצמדות, מפרט, רמת גימור וכיו'ב).

9. **כללי**

א. כל האמור בלשון זכר בתקנון זה, מתייחס גם לנΚבה במשמעות.

ב. החשתפות בהגירה היא באחריותו הבלעדית של כל משתתף וורכת ההגירה או מי מטעמה, או המפקח, לא ישאו בכל אחריותו לכל נזק או הפסד או הווצה שיגרמו במישרין או בעקיפין למי מהמשתפים הקשורים בתנאי החשתפות בפועל או בפועל או בכל פרס שיוענק במסגרתו, או בשל שימוש בפרס.

ג. המשתתפים או מי מטעם לא יהיו רשאים להעלות כל דרישת או תביעה או טענה מכל סוג כלפי וורכת ההגירה או מי מטעמה בקשר להגירה או לפרס או לתקנון או לכל עניין אחר הקשור והכרוך בהם. תוצאות ההגירה תהינה סופיות והחלטות המפקח תהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור. בהתאם לסעיף 62 לחוק החוזים ( חלק כלל), התשל"ג-1973, ההגירה וכל הקשור בה, לא יהיה נושא לדין משפטי ולא יקנו אף משתתף כל עילה לאכיפה או לפיצויים.

ד. יובהר כי החברה תהא רשאית לשנות את רשימת הפROYיקטים ו/או את רשימת הדירות המוצות בכל עת ומכל סיבה ולא כורך בהודעה מוקדמת.

ה. וורכת ההגירה לא תישא באחריות לעיכובים במסירת הפרס ו/או בהעברת הזכיות בה, ככל שנגרמו מסיבה שאינה בשליטת וורכת ההגירה, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישת או תביעה נגד וורכת ההגירה בקשר לכך.

ו. המפקח, וורכת ההגירה, מנהלים, נציגיהם, שוטפיהם, עובדיים ובני משפחותיהם אינם רשאים להשתחף בפועל, אף אם רכשו דירה בפרויקט. "בני משפחה" – לרבות הורים, אחים, הורי הורים וילדים.

ז. מובהר כי רוכש דירה מזכה שיבחר שלא להשתחף בהגירה, לא יהיה זכאי לכל זיכוי ו/או הנחה ו/או הטבה אחרת מכל סוג שהוא. כן מובהר כי הרוכש כאמור לא יהיה זכאי לכל הטבה ו/או הנחה נוספת בנוסך להטבה כאמור לעיל וכי לא יהיה "כפל מבצעים".

ח. הזכאות מכח מבצע זה אינה אישית ולא ניתנת להעברה או המרה בכל דרך שהיא ולכל צד ג' שהוא.

ט. בית המשפט המוסמך בלאדית לדון בכל עניין הנוגע לתקנון זה ו/או לפועל ו/או לכל עניין הנובע מוהם, הוא בית המשפט בתל אביב ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר.

י. בכל מקרה של סטייה או אי התאמה בין הוראות תקנון זה להוראות אשר תפורסםנה בפרסומים אחרים, בכל מדיה שהיא, הוראות תקנון זה תגברנה.

אישור גורם מוסמך בחברה : \_\_\_\_\_

אישור גורם מוסמך בחברה : \_\_\_\_\_

אישור משתתף – \_\_\_\_\_

קראתי והבנתי את כל הוראות התקנון לעיל על נספחיו, ואני מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו.

---

**נספח א' – רשימת הדירות המזוכות**

<u>ז'בוטינסקי 146 ת"א</u>
<u>פנקס 13-11 ת"א</u>
<u>רמז 21 ת"א</u>
<u>עמוס 12-10 ת"א</u>
<u>ציטליין 15 ת"א</u>
<u>דוד המלך 29 ת"א</u>
<u>אנטוקולסקי 19 ת"א</u>
<u>ז'בוטינסקי 154 ת"א</u>
<u>זלטופולסקי 27 ת"א</u>
<u>חברה חדשה 3 ת"א</u>
<u>יהוזיה גור 7 ת"א</u>
<u>לייזון 16/פייבל 21 ת"א</u>
<u>רמז 44 ת"א</u>
<u>שרת 52 ת"א</u>
<u>רמז 25 ת"א</u>
<u>רמברנדט 34 ת"א</u>
<u>אפשטיין 4 ת"א</u>
<u>הלסינקי 11 ת"א</u>
<u>פנקס 45-47 ת"א</u>
<u>מויזר 2 ת"א</u>
<u>לייזון 2 ת"א</u>
<u>מאנה 4 ת"א</u>
<u>בבלי 35 ת"א</u>
<u>רמז 42 ת"א</u>
<u>מויצקין 3 ת"א</u>
<u>גליצנשטיין 4 ת"א</u>
<u>רמז 22 ת"א</u>
<u>ז'בוטינסקי 138-140 ת"א</u>

הלסינקי 26 ת"א

פנקס 8 ת"א

צ'רונו יעקב 12 ת"א

מיבנה 21-21 ת"א

דובנוב 1 / קפלון 13 ת"א

קוסובסקי 28 ת"א

מתחים הורקנויס ת"א

הזוהר 31 ת"א

גליקסברג 3 ת"א

הזוהר 30-28 ת"א

**נספח ב' – נוסח הסכם דירתה הפרט**

## הסכם מכ"ר

**שנערך ונחתם בהרצליה בתאריך:**

**ב י נ :** אנשי העיר פרויקטים בע"מ ח.פ.  
מרח' ברקוביץ 4, תל אביב  
טל': 03-5173838;  
להלן בהסכם זה: "הმოწრ" או "היזם"  
**מצד אחד;**

**ל ב י נ :** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. .  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. .  
\_\_\_\_\_. שמענו לצרכי ההסכם זה רחוב \_\_\_\_\_,  
טלפון: \_\_\_\_\_.  
להלן בהסכם זה, ביחד ולחוד: "הקונה"  
**מצד שני:**

**הו א י ל :** ובתאריך 30.12.2021 התקשר היזם בהסכם עם בעלי זכויות הבעלות  
בדירות הקיימות בבניין הקיים במרקען, כהגדרתם להלן, להרישה של  
הבניין המקורי ובניתו החדש והדיורות החדשות תחתיו, כמפורט להלן  
בהסכם זה, על פי תוכנית תמ"א-38, כהגדרתה להלן (להלן: "הסכם  
התמ"א-38" ולהלן: "הפרויקט");

**ו הו א י ל :** ובמסגרת הפרויקט תיבנה הדירה נשוא ההסכם ההסכם זה, כהגדרתו להלן;

**ו הו א י ל :** והקונה מעוניין לרכוש מהיזם את כל זכויות היזם בדירה שיבנה  
במרקען והיזם מעוניין למכור לקונה את כל זכויותיו בדירה שיבנה  
במרקען, הכל בהתאם לתנאים ולתמורה הנקבעים בהסכם זה;

### לפייכך הווצר, הוסכם והותנה בין הצדדים בדילקמו:

#### 1. המבוא להסכם, נספחים והגדירות:

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד  
מהסכם זה.

1.2. כוורות הסעיפים בהסכם זה נועדו לצורכי נוחיות בלבד ולא ישמשו לצורך  
פרשנות ההסכם.

1.3. להסכם זה מצורפים, כחלק מחייב ובלתי נפרד ממנו, הנספחים המפורטים  
להלן:

**נספח א/1** - העתק נסח רישום של המרקען.

**נספח ב/1** - נספח יותר בנייה ותנאים מתלים (יצורף ככל שבתאריך חתימת  
החוזה לא יהיה יותר בנייה לפרויקט. נספח זה יוחלף בהיתר  
הבנייה לאחר שיתקבל היתר בנייה לפרויקט).

**נספח ב/2** - המפרט הטכני, אליו מצורפות תוכניות הדירה, תוכנית הקומה בה  
נמצאת הדירה, תוכנית קומה טיפוסית, תוכנית קומת כניסה כולל  
סימון החניות והמחסנים בבניין, תוכנית קומת הגג, תוכנית  
המרקען ודף נתוני יצרן בוגע למתקן/מכפיל החניה (תוכניות  
סופיות יצורפו לאחר קבלת היתר הבניה).

**נספח ב/3** - הוראות תחזקה ושימוש (יימסרו עד למועד המשירה).

**נספח ג'** - "דירה בהగלה" - מחיר הדירה ותנאים מיוחדים.

**נספח ד/1** - הودעה על זכויותיו של הקונה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974.

**נספח ד/2** - נוסח נספח ליווי בנקאי (יצורף להסכם לאחר חתימת הסכם ליווי).

**נספח ד/3** - נוסח מכתב החרגנה (אם לא צורף במועד חתימת ההסכם יצורף להסכם בהתאם להוראות סעיף ג' לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974, ויהו זה חלק בלתי נפרד מהסכם זה לאחר צרופו).

**נספח ד/4** - בוטל.

**נספח ד/5** - נוסח נספח עמלת הערבות הבנקאית.

**נספח ה'** - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני לעזה"ד.

**נספח ה/1** - נוסח ייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני לעזה"ד לביטול הערת אזהרה.

**נספח ו'** - נספח דירה בשלבי בניה וسطטוס ביצוע הזמנות (יצורף ככל ובמועד חתימת ההסכם בוצעה בפועל הרישת הבניין הקיימים).

1.4. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים מטה הפירוש המצוין לידם :

1.4.1. **"תמ"א-38"** - תכנית מתאר ארכיטקטural לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על כל התיקונים והשינויים לתוכנית זו, שיושרו מעט לעת.

1.4.2. **"המרקען"** - גוש 6108 חלקה 431, ברוח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב.

1.4.3. **"הבנייה הקיימים"** או **"הבית המשותף הקיימים"** - הבניון הבניוי על המרקען המכיל 12 דירות מגורים ו – יחידת (1) מחסן, סה"כ 13 תתי חלקות.

1.4.4. **"הדירות"** **"הקיימות"** - 12 דירות מגורים ו – 1 יחידת מחסן, הקיימות בבניין הקיימים עברו חתימת הסכם התמ"א-38.

1.4.5. **"בעלי הזכיות בדירות"** או **"בעלי הדירות"** **"הקיימות"** - בעלי הזכיות בדירות הקיימות.

1.4.6. **"הבנייה החדש"** ו- **"הדירות החדשות"** - הבניין העתיד להיבנות על המרקען במקום הבניין הישן, אשר ימנה כ- 31 דירות חדשות, מתוכן 13 דירות עבור הבעלים (להלן: "דירות הבעלים החדשות") ו- 18 דירות חדשות עבור החברה (להלן: "דירות החברה").

1.4.7. **"הפרויקט"** - הרישת הבניין הישן, בניית הבניין החדש, רישום דירות הבעלים החדשות על שם הבעלים ורישום דירות היזם על שם היזם או על שם רוכשי דירות אלה מהיזם, הכל בהתאם לתנאי הסכם התמ"א-38.

1.4.8. **"הדירה"** - דירת מגורים בת 2 חדרים (שאחד מהם משמש כממ"ד) בקומת הפונה לכיוון המסומנת במספר זמני בתוכנית המצורפת למפרט, **נספח ב/2** להסכם זה.

1.4.9. **"הקבלה"** - קבלן/קבלאנים שייבחרו/ ע"י היזם לביצוע עבודות הבניה בפרויקט בעלי/ רישיון מתאים

לביצוע עבודות הבניה בפרויקט.

- המפרט הטכני של הדירה, העורך בהתאם לצו מכיר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974,	1.4.10 "המפורט" או "התוכניות"
לרבות התוכניות המצורפות למפרט על פי הצו הניל', המצורף <u>בנפח ב/2</u> להסכם זה.	
- בוטל.	1.4.11 "המדד"
- בוטל	1.4.12 "המדד היסודי"
- בוטל.	1.4.13 "המדד החדש"
- בוטל.	1.4.14 "הפרש הגדה" למדד"
- חוק המכיר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	1.4.15 "חוק המכיר הבטחת השקעות של רוכשי דירות"
- חוק המכיר (דירות), תשל"ג-1973.	1.4.16 "חוק המכיר דירות"
- תאגיד בנקי ו/או חברת ביטוח ו/או קרן הוון ו/או מוסד כספי ו/או כל גוף פיננסי אחר, בין אם לבדו ובין אם יחד עם אחרים, שיבחר על ידי המוכר לממן המימון להקמת הפרויקט באמצעות ליווי פיננסי סגור ו/או לצורך העמדת ערבות או פוליסות ביטוח עפ"י חוק המכיר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, לרוכשי דירות היוזם.	1.4.17 "הבנק המלווה" או "התאגיד הملווה"
- חשבון הליווי של הפרויקט בבנק המלווה, שפרטיו יימסרו לקונה ויכורפו <u>בנפח ד/3</u> להסכם זה.	1.4.18 "חשבון הליווי"
- עוה"ד ממשרד רימר, ארנון, המייצגים לצורך הסכם זה את היוזם בלבד.	1.4.19 "עוה"ד"
- 37 חודשים ממועד הרישת הבניין הקיים, בפועל, ובכפוף להוראות ההסכם על נספחיו.	1.4.20 "מועד המשירה"

## 2. הצהרות הקונה:

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

2.1. כי הוא ראה ובחן את המקרקעין וסביבתו, לרבות דרכי הגישה למקרקעין ומבנים גובלים, בדק את תוכניות בנין העיר וההוראות החלות על בניה במקרקעין ובסביבתו, קרא ובדק את המפרט ותוכניות הדירה, קרא ובדק את דף נתוני היוצרן של מתקני החניה לרבות ובמיוחד בהתיחס למגבלות גובה ו/או רוחב ו/או משקל החלים על מתקני החניה, קרא ובדק את זכויות הבעלים במקרקעין, ובהסתמך על ממצאי בדיקותיו מצא את כל האמור לעיל מתאים לרצונו ולדרישותיו ועל יסוד הבדיקות שערך החליט לחתום על הסכם זה, והוא מוויתר בזזה על כל טענת אי התאמת מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לכל האמור לעיל ולהתארותו בהסכם זה, מבלי לגרוע מהתחייבויות והצהרות היוזם כלפי הסכם זה.

- כ) ידוע לו שלבעלי הדירות הקיימות, כולם או חלקם, אין כל אחריות ו/או חבות כלפיו, מכל סוג שהוא, לכל דבר ועניין בקשר עם הדירה הנרכשת ו/או לבנייתה ו/או למסירתה, לרבות לעניין קבלת היתר הבניה, השלמת הבניה או כל מועד אחר הנקבע בהסכם הרכישה או אחריות לטיב ואיכות הבניה לפי חוק המכר דירות / או כל חוק אחר ו/או אחריות בנזקינו ו/או אחריות לרישום ואין ולא תהינה לדרוש טענות כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או ב"כ הבעלים בכל דבר ועניין למעט התחייבות להעביר את הזכויות במכר, כהגדרתו בהסכם התמ"א-38, ליזם ו/או לפקוודתו, בכפוף לתנאי הסכם התמ"א 38 ו/או לכל תוספת ו/או נספח שינויים להסכם התמ"א 38 ככל שנחתמו/ייחתמו לאחר מועד חתימת הסכם זה.
- כ) הובהר לו בטרם חתימת הסכם זה, שעוה"ד ממשרד רימר, ארנון הניל מייצגים בהסכם זה את היוזם בלבד, והוא לו כי הוא רשאי להיות מיוצג ע"י עורך דין אחר מטעמו בעסקה זו.
- כ) ידוע לו כי נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם התקבל היתר בנית לבניית הדירה ו/או הפרויקט וכן טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי וכן הדירותו הקיימות טרם פנו מהדירותים המקוריים ו/או מהמחזיקים בהן, ובהתאם לכך תוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימות תנאים מתיים כמפורט בסוף ב/1 המצה'ב להסכם זה ובכפוף לתנאיו;
- כ) ידועות ונחיות לו זכויותיו כרכיש דירה על פי חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, ובמיוחד הוראות החוק שהובאו לידייתו של הקונה במסגרת נספח ד/1 להסכם זה.
- כ) כספי התמורה שיישלם עבור הדירה יובטחו ללא רכיב מס הערך המוסף בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות על פי המפורט בסעיף 7 בהסכם זה וכמפורט בהזעם המוכר על בניית הפרויקט בליובי פיננסי במסגרת נספח ד/1 ו- ד/2 להסכם זה.
- כ) ידוע לו, שעל פי הסכם הליווי שנחתם/ייחתם בין היוזם לבין הבנק המלאוה כל זכויות היוזם ובעלי הדירות היישנות במרקיעו, לרבות הזכויות בדירה, שעבדו/ישעבדו לטובת הבנק המלאוה, בשבעוד מדרגה ראשונה בסכום בלתי מוגבל כבטוחה של הבנק המלאוה לפירעון מימון ואשראי שייתן להקמת הפרויקט (להלן: **"העובד לטובת הבנק המלאוה"**), ולפיכך זכויות הבנק המלאוה על פי השבעוד לטובת הבנק המלאוה יהיו עדיפות על זכויות הקונה בדירה, ואולם עם קיום התנאים שנקבעו/שיקבעו על ידי הבנק המלאוה בנספחים ד/2 ו- ד/3 להסכם זה תוחרג הדירה מתחולת השבעוד לטובות הבנק המלאוה, כמפורט להלן בסעיף 8 להסכם זה.
- כ) ידוע לו כי בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לחוק המכר דירות הבטחת השקעות ובהתאם להוראות נספח ד/5 להסכם זה, סכומים ו/או תשלוםמים ו/או עמלות אשר מושלמים על ידי החברה לבנק המלאוה מתוך כספי התמורה עבור העמדת הערבות הבנקאית לקונה, ישולמו בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה מתוך כספי התמורה אשר יופקדו בחשבונו הליווי.
- ה) הקונה יחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידי הבנק המלאוה, וב└בך שכספי התמורה שיישלם הקונה על פי הסכם זה יובטחו בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.
- ה) הקונה מצהיר כי ידוע לו שבהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), הערבויות הבנקאית שיקבל מטעם הבנק המלאוה לא יכולו את רכיב מס הערך המוסף שנכלל בכל תשלום אותו ישלם הקונה ליוזם על חשבון תמורה הדירה. מובה לשימושה לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות הבטחת השקעות, על الكرן שהוקמה ממשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בכל תשלום ששילם הקונה ליוזם על חשבון תמורה הדירה, וזאת בקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי חוק המכר דירות הבטחת השקעות בקשר לאותו תשלום, ובהתאם לתנאייה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק המלאוה.

### 3. ה策לות היזם:

היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי הפרויקט והדירה בכללו ייבנו באמצעות קבלן/נים מורשה/ים, בהתאם להוראות כל דין, בהתאם לתנאי הסכם התמ"א 38 ו/או לכל תוספת ו/או נספח שינויים להסכם התמ"א 38 ככל שנחתמו/ייחתמו לאחר מועד חתימת הסכם זה, בהתאם להיתר הבניה ובהתאם להוראות הסכם זה והmprט הטכני.
- 3.2. כי הדירה תיבנה באיכות טובה, באמצעות אנשי מקצוע מיומנים ומחומרה בנייה טובים, ובכל מקרה שקיים תקן ישראלי למוצרים ומלacons בדירה, יהיו אלה לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.3. כי זכויות היזם בדירה נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהו, לפחות: התchiebyiot היזם כלפי הבעלים על פי הסכם התמ"א 38 ו/או לכל תוספת ו/או נספח שינויים להסכם התמ"א 38 ככל שנחתמו/ייחתמו לאחר מועד חתימת הסכם זה; השעבוד לטובת הבנק המלווה, שנרשם/שיירשם.
- 3.4. כי הסכם התמ"א-38, שנחתם בין היזם לבין הבעלים וכן כל תוספת ו/או נספח שינויים להסכם התמ"א 38 שנחתמו, ככל ונחתמו, תקף/ות ולא התקבלה אצל היזם כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה של הבעלים כנגד היזם בכל הנוגע לביצועו של הסכם התמ"א-38 על תוספותיו ו/או נספחיו, ככל ונחתמו.
- 3.5. כי אין מניעה עפ"י דין או הסכם לתקשות היזם בהסכם זה.

### 4. העסקה:

- 4.1. בכפוף להוראות הסכם זה ולambilוי כל התchiebyiot של הקונה על פיו, במלואן ובמועדון, היזם מוכר בזה לקונה את הדירה, מתחייב לבנות את הפרויקט והדירה ולמסור לקונה את החזקה בדירה, והקונה רוכש בזה את הדירה למטרת מגוריים בלבד, ומתחייב לשלם לייזם את התמורה הקבועה בהסכם זה, בשיעורים ובמועדדים שנקבעו בנספח ג' להסכם זה, לשאת בכל התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי הסכם זה ולקבל את החזקה בדירה.

### 5. מסירת החזקה בדירה:

- 5.1. בכפוף לתשלום מלאה התמורה כאמור בהסכם זה, היזם מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המשירה, כהגדרתו בהסכם זה, לאחר גמר בניית הדירה, כשהדירה רואיה למגורים, פנויה מכל מחזק ונקיה מכל חוב, שעבוד או זכות של צד ג' כלשהו, למעט השעבוד שיירשם לטובת הבנק המלווה, ככל שיירשם או נרשם ואשר לגביו יכולו הוראות נספחים 2/2 ו- 3/3 להסכם זה, ולמעט הערות, חובות ושיעבודים הקשורים בקונה ו/או שיעבודים והתchiebyiot שניתנו לזכות צד שלישי כbijthon להלואה/ות שיקבל הקונה, ככל שיקבל, למימון רכישת הדירה ו/או שיעבודים אחרים שהקונה התchieיב והסכימים לרשות.

"גמר בניית הדירה" - משמע, סיום בניית הדירות בהתאם להוראות הסכם זה היתר הבניה והmprט הטכני, קבלת תעודה גמר לפרויקט כמפורט בחלק ט' לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, המהווה את אישור הרשות המאשרת להספקת חשמל, טלפון ומים לפרויקט בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, או אישור אחר הנדרש על פי דין לצורך אכלוס הבניין החדש שיינטן על ידי הוועדה המקומית, קיום גישה סבירה ובוטחה לבניין ולדירה והפעלת המעלית (בכפוף לחתימת נציגות בעלי הדירות על הסכם מתן שירות תחזוקה למעלית), וזאת גם אם חלק מעבודות הפיתוח בקומת הקרקע של הבניין ו/או עבודות בניה אחרות בחלקים אחרים בנין לא הסתיימו.

ambilי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי הדירה תיחס ככזו שבניתה הושלמה לצרכי המשירה לקונה וכראוי למשירה בהתאם להוראות הסכם זה, והקונה יהיה חייב לקבללה לחזקתו, אף ללא מסירת החניה הרגילה/מכפיל החניה/מתכון החניה, לפי העניין, שהוצמד לדירתו, ככל והוצמד, ובלבב שהיזם העמיד לרשות

הכוונה מקום חניה זמני (לא בלבד) במרקען או בסמוך אליו, לשימוש הכוונה, עד להשלמת החניה הרגילה/מכפיל החניה/מתќון החניה, לפי העניין, וכן שהחניה הרגילה/מכפיל החניה/מתќון החניה, לפי העניין כאמור, יימסר לידי הכוונה תוך 90 יום ממועד מסירת החזקה בדירה בפועל לידי, בכפוף לעיכוב במסירה בשל אחת או יותר מהדוחיות המוצדקות, כמפורט להלן.

לענין זה, הובהר לכוונה והוא מסכימים ומאשר כי הפעלת מכפיל/מתќון החניה (כל וקיים בפרויקט מכפיל/מתќון חניה), בבניין כפופה לכך שנציגות הדיירים (וככל שידרש, גם הכוונה עצמה) יחתמו על הסכם לאספקת שירות תחזקה למכפיל/מתќון החניה, בהתאם כפי שייקבע על ידי נוטני השירותים הרלוונטיים.

לא הופיע הכוונה במועד המשירה או לא קיבל את הדירה לחזקתו במועד המשירה בוגרום להוראות הסכם זה או לא היה זכאי לקבל את הדירה לחזקתו במועד המשירה עקב אי מילוי התחייבותיו על פי הסכם זה, כולל או חלקו, הרי שמבייל פגוע בזכות היוזם לראות במחדי הכוונה, כאמור לעיל, הפרה של הסכם זה וambil פגוע בזכותו לכל סעיף בגין הפרה זו, יחשב הכוונה כאילו הדירה נסורה לידי בכל דבר ועניין, לרבות לעניין חובתו להשבתUrboiot Chok המכר ליוזם, והכוונה יחויב לשלם את מלאה התמורה וייהיא אחראי למצב הדירה, אחזקה ושמירתה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הכוונה חייב, החל ממועד המשירה, בתשלומי המיסים והתשולםים החלמים על פי הוראות הסכם זה להלן, לרבות תלומי ארנונה והוצאות האחזקה של הדירה ו/או רכוש המשותף, גם אם לא קיבל לידי את החזקה בדירה מחמת איזה הוצאה או הפסד שייגרם ליוזם, ישיר ו/או עקייף, שיגרמו לו כתוצאה מדוחית מסירת החזקה בפועל בשל מעשה ו/או מחדר של הכוונה, לרבות, אך לא רק, עלויות Urboiot Chok המכר, וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל בסעיף 5 דלעיל, היוזם לא יהיה אחראי כלפי הכוונה לשמרות הדירה ולא יהיה אחראי לנזקים שייגרמו לדירה לאחר מועד המשירה, והכוונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין קלקל, פגס או נזק כנ"ל.

היוודיע לכוונה בכתב לפחות 14 ימים מראש על המועד הצפוי למשירת הדירה. לא יותר ממועד הקבוע בנספח ג' להסכם זה (תמורה ולוח תשולם) לתשלום יתרת התמורה, יהיה על הכוונה להשלים את קיום התחייבותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלאה התמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד, יהיה רשאי לבדוק את התאמת הדירה להסכם זה, בתואם מראש עם היוזם או עם הקובלן, על פי הנחיות היוזם.

על אף האמור לעיל, מובהר לכוונה, כי היוזם יהיה רשאי להקדים את מועד המשירה הנקבע בהסכם, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף להודעה מוקדמת לכוונה 14 יום מראש לפחות טרם מועד המשירה המוקדם (להלן: "מועד המשירה המוקדם"). הודיעו היוזם לכוונה על הקדמת מועד המשירה, מתחייב הכוונה להקדם את תלומי התמורה, או כל תשלום אחר שתהייב בו הכוונה עפ"י תנאי הסכם זה בהתאם, ולשלם את מלאה התמורה עד למועד המשירה המוקדם, כפי שייקבע על ידי היוזם. למען הסר ספק, מובהר כי כל התחייבויות הכוונה עפ"י ההסכם המתיחסות למועד המשירה, יחולו בהתאם למועד המשירה המוקדם.

מובהר, כי במקרה בו הכוונה יבחר לבצע שניוויי דיירים מול הקובלן המבצע כאמור בסעיף 10 להסכם זה על תתי סעיפים במהלך תקופת הבניה ועוד טרם קבלת החזקה בדירה, הכוונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שככל שידחה ממועד המשירה הקבוע בסעיף 1.4.20 לעיל עקב הזמנת השינויים כאמור וכפי שיסוכם בין הכוונה לקבלן המבצע, לא תחול דחיה בתחייבויות הכוונה עפ"י הסכם זה, וייהיא על הכוונה להשלים את מלאה התחייבותיו למועד עפ"י הסכם זה עד למועד המשירה הנקבע בסעיף 1.4.20 בהסכם זה, לרבות אך לא רק תשלום מלאה התמורה, קבלת החזקה המשפטית בדירה במועד המשירה, חתימה על פרוטוקול מסירה מול המוכר והשבת Urboiot Chok המכר לצורך ביטול בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן ידוע לכוונה כי החל ממועד המשירה בהתאם בסעיף 1.4.20 לעיל יהיה עליו לשאת בכל המיסים והתשולםים החלמים עליו על

פי הסכם זה וזאת גם אם טרם הסתיימו ביצוע עבודות השינויים שהוזמן על ידו מהקבלן המבצע בדירה. למען הסר ספק מובהר כי במקרה כאמור בסעיף זה הקונה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישת מים בעירייה או תאגיד המים עבודות השינויים שהוזמן על ידו מהקבלן המבצע במועד המשירה וייהי מחויב בקיום הוראות סעיף זה במלואו.

ידעו ומובהר לקונה, כי בכל מקרה בו הקונה לא י מלא בדוחקות אחר הוראות סעיף זה לעיל, כל הוצאה ו/או תשולם ו/או פעולה שיגרמו למועד בגין אי מסירת החזקה המשפטית בדירה לקונה, לרבות, אך לא רק, עמלות ערביות חוק המכר וכן הוצאות ו/או תשומים שוטפים בגין אחזקת הדירה, יחולו על הקונה במלואם והוא יחויב לפנות ו/או לשפנות את היוזם בגין כל נזק תשולם ו/או הוצאה שיגרמו לו בשל הפרת הקונה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף ו/או זכות העומדת לזכות היוזם לצורך פרעון מלא נזקיו מהקונה בגין ההפרה.

5.7. במועד המשירה יבדוק הקונה את הדירה יחד עם נציג מטעם הקובלן ו/או כל נציג אחר או נוסף שימנה היוזם מטעמו, ובמudit זה יחתום הקונה על פרוטוקול המאשר את מסירת הדירה לידיו (להלן: "פרוטוקול המשירה"). ב프וטוקול המשירה יציין הקונה כל אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנתה הדירה, אם תהיה, וכל ליקויי شيئاו במהלך בדיקת הדירה, אם יהיה. בסיום בדיקת הדירה על ידי הקונה ייחתס פרוטוקול המשירה על ידי הקונה ועל ידי נציג הקובלן ו/או ע"י נציג היוזם, אם ימונה כזו. מובהר ומוסכם, כי חתימת נציג הקובלן ו/או נציג היוזם על פרוטוקול המשירה לא תחשב כאישור על קיומם ליקויים ו/או אי התאמות שיירשמו על ידי הקונה בפרוטוקול המשירה.

5.8. חתימת הקונה על פרוטוקול המשירה מהויה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המשירה, תהיה היוזם רשאית שלא למסור לkoneksi את החזקה בדירה ולראות את הדירה כאילו נסירה לkoneksi במועד שנקבע לעריכת פרוטוקול המשירה ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 0 ו- 3 לעיל.

5.9. הקונה מתחייב שלא להעלות כל טענה בגין ליקויים בדירה ו/או במבנה החדש, שהיו בדירה במועד המשירה ולא נרשם על ידי הקונה בפרוטוקול המשירה, ובבלבד שניתן היה לגלוותם בבדיקה רגילה על ידי אדם סביר (שאינו מומחה לדבר). לגבי ליקויים אלה תחול חזקה שלא היו קיימים בדירה במועד המשירה ויראו את הקונה כמפורט לגבייהם על כל טענה, זכות ותביעה לגבייהם.

5.10. לצורך מסירת הדירה לkoneksi, תיחסב הדירה ככזו שבנויותה הושלמה והkoneksi יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם במועד המשירה יימצא בדירה ליקויים שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה, ומוסכם, כי אישור מהנדס מטעם היוזם יהיה ראייה לכך שהדירה מוכנה למסירה. ליקויים בדירה או עבודות ההשלמה, ככל שיהיו אלה, יתוקנו על ידי היוזם באמצעות הקובלן בהתאם לסעיף 4ב לחוק המכר דירות, דהיינו, תוך זמן סביר לאחר קבלת הודעה בכתב על הליקוי. לעניין זה מוסכם, כי מועד התקון שנקבעו בסעיף 11.5 להלן הינם מועדים סבירים ומקובלים על הצדדים.

5.11. קבלת מפתחות הדירה על ידי הקונה תהווה ראייה לכך, שהדירה נבנתה ונסירה לkoneksi בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף כאמור בפרוטוקול המשירה ובכפוף לקיים של אותן התcheinויות שעל פיהם יוזם שעל היוזם למלאו לאחר מועד המשירה.

5.12. הקונה מתחייב להימנע בכל צורה שהיא מלחכenis חפצים לדירה לפני מועד המשירה, אלא אם כן תינתן לכך הסכמה מפורשת, בכתב, של היוזם. כמו כן, מובהר כי הקונה אינו רשאי להיכנס לאתר הבניה של הפרויקט ללא תאום מוקדם עם הקובלן ובהתאם להנחיותיו, מחמת סיכון ממשי לנפש והפרעה למהלך העבודה התקין.

5.13. הקונה מתחייב, כי עד למועד המשירה, או מיד לאחריו, יבצע את הפעולות הבאות: יתקשר עם חברת החשמל, עם מחלקת המים בעירייה או תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז, שתקבע ע"י היוזם, ויישא בכל תשולם שיידרש על ידי

הרשויות ו/או עפ"י הנחיות החברה ו/או יפקיד פקודות לצורכי התקנת מונימס דירטימיים לשם חיבור הדירה לתשתיות ואספקת חשמל, מים וגז לדירה; יתקשר עם חברת הניהול, ככל שתהא כזו, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ויחתום על הסכם ניהול ו/או כל מסמך אחר יפקיד כל תשלום או פקודה שיידרש בקשר לכך; ימסור הודעה מתאימה למחלקת הגביהה בעירייה לשימושו בבעל זכויות ומחזיק בדירה לצורך תשלום מיסים עירוניים שוטפים; יפקיד בחברת הגז פיקדון עבור ציוד חבי הגז; וימסור לבנק המלווה הודעה חתומה בכתב על קבלת החזקה בדירה.

5.14. ידוע לפחות, כי היזם יהא רשאי, אך לא חייב, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף בבניין החדש או בפרויקט, כולל או חלקו, בפעם אחת או במספר פעמיים, תיעשה לكونה ו/או לכל קונה אחר ו/או לבעים הקיימים לאחר מסירה של לפחות הדירות הראשונות בבניין החדש או בפרויקט (לרבות מדירות הבעלים המקוריים), ו/או לשלהם ייחדיו, וכן היזם יהא רשאי למנותם לשמש לנכונות זמנית, והכל עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של היזם (להלן: "**מקבל הרכוש המשותף**").

5.15. קבע היזם את הקונה כמקבל הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו, אזי יהא הקונה חייב לפি הודעה המוכר, וכتنאי למסירת החזקה בדירה, לקבל את החזקה באותו חלק של הרכוש המשותף, או כולל, והכל בהתאם להודעת היום.

בכל הנוגע לקבالت החזקה ברכוש המשותף כאמור, יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של יתר רוכשי/בעלי הדירות בבית המשותף החדש ו/או בבניין החדש ו/או בפרויקט, וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשם ובקומם ותחייבם בכל דבר ועניין. מובהר כי החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, כולל או חלקו, למקבל הרכוש המשותף, תחול להימנות תקופת הבדיקה והאחריות, עפ"י חוק המכר דירות, לגבי אותו חלק/ים ברכוש המשותף אשר נמסר לו כאמור.

5.16. קבע המוכר רוכש/בעלי, אחד או יותר, של דירה בבניין החדש ו/או בפרויקט, או את הנכונות הזמניות של רוכשי ו/או בעלי הדירות בבניין החדש כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכימים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא כל תנאי ו/או סיגג, בכל הנוגע לקבالت החזקה ברכוש המשותף.

5.17. ההוראות בהסכם זה המתיחסות לקבالت החזקה בדירה, יחולו בשינויים המחייבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף.

5.18. מסירת הרכוש המשותף, תקינותו, דרישות לתיקונו וכן כל עניין הקשור בו יהיו מסורים לטיפול וניהול הנכונות הזמניות ו/או חברת אחזהה, ככל ותhea כזו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של היזם. לא הופעלה או מונתה חברת אחזהה כאמור, יהא רשאי היזם לננות נכונות זמניות כאמור לעיל. הקונה מסכימים לשמש כחבר בנכונות הנ"ל, ככל ויידרש לכך ע"י המוכר.

5.19. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי היזם יהא רשאי, אך לא חייב, במקרה שימצא לנכון ו/או במקרה שהוא שיאחראי לעשות כן עפ"י דין, למנות חברת ניהול אשר תdagן לניהול אחזקתו התקינה והמתמדת של הרכוש המשותף בבניין החדש, על חשבון בעלי/רוכשי הדירות בבניין החדש, בין היתר, לשם ביצוע ואספקת שירותים לבניין ו/או בפרויקט, לרבות, אך לא רק, ניהול, הפעלה, תחזוקה, חידוש, בדק, גינון, ניקיון, תאורה, שmirה וכיו"ב, של הרכוש המשותף (לעיל הלאן: "**הסכם הניהול**").

5.20. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החלטה בדבר התקשרות עם חברת ניהול כאמור תעשה במשותף ע"י המוכרת ונכינוי הדיירים או הנכונות הזמניות, אלא אם ידרש מינוי חברת ניהול עפ"י דרישת הרשותות המוסמכות ו/או עפ"י דין, שזו תוקם/תמונה חברת ניהול כאמור אף ללא הסכמת הדיירים.

5.21. החלטיטה החברה לעשות כן, הרוכש מסמיך בזאת את החברה להתקשר עם חברת ניהול בהסכם ניהול בקשר עם שירותים אחזהה, ומיפויה את כוחה של החברה או מי מטעמה, לחתום בשמו על הסכם ניהול, וזאת מבלי לגרוע מחובתו להתייצב

ו/או לחתום על הסכם ניהול ו/או כל מסמך אחר שיידרש לכך ע"י החברה ו/או ב"כ החברה לצורך התקשרות עם חברת ניהול, בין אם לפני מועד המסירה ובין אם לאחריו, וכן מתחייב הרוכש להפקיד פיקדונות כמפורט בהסכם ניהול, ככל ויידרש ו/או למסור המhäאות מראש לתקופה של 12 חודשים ממועד המסירה בגין דמי ניהול. תנאי הסכם ניהול יקבעו על ידי החברה מול חברת ניהול שתמונה, ככל ותמונה, עפ"י התנאים המקובלים בשוק.

5.22. החברה תודיע לרוכש את שמה וזוהתה של חברת ניהול עמה עליו להתקשר במועד הרלוונטי לכך. במקורה שהרוכש לא יחתום על הסכם ניהול תוך 14 יום מהמועד שייקבע לכך על ידי החברה, החברה תהא רשאית לחתום על הסכם ניהול בעצמה ו/או באמצעות ב"כ החברה בשם הרוכש, ויראו את הרוכש כמי שהסמייך בחתימתו על הסכם זה ו/או על ייפוי הכתם הבלתי חזר, את החברה ו/או ב"כ החברה לשם ביצוע פעולות אלה בשם הקונה, והסכם ניהול ייחשב כחתום על ידי הרוכש, שייחייב אותו בכל דבר ועניין. ככל שהחברה תחתום על הסכם ניהול כאמור בשם הרוכש, תמציא החברה לרוכש העתק מהסכם ניהול כאמור.

5.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנحوו בכל האמצעים הדרושים לתחזוקתו התקינה והמתמדת של כל חלקו הרכוש המשותף בשטח הבניין החדש ו/או בפרויקט, לרבות שבילים, שטחי הגינות המשותפות ויתר המתקנים שיותקנו בשטח הפרויקט וכן של יתר הממערכות המצוירות בפרויקט במצב טוב ותקין וראוי לשימוש על פי ייעודו וזאת בהתאם להוראות היוזם ו/או להוראות היוצרים ו/או הספקים של אותן מערכות ומתקנים משותפים.

5.24. ידוע לקונה כי תנאי מוקדם לתוכף אחראיות היוצרים ו/או הספיקים לטיב המתקנים והמערכות (לרבות ובמיוחד, מעליות, מתקני חניה, שעריו כניסה, גנרטורים, מערכות אוורור ופינוי אשן, גילוי אש וכיו"ב) וכן לאחראיות וחבות המוכר כלפי הקונה לגבי אוטם מתקנים ומערכות, הינו ביצוע תחזקה תקינה, תפעול ושירות של אוטם המתקנים ע"י הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה יחד עם הקונים האחרים, לגרום לכך שהקונים ו/או נציגות הבית המשותף שתיכון ית��עו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני השירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, לפחות כל תקופת הבדיקה והאחריות.

5.25. היוזם לא יהיה אחראי לכל פגם ו/או נזק שיתגלה בדירה ו/או בבניין החדש ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף שניבע באירועים מיילי ההוראות דלעיל, ו/או עקב תפעול ו/או שימוש לא נכון ו/או רשלני ו/או לא מקובל במערכות ובמתקנים או בשטחים המשותפים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו יהיה מנועים מלדרוש מהיים ו/או מי מטעמו תיקון כל פגם או ליקוי אשר יתרחש בשל האמור לעיל והוא מותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי היוזם בקשר לכך.

5.26. למרות האמור לעיל מובהר ומוסכם, כי איחור במועד המסירה בשל כל אחד מהקרים שלහן, כל אחד מהם בנפרד או כמה מקרים במצטבר, לפי העניין, לא יהווה הפרה מצד היוזם והקונה לא יהיה זכאי בגין האיחור במסירת הדירה לפיצוי ו/או לשיפוי כלשהם, כאמור להלן (לעיל ולהלן: "הזכויות המוצדקות"):

5.26.1. הודיעת היוזם לקונה, מכל סיבה שהיא, כי מועד המסירה נדחה לתקופה של עד חדש ימים ממועד המסירה הנוכחי לעיל. הודיעת בדבר דחיה של מועד המסירה, כאמור לעיל, תינתן ללא צורך בהנמקה ולא תיחסה להפרה של ההסכם ולא יהיה בה כדי לזכות את הקונה בפיצוי או בשיפוי כלשהם. למען הסר ספק יובהר, כי לצורך חובת תשלום פיצויי בעבר איחור במסירה, כאמור להלן בסעיף 5.27 להסכם זה ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה, חדש ימים כאמור בסעיף קטן זה חופף לחודש ימים הקבוע בחוק המכר דירות.

5.26.2. קיום של אחת או יותר מהנסיבות המפורטות להלן אשר הינם תוכאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרומות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבייהם שאר התנאים הקבועים

באוטו סעיף, לרבות, אך לא רק: כח עליו ו/או מעשה זדון ו/או מגיפה ו/או מגיפה עולמית ו/או שביתה ו/או השבתה ו/או גיוס חיל-AMILAIS כלילי או חלקי ו/או מצב חירום במדינה ו/או סגר כללי ו/או סגר חלקי ו/או מצב מלחמה ו/או פגעי טבע ו/או ימי גשם רבים מהמקובל ו/או מחסור ארכץ בחומררי בנייה ו/או מחסור זמני או מתמשך בעובדים בענף הבנייה ו/או מעשה חיקוק, לרבות צו ותקנה, אשר עצרו או עיכבו את הלמת הבנייה ו/או כל מאורע אחר שבעת כריית החוזה, היוזם לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וכיום החוזה באוטו נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן ישודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, כפיו בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תrapyot בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (כל אחד מהארועים הנ"ל יקרא להלן: "איירוע שאינו בשלט"), אשר גרם לקבלן ו/או ליוזם לעיכוב ו/או להתרכות משך הבנייה ו/או לעיכוב בקבלה אישורים מתאים לאיכלוס הדירה, וזאת לשך תקופת העיכוב והתרכות משך הבנייה עקב האירוע שאינו בשלט ובתוספת חדש ימים מעת שהארוע שאינו בשלט הסתיים. היוזם יודיע לكونה בכתב על קרונות איירוע שאינו בשלט בסמוך לאחר קרונות האירוע וכן על כך שהאירוע שאינו בשלט חדל הסתיים.

5.26.3. עיכוביים שאינם תלויים ביזם שבגנים יתעכבר חיבור הדירה או הבניין לרשות החשמל ו/או רשות המים ו/או רשות הביבוב והטייעול, ובלבד שהיזם מצדו עשה את המotel עליו באופן סביר על מנת למנוע עיכוביים אלה.

5.26.4. עיכוביים הנובעים ו/או כרוכים ביצוע שינויים שיבקש הקונה לבצע בדיירה. במקרה כאמור, יודיע הקובלן המבצע לקונה על משך התקופה בה עלול להידחות מועד המשירה והקונה יאשר הסכמתו לכך בהסכם הזמנת השינויים שייחתם ביניהם, כפיו בסעיף זה להלן.

5.26.5. עיכוביים אשר נגרמו כתוצאה מעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד, לרבות, אך לא רק, כאשר הנובעים מהפרת הסכם זה על ידי הקונה.

5.26.6. בכפוף כאמור בסעיפים 5.26 לעיל, אישור במועד המשירה מעבר לתקופות אישור מצברות בגין המקרים המנוויים בסעיף 5.26 לעיל, יזכה את הקונה בתשלום פיצויי מוסכם בהתאם להוראות חוק המכון דירות בגין כל חדש אישור (או חלק יחסית מהתשלים בגין חלק חדש אישור), החל מתום תקופות האישור המצתברות הנ"ל ועד למועד המשירה בפועל. תשלום הפיצויי המוסכם הנ"ל יהיה סילוק סופי ומוחלט של כל טענה של הקונה בגין אישור במועד המשירה ופרט לתשלום הפיצויי המוסכם הנ"ל הקונה לא יהיה לכל סعد ו/או פיצויי אחר ו/או נוסף. למען הסר ספק מובהר ומוסכם בזאת כי הוראות סעיפים קתנים (א) ו-(ב) בסעיף 5.26.5 לא כוללו על אישור במסירת החזקה שנגרם בנסיבות המפורטו בסעיפים 5.26.1, 5.26.2, 5.26.3, 5.26.4 ו- 5.26.5 לעיל.

5.26.7. מובהר כי התארכות משך תקופת הבנייה, כאמור לעיל, או אישור במסירת הדירה לא יהיו עילה או זכות לפגר בתשלום התמורה, כולה או חלקה, והקונה לא יהיה זכאי לבקש ריבית או הצמדה بعد סכומי כסף ששילם ליזם עפ"י הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולmanın הסר ספקות, מובהר כי גם ובכל במקרה של אישור במסירה בשל הזמנת שינויים ע"י הרוכש אצל הקובלן המבצע כאמור בסעיף 5.6 לעיל ו/או בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה כפיו בסעיף 5.26.5, לא תחול דחיה במועד התשלומים האחרון והרוכש יהיה מחויב להשלים את מלאה התחייבותיו עפ"י הסכם זה לרבות תשלום מלאה התמורה, עד בהתאם למוקד התשלום מלאה התמורה בנפח ג' להסכם (תמורה ולוח תשלום).

5.26.8. מובהר ומוסכם כי הפרשי הצמדה למדד, בהתאם לתנאי הצמדה המפורטים בנספח ג' להסכם זה, יחוسبו עד למועד המשירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות כאמור בסעיפים

5.26.1, 5.26.2, 5.26.3, 5.26.4, 5.26.5 לעיל, בהתאם להוראות סעיפים 5א(ג) ו-  
– 5ג(ג) לחוק המכר דירות.

#### 6. התמורה:

6.1. תמורה הדירה וקיים כל יתר התcheinויות היוזם על פי הסכם זה, הקונה מתחייב לשלם ליוזם את התמורה הנוקובה **בנספח ג'** להסכם זה בתוספת הפרשי הצמדה למדד (להלן: "התמורה"), בתשלומים, בתנאים ובמועדים המפורטים **בנספח ג'** להסכם זה.

6.2. התמורה נקבעה בהתחשב בשיעורי המיסים, ההיטלים והאגרות החלים בתאריך הסכם זה. לפיכך, כל מס, אגרה, היטל ותשלום כובה אחר כלשהו, אשר יוטלו עפ"י דין לאחר מועד חתימת הסכם זה על רוכשי דירות ו/או על רכישת הדירה על ידי הקונה יחולו על הקונה ויושלמו על ידו ליוזם או לרשות המוסמכת, לפי העניין, מיד עם הטלתם או בתוך 14 יום מדרישת היוזם או במועד הקבוע לתשלום על פי דין.

#### 7. הבטחת כספי התמורה ששלמים הקונה:

7.1. היוזם יבטיח את כספי התמורה ששלמים הקונה ליוזם, לפחות רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכל תשלום ששלם הקונה ליוזם, על פי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, בבטוחה אשר תאה ערבות בנקאית/פוליסט ביטוח, כהגדרתה להלן, הצמודה למדד החדש בהתאם למועד ביצוע כל תשלום ע"י הקונה אשר בגיןו תונפק הערבות הבנקאית/פוליסט הביטוח.

7.2. היוזם מצהיר שעל פי הסכם הליווי של הפרויקט, שנחתם/שייחתם ביןו לבין הבנק המלאוה, על הקונה לשלם את כל התשלומים שעל הקונה לשלם ליוזם על פי הסכם זה אך ורק באמצעות פנקס שופרים, שהונפק על-ידי הבנק המלאוה ואשר יימסר לקונה בסמוך לאחר פתיחת חשבון הליווי. נפתח חשבון הליווי והתקבל פנקס השופרים בידי היוזם כאמור, יודיע היוזם בסמוך לכך לקונה וימסור לידיו את פנקס השופרים (לעיל ולהלן: "**פנקש השופרים**"). מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, הקונה מצהיר ומתחייב כי לא ישלם כל תשלום שעליו לשלם ליוזם עפ"י הסכם זה שלא באמצעות פנקס השופרים.

7.3. לאחר מועד חתימת הסכם הליווי הפיננסית ופתיחה בחשבון הליווי וכן גנד תשלום כספי התמורה לחשבון הליווי, שתעשה באמצעות פנקס השופרים בלבד בהתאם להוראות סעיף 3ב' לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות (להלן: "**פנקש השופרים**"), תינתן לקונה ערבות בנקאית או פוליסט ביטוח בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבותות בנקאית), תשע"א-2010, לפחות רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכל תשלום ששולם על ידי הקונה ליוזם על חשבון התמורה (לעיל ולהלן: "**הARBOTOT הבנקאית/פוליסט ביטוח**"), ויהולו התנאים הבאים:

7.3.1. עם חתימת הסכם הליווי הפיננסית, יודיע המוכר לקונה על חתימת הסכם הליווי, ויעביר לידיו את פנקס השופרים לכשייתקבל מהבנק המלאוה.

7.3.2. תשלום התמורה ישולם ע"י הקונה לחשבון הליווי באמצעות פנקס השופרים בלבד, על פי מועד הплатות כאמור בלוח התשלומים, **המצ"ב בנספח ג'** להסכם.

7.3.3. כוגנד תשלום התמורה לחשבון הליווי באמצעות פנקס השופרים בלבד במועדים שנקבעו **בנספח ג'** להסכם, תונפק לקונה על ידי הבנק המלאוה ערבות בנקאית/פוליסט ביטוח בגין כל תשלום שוצע כאמור, תוך 14 ימי עסקים מיום תשלום כל שובר מפנקס השופרים.

על אף האמור בסעיף 7 לעיל, ידוע לקונה והוא מאשר כי הבנק המלווה רשאי להודיע ליזם, בכל עת, כי הערכות הבנקאית/פוליסט ביטוח תיימסר ליזם בתוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע כל תשולם על חשבון התמורה לחשבון הליווי, ובמקרה זה, היזם יהיה אחראי לקבל מהבנק המלווה את הערכות הבנקאית ולמסור את הערכות הבנקאית לקונה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלתה בידי היזם, והקונהនותן את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך ומתחייב לקבל את הערכות הבנקאית מהיזם מיד עם קבלת הودעה הראשונה על כך מאות היזם. לחילופין, ידוע לקונה והוא מאשר כי לבנק המלווה ו/או לחברה אף עומדת הזכות להנפקת ערבבות ננקאית/פוליסט ביטוח דיגיטלי, אשר תשלח לקונה על ידי הבנק ו/או החברה, בלבד בלבד, ללא הנפקת עותק פיזי, עפ"י שיקול דעתם הבלדי. מובהר כי אין בערבבות הדיגיטליות בכדי לפגוע בתוקפה ו/או מהותה של הערבבות הבנקאית, בכל דבר ועניין.

במועד מסירת החזקה בדירה לקונה על פי תנאי הסכם זה וקיים התנאים במכتب החרגה על פי הוראות סעיף 2ג לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, המצורף **בנספח 3/3** להסכם זה (להלן ולחלהן: "מכtab החרגה"), לפיו השבעוד לטובת הבנק המלווה לא ימומש מתוך הדירה עם התקיימות התנאים הנקובים בו, תהיה הערבבות הבנקאית/פוליסט הביטוח הנ"ל בטלה ומボטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה, והקונה מתחייב להשיב ליזם את הערבבות הבנקאית שקיבל בגין כל תשולם ותשולם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה יחתום במעמד המסירה וכتنאי לה, ככל ויידרש ע"י היזם, על אישור ו/או הסכמה לביטול הערבויות/בטוחות שניתנו לו עפ"י חוק המכר, בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתו כאמור לעיל.

במידה ולא נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה או לא נמסר אישור מעת הבנק המלווה לפיו הדירה הוחರגה מ晦ועוד שלטובת הבנק המלווה, במועד מסירת החזקה בדירה לקונה וכتنאי מוקדם למסירתה, מתחייב הקונה למסור את הערבבות הבנקאית/פוליסט הביטוח הנ"ל לעו"ד שזוהתו תקבע ע"י היזם, שאינו מייצג את היזם, על מנת שייחזיק בערבבות הבנקאית בנאמנות. הקונה יורה בכתב לעו"ד שייחזיק בערבבות הבנקאית כאמור, להעביר את הערבבות הבנקאית/פוליסט ביטוח ליזם או לבנק המלווה מיד לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה לצורך ביטולן. נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור, ובכפוף לקיום יתר תנאי מכתב החרגה המותנה המצורף **בנספח 3/3** להסכם זה כאמור, יפעל המוכר מوال הבנק מלאה לצורך המלצה לקונה אישור מעת הבנק המלווה לפיו הדירה הוחרגה מה晦ועוד שלטובת הבנק המלווה באופן סופי, בהתאם לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

7.4. היזם יהיה רשאי להחליף את הבטוחה שיתן לכיספי הקונה, בכל עת, בכפוף לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות. הודעה היזם הודיע הקונה על החלפת בטוחה כאמור, הקונה יפעל על פי דרישת היזם לקבל כל בטוחה חיליפה ויזיר ויבטל את הבטוחה המוחלפת כנגד קבלתה.

7.5. במקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, הקונה לא יהיה זכאי להחזיר כספים ששילם על פי ההסכם על חשבון התמורה, אלא אם כן החזיר ליזם ו/או לבנק המלווה את הערבבות הבנקאית/פוליסט ביטוח שנמסרה לו, כאמור לעיל, מבלי שימושה ויחד עם הסכמתו בכתב לביטולה ובכפוף למחיקת כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתו, ככל שנרשמה.

## 8. ליפוי ומימון בנקאי:

8.1. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו, לצורך מתן מימון ליזם מעת הבנק המלווה לבניית הפרויקט והדירה, מישכנו/ימשכנו היזם ובעלי הדירות היישנות את מלאה זכויותיהם במקרים שלטובת הבנק המלווה בדרגה ראשונה, וכי

זכויות הבנק המלווה במרקען ובדירה עדיפות וקדומות בדרגה לזכויות הקונה שלפי הסכם זה, כל עוד השבעה לטובת הבנק המלווה לא בוטל על ידי הבנק המלווה או שהבנק המלווה לאחריג את הדירה מתחולת השבעה לטובת הבנק המלווה, לפי העניין, וזאת בכפוף להבטחת כספי הקונה באמצעות הערבות הבנקאית, כאמור לעיל, ובכפוף להסכם הבנק המלווה להחריג את הדירה מהשבעה לטובת הבנק המלווה בהתאם לתנאים להחריג הדירה מהשבעה לטובת הבנק המלווה, שייקבעו על ידי הבנק המלווה במסמך ההחריגה.

למען הסר ספק יובהר כי אם קיבל הרוכש הלוואה לצורך רכישת הדירה מאות בנק מממן שהוא הבנק המלווה, ולהבטחת פרעונה שעבד או ישעבד הרוכש את זכויותיו החזויות בדירה לטובת הבנק המלווה, כי אז למרות האמור במסמך ההחריגה, תישאר/ישאר המשכנתא/השבעה כאמור בתוקף עד לפרעונה המלא של הלוואה על ידי הרוכש.

הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו, שהיום המכחה/ימחה לבנק המלווה, על דרך שעבוד לפיקוח המכחת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה. הקונה מאשר את קבלת ההודעה על המכחת הזכויות הנ"ל ומתחייב כי מחתימת הסכם זה ואילך ישלם ויפקיד את כספי התמורה ישירות לחשבון הליווי, וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיוונפקו לקונה על ידי הבנק המלווה ויימסרו לידיו מאות היזם, שאם לא כן, לא תהיה הערבות הבנקאית שקיבלה הקונה מאות הבנק המלווה, אם קיבל, תקופה.

הובהר לקונה, כי כל תשלום שלא ישולם לחשבון הליווי, כאמור לעיל, ובאמצעות שובר מתאים מפנקס שובי התשולם הנ"ל, הבנק המלווה לא יוכל בו כתשלום על חשבון רכישת הדירה על פי ההסכם ולא תינתן על ידי הבנק המלווה הערבות הבנקאית בגיןו, ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי הבנק המלווה /או כלפי היזם בקשר לכך.

הקונה מתחייב לחתום, במעמד חתימת הסכם זה או במועד הודעת המוכר על מימון הקמת הפרויקט באמצעות הליווי הפיננסי, לפי העניין, על נספח הליווי הבנקאי בנוסח שייקבע על ידי הבנק המלווה שייצורף נספח ד/ג להסכם זה (להלן: "נספח הליווי הבנקאי").

היזם מאשר, כי הקונה יהיה זכאי לפני לבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסר לידיו תואמים את הפרטים הרשומיים אצל הבנק המלווה, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

8.6.1. באמצעות פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הליווי שכתובתו \_\_\_\_\_, ובהתאם לפרטיו החדרתו לעיל.

8.6.2. באמצעות פניה טלפון לבנק המלווה למספר הטלפון \_\_\_\_\_ כפי שמצוין על גבי שובי התשולם.

8.6.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק \_\_\_\_\_

הקונה מצהיר כי כתובתו למשלו ערבויות חוך המכר שיוונפקו לטובתו על ידי הבנק המלווה היא כמפורט מבואר להסכם זה לעיל.

הקונה מתחייב למלא בכתב יד קרייא וברור על גבי כל אחד משובי התשולם שנמסר לו את שמו ומספר תעוזת הזזהות שלו, בהתאם לנוטנים שצוינו בהסכם זה לעיל, וכן את הסכום לתשלום.

מוסכם כי במקרה בו יבקש הקונה למשש את הערבויות הבנקאיות שקיבל, הקונה מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שתוציאו לו היזם, וזאת נגד ביצוע התשלום על פי הערבות הבנקאית.

10.8. הקונה מתחייב כלפי הבנק המלווה, בתנאי למים הערבות הבנקאית שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, כי ימחה ויעביר לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם זה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחורו לבועלות היוזם, הכל לפי קביעת הבנק המלווה.

11.8. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו, כי אין לבנק המלווה כל התcheinבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה, למעט הערכות הבנקאית שתוצאה לטובתו ע"י הבנק, אם וכפי שתוצאה בכפוף לתשלומים כספי התמורה לחשבון הליווי באמצעות שוברינו פנס השוברים.

12.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק המלווה כל מחוייבות כלפי היוזם ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את בניית הדירה, וכי כל הסכם שבין היוזם ובין הבנק המלווה ו/או הוראותיו אין בו כדי להקנות לקונה זכויות כלשהן.

13.8. כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק המלווה, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהפיקוח על הפרויקט מטעם הבנק המלווה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד, ולא לצרכי הבטחת כספי הקונה והשקעותו. מגנוו הפיקוח האמור אינו מהוווה הגנה על כספי הקונה ועליו להסדיר נושא זה ישירות מול היוזם.

14.8. הקונה מתחייב, כי כל עוד לא פג תוקפן של הערכות הבנקאיות, לא יעביר הקונה ולא ישעבד את זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו, אלא בהינתן הסכמת הבנק המלווה לכך, מראש ובכתב.

15.8. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום של הסכם זה, על כל נספחיו, לרבות נספח הליווי הבנקאי שיצורף בנספח ד/2 להסכם זה, יימסרו לבנק המלווה, וכי מסירת מסמכים אלה מהווה התcheinבות מצד הקונה כלפי הבנק המלווה בקשר עם הזכויות המוקנות לבנק המלווה בנספח הליווי הבנקאי האמור, והקונה לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם זה ובנספח הליווי הבנקאי, הויאל זכויות הבנק תלויות בהן. כמו כן מסכים הקונה כי נספח הליווי הבנקאי מהווה הסכם לטובת הבנק, שייחשב לעניין זה כdad שלישית על פי סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כלל), התשל"ג-1973.

16.8. ידוע לקונה והוא מסכים לכך שהיוזם יהיה רשאי לשנות את הבנק המלווה נתן הליווי הבנקאי לפרויקט ולהגיע להסכם עם כל בנק אחר ובלבד, שלא תפגע זכויות הקונה לפי חוזה זה ויחולפו הערכיות שניתנו לקונה בערכיות חליפיות שותת ערך. הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש, ככל וידייש, לצורך החלפתו של הבנק המלווה כאמור בס"ק זה.

17.8. הקונה מצהיר בזה, כי כל האמור בסעיף 8 זה, על כל סעיפי המשנה שבו, הובא לידיתו של הקונה ונמסר לו מראש, עוד לפני חתימת הסכם זה, וכי ניתנה לkoneksi שהות מספקת לקבל ייעוץ משפטי ו/או מקטעUi בקשר לנספח הליווי הבנקאי האמור והשלכותיו.

18.8. הקונה יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו כלפי הסכם זה לטובת בנק ממנו יטול הקונה הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה ותשולם התמורה ליוזם (להלן: "בנק מממן"). לבקשת הקונה ו/או הבנק הממן, ממנו יקבל הקונה הלוואה לצורך מימון תשלום התמורה, יחתום היוזם, תוך זמן סביר, לצורך קבלת המימון כណ"ל, על כתוב התcheinבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצל היוזם, בכפוף לקיים כל התנאים הבאים:

18.1. הקונה שילם ליוזם ממוקורותיו העצמיים לפחות 20% מההתמורה. במקרה בו יבקש הקונה לגרור הלוואה, יהיה על הקונה לשלם ליוזם את מלאה הסכום המשוערך של ההלוואה אותה הוא מבקש לגרור, בנוסף לתשלום 20% מההתמורה.

18.2. הקונה יורה לבנק הממן להעביר את כספי הלוואה ישירות לחשבון הליווי, בהתאם להוראות הסכם זה.

8.18.3 כל עוד הקונה אינו זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו לפי הסכם זה, הבנק הממן אף הוא לא יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו.

8.18.4 הקונה ישא בכל העליות הכרוכות בקבלת הלואה זו מהבנק הממן.

8.18.5 בבקשת הקונה לקבל הלואה מאת יותר מגורם אחד, לא יחתום היזם על כתוב התcheinבות, קודם שקיבל הסכמה בכתב מאת הגורם הראשון שנתן הלואה לקונה. האחריות לקבלת הסכמה כאמור, חלה על הקונה.

8.19. חתם היזם על כתוב התcheinבות על פי בקשה הקונה, כאמור לעיל, יהווה הדבר הוראה בלתי חוזרת של הקונה ליזם לפחות על פי הוראות כתוב התcheinבות, והקונה יהיה מנوع מלטעון כל טענה נגד היזם בקשר לכך.

8.20. מבלתי גרווע באמור בסעיף זה לעיל, חתם היזם על כתוב התcheinבות בבקשת הקונה כאמור, מתחייב הקונה להמציא לידי היזם את כתוב ההתחייבות המקורי החתום על ידי הבנק יחד עם בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממן, מייד עם קבלת דרישת ראשונה לכך מאת היזם ובכל מקרה עד ולא לאחר ממועד שיחול 30 ימים מסירת החזקה בדירה לידי וכתנאי לה. לא העביר הקונה את כתוב ההתחייבות לידי היזם במועד כאמור, יהא רשיית היזם שלא למסור לידי הקונה את הדירה, מבלתי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם מצינו והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה נגדה בקשר לכך, והקונה ייחשב כאילו הדירה נסקרה לידי ויחזיב לשלים את מלאה התמורה והוא אחראי למצב הדירה, אחזקה ושמירתה. מבלתי גרווע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב, החל ממועד המשירה, בתשלומים מלאה המיסים והתשומות החלים עליו על פי הוראות הסכם זה להלן, לרבות תשוממי ארנונה והוצאות האחזקה של הרכוש המשותף, גם אם לא קיבל לידי את החזקה בדירה מחמת האמור בסעיף זה.

8.21. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף 8.18 לעיל כדי להטיל על היזם מחויבות או אחריות כלשהי לעניין קבלת הסכם בנק מממן לממן את רכישת הדירה על ידי הקונה, וכי על הקונה לטפל בנושא זה בעצמו ועל אחריותו. הסכם זה אינו מותנה ולא יהיה מותנה במתן הלואה לקונה ע"י בנק מממן כלשהו, והתחייבות הקונה לשלים לייזם את מלאה התמורה במועדים שנקבעו בהסכם זה היא מוחלטת ואנייה מותנית בקבלת הלואה כאמור. כל עוד מימון הפרויקט נעשה באמצעות הבנק המלאוה, הקונה רשאי לחתם הוראות בלתי חוזרות בכתב לבנק המלאוה להעביר את כספי הערבות הבנקאיות לבנק הממן ממנו לקבל הקונה את הלוואה למימון כספי התמורה, בנסיבות התנאים לתשלום על פי הערבות הבנקאית הנ"ל, אולם מובהר, כי ככל מקרה הבנק הממן לא יעשה רשאי לדרוש ביטחונות נוספים כלשהם. רק אם מימון הפרויקט לא יעשה באמצעות הליווי הפיננסי או לאחר מסירת הדירה והחרגתה מהשעבוד של חובות הבנק המלאוה, לפי העניין, יאפשר היזם לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק הממן בגין התcheinבות היזם לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן.

## 9. הבנייה:

9.1. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהפרויקט והדירה ייבנו או נבנים על ידי הקובלן וכי היזם אינו מבצע בעצמו את בניית הפרויקט והדירה.

9.2. היזם מתחייב, כי הפרויקט והדירה ייבנו במומחיות נאותה ומחומרים טובים, בהתאם למפרט והיתר הבנייה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הדירה תיבנה עפ"י התקנים וחוראות הדין הרלבנטיות לנושא זה, כפי שייהיו בתוקף במועד הוצאתה היתר הבניה לפרויקט, והקונה מוותר על כל טענה כלפי היזם בקשר עם שינויים בתקנים וחוראות הדין בנושא תכנון ובניה כאמור, שיחולו לאחר מועד הוצאתה היתר הבניה ובקשר עם שינויים ו/או עבודות התאמה שיידשו להיעשות בפרויקט ו/או בדירה על ידי הרשויות, אם יידרשו.

אם בפועל יהיו הפרשים או סטיות בין כמותות או מידות של פרטיה הדירה לבין המתוואר במפרט ובתוכניות, בגבולות ההפרשים או הסיטיות המצוינים במפרט, כאמור בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא יהוו ולא ייחשבו סטיות אלה כא-התאמה, לא יהוו הפרה של התcheinויות היזם לפי הסכם זה ולא ישמשו עילה לקונה לפיצוי ו/או להקטנת התמורה.

ידוע לקונה והוא מסכימים לכך, כי זכויות בניה נוספות או בלתי מנוצלות בפרויקט, במידה וקיימות כאמור, או יהיוausal בעתיד, שיקיפות ליזם, בכפוף להוראות הסכם התמ"א-38, והיזם יהיה רשאי להעבירן, למכרן או לנצלן כרצונו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. היזם רשאי לכלול את הוראות פיסקה זו בתקנו ובסמכמי רישום הבית המשותף, ובלבד שלא יפגעו שטח הדירה ואפשרות השימוש הסביר בה.

היזם רשאי, בכל עת, לבקש לעורך שינויים בהיתר הבניה או לבקש היתר בניה לשינויים בתוכניות הפרויקט ו/או שינוי לתב"ע ו/או הקלות, על פי שיקול דעתו הבלעדי, והרכוש יהיה מנוע מהתנגד בדרך כלשהי לשינוי ו/או תיקון בקשות ו/או הקלות כאמור, ובלבד שהדירה עצמה תיבנה על פי המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה. מוסכם, כי ככל שתידרש הסכמתו של הקונה להיתר בניה או לבקשת שינויים ו/או הקלות כאמור, יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש.

כל שבהתאם להוראות המפרט, הקונה זכאי לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה (כגון: ריצוף, דלתות, חיפויים, כלים סנטיריים, מטבח וכוכ') הוא יעשה כן ויודיע ל渴בן בכתב על בחירתו, באופן שלא יעכב את בניית הדירה ומסירת החזקה בה לידי, ובכל מקרה הוא יעשה כן עד למועד שיידרש לו על ידי היזם ו/או渴בן היה היזם ראש, אך לא חייב, מבלי לגרוע מכל סעיף אחר המוקנה לה, כאמור, היה היזם ראש, וכלים עברו הרוכש ולרכוש לא תהא כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי היזם בקשר לכך, ובכל זאת הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את הדירה לחזקתו בשל טענות ו/או חוסר שביעות רצון לגבי הפריטים ו/או האביזרים ו/או הכלים שהותקנו בדירה בשל מחדלו, כאמור.

לאחר מועד תחילת ביצוע עבודות הבניה תינתן הודעה בכתב מה渴בן לקונה בדבר המועדים, אשר עד ולא יותר מהם, הוא יידרש להעיר ולעדכו בבחירהיו כאמור לעיל, וכן בקשר לשינויים שיבקש, ככל שיביקש, בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

במקרה בו הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים ו/או בשלבי סיום בנייתה ו/או שבינויה הסתיימה, וכבר נבנו ו/או הותקנו ו/או הרכבו ו/או בוצעו הזמנות של פריטים ו/או אביזרים, אזי מובהר ומוסכם כי בכל מקרה של סטייה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע ו/או הבנייה בפועל, יגבר הביצוע ו/או הבנייה בפועל בדירה בעת רכישתה, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כנגד היזם בעקבות כי הביצוע ו/או הבנייה בפועל איינו זהה לאמור והקבוע במפרט הטכני. עוד מובהר כי במקרה בו בוצעו ע"י המוכר ו/או מי מטעמו הזמנות של פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים טרם חתימת הרוכש על ההסכם, אזי אלו הפריטים שיותקנו בדירה והרכוש מוטэр על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה עתידית כלפי היזם בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלויות האמור לעיל, נדרש להסכם זה בנספח ו', נספח סטטוס דירה בשלבי בנייה – סטטוס ביצוע והזמנות.

היזם יהיה רשאי לקבוע זכויות מעבר לציבור במרקעין, ככל שיידרש לכך על פי דין, ויהיה רשאי להציג ו/או להעביר, בכל זמן שהוא, דרך כל חלק במרקעין ו/או בבנייה ו/או בקריות הדירה ו/או בקריות הבניין החדש ו/או במקומות חניה ו/או ברכוש המשותף, עצמה ו/או באמצעות כל רשות מוסמכת או גוף אחר, מתקנים, צינורות, כבלים ומערכות לכל צורך, לרבות מים, הסקה, גז, מיזוג אוויר, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז ולצרכים שונים נוספים, וזאת בין אם אלה משרתים את הדירה ו/או הבניין החדש ובין אם הם ממשיים, מחברים ומשרים חלקיים אחרים בבניין החדש ו/או דירות אחרות ו/או מקרקעין אחרים. הקונה מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהיזם רשאי לעשותה כאמור.

לעיל והוא נותן הסכמתו מראש לכל פעולה כזאת, ובלבד שפעולות כאמור לא יפגעו בדירה ובשימוש הסביר בדירה.

הכוונה מתחייב שלא להתערב ו/או להתנגד ו/או להפריע, בכל דרך שהיא, בין בעצמו ובין אם באמצעות אחרים, לפעולות שהיזם ו/או מי מטעמו רשאים לעשות עפ"י הסכם זה, והכוונה יהיה אחראי באופן ישיר ובlund כל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רוחח, שייגרם ליוזם ו/או לצד שלישי עקב התנדות, הפרעה ו/או הטרבות אסורה של הכוונה או עקב הפרה אחת או יותר של התחייבות הכוונה עפ"י סעיף זה. כמו כן, הכוונה לא יהיה רשאי להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בעקבות שינוי ביחס, ככל ויחול, לתכנית סטוטורית החלה על המקרקעין ו/או להיתר הבניה, מהיזם ו/או מהמוסדות הרלוונטיים לתכנון ובניה ו/או מצד שלישי כלשהו והוא מתחייב שלא לעשות כן.

#### 10. תוספות ושינויים:

10.1. עד למועד שיחול 6 חודשים מיום סיום ביצוע יסודות הבניין יהיה הכוונה רשאי להודיע ליוזם בכתב על ויתור, הוספה או שינוי של פריטים המופיעים במפרט עם ציון המחיר לצדם (להלן: "פריטים מתומחרים"), ובלבד שפרטים אלה לא הותקנו בדירה. הודעה הכוונה ליוזם על ויתור על פריט מתומחר, תזכה אותו היוזם במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט; הודעה הכוונה ליוזם על הוספת פריט מתומחר או על שינוי מיקומו, יחייב אותו היוזם במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט, לפי עניין. הודעה הכוונה ליוזם על ויתור, הוספה או שינוי כאמור בסעיף קטן זה, ימסור לו היוזם מפרט מעודכן.

10.2. בהתייחס לפריטים שאינם פריטים מתומחרים, הכוונה יהיה רשאי לבקש מהיזם לבצע במהלך הפרויקט ולפני התחלת בניית הקומה בה תימצא הדירה, תוספות ושינויים בפנים הדירה (להלן: "תוספות ושינויים"), לעומת תכנון פנים הדירה המופיע במפרט. בכל מקרה, תוספות ושינויים יבוצעו אך ורק ע"י היוזם (או הקובלן מטעמה), ככל שייאושרו לביצוע על ידי היוזם. היוזם (או הקובלן מטעמה) לא יהיה חייב לאשר את בקשתו של הכוונה לביצוע תוספות ושינויים, לפי שיקול דעתו ומינימוקים סבירים, או שיוכל להנתנות את ביצועם בתנאים.

10.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר לרוקש כי לא יתקבלו שינויים המציגים קבלת היתר בניה ו/או היתר שינויים ו/או המהווים סטייה מאחד מלאה ו/או ככלא מצריים עבותת אומן ו/או חומריים ו/או אביזרים אשר אינם זמינים אצל ספק הפרויקט ו/או ככלא אשר יש בהם בכדי לגרום לשינוי בחזיותה הבניין ו/או את מראהו החיצוני של הבניין ו/או הדירה לרבות שינויים בפתחי הדירה, ו/או ככלא אשר יש בהם בכדי לפגוע ו/או לשנות את קונסטרוקציית הבניין ו/או הדירה. כמו כן, לא יתקבלו יואישרו שינויים ממערכות התשתיות של הבניין ו/או הדירה. מובליל להזכיר ששינויים אשר יש בהם בכדי לגרום לשינוי ו/או עיכוב בלוחות הזמן של הקמת הבניין ו/או הפרויקט.

10.4. הזמנת תוספות ושינויים תעשה בכתב בלבד, במסמך שייחתם על ידי הכוונה והיזם (או הקובלן מטעמו), שבו יפורטו תוספות ושינויים שהוסכם על ביצועם, תנאי לביצועם והשינויים במועד המסירה הנובע מביצוע התוספות והשינויים. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות סעיף 5.26 לעיל. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, הכוונה מצהיר כי ידוע וחויבר לו כי הזמנת שינויים לדירה, ככל ואלה יתבקשו על ידו ובכפוף ליתר תנאי ההסכם ביחס להזמנת שינויים, כרוכה בתשלומים בעמלת פתיחת תיק בשיעור שייקבע עפ"י שיקול דעת היוזם (או הקובלן מטעמה), בהתאם למוחות השינויים המבוקשים, שתשלום במועד הזמנת השינויים וכתנה לbijcoum.

10.5. היוזם יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לקבוע מועד או שלב בהתקדמות הבניה, שלאחריו לא יתקבלו עוד בקשות מצד הכוונה לביצוע תוספות ושינויים בדירה.

10.6. מובהר, כי עד למועד המסירה הכוונה לא יהיה רשאי לבצע תוספות ושינויים כלשהם בדירה, שלא באמצעות היוזם, ובכל מקרה, פריטים שלגביהם יודיע

הכוונה על ויתור שינוי או הוספה ביחס למפרט, לרבות פרטים מתומחים, יוזמו מרשימת ספקי היוזם או הקובלן בלבד.

10.7. התמורה בגין הדירה אינה כוללת תשלום עבור תוספות ושינויים לעומת המפרט. תוספות ושינויים יבוצעו רק לאחר שהכוונה שילם עבורם מראש, ללא תלות בתשלום התמורה עבור הדירה ולא כות קיוו בין תשלום התמורה ובין תשלום או זיכוי בגין תוספות ושינויים. במידה והיוזם לא הסכים לביצוע תוספות ושינויים או במידה ונחמת סיכום לביצוע השינויים אך הכוונה לא קיימים את התחייבותיו על פי הסיכום, לרבות ביצוע מלא התשלומים עבור התוספות ושינויים במועד שנקבע לכך, היוזם יהיה רשאי לבטל את הזמנת התוספות והשינויים והדירה תיבנה בהתאם למפרט המקורי. בוטלה הזמנת תוספות ושינויים כאמור, תימסר הודעה על כך לכוונה.

10.8. כמו כן מוסכם, למען הסר ספק, כי במקרה בו הדירה הנרכשת נמצאת בשלבי בנייה מתקדים, הרי שיתכן ולא ניתן לעורך בה שינויים כלל, או שניתן לעורך בה שינויים מוגבלים בלבד, אם בכלל, והכל לפי שיקול שעטו הבלעדי והמוחלט של היוזם, ולא תהא לכוונה כל טענה ו/או דרישת כלפי המוכר בקשר לכך.

10.9. הכוונה מתחייב שלא לבצע בעצמו ו/או באמצעות אחרים מטעמו שינויים בדירה גם לאחר מסירת הדירה, למעט שינויים פנימיים כהגדרתם בסעיף 145א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וזאת עד לרישום הבניין החדש בבית משפט וקבלת "תעודת גמר" לפROYikt, כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, לפי המאוחר, ובכפוף לכל דין שחל ו/או יכול בקשר לכך.

#### 11. בדק ואחריות:

11.1. תקופות הבדיקה והאחריות שיחולו על היוזם לגבי הדירה תהיינה התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בנוסח התקף במועד חתימת הסכם זה.

11.2. הכוונה ימסור ליוזם ולקובלן הודעה בכתב על כל ליקוי שיתגלה בדירה לאחר מועד המסירה, בתוך פרק זמן סביר ממוצע גילויו. במקרה בו יגלה הכוונה ליקויים חמציים תיקון מיידי יודיע על כך ליוזם ולקובלן, מיד ולא כל דין. לא הודיע הכוונה מיד על ליקויים כאמור, ישא הכוונה באחריות להגדלת הנזק.

11.3. בכפוף לתנאים והמגבלות המפורטים בהסכם זה, לעיל ולהלן, היוזם יdag, באמצעות הקובלן, לתיקון ליקויים שיתגלו בדירה הנובעים מעובדה לקויה ו/או שימוש בחומרים ליקויים, בתוך זמן סביר ממוצע קבלת הודעה הכוונה, ובבלבד שהכוונה מסר בכתב על קיומו בתוך זמן סביר, כאמור לעיל.

11.4. חובת היוזם לביצוע תיקונים בתקופות הבדיקה והאחריות לא תחול על ליקויים הנובעים מתוספות ושינויים בדירה שהוזנו על ידי הכוונה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הכוונה ישירות ו/או מחזקה לא נאותה של הדירה ע"י הכוונה ו/או שימוש ו/או תפעול רשלני בדירה ו/או ברכוש המשותף, על כל חלקיהם, לרבות כאשר שנגרמו עקב העדר אחיזה שוטפת.

11.5. תיקוני הבדיקה והאחריות, ככל שיהיו, יבוצעו במועדים שיקבעו על ידי היוזם או הקובלן במהלך שנה ממוצע המסירה, מתוך כוונה לתקן הליקויים לביצוע ברצף בכל הדירות החדשות בפרויקט, והכוונה מסכים לדחיה הכרוכה בכך, אם תהיה. על אף האמור, ליקוי שתיקונו דחוף ואשר מונע שימוש סביר בדירה יתוקן בתוך זמן סביר מהמועד שבו נסקרה על כך הודעה בכתב על ידי הכוונה ליוזם ולקובלן, בהתחשב בסוג הליקוי.

11.6. הכוונה מתחייב לאפשר ליוזם ו/או לקובלן ו/או למי מטעם להיכנס לדירה, בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש, לצורך בדיקת תלונות מצד הכוונה ו/או רוכשי דירות אחרות בבניון החדש, על קיום ליקויים בדירה או בבניין החדש, לרבות ברכוש המשותף, ומתחייב לאפשר ליוזם ו/או לקובלן ו/או למי מטעם לבצע את התיקונים הנדרשים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף.

11.7. הויל והפרויקט והדירה נבנו/ייבנו על ידי הקבלן ושלא באמצעות היזם, ממחה היזם לכוונה את ההתחייבות שקיבלה מאת הקבלן לביצוע תיקוני ליקויים בפרויקט ובDIRA בתקופות הבדיקה והאחריות, וזאת מבלתי לגרוע מאחריות היזם לפי חוק המכר DIRA. הכוונה יהיה רשאי לפנות ליזם בדרישה לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ו/או בDIRA, רק לאחר שפנה תחילת בדרישה בכתב לקבלו לתיקון הליקויים, שהעתק ממנו נשלח ליזם, וזה לא פועל לתיקון הליקויים תוך זמן סביר ובהתאם להוראות הסכם זה.

11.8. היזם יהיה רשאי להמורות לכוונה התchiebyiot ו/או כתבי אחריות שהתקבלו ו/או יתקבלו מאת ספקים שישיפקו רכיבים או מערכות לבניין ו/או לדירה לביצוע תיקון ליקויים, ובמקרה זה יכול האמור בסעיף 11 לעיל, והכוונה יהיה רשאי לפנות ליזם בדרישה לתיקון הליקויים, רק לאחר שפנה תחילת בדרישה לאותם ספקים שהתחייבו בהם הוסבו לכוונה, כאמור לעיל, ואלו לא תיקנו את הליקויים, בתוך זמן סביר ובהתאם להוראות הסכם זה.

## **12. אגרות מסים והיטלים:**

12.1. כל המיסים ותשולם החובה החלים על הדירה והשימוש בה, לרבות ארנונה, חיובים בגין צריכת מים וחשמל, ועד בית ותשולם שוטפים אחרים, עד למועד המשירה יחולו על היזם ויישולמו על ידו, וממועד המשירה ואילך יחולו תשולם אלה על הכוונה ויישולמו על ידו.

12.2. אגרות בניה והיטלים על פי חוקי עזר עירוניים, לרבות ביוב, טיפול, כבישים ומדריכות בגין היתר הבניה לפרויקט יחולו על היזם ויישולמו על ידו. אגרות בניה והיטלים כאמור, שיחולו בגין בניה נוספת שאינה חלק מהפרויקט ו/או ככל שיעילת חיובים תחול לאחר תאריך הסכם זה, ובבד שללא הוטלו בשל היתר בניה, יחולו על הכוונה ויישולמו ע"י הכוונה, בגין חלק היחסי של הדירה בגין החדש.

12.3. היטל השבחה שיחול בגין היתר הבניה להקמת הפרויקט יחול על היזם ויישולמו על ידו. היטל השבחה שיחול בגין זכויות לבניה נוספת במרקען, אשר הוקנו מכח תוכנית שאושרה לאחר תאריך חתימת הסכם זה ו/או בגין הקלה ו/או היתר לשימוש חורג, שאינם חלק מהפרויקט, יחול על הכוונה ויישולמו על ידו, בגין חלק היחסי של הדירה בלבד (להבדיל מהבנייה), ולמעט במקרה בו הטעש היתר לבניה נוספת בדירה הכוונה, שאז היטל ההשבחה, ככל ויחול, ישולם על במלואו על ידי הכוונה.

12.4. מס רכישה בגין רכישת הדירה יחול על הכוונה ויישולמו ע"י הכוונה כחוק. מובהר בזאת, כי ככל ותעדך עבר הכוונה שומה עצמית ע"י היזם ו/או ב"כ היזם, לבקשת הכוונה, אזי הכוונה מצהיר ומאשר בזאת כי היא נערכה בנסיבות וכי ידוע לו שבאפשרותו להגשים את השומה העצמית שלו בעצמו ו/או באמצעות עוז"ד מטעמו, וכי היזם ו/או עוז"ד של היזם אינם מייצגים אותו ואני מקבלים אחראיות מכל מין וסוג הקשור עם שומתו העצמית ו/או לחיבור מס הרכישה כפי שייקבע על ידי רשות מיסוי מקרקעין, ולכוונה לא תהא כל טענה ו/או דרישת כלפיהם בקשר לכך. הכוונה מתחייב להמציא לידי היזם ו/או ב"כ היזם אישור מס רכישה קודם למועד המשירה, וכتنאי למסירת החזקה בדירה לידי.

12.5. מבלתי לגרוע מהוראות נספח ג' להסכם זה, מובהר מפורשת, כי מס הגרלות (הכנסה) ו/או מס יסף ו/או מס רכישה ו/או כל מס ו/או תשלום חובה אחר שחל ו/או יחול עפ"י כל דין בגין מכירת הדירה לכוונה/זכיית הרוכש בדירה במסגרת מבצע "דירה בהגרלה", ללא יוצא מן הכלל, יחולו על הכוונה בלבד ויישולמו על ידו.

12.6. מס שבחר בגין מכירת הדירה לכוונה, ככל שיחול, יחול על היזם ויישולמו על ידו כחוק.

12.7. מס ערך נוסף (מע"מ) בגין התמורה וכל תשלום החל על הכוונה על פי הסכם זה, יחול ויישולמו על ידי הכוונה. התמורה שעלה הכוונה לשלם על פי הסכם זה נקבעה לפי שיעור המע"מ החל במועד חתימת הסכם זה. במידה וישונה שיעור המע"מ

לאחר חתימת הסכם זה, יחול השינוי על התשלומים שטרם שולמו עד למועד השינוי, אלא אם יקבע אחרת על פי דין.

12.8. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים לאספקת חשמל, גז ומים לדירה ויישא בכל הוצאות ו/או יפקיד פקדיות ככל שיידרש לכך עפ"י הנחיות החברה ו/או הרשות לצורך התקנת מונחים דירתיים לחבר הדירה לתשתיות המים, חשמל וגז. ככל והחברה תישא בתשלומים אלה עבור הרוכש מכל סיבה שהיא, הרוכש מתחייב לשפות את המוכר ו/או להסביר למוכר את מלאה התשלומים ששולמו על ידי המוכר עבור הרוכש מיד עם קבלת דרישת ראשונה בכתב, בצווף הפרשי הצמדה ממועד תשלוםם בפועל על ידי היוזם ועד למועד ההשבה בפועל.

12.9. הקונה ישם את כל הוצאות והగנות הכרוכות ברישום הערת אזהרה, ככל שתירשם לטובתו בגין הסכם זה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממן, אם וככל שתירשם וכן באגרות רישום הזכויות בדירה על שמו, לרבות אגרת רישום משכنتא, ככל ורלוונטי.

.12.10. בוטל.

11.12. הקונה ישא בחלוקת היחסים בהוצאות החזקת הרוכש המשותף, החל ממועד המסירה בדירה ובהתאם לחלוקת היחסים ברכוש המשותף בבניין החדש.

### 13. עורכי הדין:

13.1. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי עוה"ד משרד ארנון מייצגים את היזם בלבד בעסקה נשוא הסכם זה ואינם מייצגים את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בהסכם זה על ידי עורך דין אחר מטעמו.

13.2. הקונה מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפו כח בלתי חוזר נוטריוני בסעיף נספח ה' + ה\_1 להסכם זה (בשני עותקים כל אחד), המיפה את כוחם של עוה"ד שמותיהם נקובים ביפוי הכוח ו/או החברה לעשות בשמו של הקונה את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים, כנדרש לצורך ביצועו של הסכם זה, לרבות, אך לא רק, רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, חתימת חוזה שכירות, רישום משכנתא, רישום התcheinויות לרישום משכנתאות ו/או ייחוזן לדירה, רישום הערת אזהרה, ייחוזן הערת אזהרה לדירה, ביטול הערת אזהרה לצורך רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, ביטול הערת אזהרה במרקחה של ביטול הסכם זה, וטיפול בכל דבר הדרוש לשם רישום בית משותף ורישום הזכויות בדירה על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או ברשות המקומית ו/או בועדה המקומית לתכנון לבניה ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת, והכל בכפוף לזכויות הקונה בדירה לפי הסכם זה. יפו הוכיח יופקד בידי עוה"ד הנ"ל במעמד חתימת הסכם זה וחתימת הקונה על הסכם זה מהווה הרשאה לעוה"ד לפעול מכוח הסמכויות המוקנות להם על פי ייפוי הכוח הנ"ל.

13.3. מתן יפו הכח הנ"ל לעוה"ד לא ישחרר את הקונה מהחובה למלא בעצמו אחר התcheinויותיו שבהסכם זה ולחתום על המסמכים ו/או לבצע את הפעולות הנדרשות לביצוע הסכם זה בעצמו.

### 14. רישום:

14.1. בכפוף למילוי כל התcheinויות הקונה שלפי הסכם זה, מתחייב היוזם לגרום לכך שהבניין החדש יירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "הבית המשותף") וכך שחדירה תירשם כחלק משנה נפרדת בבית המשותף. זכויות הקונה בדירה יהיו זכויות בעלות, ולשם כך יחתום הקונה על פי דרישת היוזם ו/או עוה"ד על שטרם מכיר ו/או על כל מסמך נוסף שיידרש לצורך כך, במועדים שייקבעו על ידי היוזם. זכויות הקונה בדירה ובಚמדותיה, תרשמנה בפנקס הבתים המשותפים על שם הקונה לאחר רישום הבית המשותף (הפעולות דלעיל, יקרו לעיל ולהלן: "הרישום"). מובהר ומוסכם, כי היוזם יהיה רשאי לקבוע את השלבים וסדר ביצוע פעולות הרישום, בהתאם לשיקול דעתו.

14.2. היזם מתחייב, כי רישום הבית המשותף יעשה בתוך 12 חודשים ממועד המשירה, וכי רישום זכויות הקונה בדירה יעשה בתוך 6 חודשים ממועד רישום צו הבית המשותף, בכפוף למועדים ולתנאים שיקבעו על ידי המפקח על רישום המקרקעין, ובלבד שהקונה המציא לידי עזה"ד את כל המסמכים והאישורים והחתימות שהcame חלה עליו. במנין התקופות האמורות לעיל לא יבואו בחשבון עיכובים טכניים או חוקיים, אשר אינם בשליטת היום ו/או עזה"ד, ולא עיכובים הנעוצים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות המקומית ו/או כל ברשות מוסמכת אחרת, ולא עיכובים הנעוצים בבעלות הדיירות היישנות ו/או בקונה, ובלבד שהיזם ביצע את כל המוטל עליו לצורך ביצוע פעולות הרישום הנ"ל.

14.3. מוחahr ומובהר, כי הקונה רוכש בהסכם זה את הדירה בלבד, ובכל הקשור לחלקים בבניין החדש שאינם הדירה ואינם הדיירות החדשות, מוסכם בזאת בምפורש כדלקמן:

14.3.1. חלקים שהוצאו מהרכוש המשותף יוצמדו במסגרת רישום הבית המשותף לדירות החדשות על פי הסכם התמ"א-38, לרבות מרפסות, גגות, מחסנים ומקומות חניה.

14.3.2. חלקים מסוימים מהרכוש המשותף, לרבות גגות, מחסנים, מרפסות, מרפסות נג, מקומות חניה וחALKIM מהצר הבניין החדש, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו או יירשמו בכל דרך חוקית אחרת כפי שהיא בתקוף במועד הרישום ובהתאם להנחיות ונוהלי לשכת המפקחת על המקרקעין, על ידי היזם לדירות אחרות בבניין החדש, לפי שיקול דעתו של היזם.

14.3.3. יתרת הזכיות, לאחר הוצאה והצמדה של חלקים מהרכוש המשותף לדירות החדשות, כאמור לעיל, יהוו רכוש משותף של בעלי הזכיות בדירות החדשות, וכל דירה יוצמד חלק ייחסי בלתי מסוימים מהרכוש המשותף השווה לחלק היחסי של רצפת הדירה, ללא הצמדות, מתוך שטח כלל רצפות הדיירות בבניין, ללא הצמדות.

14.3.4. חלקים מסוימים מהרכוש המשותף ישמשו להצבת מתקנים מסווגים, להבטחת מעבר וגישה לחALKI הבניין שאינו דירות ולא הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירות בבניון החדש, להבטחת מעבר לציבור, אם וככל שיידרש, להעברת תשתיות ולהתקנת מתקנים ומערכות שונות, לרבות מכפלי/מתקני חניה מכניים/רוביוטיים/חצי רובוטיים (להלן: "מכפלי/מתקני חניה"), מערכות סולריות, אנטנה מרכזית לקליטת שידורי טלוויזיה וקווי תשתיות שונות, לרבות מים, חשמל, גז, מיזוג אוויר, ניקוז, ביוב וכיו"ב.

14.3.5. ידוע לקונה כי במסגרת בניית הפרויקט, ייתכן כי המוכר ייבנה בשטח הבניין חדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל (להלן: "חדר טרפו"). מובהר כי שטח חדר הטרפו יצא מן הרכוש המשותף והמומכר יהיה רשאי להעביר את הזכויות בו ולרשותם על שם חברת החשמל, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות גישה ומעבר לצורך ביצוע עבודות תחזוקה שוטפת ותיקונים בקשר לחדר הטרפו. הרוכש מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהמומכר יעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכן כל זכות אחרת שתידרש על ידה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובתה ו/או רישום חלקת משנה על שם חברת החשמל בגין חדר הטרפו וכי חברת החשמל ו/או כל רשות אחרת לא תישא ו/או תשתתף בהוצאות אחזקה ו/או עלויות ניהול ותחזוקת הרוכש המשותף מכל מין וסוג, לרבות, אך לא רק, מיסוי ועד בית ו/או תשלומים לחברת ניהול בגין חדר הטרפו, וכי במועד רישום הבניין כבית משותף תיכלנה בתכנון הבית המשותף הוראות להבטחת הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר, זיקת הנאה וכו'. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי חל איסור מוחלט להכנס לחדר הטרפו, אלא ע"י הגורמים המוסמכים והוא

מתחייב שלא לעשות כן ולא לבצע כל פעולה אשר עלולה לגרום לנזק לגוף ו/או לרוכש בקשר לחדר הטרפו. כמו כן, מובהר כי היוזם לא יישא בכל אחריות כלפי הרוכש בגין החזiod, המתקנים והמערכות שייתקנו בחדר הטרפו, לרבות בגין תקיןותם, בטיחותם, אחיזתם וכיו"ב והרוכש פוטר את היוזם באופן סופי ומוחלט מכל אחריות כאמור וכן מיותר בזאת על כל טענה ו/או דרישת עתידית כלפי היוזם בקשר לכך, והוא לא يتנגד לכל פעולה כאמור לעיל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות הסכם זה, מובהר כי הוראות סעיף זה תחולנה בשינויים המחויבים אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג.

14.3.6. מקומות חניה בתיקני חניה/מכפלי חניה יוצמדו או ישויכו לדירה או במספר דירות אשר להן יוחד מקום חניה במכפיל החניה, על פי שיקול דעת היוזם בהתאם לאפשרויות החוקיות הקיימות ולפי קביעת המפקח על רישום המקרקעין.

14.3.7. הבעלים של כל דירה או דירות אשר תייחד להן הזכות שימוש במקומות חניה במכפיל/מתקן חניה ישא במלוא עלויות האחזקה והשימוש במכפיל/מתקן החניה, כפי חלקו היחסי במכפיל/מתקן החניה, וכן ישא במלוא האחריות לתחזוקה שוטפת ו/או ביצוע ביקורות התקופתיות כדי של מתקן החניה לרבות עפ"י הוראות היצרן, יהיה אחראי לפועלותו התקינה והבטיחות של מכפיל/מתקן החניה. מובהר כי מלאה עלויות השימוש והתחזוקה יחולו על בעלי הדירות אשר יעשו שימוש במכפיל/מתקן החניה וכי עליהם לא יהולו על יתר הבעלים בבניין, כפי שיירשם בתקנו המוסכם. במועד מסירת החניה יחתום הבעלים על הסכם שירות ותחזוקה עם ספק מכפילי/מתקן החניה.

14.3.8. היוזם מתחייב כי לא יתקן אנטנה סלולרית בבניין.

14.4. היוזם יהיה זכאי, מבלי לפגוע בדירה ו/או בחלקים שיוצמדו לדירה, לרשום בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה לחובת המקרקעין ו/או הבניין החדש ו/או הבית המשותף, לעניין שימוש ומעבר ע"י הולכי רגל וכלי רכב ולענין זכויות מעבר לקווי ומתקני תשתיות כגון צנרת, מים, מיזוג אוויר, ביוב, ניקוז וכד', כבלי חשמל, כבלי טליזיה קווי תקשורת, מתקנים מכלמין וסוג, לרבות חדר הטרפו, חדרי תקשורת, מתקני חניה וכיו"ב.

14.5. כמו כן, היוזם יהיה רשאי לפתח, לנצל, להשתמש לחלק וליעד את המקרקעין (אך לא את הדירה) ולהקנות בהם כל זכות בכל דרך שתראה לו לנכון, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, אף בחלקים הגובלים בבניין ובדירה, לכל מי שיחפש בו ולכל מטרה שהיא, בכפוף לתנאי היתר הבניה והtab"עות המאושרות, בלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.

14.6. כמו כן, היוזם יהיה רשאי לבצע כל בנייה נוספת במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספה קומות, הוספה דירות, הגדלת שטחים וכו', וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות, סוג, צורתן, מיקומן, גודלו, שטחו, תכליות והשימוש בהם.

14.7. בוטל.

14.8. היוזם יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמה הקונה לבטל את צו הבית המשותף הקיימים ואת התקנו הקיים, לרשום את הבניין החדש בצו בית משותף חדש ולרשום תקנו בית משותף חדש בנוסח שייקבע על ידי היוזם (להלן: "התקנון"), ולכלול בתקנו החדש הוראות שיסדרו את היחסים בין בעלי הזכויות בדירות החדשות שבבניין החדש, לרבות בנוגע לחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול ובחזקת הרכוש המשותף, שימוש בדירות החדשות, הוראות ביחס לחדר הטרפו, הוצאה חקלים מהרכוש המשותף והצמדתו לדירות החדשות בבניין החדש, קביעת זכויות להוספה בניהם בניין החדש, שימוש בזכויות בנייה ואופן

ニיצולן ו/או הצמדתן וכל הוראה אחרת ו/או עניין אחר שנייתן ו/או מוקובל לכלול בתקנון מסווג זה.

9.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לקונה כי חל עליו איסור מוחלט לבצע את הפעולות המפורטות בסעיף זה להלו, כולל או חלקו, וכי התקנון יכלול הוראות האוסרות על הקונה לעשות شيئاים ברכוש המשותף, ובכלל זה את בקירות החיצוניים או בחזיותו או מתקני קירינה מייננת או מתכנן שידור או קליטה להתקין אנטנות סלולריות או מתקני קירינה מייננת או מתקן שידור או קליטה סלולארים בדירה או בשטח הבניין או הפרויקט, ולעתות בדירה שימוש שאיןו למגורים, בלי קבלת הסכמה מראש ובכתב של כל יתר בעלי הזכויות בבניין החדש ומבלתי לקלט, בנוסף לכך, כל הסכמה ורישויו שיידרשו לשם כך לפי כל דין והקונה מתחייב למלא אחר הוראות אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי בתקנון תיקבע הוראה לפיה למעט השימוש למגורים בדירות בבניין החדש שייבנה, יותר שימוש לבעלי מקצועות חופשיים של בעלי דירות המתגוררים בבניין, בכפוף לכל דין וכן איסור להפעלת עסקים אסורים לפי דין. כמו כן התקנון יכלול הוראה לפיה תיאסר בנייה על הגג העליון החדש, ללא קבלת הסכמה מפורשת של כל בעלי הדירות בבניין החדש (100%), מראש ובכתב.

10. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה מתן הסכמה וייפוי כוחם של היוזם ועו"ד לביצוע כל פעולות הרישום דלעיל וכל פעולה אחרת שתידרש על ידי הרשות המוסמכות לצורך הרישום ולצורך מתן טופס 4, אישור אייכלוס ותעודת גמר לפרויקט, לרבות ייצוג הקונה בפני לשכת רישום המקראין, הרשות, העירייה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חברת החשמל, בזק וכיו"ב. יחד עם זאת, הקונה מתחייב לעשות כל פעולה, להמציא כל אישור ולחחותם על כל מסמך לפי דרישת ראשונה, כדי לאפשר את ביצוע פעולות הרישום, מתן טופס 4, אישור אייכלוס ותעודת גמר לפרויקט, בלבד שפועלות אלה עלות בקנה אחד עם הוראות הסכם זה.

#### 15. העברת זכויות בדירה:

15.1. הקונה לא יהיה רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו בדירה, כולל או חלקו, לפני תשלום מלאה התמורה ליוזם ומסירת החזקה בדירה לקונה.

15.2. כל עוד לא נרשם זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקראין ולאחר תשלום מלאה התמורה ליוזם על פי הסכם זה ומסירת החזקה בדירה לקונה, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו בדירה, בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים להלו:

15.2.1. הקונה המציא ליוזם העתק של הסכם מכיר הדירה, שנחתם בין לBUY מי שרכש או קיבל ממנו את הדירה, לרבות תצהיר מיתה במקרה של העברת זכויות ללא תמורה בין קרוביים (להלן: "הנעביר").

15.2.2. הקונה והנעביר חתמו על בקשה להעברת זכויות בדירה בנוסח המقبول אצל היוזם, ובמסגרת זו הנעביר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל התcheinויות הקונה לפי הסכם זה על כל נספחים.

15.2.3. הנעביר חתום על יפיו כח בלתי חוזר לביצוע על פעולות הרישום על פי הסכם זה, כמפורט בסעיף 13.2 לעיל.

15.2.4. הקונה המציא ליוזם אישור המעיד על תשלום מלאה מס הרכישה בגין הדירה, אישורים על העדר חוב מס שבחר בגין מכירת הדירה לנעביר והעדר חוב מס רכישה בגין בגין רכישת הדירה על ידי הנעביר, אישור עירייה (כולל העדר חוב הittel השבחה) להעברת הזכויות בדירה לנעביר ואישור מאי נציגות הבניין כי אין לקונה חובות לנציגות.

15.2.5. הקונה החזיר ליוזם את הערבות הבנקאית שנמסרה לו על פי הסכם זה, מבלתי שנידרש מימושה, או הפקיד את הערבות הבנקאית בידי עו"ד שמוונה כנאמן להחזקת הערבות הבנקאית, לפי העניין. במידה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה, מתחייב הקונה לבטל את הערת

הזהרה שנרשמה לטובתו מיד עם רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.

הковаה המזיא ליום אישור מעת הבנק הממן ממנו קיבל הלואה לרכישת הדירה, אם קיבל, כי הלוואה סולקה או כי הבנק הממן מסכימים להעברת הזכויות מהковаה לנעבר, וכן המזיא אישור על ביטול רישום משכון שנרשם לטובת הבנק הממן ובקשה לביטול הערת אזהרה, ככל שנרשמו לטובת הבנק הממן, ואישור מעת הבנק הממן על שחרור היוזם מהתחייבותה לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן.

.15.2.6. הקונה שילם לעוה"ד דמי טיפול לכיסוי החוצאות עבור הטיפול ברישום ההעברה בספרי היוזם, בשיעור הקבוע בדיון.

.15.3. היוזם יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ואת התcheinיבוויותו שלפי הסכם זה, כולם או חלקו, מבלי להיזקק להסכמה הקונה, ובתנאי שלא תיפגענה זכויות הקונה שלפי הסכם זה.

## **16. הפרה ותרופות**

.16.1. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות").

.16.2. מוסכם בין הצדדים כי סעיפים סעיפים 2, 3.1, 5.29, 7, 8, 12 ו- 14.9 להסכם זה הינם סעיפים יסודים, שהפרת התנאים וההוראות שנקבעו בהם תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. הפרת תנאי וההוראות כל סעיף אחר שלא תוקן בתוך 14 ימים ממתן התראה בכתב למפר, תיחשב אף היא להפרה יסודית של הסכם זה.

.16.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובנוסף, איחור בתשלום התמורה או כל חלק ממנו, לרבות הפרשי הצמדה וריבית, ו/או איחור בכל תשלום אחר שחייב הקונה ליוזם העולה על 14 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

.16.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של איחור בתשלום התמורה או כל חלק ממנו ו/או במקרה של איחור בכל תשלום אחר שחייב הקונה ליוזם (להלן: "התשלום שבאיוח") העולה על 7 ימים, ישלם הקונה ליוזם בגין כל יום איחור ריבית פיגורים על פי הקבוע בנספח ג' להסכם זה, אך לא מעבר לשיעור המקסימלי של ריבית הפיגורים שנקבע בתקנות על פי סעיף 5ב' לחוק המכר דירות, אם וככל שנקבע.

.16.5. הפר הקונה הסכם זה בהפרה יסודית, יהיה היוזם רשאי, אך לא חייב, לבטל הסכם זה, בהודעה בכתב לקונה. בחר היוזם לבטל הסכם זה מחמת הפרטו על ידי הקונה, כאמור לעיל, או מכל עילה אחרת לפי הסכם זה ו/או לפחות כל דין, המקנה ליוזם זכות לבטל את ההסכם, הרי שמבלוי לגרוע מכל סעיף אחר העומד לזכות היוזם לפי הסכם זה ו/או לפחות כל דין, יחולו הוראות שלללו:

.16.5.1. היוזם יהיה רשאי למכור את הדירה לקונה אחר או לעשות בדירה כל שימוש אחר, לפי שיקול דעתו.

.16.5.2. הקונה יחויר ליוזם את העrobotות הבנקאית/פוליסת הביטוח או כל בטוחה אחרת שקיבל. אם נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה תבוטל הערת אזהרה והковаה יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול רישום הערת אזהרה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מהאפשרות לעשות שימוש ביפוי הכוח הבלתי חזור שנייתן על ידי הקונה על פי סעיף 13.2 לעיל לצורך מהיקת הערת אזהרה.

.16.5.3. הצדדים יחתמו על הצהרה ו/או על כל מסמך שיידרש על ידי רשויות המיסים לצורך ביטול שומות מס בגין ההסכם.

הकונה יישא בכל הוצאות והנזקים שנגרמו ליזם עקב הפרת ההסכם וביטולו, לרבות כל הוצאה שתידרש לשם השבת מצב הדירה לפחותמו, ככל שנעשה בדירה שימוש ע"י הקונה או מטעמו וככל שנעשה בדירה שינויים ותוספות על פי בקשת הקונה.

בכפוף לקיום כל האמור לעיל, ישיב היזם לكونה את הכספי ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הנוכחי בלבד, ובニックוי סכום הפיצוי המוסכם, כהגדרתו בסעיף 16.6 להלן, או בגין כל נזק אחר שנגרם ליזם, בגין כל תלום ששילם הקונה עבור שינויים ותוספות בדירה, וזאת בתוך 90 ימים ממועד ביטול ההסכם על ידי היזם וקיים מלאה התcheinבות הקונה בקשר לכך, כאמור לעיל. על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לדוחות את השבת כספי התמורה לكونה, או לבנק הממן, כולם או חלקם, עד למכירת הדירה לكونה אחר.

במידה והكونה קיבלה הלוואה מהבנק הממן או מכל גוף וזכויות הקונה בדירה משמשות כבטיחה לסלוק הלוואה, תנקה היזם מהסכום שעלייה להשיב לكونה, בכפוף לאמור לעיל, כל סכום שהكونה חייב על חשבון הלוואה הניל', בתוספת מלאה הריביות והועלות, לרבות עלות פירעון, שיועברו לבנק הממן או לכל גורם אחר לצורך שחרור הדירה ושחרור היזם מכל התcheinבות שננתנה כלפי הבנק הממן או לכל גורם אחר כאמור. במידה ונרשמה לטובת הבנק הממן הערת אזהרה, ינוכו בנוסף גם הוצאות שיהיו ליזם בגין ביטול הערת האזהרה.

16.6. בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה בהפרה יסודית, יהיה היזם זכאי לקבל מהكونה פיצויי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם זה, כפיו מוסכם ומუרך מראש על ידי שני הצדדים ביום חתימת ההסכם, ולא כל זכות לטעון טענה כלשהי להפחחת הפיצויי המוסכם או נגדו, ובמבייל לשולול מזכות היזם לבחור בכל תרופה אחרת או נוספת העומדות לזכותו של היזם על פי הסכם זה ועל פי הוראות כל דין.

## 7. שונות

17.1. מוסכם ומובהר בזאת, כי חיובי היזם שלוביים ומותנים בחיובי הקונה לפי הסכם זה ובכל מקרה שהكونה יאהר במילוי התcheinויותיו או חלק מהן, יהיה היזם רשאי אף הוא לאחר במילוי התcheinויותיו לשחק אותו פרק זמן.

17.2. אם הקונה מונה יותר מאדם אחד, יחויבו כל יחידי הקונה כלפי היזם, ביחד, וכל מעשה או מחדל של מי מיחידי הקונה חייב ו/או יזכה גם את יתר יחידי הקונה, לפי העניין.

17.3. אישור בשימוש בזכויות על ידי אחד הצדדים להסכם זה לא ייחס כויתור عليهן ולא יהווה מניעה לדרישת קיומו בכל עת, וכל צד יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, בכללו או בכלל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכון ובסדר שימצא לנכון, בכפוף לתנאי הסכם זה ולפי כל דין.

17.4. ויתור, ארכה, הנחה, שינוי, ביטול או תוספת להסכם זה, לא יהיה בררי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים להסכם.

17.5. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי מסירת מידע אישי כהגדרתו בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א – 1981 (להלן: "חוק הגנת הפרטיות"), במסגרת התקשרותו עם המוכר במסגרת הסכם זה, נעשית בהתאם ומרצונו החופשי. ידוע לרוכש כי לא מוטלת עליו חובה חוקית למסור את המידע האישי המבוקש, ומסירתו נעשית מרצונו החופשי. ידוע לרוכש כי מסירת המידע האישי למוכר מהוועת תנאי לביצוע הסכם זה, ובכל שלא ימסור מידע זה למוכר לא ניתן יהיה לקיים את ההסכם.

17.6. עוד מצהיר ומאשר הקונה כי ידוע לו כי מידע אישי אשר נמסר על ידו למוכר יוחזק במ Lagerיו של המוכר ויישמש את המוכר או מורים הגישה מטעמו לצורכי קיוס וביוצוע ההסכם וכל הקשור והגלווה לכך, לרבות מתן שירות ויצירת קשר במקרה הצורך החוצר. המוכר רשאי למסור את המידע האישי לשני השירותים הרלוונטיים לעסקיו של המוכר, לרשותם, לגופים לגבייהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביוצוע ההסכם (כגון, הקבלן, הרשות המקומית, הבנק וכו'). כמו כן, המוכר יהיה רשאי למסור מידע אישי בקשר עם ביוצוע ו/או משא ומתן להעברת בעלות ו/או שינוי שליטה במוכר.

17.7. המוכר מגן על המידע האישי לפי הסטנדרטים המקובלים בשוק. המוכר יכבד בקשوت לעיון ותיקון של מידע אישי לפי סעיפים 13 ו-14 לחוק הגנת הפרטיות, תוך זמן סביר מקבלת פניה מנושא המידע, בכפוף ובהתאם להוראות הדיון. המוכר ישמר את המידע במ Lagerיו כל עוד דרוש לו למטרות המפורטות לעיל ו/או כפי שנדרש על פי דין.

17.8. לקבלת מידע נוסף אופן השימוש של המוכר במידע אישי, ניתן לפנות למוכר בכתב הדוא"ל: [office@citypeople.co.il](mailto:office@citypeople.co.il).

17.9. הקונה מסכים לקבל פרסום פרסומות ו/או הצעות שיוקיות בתחום הנדל"ן מאת המוכר ו/או מי מטעמו ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות, דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו – MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפון או אוטומטי וכו'), בהתאם להוראות חוק התקשרות (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.

17.10. הקונה מאשר למוכר למסור למחיקת משכנתאות של הבנק/הגורם המלווה במידע הקשור לרכישת הדירה על ידו, לרבות שמו, כתובתו, פרטי הזיהוי שלו ומספר הטלפון שלו, והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה כי הבנק/הגורם המלווה יפנה אליו לצורך מתן הצעה למימון רכישת הדירה, ללא כל התcheinויות מצד הבנק/הגורם המלווה לפחות כאמור.

17.11. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתמו על כל מסמך, כתוב, מכתב, אישור, הסכמה וכל מסמך אחר מכל מין וסוג שהוא בכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה, ביוצעו ו/או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי הקונה ויראו בהם כמי שחתמו ו/או נתנו את הסכמתם לכתילה.

17.12. על הסכם זה יחולו הוראות החוק הישראלי. לעניין זה מובהר כי גם במקרה שהקונה הינו תושב בחו"ל, עליו לקיים את הוראות הדין הישראלי החלות בעניין הסכם זה. מוסכם בזה כי בית המשפט המוסמך באופן בלעדי לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו הוא בית המשפט בתל-אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר.

17.13. במקרה שהתקשרות הקונה בהסכם זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין (להלן לצרכי סעיף זה: "האישור"), כגון במקרה שהקונה הוא תושב בחו"ל, קטין, פסול דין וכיו"ב, מתחייב הקונה וכל מי שחותם על הסכם זה מטעמו, להמציא למוכר את האישור הנדרש, לרבות החלטה שיפוטית, וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה. לא המציא הקונה את אישור במועד, יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו, לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב לקונה, ובמקרה זה יהיה ההסכם בטל וمبוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התcheinויות כלשהן על פיו. המוכר יחויר לקונה כל סכום ששולם לו על ידו עד אותו מועד, כשהוא צמוד למדוד המחרירים לצרכן החל מהמועד הידוע ביום התשלום בפועל של הסכום על ידי הקונה ועד למועד החזר, בגין כל מס על פי דין, וזאת נגד החזרה והביטול של הנסיבות שיזכו לטובת הקונה בהתאם להסכם זה, וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על דבר הביטול, והקונה לא יהיה זכאי לכל תשולם נוסף מכל מין וסוג בקשר לכך והקונה מוותר ויתור סופי ומוחלט על כל טענה או דרישת בגין ההסכם, ביטולו וכל הנובע מכך.

17.14. הסכם זה על נספחו ממצה את היחסים שבין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצהרה ו/או הסכם ו/או מצג ו/או התחייבות שניתנה, אם ניתנה, בעלפה או בכתב, שנעשה, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה, והם ייחשבו כבטלים ומובוטלים לכל דבר ועניין.

17.15. הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימת שני הצדדים, אף אם הקונה קיבל עותק פיזי/דיגיטלי חתום על ידו בלבד.

17.16. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט במובה או כל כתובות אחרת בישראל עליה יודיע צד לשנhero בכתב. כל הודעה מצד אחד לשנhero תהיה בכתב ותימסר ביד או תישלח בפסק או בדו"ר רשום לכתובות האמורה. הודעה בדו"ר רשום תיחשב כאילו הגיעו לנמען 3 ימי עסקים לאחר מסירתה למשЛОח אם צורף לה אישור ממוקן על שידורה התקין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הקבינה

היום

## **נספח ב/1 (תנאים מתלימים) להסכם מכרז מיום**

שנערך ונחתם בהרצליה ביום :

**ב י 1 :** אנשי העיר פרויקטטים בע"מ ח.פ. 514503564

מרח' הרברט סמואל 46, תל אביב.

להלן בהסכם זה – "הმოცრა" או "היזם"

**מצד אחד;**

**ל ב י 1 :**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

משמעותם לצרכי ההסכם זה רחוב \_\_\_\_\_

להלן בהסכם זה, שניהם יחד ולחוד, – "הקונה"

**מצד שני;**

**הואיל:**

נספח זה נערך ונחתם במעמד חתימתה ההסכם בין המוכר לבין הקונה (להלן: "ההסכם") למכירת דירה מס' זמיי בוקמה (להלן: "הדירה") במסגרת פרויקט להריסה בניין קיים ובנית בניין חדש תחתיו על פי תמי"א 38/2 בבניין שברח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב, הידוע כגוש 6108 חלקה 431 (להלן בהתאם: "הסכם התמ"א 38" או "הבנייה" או "הפרויקט"), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

**והואיל:**

והיום הודיעו לקונה, כי נכון למועד חתימתה ההסכם זה טרם התקיימו התנאים המתלימים הקבועים בהסכם התמ"א 38, כולל או חלקם, ו/או טרם התקבל היתר בנייה כדי מאת הרשויות המוסמכות לביצוע הפרויקט ובנית הדירה ו/או טרם נחתם ההסכם ליווי בגיןiproject עם הפרויקט;

**והואיל:**

והקונה הביע את רצונו להתקשר בהסכם עם היוזם לפני קיומו התנאי המתלה כהגדרתו להלן ולקבוע חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם את התנאי המותלה, כהגדרתו להלן;

**לפייך, הוותנה, הווסף והוחזר בין הצדדים כלהלן:**

1. המבוא נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ימינו.

2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בנספח זה תהא משמעות צזו המוקנית להם בהסכם ובמボא להסכם.

3. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.

4. הקונה מצהיר כי המוכר הודיע לו טרם חתימתו על ההסכם, כי במועד חתימת ההסכם וחתימת נספח זה, טרם התקבל היתר הבניה לבניית הפרויקט ו/או הדירה וכן טרם נחתם ההסכם ליווי בגיןiproject ולפייך תוכניות המכר המצורפים להסכם כפופים להיתר הבניה, ולפייך ייתכן כי יחולו בהם שינויים ו/או תיקונים ו/או השלמות, לצורך קבלת היתר הבניה ו/או בתנאי לקבלתו ו/או מכל סיבה אחרת.

5. **לפייך, מוסכם בזאת כי תוקף ההסכם מוגנה בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:**

5.1 קבלת היתר בנייה כדי מאת הרשויות המוסמכות לבניית הפרויקט ו/או הדירה עפ"י התכניות ו/או המפרט המצורפים להסכם, וזאת בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לתקופת ההארכה כהגדרתה להלן.

5.2 חתימת המוכר על ההסכם ליווי בגיןiproject נרשות תאגיד בגיןiproject מימון פיננסי בשיטת הליווי הסגור לביצוע הפרויקט, נרשם שעבוד לטובת תאגיד בגיןiproject/המממן ונמסרה הודעה לקונה בדבר הנפקתו של פנקש שוברים, וזאת בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לתקופת ההארכה כהגדרתה להלן.

5.3 על אף האמור בסעיפים 5.1-5.2 לעיל, מוסכם כי ככל וה坦אי המותלה, כהגדרתו להלן, לא יתקיים תוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם כאמור, יווךך תוקף התנאי המתלה לתקופה בת 3 חודשים נוספים באופן אוטומטי ולא צורך במתן הודעה מצד לשמו (להלן: "תקופת ההארכה").

(סעיפים 5.1-5.3 יקרו ייחדיו להלן: "התנאי המתלה").

6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמנעת ספק, מובהר וידוע לקונה, כי אם ההסכם התמ"א 38 יבוטל מכל סיבה שהיא, אזី ההסכם זה יבוטל אף הוא, מבלי שהוא צריך במשלו הודעת ביטול על ידי מי מהצדדים, ויחולו הוראות סעיף 10.6 להלן, בקשר עם ביטול ההסכם והשבת כספי הקונה.

- הකונה מסכימים לכך ומאשר באופן סופי ובلتוי חזר כי לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי היזם ו/או מי מטעמו מכל מין ו/או סוג, אם התנאי המתלה לא יתקיים, מכל סיבה שהיא, ו/או במקרה בו יחולו שינויים מהותיים, בתכניות ו/או במפרט הדירה ו/או במקרה של ביטול הסכם התמ"א 38 מכל סיבה שהיא, בעטאים בוטלים הסכם זה בתנאים המפורטים להלן, וכי הוא לא יהיה זכאי לקבלת כל סוג של סעד ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או תשולם כלשהו, למעט השבת הכספיים ששילם על חשבון התמורה, כמפורט בסוף זה.
- אם לא יתקיים התנאי המתלה במועדים הקבועים בסוף זה, ככל או חלקו, יהיה כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיעו למשנהו בהודעה בכתב על רצונו לבטל את הסכם (להלן - "הודעת הביטול"), וזאת עד ולא יותר מトום 30 (שלושים) ימים מיום התקופה להתקיימות התנאים המתלים ותקופת ההארכה ייחדיו (להלן - "תקופת ההודעה"). במקרה שהකונה נתן ליום את הודעת הביטול עד לתום תקופת ההודעה, הודעת הביטול תיקנס למועד קבלת הודעת הביטול בידי היזם וכן בתקופה של 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעת הביטול כאמור, לא התקיימו התנאים המתלים.
- mobher בזאת, כי הזכות הביטול כאמור בסעיף 8 לעיל תעמוד בתוקפה להודעת ההודעה, בלבד. לא ניתנה על ידי מי מהצדדים הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקיימו התנאים המתלים עד למועד סיוםה, תוארך התקופה להתקיימות התנאים המתלים באופן אוטומטי בתקופה נוספת בת 90 (תשעים) ימים נוספים, אשר תחול מיום תקופת ההארכה הראשונה (להלן - "תקופת ההארכה השנייה") וככל יתר הוראות סעיף 8 לעיל, יחולו בשינויים המחויבים, גם בתקופת ההארכה השנייה.
- ניתנה הודעת הביטול, ולא התקיימו התנאים המתלים עד למועד קבלת הודעת הביטול בידי היזם וכן בתקופה של 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעת הביטול כאמור, יחולו ההוראות הקבועות בסוף ג' להסכם ("דירה בהגירה ותנאים מיוחדים"), בכפוף לקיום כל התנאים הבאים:
- 10.1 ההסכם יחשב כבטל וمبוטל עם קבלת הודעת הביטול וזכויותיו של הקונה בדירה תפקעה אוטומטית עם קבלת ההודעה.
  - 10.2 הקונה יחתום על הסכם לביטול הסכם מכיר ו/או על תצהיר ביטול עסקה ו/או כל מסמך נוסף שיידרש על ידי רשות המשס ו/או הבנק מלאה ו/או כל רשות אחרת לצורך ביטול ההסכם.
  - 10.3 אם ניתנה לokane ערבות חוק מכר (לרבנות פוליסט ביטוח) ו/או נמסר לו פנקש שוברים, ערבות אלה תהיה בטילות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכם או אישור או חתימה כלשיי מצד הקונה, וזאת בין אם החזרו על ידי הקונה ובין אם לאו.
  - 10.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תוחזר הערכות למוכר מבלי שנדרש מימושה והשבת פנקש השוברים לידי המוכר, וכן הקונה יחתום וימסור לידי המוכר ו/או הבנק המלאה כל מסמך ו/או הודעת, ככל שיידרש, לצורך ביטול הערכות, ככל שהונפקה לו כזו.
  - 10.5 היזם יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויות על פי ההסכם.
  - 10.6okane לא יהיה כל זכויות בדירה והינו מאשר כי לא יהיה לו טענות ו/או דרישות ו/או עילות ובבואה כלפי היזם וכן לא יהיה זכאי לכל תשולם ו/או סעד ו/או פיצוי נוסף או אחר בקשר עם האמור, ובכפוף לאמור למספר זה.
  - 11.1 הוראות סעיפים 8- 10 תחולנה, בשינויים המחויבים, גם במקרה בו יתרה, כי הדירה ו/או הבניין, אשר אמורים להיבנות על פי היתר הבניה שיתקבל בפועל, שונאים באופן מהותי מתיאור הדירה ו/או הבניין, על פי המפרט והתוכניות שצורפו בסוף ב', להסכם. זכות הביטול כאמור בסעיף זה, תעמוד בתקופה במשך 14 (ארבעה עשר) ממועד קבלת תוכניות ומפרט מעודכנים וסופיים (כל שיאה צורך בכך) (להלן - "המועד הקבע" ו- "המסמכים המעודכנים", בהתאם).

mobher בזאת, כי השינויים הבאים לא יחולו "שינויי מהותי" במפרט ובתכניות, ולא יזכה את הקונה בביטול החוזה:

    - (1) שינויים בתכניות חניות ובפרטיפי החניה (לרבות אך לא רק, הוספת חניות ו/או שינוי במיקום החניות ו/או שינוי בשטחי החניות ו/או שינוי במיקום הכנישה אל מרטפי החניה והיציאה מהם, ו/או שינוי במיקום מתקנים טכניים ו/או שינוי במספר קומות המרתף וכיו"ב), בלבד שלא יהיה בהם כדי להקטין את מספר מקומות החניה שנמכרו לokane (אם נמכרו) ו/או לשנות את סוג החניות שנמכרו לokane, אם נמכרו, ואולם mobher, כי החלפת חניה עילית בחניה תת קרקעית ו/או החלפת זוג חניות עוקבות בשתי חניות בודדות לא יחולו שינוי מהותי לעניין זה;
    - (2) שינויים בתוכניות המחסנים (כל ו/יש מחסנים ואם נמכר מחסן לokane), לרבות אך לא רק, שינוי במיקום המחסנים ו/או בשטחים (ובלבד שלא יהיה בשינויים כאמור כדי להקטין את שטח המחסן שהוצמד לדירה (כל שהוצמד) ביותר מ- 5%);

(3) שינויים בשטחים המהווים את הרכוש המשותף, לרבות הגדלת או הקטנת שטחי הרכוש המשותף ובלבד שלא יהיה בא שינויים כאמור כדי להקטין את שטחי הרכוש המשותף בבניין ביותר מ- 5% ו/או שינוי במקומות שטחי הרכוש המשותף;

(4) שינוי בתכניות הפיתוח של המגרש.

(5) שינויים לא מהותיים בפרט גמר וביצוע, לרבות שינויים בעקבות (לרבות מיקומים ו/או גובהם) ו/או בכיווני פתיחת דלתות ו/או חלונות ו/או במיקום דלת הכניסה לדירה ו/או החלונות בדירה (בתוך החדרים המקוריים בהם תוכנו), ו/או שינויים לא מהותיים בגגות ו/או בחזיותות הבניין ו/או שינוי בעובי הקירות ו/או שינויים בלובי הכניסה של הבניין (לרבות אך לא רק, שינוי בכיווני הכניסה);

(6) שינויים בדירות אחרות בבניין, כגון: גודלן, חלוקתם הפנימית וכיוצא ב;

(7) כל סטיה בדירה ו/או בבניין שהינה בגדר הגדלת שטח, מידות או כמות (ובפרט גם כל שינוי תכוני בדירה הנובע מהגדלת שטחה);

(8) סטיה בשיעור של עד 2% (שני אחוזים) בין שטח הדירה גופה כמפורט **בנספח "ב'"** להסתכם זה ובין שטח הדירה גופה בהיתר הבניה (ובכל הנוגע לשטח מרפסת/גינה - סטיה בשיעור של עד 5% (חמשה אחוזים) וכן סטיה בשיעור של עד 5% (חמשה אחוזים) בין מידות ו/או כמות האבירים, כמפורט **בנספח "ב'"** להסתכם זה, ובין מידות ו/או כמות האבירים כפי שיפורט במפרט המכון הסופי לאחר קבלת היתר הבניה), וכן ובנוסח סטיה בהתאם להוראות סעיף 7 צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקו), התשס"ח-2008 בין השטחים הרכושים והמידות הקבועים בהיתר הבניה ובין השטחים הרכושים והמידות כפי שייבנו בפועל.

למען הסר ספק מובהר ומוסכם, כי האמור לעיל אינו בבחינת רשימה ממזכה, וכי אין אזכורם המפורש של המקירים הנקובים לעיל כדי להעיד על כך שכל שינוי אחר, שאינו כולל בראשמה דלעיל, הינו בבחינת שינוי מהותי.

כמו כן מובהר בזאת, כי השלמות של פרטיהם במפרט הנובעים משינויים שאינם "שינוי מהותי" כאמור ו/או אשר מקובלים בנסיבות העניין, לא יחויבו כ"פוגעות באופן מהותי" בנסיבות אותן רכש הקונה על פי הסכם זה, ולא יזכה את הקונה בביטול ההסכם. לעניין זה, הקונה מסכים במפרט, כי קביעת אדריכל הפרוייקט בשאלת האם השלמה של פרט נחשבת מקובלות בנסיבות העניין, תהווה קביעה סופית ומכרעת בשאלת זו. כמו כן מובהר בזאת, כי תכנון השטחים הציבוריים ו/או הרכוש המשותף בפרויקט ו/או מערכות בפרויקט ו/או מקום העמודים בבניין אינם סופיים, לרבות ביחס לגודלם, מיקומים, ניסות, מבאות, חזיתות, מערכות או מתקנים טכניים כגון מעבי מיזוג, ספרינקלרים, פיר אשפה, ארוןנות חשמל וכיוצא בוכן"ל ביחס להיקף שטחי הרכוש המשותף ו/או מיקום, וכי ביחס לכל אלו יחול ויקבע האמור במסמכים המעודכנים.

לא הודיע הקונה על רצונו בביטול החוזה על פי סעיף 11 זה עד למועד הקובלעה הגדרטו לעיל, תפרק זכות הקונה לביטול על פי סעיף 11 זה.

.12. היום יודיע לקונה על התקיימות התנאים המתלימים בכתב (ובכללו זה על קבלת היתר הבניה). ככל שיחולו בהיתר הבניה **שינויים שאינם מהותיים** כאמור בסעיף 11 לעיל ושאינם מחייבים שינוי בתוכניות ו/או במפרט, היום לא יכול בהודעתו את פרטיו השינויים. לביקשת הקונה, הוא יזמין לעיין בתוכניות המעודכנות במשרדי היום ו/או במשרד המכירות. ככל שייהיו בהיתר הבניה שינויים מהותיים ו/או שינויים שאינם מהותיים אשר מחייבים שינויים בתוכניות ו/או במפרט, יצרא' היום להודעתו בדבר התקיימות התנאים המתלימים (ובכללו זה, קבלת היתר הבניה) גם את המסמכים המעודכנים.

.13. חררו הצדדים שלא לבטל את ההסכם בהתאם להוראות נספח זה לעיל (לרבות במקרה של אי הودעת הקונה על ביטול ההסכם), מתחייב הקונה לחותם על המסמכים המעודכנים, וזאת תוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלתם לידי. מוסכם, כי כל עוד לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים כאמור, וכל עוד לא בוטל ההסכם כתוצאה מהפרתו היישודית של ההסכם על ידי הקונה בשל אי חתימתו על המסמכים המעודכנים, האמור במסמכים המעודכנים יגבר, והמסמכים המעודכנים יחליפו ויבואו (לפי העניין) במקום המפרט והתכניות שצורפו להסכם **בנספח ב'**.

.14. סעיף 13 לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

.15. בחור צד להסכם לבטל את ההסכם, בהתאם ובכפיפות לאמור בנספח זה לעיל, הרי שכפוף להשבת הכספיים לקונה בהתאם להוראות נספח זה לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כלפי היום בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו ו/או כלפי זה של הפרויקט, ובכפוף לקיים כל התחייבויות הקונה כמפורט לעיל לא תהיה ליום כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כלפי הקונה בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו.

.16. הקונה מצהיר כי חתום על נספח זה לאחר שהוברר לו, כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו, וכי הוא הבין ומוסכם לכל האמור בו. כמו כן מadgeש הקונה, כי ידוע לו שעלה בסיס האמור בנספח זה, ובividood על בסיס העובדה, כי המפרט והתוכניות שצורפו להסכם **בנספח ב'**, אינם מלאים, אינם סופיים והם נתונים לשינויים/השלמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל - הופחת ונקבע מחיר הדירה במסגרת מבצע

המכירות המוקדמות (pre-sale) - ומשכך, נכוונו של הקונה למגוון התכונות במפרט ובתוכניות, כמפורט בספק זה לעיל, תפורש באופן הרחב ביותר ומתווך כוונה לקיים את העסקה נשוא ההסכם, בתמורה שנקבעה לגביה בספק התמורה, על בסיס היתר הבניה הסופי שיתקבל, וזאת על אף כל זכות הנזונה, אם נתונה, ל勃勃ה בשל כך.

.17. בכל מקרה של סטייה בין הוראות ההסכם ונפחיו לבין הוראות נפח זה.

---

勃勃ה

---

היום

## נספח ג' – דירה בהגירה - מחיר הדירה ותנאים מיוחדים

שנערך ונחתם בהרצליה בתאריך:

ב י נ : **514503564**  
לhlen : – "המוכר" או "היזם"  
מצד אחד;

ל ב י נ :  
1. ----- ת.ז.  
2. ----- ת.ז.  
לhlen שניהם יחד וליחוד – "הкова"

מצד שני;

כללי:

- נספח זה נערך ונחתם במעמד חתימת הסכם בין המוכר לבין הקונה (להלן: "הסכם") למכירת דירה מס' זמני בkommenה (להלן: "הדירה") במסגרת פרויקט לבניין הקיים ובניות הבניין החדש והדירות החדשות תחתיו, כמפורט בהסכם, על פי תוכנית תמ"א-38, בבניין שברח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב, הידוע בגוש 6108 חלקה 431 (להלן: "הבניין"), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- למונחים הנזכרים בסNPC זה תהא המשמעות הנתונה להם בהסכם המכrown.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות NPC זה להוראות תגבורנה הוראות NPC זה.

התמורה:

- על אף האמור בהסכם המכrown ו/או בנספחו, מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי הקונה החתום על הסכם מכיר זה זכה בדירה נשוא הסכם זה במבצע "דירה בהגירה" אותו ערכה החברה, ולפיכך הקונה זכאי לקבלת הדירה מהוים ללא תשלום, ואולם מובהר במפורש כי הקונה יישא בתשלומים כל המיסים ו/או תלולומי החובה האחוריים שחלים ו/או יכולו על פי כל דין בגין זכיות הקונה בדיירה, לרבות, אך לא רק, מס הגרלות (הכנסה) ו/או מס יסף ו/או מס יסף נוסף ו/או מס רכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל מס ו/או תשלום חובה אחר שחול ו/או יכול עפ"י כל דין בגין זכיות הקונה בדיירה/הענקת הדירה מהוים לקונה ללא תמורה, ללא יוצאה מן הכלל, וכן בתשלומים הנלוויים לרכישת הדירה (חייבוי מונחים דירתיים, אגרות, עליות הזמן עבודות שינויים לדירה, מיסים והיטלים וכיו"ב) המפורטים בהסכם המכrown, שיישולמו על ידי הקונה בלבד ועל אחוריותו הבלעדית, במועדים קבועים לכך בדיון.
- ambil לגורע מהאמור לעיל, מובהר כי במקרה בו יבקש הקונה לבצע ו/או להזמין שינויים מסוימים לדירה אצל הקובלן המבצע, אזי עלויות הזמנת השינויים כפי שישוכם בין הקובלן המבצע ו/או עמלת פתיחת תיק השינויים כפי שתקבע על ידי הקובלן, יכולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו במלואן בהתאם להוראות NPCם הרלוונטיות.
- מוסכם, כי שווי הדירה הינו בסך של **₪ (במיליונים: ש"ח),** כולל מע"מ בשיערו המקורי (להלן: "מחיר הדירה" או "סכום הדירה").
- מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי ככל ובמועד חתימת הקונה על הסכם זה חתמה החברה על הסכם ליזוי בנקיי והתקבל פנקש שוברים עברור הדירה, תפקיד החברה לחשבון הלילוי באמצעות פנקש השוברים את מחיר הדירה עברור הקונה, וכנגד זאת יהיה הקונה זכאי לקבלת ערבות חוק מכיר בשווי של מחיר הדירה ובנכויו המעניין שמובטח בקרן של המדינה, במפורט בהסכם המכrown.
- במקרה בו במועד זכיות הקונה בהגירה **טרם** התקבל פנקש שוברים לדירה, אזי תפקיד החברה עברור הקונה בחשבון נאמנות שיפתח על ידי עוזי \_\_\_\_\_ מרחר' \_\_\_\_\_ ויינהל על ידו (להלן: "הנאמן"), כספים בשיעור השווה למחיר הדירה, ואלה יוחזקו בנאמנות על ידי הנאמן עד לקבלת פנקש שוברים לדירה. התקבל פנקש שוברים

לדירה, ישלם הנאמן עבור הקונה באמצעות שובר מפנקס השוברים את מלא סכום הדירה, וכנגד זאת יהיה הקונה זכאי לקבלתUberות חוק מכר בשווי של מחיר הדירה ובנכויו המע"מ שמובטח בקרן של המדינה, כמפורט בהסכם המכר.

.9. מובהר במפורש כי על הדירה כהגדرتה בהסכם זה יהולו הוראות סעיף 2.8 והוראות נספח ד/5 להסכם המכר.

.10. הוואיל והסכם זה מוגנה בתנאים מתלילים כמפורט בסעיף ב/1 להסכם זה, אזי מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי ככל ולא יתקיים התנאים המתלילים בפועל, מכל סיבה שהיא, והסכם זה יתבטל בעקבות זאת, אזי הקונה יהיה זכאי לקבלת סכום הדירה שהופקד בנאמנות אצל הנאמן או לחילופיו, לקבלת סכום הדירה כנגד השבת Uberות חוק המכר (במקרה בו הופקד מחיר הדירה בחשבונו הליווי אך לאחר מכן בוטל הסכם זה בהתאם לקבוע בנספח התנאים המתלילים), וזו בתוך 60 יום ממועד חתימת הצדדים על מסמכי ביטול הסכם המכר, לרבות תצהירם ביטול עסקה לרשות המיסים וכן חתימה על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלאוה, עפ"י נחייו ו/או הנחיותיו, וכיו"ב.

.11. מובהר ומוסכם כי כנגד העברת מחיר הדירה ללקוח כאמור, בגין הוצאות ניהול חשבון הנאמנות, לא תהיה לצד כלשהו כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי משנהו ו/או כלפי הנאמן.

.12. הצדדים פוטרים בזאת את הנאמן באופן בלתי חוזר מכל אחריות לשמרות שיקלי / אחר של כספים שיופקדו בידו ו/או מכל אחריות אחרת בגין כספים אלה, בלבד שלא פעיל בהםם בוגוד לאמור בהסכם זה בחוסר תום לב או בזדון. ידוע הצדדים כי הנאמן, בהסכםו לשמש נאמן בעסקה זו, מסתמך על הפטור הניתן לו כאמור בס"ק זה, וכי אלמלא כן לא הייתה ניתנת הסכמתו לשמש כנאמן בעסקה.

.13. החברה מורה בזאת לנאמן באופן בלתי חוזר, כי במקרה של ביטול ההסכם כאמור, להעביר לידי הקונה את מחיר הדירה אשר הופקד אצלו בנאמנות בכפוף לסעיף 9ג לעיל, ובמקרה כאמור לא תהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישת כלפי הנאמן בקשר לכך.

.14. הקונה מתחייב לשאת בתשלומי המע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגבי מע"מ, ובכלל זה תשלום חובה, אגרות השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת שתיתווסף למחיר הדירה עפ"י ההסכם וכו'.

.15. תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי הקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי שיכלול את כל התשלומים שחוות תשלום חלק על הקונה, לפי תנאי הסכם זה.

---

ה匿名

---

המקור

## **נספח ד/1 – הودעה על זכויות הקונה**

## תאריך:

לכבוד

ת.ז.

ת.ז.

.ג.ג.ג

**הנדון: הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974**  
**בעניין הבטחת בספי הקונה**

בהתאם להוראות סעיף 2א לחוק המכר (דירות), הבהיר השיקעות של רוכשי דירות, תשל"ה-1974 (להלן: **"חוק הבטחת השקעות"**), הננו לפרט בפניכם, בתמצית, את זכויות הקונה על פי חוק הבטחת השקעות להבטחת כספי רכישת דירה והדריכים שנקבעו לפי החוק הנ"ל לעניינו זה:

על פי חוק הבטחת השקעות, לא יוכל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה (משמעותו, כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחזזה המכיר בקשר לרכישת הדירה), סכום העולה על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, אלא אם עשה אחת מלאה, והכל על אף האמור בחזזה המכיר שיעיתם בין המוכר לבין ביחס לדירה:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספיים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 10 להלן, הנכלל בכספיים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמושכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפתה הילכית, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבחן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקהה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמם לא יהיה מנעה מוחלטת לעניין זה ; השר, בהסכם המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח העrobotת הבנקאית ;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטחים, שאישר לעניין זה הממומנה על שוק ההון, להבטחת החזרותם של כל הכספיים שישלים לו הקונה על חשבו המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 10, הכלל בכיספים אלה, בהתקיים הנسبות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמו טוב על פי פוליסט הביטוח ודמי הביטוח שלומו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניינו זה את נוסח פוליסט הביטוח:

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסית מהקרקע שעלייה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת הנזנות שאישר לכך השיר, להבטחת החזרותם של כל הכספי ששלים לו הקונה על חשבונו המחיר. בהתקיימים הניסיבות כאמור בפסקה (1):

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק ייחודי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא ורשמו לגרימת שערוד. עיסוקו או זכות של אד' שלישית שיש להם עדיזות על הבעיטה :

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסית מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכור, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיבול או זרמות של אד שלישוי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף קטן (1) או (2) לעיל, יהיה רשאי להחליף את העורובה באחת מדרכיו העורובה לפי סעיף קטן (3), (4), או (5), בלבד שהושלמה בגין הדירה ונסרתה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכרז שהמוכר אינו רשאי להחליף את עצורובה : אינו בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 להלן.

על אף האמור בחזזה המכרז, לא יוכל מוכר מקונה תשומיי כספים על חשבונן מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבעו שר הבינוי והשיכון בתקנות המכרז (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סיג לתשלומיים על חשבונן מחיר דירה), תשליה-1975, אלא אם כן כספים אלה הובטו כאמור בסעיף (1) או (2) לעיל (ערבות גנטאית או פוליפט ביטוח).

4. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1(1) או 1(2) לעיל יהיה רשאי להחליף את העربה באחת מדרכי העARBה לפי סעיף 1(3), 1(4) או 1(5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה למונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את העARBה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 לעיל.
5. כספים שהובטחו כאמור בסעיפים 1(1) או 1(2) לעיל (ערבות בנקאית או פוליסט ביטוח), יוצמדו בהתאם לשיטת הצמדה שעלייה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה. לא נקבע בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספיים שהובטחו לממד תשומות הבניה שיפורסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן הממד שפורסם לאחרונה לפני תשלוםם בידי הקונה עד לממד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם למונה במקרה המקרים המפורטים בסעיף 1 לעיל.
6. כל תשלום הUtilities והוצאות הקשורות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק הבטחת השקעות (להלן: "ההוצאות"), יחולו על המוכר. האמור לעיל לא יחול אם על פי חזזה המכר על המוכר לשלם את החוצאות בשליל הקונה והmbטח או מוציא העARBה הבנקאית, לפי העניין, הוצאה קבלה על שם הקונה.
7. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למtan ליווי פיננסי, יודיע כל כך למונה בכתב עד מועד חתימת חוזה המכר. שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת החודעה.
8. תאגיד בנקאי מלואה ומוכר שהתקשרו בהסכם למtan ליווי פיננסי יפעלו בדרך המתוארת להלן בלבד לעניין פרויקט הבניה נשוא חוזה המכר: התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלומים בעבור כל דירה בפרויקט הבניה, ימסור אותו למוכר ויפקי תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלוםם שהעיבר תאגיד שנתן למונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבו הלווי באמצעות פנקס השוברים בלבד שיכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים. הסכם הלווי של פרויקט הבניה יוכל את חובת הבנק והמוכר לפעול לפי הסדר השוברים בלבד ופרטים נוספים שייקבלו על ידי המפקח על הבנקים. המוכר ימסור את פנקס השוברים למונה ויקבל באמצעות תאגיד העיבר תשלום המלווה עבור הדירה. תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חזורת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה, התאגיד הבנקאי המלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסט ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המיעם כהגדרתו בסעיף 10 הנכלל בכספיים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום תשלום כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.
9. תאגיד בנקאי או אחר שננתן הלוואה למונה לרכישת דירה חייב להודיע למונה בכתב על הוראות חוק המכר דירות ועל זכויותיו להבטחת הכספיים ששולם למוכר בעבור הדירה וכן להעיבר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוויידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל או התחייבות בכתב של המוכר למtan בטוחה כאמור.
10. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 1(1) או 2(2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המיעם ששולם, במקרה של שימוש הבטוחה, משועבדת בשבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המיעם" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מנת הקונה למוכר.
11. בסעיף זה: "בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסט ביטוח כאמור בסעיף 1(1) או 2(2); "רכיב המיעם" – כהגדרתו בסעיף 10 לעיל; "הקרן" – הגוף שהוקמה לפי סעיף 4. מומשה בטוחה בנסיבות האמור בסעיף 1(1) או 2(2), תשיב הקרן למונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המיעם לגבי כל תשלום מנת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 על הכספיים שהובטחו כאמור בסעיף 1(1) או 2(2), בהתאם להוראות אלה: (1) התאגיד הבנקאי או המבטח לא יאוחר משבעה ימים ממועד השימוש, בקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המיעם; (2) בתוך 14 ימים ממועד פנינת התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המיעם מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח; (3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המיעם מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה. (4) החשב הכללי של משרד האוצר ייקים, במשרד האוצר, קרן שມטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המיעם ללקוחים, בעתימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה;
12. אנו עומדים לרשוטכם בכך שאלה או הבהרה שתידרש.

בכבוד רב,

**אנשי העיר פרויקטים בע"מ**

אנו מאשרים כי כל האמור לעיל הודיע לנו על ידכם במועד חתימת הסכם הרכישה וכי זכויותינו על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **"חוק הבטחת השקעות"**), וחדרכיהם שנקבעו בחוק הבטחת השקעות להבטחת הכספיים שישולמו על ידינו בגין רכישת הדירה ידועות וברורות לנו היטב.

כנןנו מאשרים כי לאור הוראות הסכם הרכישה, הבטוחה שתימסר לנו הינה ערבות בנקאית או פוליסטית ביטוח בהתאם להוראות סעיפים 2(1) או 2(2) לחוק הבטחת השקעות, מבלי לגרוע מזכויות המוכר להחלף את הבטוחה בבטוחה אחרת לפי הוראות החוק ו/או לבטל את הבטוחה לכשיתקימו התנאים לכך על פי הוראות החוק.

**ולראיה באנו על החתום היום:** \_\_\_\_\_;

**אישור:**

הריini מאשר את חתימת הנ"ל בפנִי בתאריך: \_\_\_\_\_

יניב בכיר, עו"ד

## **נספח ד/5 להסכם מכרך מיום**

שנערך ונחתם בהרצליה ביום :

**ב י נ : אנשי העיר פרויקטיים בע"מ, ח.פ 514503564**

מרח' הרברט סמואל 46, תל אביב.

להלן בהסכם זה – "המודרנו" או "החברה"

**מצד אחד;**

**ל ב י נ :**

**ת.ז.**

**ת.ז.**

משמעותם לצרכי הסכם זה רחוב

להלן בהסכם זה, שניהם יחד ולחוד, – "הקונה"

**מצד שני;**

**הואיל:**

נספח זה נערך ונחתם במעמד חותמת הסכם בין המוכר לבין הקונה (להלן: "ההסכם") למכירת דירה מס' זמיי בקומה (להלן: "הדירה") במסגרת פרויקט להריסה בניין קיים ובנית בניין חדש תחתיו על פि תמי"א 38/2 בבניין שברח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב, הידוע כגוש 6108 חלקה 431 (להלן בהתאם: "הסכם התמ"א 38" או "הבנייה" או "הפרויקט"), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

**והואיל:**

וברצונו החERICA להבהיר את ההסכנות בין הצדדים בקשר לסעיף 2.8 להסכם המכרך, אשר עניין בתחילת סעיף 3(ב) לחוק המכרך דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974 (להלן: "חוק המכרך דירות הבטחת השקעות") על ההסכם;

**והואיל:**

ועפ"י הוראות ההסכם ובהתאם להוראות לחוק המכרך דירות הבטחת השקעות, על החERICA להבטיח את הכספיים שישלים לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירתUrboת בנקאית או פוליסת ביטוח (להלן: "הערבות"), לפחות מושכים בין הצדדים עסקה כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבר העמדת הערכות בשבייל הקונה, והכל כמפורט להלן;

**לפייך, הוותנה, הוסכם והוצהר בין הצדדים כלהלן:**

1. המבואר לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בנספח זה תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם ובמבוא להסכם.
3. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
4. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי על פי הוראות ההסכם, מושכים כי סכומים המשתלמים בעבר הערכות בשבייל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשבייל הקונה.
5. תשולם כסומים כאמור שיישולמו כהוצאות בשבייל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי, כהגדרתו בהסכם, שהנפק ערבות לטובה הקונה.
6. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי כל התשלומים ו/או העמלות ו/או הוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסווג זה בין הצדדים שאינם קשורים, והינם כדלקמן:
  - 6.1. עלויות הקמה בשיעור שקבע בהסכם הליווי הבנקאי, מסך הכספיים המופקדים בחשבון הליווי.
  - 6.2. ריבית שנתית בשיעור שקבע בהסכם הליווי הבנקאי, מסך הכספיים המופקדים בחשבון הליווי.
7. יובהר, כי סך התשלומים ו/או העמלות ו/או הוצאות הכרוכות בהנטקת הערבות ושישולמו לבנק בשבייל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה, לא יעלوا בפועל על הסכומים שישולמו בפועל על ידי החברה בשבייל הקונה.
8. במסמך החיבור שמצוין מטעם הבנק המלאוה לחברה, יופיע שם הקונה וגובה התשלומים ו/או העמלות ו/או הוצאות הכרוכות בהנטקת הערבות לקונה.

9. החברה תמציא פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור, תועבר מאת החברה לקונה בכתב.
10. לkoneksi לא תהינה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות נגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך.

---

הkoneksi

---

החברה

**ייפוי כח והרשות/ים מטה:**

אני / אנו החתום/ים מטה: שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולם ביחיד וכל אחד לחוד ממנהים ומיפויים בזו את כוחם של עוזה"ד איל ארנון ו/או פז רימר ו/או יניב בכיר ו/או רובי בר משה ו/או צוק רימר ו/או כל עורך דין אחר משרד עוזה"ד רימר ארנון מריח' המנופים 2, הרצליה פיתוח 4672553, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מושרנו ומיפויי כוחינו ולעשות בשמו ובמכוונו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. קיבל ו/או רכוש ו/או להעביר על שמיינו ו/או לפקדתינו את זכויות הבעלות, ביחידת דירות מס' (זמן) \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ על הצמודותה (להלן - "הדירה" ולהלן - "המכר"), שרכשנו מאות בניין העיר פרויקטים בע"מ ח.פ. 514503564 (להלן: "היזם") בהתאם להסכם מכירת מתאריך (להלן: "ההסכם") במרקען המידע כגוש 6108 חלקה 431 ברחוב ז'בוטינסקי 154, תל אביב (להלן - "המרקען"), בין שהביתה בו נבנתה/תיבנה הדירה רשום ו/או יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או בכל יחידת רישום חדשה/ות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעولات הסדר ורישום ו/או מפעولات איחוד וחולקה ו/או מפעولات ביטול ו/או רישום צו בית משותף לגבי המקרקעין, וזאת בתנאים כפי שמיופי כוחו ימצאו לנכו.
2. קיבל ו/או לגורום כי המכר יועבר וירשם על שמיינו ו/או לפקדתינו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מסרץ אחר, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך במכר ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שייהיו לנו במכר ובקשר אליו.
3. המונח "המכר" המופיע בייפוי כח והרשות/ים ו/או לפקדתינו על שמיינו כבל הקשור בזכויותי ו/או התחייבותי בקשר למכר הנ"ל, הוא בקשר שעלייה הוא נבנה, הנו בחלוקת נפרדת או מגרש נפרד, הנו בחלוקת מסוימים בחלוקת נפרדת או בירוש נפרד, הנו חלק בחלוקת מסוימים בחלוקת נפרדת או בירוש נפרד, והן חלקים מחלוקת או מגרשים בחלוקת נפרדת, ו/או כל בית או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבית ו/או כל בית ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבית ו/או הדירה נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעولات איחוד קרקע ו/או הפרדת ו/או רישום בית משותף ו/או מספר בתים לבתים מסויפים ו/או ו/או כתוצאה מביטול ו/או תיקון צו בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשיינו הנ"ל ימצאו לנכו לפיק שיקול דעתו/ם המוחלט.
4. ממשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמו ובמכוונו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התקונות שהיו ו/או שייהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או זכויות חזויות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש לה נבו בדירה, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ובין שהיא בערובות הדדיות עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין בכל דרגה בלי אחריות ו/או ערבות הדדיות כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התקונות שהיו ו/או שייהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומם ו/או בנוסך לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך שתראה למורשיינו הנ"ל, הכל בתנאים ובנסיבות אשר מושרינו ימצאו לנכו, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק החזאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתוקנו מפעם לעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שייהי בעתיד בנוסך ו/או במקומות החוקים הנ"ל
5. לבקש ו/או להסכים לרשותם את המכר, לבדוק או יחד עם דירה/דירות נוספות שבנויות ו/או ייבנו במרקען, כבית משותף ו/או להסכים לביטול צו בית משותף, וכן לרשותם תקנו לבית המשותף ו/או לתקן וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות הוצאה חלקים ממיסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצדמתם לדירה או לדירות שבבית המשותף, העברתם

מichידה אחת לאחרת, רישום העורות אזהרה, שעבודים, זיקות הנאה, לזכות המ麥ר ו/או לחובתו, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכללי רכב אל ומתקומות החניה או לגישות לבתים, לרוחבות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות זכויות צדדים שלישים, וכן לחותם על כל מסמך ו/או ליתן הסכמה בשמו ובמקומו לצורך ביצוע פעולות לשם ניהול הבית המשותף, לרבות על דרך חתימה בשמו ובמקומו על הסכם ניהול עם חברת ניהול לצורך ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף בבית המשותף והגדרת היחסים בין משתכנים/דיירים הבית המשותף ושימוש המשתכנים/דיירים ברכוש המשותף, והכל כפי שתמצאו לנכון עפ"י שיקול דעתכם הביעדי.

6. לבקש ו/או להסכים ו/או לחותם בשמיינו ובמקומיינו לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין לטובתנו ו/או לפקודתינו, בגין ההסכם לרכישת המ麥ר מהוים, על פיו יהיה זכאים, בין היתר, להרשם בפנקסי המקרקעין כבעליים של המ麥ר, וכן לבקש או להסכים בלבד ו/או לבטל ו/או לתקן ו/או לשנות את הערת אזהרה שנרשמה או שתרשם בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו נמצא לנכון.

7. להסכים לרישום של כל סוג הפעולות ו/או עסקאות ביחס למ麥ר ו/או למקרקעין עליהם הוקם/יוקם, לרבות איחוד, חילקה, הפרדה, החליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף וכל חילקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום העורות אזהרה ו/או ייחודה ו/או רישום זיקות הנאה ו/או ייחוד דירות ו/או ייחוד משכנתא ו/או ייחוד התcheinיות לרישום משכנתא, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן,/non אליהם הקיימות ו/או הרשותות בלשכות רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמנה בעתיד; לתקן, חלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או כל זכות שהיא במ麥ר ו/או במקרקעין, בתמורה ו/או ללא תמורה, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתאות ו/או לעובדים ו/או לזכותיות של אחרים, או חופשי מכל אלה.

8. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחותם על כל חוזה, הסכם, הסכמה, אישור, הצהרה, התcheinיות, מפה, תשריט, בקשה, ו/או תוכנית לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצויינו ביפוי הכה והרשאה זה, ו/או לפעול או לחותם על כל הנ"ל בבתacha או מזמן לחזון בחוק ו/או ביחס להרשותה, בנק, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת או מזמן בפועלה כזו או בלא תמורה ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהיתה/הו צריכה/ים לעשותם אילו הייתה/הו צריכה/ים לעשותם אילו הייתה/הו פועל/ים או נוכח/ים עצמא/נו.

9. להופיע בשמיינו ובמקומיינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו וambilי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני הממונה על מרשם המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקע ו/או מחלוקת המדידות ו/או עדות לתכנון ובניה למיניהם ו/או משרד מקרקעי ו/או משרד מס רכוש ו/או משרד כל חברה משכנת ו/או בנקים למיניהם ו/או משרד מקרקעי ישראלי ו/או עיריית תל אביב ו/או ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב ו/או רשות מקרקעי ישראלי ו/או פעולה ו/או לחותם בשמו ובמקומו על הצהרות, תעוזות, בקשנות, התcheinיות, חוותים, הסכמים, הסכמות, תביעות, יתוראים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, שירותים עסקה ו/או העברה מכלמין וסוג, לרבות וambilי לגרוע מכלליות האמור לעיל שירותים עסקה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שירותים משכנתא ו/או משכנתא ו/או התcheinיות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהם ו/או הסכמי ניהול, בקשה לשבעוד ו/או מהיקת הערת אזהרה ו/או למחיקת הערת אזהרה ו/או ליחוד העורות אזהרה ו/או לייחוד דירות ו/או לייחוד משכנתאות ו/או לייחוד התcheinיות לרישום משכנתא ו/או בקשה לרישום בית משותף ו/או בקשה לתיקון צו בית משותף ו/או בקשה לתיקון תקנון ו/או החלפת תקנון הבית המשותף ו/או חתימה על תקנון חדש ו/או על כל תיקון לתקנון הקיימים ו/או שייחה קיים של בית המשותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל וכל פעולה שתידרש לשם רישום הזכויות על שמיינו, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחותם על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כחנו הנ"ל ימצאו לנוח וلامועיל לשם קיום ההסכם.

- לבקש או למסור כל בקשה הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מקרקעין, תשכ"ג-1963 על תיקוניו ו/או לפי כל דין אחר, לחותם על הצהרה לМИסוי מקרקעין, על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי ממיסים רכישה ו/או מס שבח ו/או מכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יכול על הדירה ו/או בגין רכישתה.
11. לחותם על כל מסמך אשר בא/י כוכנו ימצאו לנכון לשם צמצום, החלפה, ביטול, שינוי, החזר של כתבי/ערבות לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר") ו/או כל בוחן אחר הנitin לפי הוראות חוק המכר כפי שהוא בתוקף היום ו/או כפי שהוא יונה מפעם לפעם.
12. לשלם בשמי ובמומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארננות וההיטלים לMININIM החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או تعודה ו/או מסמך שידרש כדי לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי הכה וההרשות הנוכחים, לרבות לצורכי רישום משכנתא שקיבלתינו למימון רכישת הדירה.
13. מדי פעם בהעדר ייפוי כח והרשות זה כלו או מקטטו, לאחר או אחרים. לבטול ו/או לתקן כל העברה שנעשתה לנו ולהעירה מחדש, למנות עורך-דין או עורך-דין או מושחה/ים אחרים ולפטר/ם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומותם לפי ראותינו/ם של מושחה/ינו הניל.
14. כל מה שעשה/ו מושחה/ינו הניל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע לייפוי כח הרשות זה יחייב/ו אותנו/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים בכוחינו והריני/ו מסכימים/מים מראש לכל מעשייהם של מושחה/ינו הניל שעשה/ו ובתוקף ייפוי כח והרשות הנוכחי ומשחררים/ים אותנו/ם מכל האחריות כלפי/נו בקשר למעשייהם הניל.
15. ייפוי כח והרשות זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין לנו רשאים לבטל/ם ו/או לשנותו/ם באיזה אופן שהוא והוא חייב אותנו ואת הבאים במקומותו או תחתינו הויל ובו קשורות הזכויות של בעלי זכויות אחרים במרקעינו ו/או אלה שירשמו כבעליה ו/או של היזם ו/או של בנק הפעלים בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ, ו/או הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ, ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומשכנתאות בע"מ, ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהלוואות בע"מ, ו/או בנק קרמל למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהלוואות בע"מ ו/או בנקים, ו/או כל חברה לביטוח בע"מ ו/או מכלול מימון נדלין בע"מ ו/או של מלויים אחרים ו/או של חברות ביטוח ו/או של צדדים שלishiים אחרים, והרני/ו מצהירים/ים בזה כי איןנו מותרים/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על כל זכותינו לעשות עצמי/נו, או על ידי מישחו אחר, בלבד מושחה/ינו הניל את כל המעשים והפעולות הנזכרות בייפוי כח והרשות זה, או את חלקם.
16. ייפוי כח זה יפורש באופן המרחב ביותר כדי שבאי כוכנו הניל יוכל לעשות בשמו ובמונו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ו/או לשם העברת רישום הזכויות במרקם ממש המוכר לשמו.
17. אנו מסכימים בזה במפורש, כי בא/י כוכנו הניל יהיה רשאים לייצג גם את המוכר, פרט לייצוג בהחלטים משפטיים, אם יהיה ביןנו לבין המוכר.
18. במקרה ואני/arצה/נרצה לעשות פעולות אלה בעצמי/נו או על ידי מישחו אחר- בלבד מושחה/נו על פי ייפוי כח זה - יהיה מושחה/נו רשאים למנוע בעדי/נו או بعد הגיעם בשמי/נו מעשיות זאת, וכן לבטל כל פעולה שבוצעה על ידינו.
19. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

**ולראיה לנו על החותם היום לחודש שנת 2025**

אני, \_\_\_\_\_, עוזיד מאשר כי מושבתי הניל חתמו על ייפוי כוח זה בפני:

---

חתימה וחותמת

---

תאריך

## ייפוי כח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו. \_\_\_\_\_, ממנה בזה את עוה"ד פז רימר  
ו/או אייל ארנון ו/או יניב בכיר ו/או רובי בר משה ו/או צוק רימר, כל אחד מהם, להיות לב"כ החוקי שלי לשם  
עשיה בשמי ובמקומי של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ו/או למחוק את הערת האזהרה ו/או העורות האזהרה הרשומות ו/או משוכן ו/או כל רישום אחר  
שהיהו רשומים לטובתנו בגין הסכם מכיר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם הנ"ל") עליו חתמנו עם  
חברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ ח.פ. 514503564 (להלן בתאמה: "החברה" או "המוכר" או  
"המעביר") על זכויות החברה ו/או בעלי הזכויות במרקען המצוים בחלוקת: 431 בוגוש : 6108 בישוב:  
תל אביב ו/או בכל יחידת רישום חדשה/ות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או  
פעולות איחוד וחלוקת ו/או מפעولات ביטול ו/או רישום צו בית משותף לגבי המקרקעין, וזאת בתנאים  
כפי שמיופי כוחם ימצאו לנכון (להלן: "הנכס הנ"ל").
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשmeno בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשות מקרקעי  
ישראל, החברה המשכנתה, רשות המיסים אגף מסמך אחר, ובכל מקום ובלחחות בשmeno על  
בקשות, הסכמות, הצהרות, התcheinויות וכל מסמך אחר, וכן לעשות כל פעולה הקשורה בנכס הנ"ל  
ולחתונים על כל מסמך, ככל שיידרש לשם ביטול ומחיקת העורות אזהרה ו/או משוכן הרשומים ו/או  
שיירשםו לטובתנו על הנכס הנ"ל ולשם ביטול שומות עסקה שנפתחו בגין ההסכם הנ"ל.
3. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את החברה, פרט לייצוג בהחלטים  
משפטיים, אם יהיה בינינו לבין החברה.
4. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלק לאחר או לאחרים.
5. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ויישאר בתוקף גם לאחר מות מי מאתנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי  
יורשינו, הוואיל ותלויות בו זכויות המעביר.
6. ביפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי  
המקרה.

ולראיה לנו על החותם בהרצליה בתאריך: \_\_\_\_\_ :

אני, \_\_\_\_\_, עוזד מאשר כי מושטי הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה לפני.

עו"ד \_\_\_\_\_,

תאריך \_\_\_\_\_