

תקנון מבצע "דירה בהגרלה"

1. הגדרות

- א. **עורכת ההגרלה**: אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ, חברה מספר 515790855, או חברה בת בבעלות מלאה.
- ב. **ההגרלה**: הגרלת הפרס אשר תיערך על ידי עורכת ההגרלה באופן ובתנאים המפורטים להלן.
- ג. **הפרויקטים המשתתפים**: פרויקטים למגורים במרכז תל אביב (רובע 3 ו-4 בלבד) המוקמים על ידי עורכת ההגרלה, הנקובים **בנספח א'**. יובהר כי ככל שבתקופת המבצע תחל החברה בשיווק דירות בפרויקטים נוספים למגורים במרכז תל אביב (רובע 3 ו-4 בלבד), אזי גם הפרויקטים כאמור יכללו בהגדרת הפרויקטים המשתתפים.
- ד. **דירה מזכה**: הדירה מושא הסכם הרכישה שיחתם בין עורכת ההגרלה למשתתף.
- ה. **הסכם הרכישה**: הסכם לרכישת דירה באחד הפרויקטים המשתתפים, שנערך בין עורכת ההגרלה לבין המשתתף במועד המצוין בספרי החברה.
- ו. **המבצע**: מבצע לקידום מכירת דירות בפרויקטים המשתתפים, בהתאם להודעה בדבר מתן היתר כללי לעריכת הגרלות לפרסומת 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. יובהר כי ההשתתפות במבצע תתאפשר ל-50 הרוכשים הראשונים בלבד שרכשו דירה מזכה, ולפיכך תקופת המבצע תסתיים במועד שבו יושלם מספר זה או ביום 15.2.2026 – לפי המוקדם מבניהם. על אף האמור, עורכת ההגרלה שומרת לעצמה את הזכות להאריך את תקופת המבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי בהודעות שימסרו למשתתפים, בגלל מצב חירום / מבצע צבאי / מלחמה וכד'.
- ח. **הפרס** – דירה בת 2 חדרים בפרויקט שיוזמת עורכת ההגרלה ברחוב ז'בוטינסקי 154 תל אביב, ששטחה כ-37 מ"ר על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, בהתאם למפורט בהסכם דירת הפרס. יובהר כי טרם התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט וטרם נחתם הסכם ליווי לביצוע הפרויקט (כלומר טרם התקיימו התנאים המתלים הנקובים בהסכם שנחתם מול בעלי הזכויות בבנין הקיים). יובהר כי החברה תהא רשאית להעמיד לזוכה חלף דירת הפרס דירה בפרויקט אחר של החברה, בשווי שלא יפחת משווי דירת הפרס.
- ט. כי החברה תהא רשאית לתת חלף דירת הפרס, דירה בפרויקט אחר של החברה, בשווי שלא יפחת משווי דירת הפרס.
- י. **המפקח** – עוה"ד ליעד קלדרון ממשד ארנון תדמור-לוי, ברח' דרך מנחם בגין 132 תל-אביב.
- יא. **משתתף** – אדם פרטי בלבד, אשר רכש דירה מזכה בתקופת המבצע (למען הסר ספק – רכישת דירה במסגרת שדרוג ו/או רכישת דירה נוספת בהנחה בהתאם להוראות הסכם תמ"א, לא תיחשב כרכישת דירה מזכה לעניין תקנון זה), ובלבד שנמנה עם 50 הרוכשים הראשונים, וזכאי להשתתף בהגרלה בהתאם להוראות תקנון זה.
- יב. **הסכם דירת הפרס** – הסכם מכר בקשר עם דירת הפרס, עליו יחתמו עורכת ההגרלה והזוכה בפרס, והמצורף לתקנון זה **כנספח ב'**.

2. השתתפות בהגרלה

- א. כל רוכש דירה מזכה אשר התקיימו לגביו התנאים המצטברים הבאים, ייחשב כעומד בתנאי הסף להשתתפות בהגרלה:
- (1) הרוכש ועורכת ההגרלה חתמו על הסכם הרכישה בתקופת המבצע, והרוכש שילם סך של לפחות 7% ממחיר הדירה המזכה, בהתאם להוראות הסכם הרכישה.

- (2) חתימת הרוכש על תקנון זה.
- (3) קיום מלא ומדויק של הוראות הסכם הרכישה (ובכלל זה ביצוע תשלומי התמורה עד למועד עריכת ההגרלה כסדרם ובהתאם להוראות ההסכם).
- (4) יובהר כי ככל שהסכם הרכישה יבוטל מכל סיבה שהיא, לא יהיה זכאי הרוכש להשתתף בהגרלה, וככל שזכה בהגרלה – תהא זכייטו מבוטלת (ולמען הסר ספק, לא תיערך הגרלה נוספת).
- ** יובהר כי ככל שהדירה המזכה נרכשה על ידי יותר מאדם אחד, ייחשבו כל יחיד הרוכש כמשתתף אחד.

3. אופן עריכת ההגרלה

- א. ההגרלה תתקיים בחלוף 120 ימים במקום לגביו תודיע עורכת ההגרלה לפחות 14 יום מראש. ההגרלה תיערך בנוכחות נציג עורכת ההגרלה, המפקח והמשתתפים.
- ב. משתתף שלא יוכל להגיע למקום עריכת ההגרלה במועד שקבעה עורכת ההגרלה, יורשה להסמיך מיופה כח מטעמו, על ידי חתימתו על יפוי הכח בנוסח שיאושר ע"י עורכת ההגרלה, ובלבד שמינופה הכח ימסור למפקח את יפוי הכח ויציג לדרישתו תעודת זהות, רישיון נהיגה או דרכון. לא הגיע משתתף למקום עריכת ההגרלה במועד ולא הסמיך מיופה כח מטעמו, המפקח יהיה מיופה כוחו לעניין זה.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפטור משתתף שזכה בהגרלה מלחתום על הסכם דירת הפרס, ומובהר כי חתימתו על הסכם דירת הפרס מהווה תנאי הכרחי למימוש זכייטו.
- ג. עם כניסת המשתתפים למקום עריכת ההגרלה, יוודא נציג עורכת ההגרלה את זהות המשתתפים באמצעות תעודה מזהה כאמור, יאמתם מול הפרטים שצוינו בהסכם הרכישה ויוודא שחתמו על תקנון זה.
- ד. בהתאם למועדי רכישת הדירות המזכות (כפי שירשם בספרי עורכת ההגרלה), יוזמן כל משתתף בתורו לבחור מספר (בהתאם לכמות המשתתפים בהגרלה), כאשר בחירת המספרים תעשה מאחורי פרגוד. המפקח יבחר מספר עבור משתתף שלא יגיע להגרלה (בעצמו או באמצעות מיופה כח).
- ה. ההגרלה תיערך באמצעות שליפת כדור ע"י נציג עורכת ההגרלה (שעליו/בתוכו המספר הזוכה) מתוך כלי. הכדורים יהיו שווים בצורתם ובגודלם, ושליפת הכדור מהכלי תעשה באופן שלא יאפשר את זיהוי המספר בעת שליפת הכדור. לחלופין, יכול שההגרלה תיערך באמצעות תוכנת מחשב ייעודית שתבחר מספר באופן שרירותי ולחלופי חילופין, באמצעות מכשיר ייעודי מתוכו ייבחר כדור אחד, או בכל דרך דומה – והכל לשיקול דעתה הבלעדי של עורכת ההגרלה ובלבד שאופן עריכת ההגרלה יאושר על ידי המפקח.
- ו. נציג עורכת ההגרלה יציג למפקח על ההגרלה ולמשתתפים את המספר שנבחר.
- ז. המשתתף שברשותו המספר הנבחר (בהתאם להוראות ס' ה. לעיל), יוכרז כזוכה בהגרלה.
- ח. תוצאות ההגרלה תפורסמנה בהודעה בכתב למשתתפים. הודעת הזכיייה בהגרלה תימסר לזוכה במעמד עריכת ההגרלה, או ככל שלא הגיע להגרלה, בכתב לכתובת המופיעה בהסכם הרכישה. תוצאות ההגרלה תהיינה סופיות ומוחלטות, ולא תישמע כל טענה בעניין זה.
- ט. בסיום ההגרלה, תהיה עורכת ההגרלה רשאית, אך לא חייבת, לפרסם בכל אמצעי תקשורת שתחפוץ בו (לרבות אתר אינטרנט, תמונה במשרד המכירות, בעיתונות המודפסת וברשתות הטלוויזיה) את שמו ותמונתו של הזוכה בפרס, כפי שאלה נמסרו על ידו במהלך תהליך ההרשמה או מופיעים באתרי אינטרנט זמינים (לרבות רשתות חברתיות). הזוכה נותן בזאת את הסכמתו לאמור לעיל ללא הגבלה, תנאי, סייג או זכות לקבלת תמורה או פיצוי כלשהו.

א. בסמוך לסיום ביצוע ההגרלה והכרזה על הזוכה, ולאחר בדיקה חוזרת כי הזוכה עומד בתנאים להשתתפות במבצע, יוזמן הזוכה לחתום על הסכם דירת הפרס (בנוסח כפי שצורף כנספח לתקנון זה, כאשר מובהר כי הזוכה לא יהיה זכאי לעשות כל שינוי בהוראות הסכם דירת הפרס). חתימת הזוכה ועורכת ההגרלה על הסכם דירת הפרס תהווה ראיה חלוטה בדבר מסירת הפרס לזוכה.

5. ביטול השתתפות וזכיה ועריכת הגרלה חדשה

א. עורכת ההגרלה שומרת לעצמה את הזכות לשלול את השתתפותו של משתתף או שלא להעניק פרס למשתתף שזכה אם יתברר כי אותו משתתף נהג בחוסר תום לב, במרמה או תוך שימוש באמצעים פסולים אחרים על מנת לזכות בפרס או להשפיע באופן בלתי הוגן על ההגרלה, או בניגוד להוראות תקנון זה או בניגוד לכל דין, או במקרה שהסכם הרכישה יבוטל מכל סיבה שהיא.

למפקח הסמכות הבלעדית לדון ולהכריע בעניינים הקשורים בטוהר ההגרלה כאמור וקביעתו תהיה סופית ובלתי ניתנת להשגה. למען הסר ספק, כל קביעה בקשר להסכם הרכישה לרבות השאלה האם קוימו תנאיו אם לאו תהיה בידי עורכת ההגרלה.

6. תפקיד המפקח על ההגרלה

- א. המפקח יהיה רשאי לטפל בפניות המשתתפים לעורכת ההגרלה, להכריע בכל מחלוקת בינם לבין עורכת ההגרלה, 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 שלביו, לרבות על פרסומו, העברת הודעות למשתתפים, עריכת ההגרלה, הכרזה על הזוכה ובדיקת 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 ההגרלה ויימסר עותק ממנו לכל דורש שיפנה למשרד המכירות.
- ג. כל פרסום של מבצע ההגרלות יכלול את הפרטים הבאים:
- 1) המקום שבו ניתן לעיין בתקנון המבצע.
 - 2) אזכור, כי הגרלה זו נערכת בהתאם להיתר הכללי לעריכת הגרלות לפרסומת מסחרית לפי חוק העונשין, התשל"ז-1977.
 - 3) שם עורכת ההגרלה.
 - 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 הכנסה, מס יסף, מס רכישה ומע"מ, יחולו על הזוכה בלבד, והוא יישא בהם במלואם וישלם אותם במועדים על פי דין. עורכת ההגרלה לא תישא בכל מס ו/או תשלום כאמור ולא תהיה אחראית לכל חיוב מס או תשלום חובה כאמור.

ב. כתנאי למימוש הפרס, יחתום הזוכה על כל מסמך שיידרש על ידי עורכת ההגרלה או על ידי כל רשות מוסמכת בקשר עם הזכייה והעברת הזכויות בדירה, לרבות הצהרות לרשויות המס, וכל מסמך נוסף שיידרש לשם השלמת העסקה ורישום הזכויות, במועדים שתקבע עורכת ההגרלה ובכפוף לדין.

ג. כל העלויות וההוצאות הכרוכות במימוש הזכייה בפרס ובהעברת הזכויות בדירה לזוכה, לרבות שכר טרחת עורך דין מטעם הזוכה, אגרות רישום, דמי טיפול, הוצאות נלוות, תשלומים לנציגות הבית המשותף ו/או לחברת הניהול (ככל שידרשו), חיבורי תשתיות, שינויים ושדרוגים, יחולו על הזוכה בלבד, אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי החברה.

ד. מובהר כי הדירה בהגרלה תימסר לזוכה במצב "AS IS", בהתאם להסכם המכר שייחתם עם הזוכה, וכפופה לכל הוראות התכנון, המפרט הטכני, התקנים והדין – הכל כמפורט בהסכם דירת הפרס. לא תתאפשר דרישה לדירה חלופית ו/או לשינוי בפרטי 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 לנקבה במשתמע.

ב. ההשתתפות בהגרלה היא באחריותו הבלעדית של כל משתתף ועורכת ההגרלה או מי מטעמה, או המפקח, לא ישאו בכל אחריות לכל נזק או הפסד או הוצאה שייגרמו במישרין או בעקיפין למי מהמשתתפים הקשורים בתנאי ההשתתפות במבצע או במבצע או בכל פרס שיוענק במסגרתו, או בשל שימוש בפרס.

ג. המשתתפים או מי מטעמם לא יהיו רשאים להעלות כל דרישה או תביעה או טענה מכל סוג כלפי עורכת ההגרלה או מי מטעמה בקשר להגרלה או לפרס או לתקנון או לכל עניין אחר הקשור והכרוך בהם. תוצאות ההגרלה תהיינה סופיות והחלטות המפקח תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור. בהתאם לסעיף 62 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ההגרלה וכל הקשור בה, לא יהיו נושא לדיון משפטי ולא יקנו לאף משתתף כל עילה לאכיפה או לפיצויים.

ד. יובהר כי החברה תהא רשאית לשנות את רשימת הפרויקטים ו/או את רשימת הדירות המזכות בכל עת ומכל סיבה וללא צורך בהודעה מוקדמת.

ה. יובהר כי החברה תהא רשאית להעמיד לזוכה חלף דירת הפרס דירה בפרויקט אחר של החברה, בשווי שלא יפחת משווי דירת הפרס.

ו. עורכת ההגרלה לא תישא באחריות לעיכובים במסירת הפרס ו/או בהעברת הזכויות בה, ככל שנגרמו מסיבה שאינה בשליטת עורכת ההגרלה, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עורכת ההגרלה בקשר לכך.

ז. המפקח, עורכת ההגרלה, מנהליהם, נציגיהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם אינם רשאים להשתתף במבצע, אף אם רכשו דירה בפרויקט. "בני משפחה" – לרבות הורים, אחים, הורי הורים וילדים.

ח. מובהר כי רוכש דירה מזכה שיבחר שלא להשתתף בהגרלה, 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 בנוסף להטבה כאמור לעיל וכי לא יהיה "כפל מבצעים".

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

י. בית המשפט המוסמך בלעדית לדון בכל ענין הנוגע לתקנון זה ו/או למבצע ו/או לכל ענין הנובע מהם, הוא בית המשפט בתל אביב ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר.

יא. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תקנון זה להוראות אשר תפורסמה בפרסומים אחרים, בכל מדיה שהיא, הוראות תקנון זה תגברנה.

אישור גורם מוסמך בחברה: _____

אישור גורם מוסמך בחברה: _____

אישור משותף –

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

נספח א' – רשימת הדירות המזכות

<u>ז'בוטינסקי 146 ת"א</u>
<u>פנקס 11-13 ת"א</u>
<u>רמז 21 ת"א</u>
<u>עמוס 10-12 ת"א</u>
<u>צייטלין 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>יהודה גור 7 ת"א</u>
<u>ליסין 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>מוזיר 2 ת"א</u>
<u>ליסין 2 ת"א</u>
<u>מאנה 4 ת"א</u>
<u>בבלי 35 ת"א</u>
<u>רמז 42 ת"א</u>
<u>מוצקין 3 ת"א</u>
<u>גליצנשטיין 4 ת"א</u>
<u>רמז 22 ת"א</u>
<u>ז'בוטינסקי 138-140 ת"א</u>

<u>הלסינקי 26 ת"א</u>
<u>פנקס 8 ת"א</u>
<u>זכרון יעקב 12 ת"א</u>
<u>מיכה 17-21 ת"א</u>
<u>דובנוב 1 / קפלן 13 ת"א</u>
<u>קוסובסקי 28 ת"א</u>
<u>מתחם הורקנוס ת"א</u>
<u>הזוהר 31 ת"א</u>
<u>גליקסברג 3 ת"א</u>
<u>הזוהר 28-30 ת"א</u>

הסכם מכר

שנערך ונחתם בהרצליה בתאריך: _____

ב ין :

אנשי העיר פרויקטים בע"מ ח.פ. 514503564

מרח' ברקוביץ 4, תל אביב

טל': 03-5173838;

להלן בהסכם זה: "המוכר" או "היזם"

מצד אחד;

ל ב ין :

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

שמענו לצרכי הסכם זה רחוב _____, _____

טלפון: _____

להלן בהסכם זה, ביחד ולחוד: "הקונה"

מצד שני;

ה ו א י ל : ובתאריך 30.12.2021 התקשר היזם בהסכם עם בעלי זכויות הבעלות בדירות הקיימות בבניין הקיים במקרקעין, כהגדרתם להלן, להריסה של הבנין הקיים ובניית הבניין החדש והדירות החדשות תחתיו, כמוגדר להלן בהסכם זה, על פי תוכנית תמ"א-38, כהגדרתה להלן (להלן: "הסכם התמ"א-38" ולהלן: "הפרויקט");

ו ה ו א י ל : ובמסגרת הפרויקט תיבנה הדירה נשוא הסכם הסכם זה, כהגדרתה להלן;

ו ה ו א י ל : והקונה מעוניין לרכוש מהיזם את כל זכויות היזם בדירה שיבנה במקרקעין והיזם מעוניין למכור לקונה את כל זכויותיו בדירה שיבנה במקרקעין, הכל בהתאם לתנאים ולתמורה הנקובים בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם, נספחים והגדרות:

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

1.2. כותרות 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 המקרקעין.

נספח ב/1 - נספח היתר בניה ותנאים מתלים (יצורף ככל שבתאריך חתימת ההסכם לא יהיה היתר בניה לפרויקט. נספח זה יוחלף בהיתר הבניה לאחר שיתקבל היתר בניה לפרויקט).

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

נספח ב/3 - הוראות תחזוקה ושימוש (יימסרו עד למועד המסירה).

נספח ג' - "דירה בהגרלה" - מחיר הדירה ותנאים מיוחדים.

- נספח ד/1** - הודעה על זכויותיו של הקונה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- נספח ד/2** - נוסח נספח ליווי בנקאי (יצורף להסכם לאחר חתימת הסכם ליווי).
- נספח ד/3** - נוסח מכתב החרגה (אם לא צורף במועד חתימת ההסכם יצורף להסכם בהתאם להוראות סעיף ג' לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ויהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה לאחר צרופו).
- נספח ד/4** - בוטל.
- נספח ד/5** - נוסח נספח עמלת הערבות הבנקאית.
- נספח ה'** - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני לעוה"ד.
- נספח ה/1** - נוסח יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני לעוה"ד לביטול הערת אזהרה.
- נספח ו'** - נספח דירה בשלבי בניה וסטטוס ביצוע הזמנות (יצורף ככל ובמועד חתימת ההסכם בוצעה בפועל הריסת הבנין הקיים).
- 1.4. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים מטה הפירוש המצויין לידם:
- 1.4.1. **"תמ"א-38"** - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על כל התיקונים והשינויים לתוכנית זו, שיאושרו מעת לעת.
- 1.4.2. **"המקרקעין"** - גוש 6108 חלקה 431, ברח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב.
- 1.4.3. **"הבניין הקיים" או "הבית המשותף הקיים"** - הבנין הבנוי על המקרקעין 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 בבנין הקיים ערב חתימת הסכם התמ"א-38.
- 1.4.5. **"הבעלים" או "בעלי הדירות הקיימות"** - בעלי הזכויות בדירות הקיימות.
- 1.4.6. **"הבניין החדש" ו-"הדירות החדשות"** - הבניין העתיד להיבנות על המקרקעין 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"** - הריסת 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 (ש אחד מהם משמש כממ"ד) בקומה הפונה לכיוון המסומנת במספר זמני בתוכנית המצורפת למפרט, נספח ב/2 להסכם זה.
- 1.4.9. **"הקבלן"** - קבלן/קבלנים שייבחרו ע"י היזם לביצוע עבודות הבניה בפרויקט בעל/י רישיון מתאים

לביצוע עבודות הבניה בפרויקט.

1.4.10.	"המפרט" או "התוכניות"	- המפרט הטכני של הדירה, הערוך בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לרבות התוכניות המצורפות למפרט על פי הצו הנ"ל, המצורף <u>כנספת ב/2</u> להסכם זה.
1.4.11.	"המדד"	- בוטל.
1.4.12.	"המדד היסודי"	- בוטל
1.4.13.	"המדד החדש"	- בוטל.
1.4.14.	"הפרשי הצמדה למדד"	- בוטל.
1.4.15.	"חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות"	- חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
1.4.16.	"חוק המכר דירות"	- חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
1.4.17.	"הבנק המלווה" או "התאגיד המלווה"	- תאגיד בנקאי ו/או חברת ביטוח ו/או קרן הון ו/או מוסד כספי ו/או כל גוף פיננסי אחר, בין אם לבדו ובין אם יחד עם אחרים, שייבחר על ידי המוכר למתן המימון להקמת הפרויקט באמצעות ליווי פיננסי סגור ו/או לצורך העמדת ערבויות או פוליסות ביטוח עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, לרוכשי דירות היזם.
1.4.18.	"חשבון הליווי"	- חשבון הליווי של הפרויקט בבנק המלווה, שפרטיו יימסרו לקונה ויצורפו <u>כנספת ד/3</u> להסכם זה.
1.4.19.	"עוה"ד"	- עוה"ד ממשרד רימר, ארנון, המייצגים לצורך הסכם זה את היזם בלבד.
1.4.20.	"מועד המסירה"	- 37 חודשים ממועד הריסת הבניין הקיים, בפועל, ובכפוף להוראות ההסכם על נספחיו.

2. הצהרות הקונה :

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן :

2.1. כי הוא ראה ובחן את המקרקעין וסביבתם, לרבות דרכי הגישה למקרקעין ומבנים גובלים, בדק את תוכניות בנין העיר וההוראות החלות על בניה במקרקעין ובסביבתם, קרא ובדק את המפרט ותוכניות הדירה, קרא ובדק את דף נתוני היצרן של מתקני החניה לרבות ובמיוחד בהתייחס 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 מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לכלל האמור לעיל ולהתקשרותו בהסכם זה, מבלי לגרוע מהתחייבויות והצהרות היזם כלפיו לפי הסכם זה.

- 2.2. כי ידוע לו שלבעלי הדיירות הקיימות, כולם או חלקם, אין כל אחריות ו/או חבות כלפיו, מכל סוג שהוא, לכל דבר וענין בקשר עם הדירה הנרכשת ו/או לבניה ו/או למסירתה, לרבות לענין קבלת היתר הבניה, השלמת הבניה או כל מועד אחר הנקוב בהסכמי הרכישה או אחריות לטיב ואיכות הבניה לפי חוק המכר דירות /או כל חוק אחר ו/או אחריות בנזיקין ו/או אחריות לרישום ואין ולא תהינה לרוכש טענות כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או ב"כ הבעלים בכל דבר וענין למעט התחייבותם להעביר את הזכויות בממכר, כהגדרתו בהסכם התמ"א-38, ליזם ו/או לפקודתו, 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.
- 2.3. כי הובהר לו בטרם חתימת הסכם זה, שעה"ד ממשרד רימר, ארנון הנ"ל מייצגים בהסכם זה את היזם בלבד, וידוע לו כי הוא רשאי להיות מיוצג ע"י עורך דין אחר מטעמו בעסקה זו.
- 2.4. כי ידוע לו כי נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם התקבל היתר בניה לבניית הדירה ו/או הפרוייקט וכן טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי וכן הדירותו הקיימות טרם פונו מהדיירים הקיימים ו/או מהמחזיקים בהן, ובהתאם לכך תוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימות תנאים מתלים כמפורט **בנספח 1/ב** המצ"ב להסכם זה ובכפוף לתנאיו;
- 2.5. כי ידועות ונהירות לו זכויותיו כרוכש דירה על פי חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, ובמיוחד הוראות החוק שהובאו לידיעתו של הקונה במסגרת **נספח 1/ד** להסכם זה.
- 2.6. כי כספי התמורה שישלם 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 בהודעת המוכר על בניית הפרוייקט בליווי פיננסי במסגרת **נספחים 1/ד ו- 2/ד** להסכם זה.
- 2.7. כי ידוע לו, שעל פי הסכם הליווי שנחתם/ייחתם בין היזם לבין הבנק המלווה כל זכויות היזם ובעלי הדירות הישנות במקרקעין, לרבות הזכויות בדירה, שועבדו/ישועבדו לטובת הבנק המלווה, בשעבוד מדרגה ראשונה בסכום בלתי מוגבל כבטוחה של הבנק המלווה לפירעון מימון ואשראי שייתן להקמת הפרוייקט (להלן: "**השעבוד לטובת הבנק המלווה**"), ולפיכך זכויות הבנק המלווה על פי השעבוד לטובת הבנק המלווה יהיו עדיפות על זכויות הקונה בדירה, ואולם עם קיום התנאים שנקבעו/שיקבעו על ידי הבנק המלווה **בנספחים 2/ד ו- 3/ד** להסכם זה תוחרג הדירה מתחולת השעבוד לטובת הבנק המלווה, כמפורט להלן בסעיף 8 להסכם זה.
- 2.8. כי ידוע לו כי בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות הבטחת השקעות ובהתאם להוראות **נספח 5/ד** להסכם זה, סכומים ו/או תשלומים ו/או עמלות אשר משולמים על ידי החברה לבנק המלווה מתוך כספי התמורה עבור העמדת הערבות הבנקאית לקונה, ישולמו בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה מתוך כספי התמורה אשר יופקדו בחשבון הליווי.
- 2.9. הקונה יחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידי הבנק המלווה, ובלבד שכספי התמורה שיישלם הקונה על פי הסכם זה יובטחו בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.
- 2.10. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), הערבויות הבנקאיות שיקבל מאת הבנק המלווה לא יכללו את רכיב מס הערך המוסף שנכלל בכל תשלום אותו ישלם הקונה ליזם על חשבון תמורת הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בכל תשלום ששילם הקונה ליזם על חשבון תמורת הדירה, וזאת במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי חוק המכר דירות הבטחת השקעות בקשר לאותו תשלום, ובהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק המלווה.

3. הצהרות 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 והמפרט הטכני.
- 3.2. כי הדירה תיבנה באיכות טובה, באמצעות אנשי מקצוע מיומנים ומחומרי בניה טובים, ובכל מקרה שקיים תקן ישראלי למוצרים ומלאכות בדירה, יהיו אלה לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.3. כי זכויות היזם בדירה נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט: התחייבויות 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 דרישה 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 להתקשרות היזם בהסכם זה.

4. העסקה:

- 4.1. בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פיו, במלואן ובמועדן, היזם מוכר בזה לקונה את הדירה, מתחייב לבנות את הפרויקט והדירה ולמסור לקונה את החזקה בדירה, והקונה רוכש בזה את הדירה למטרת מגורים בלבד, ומתחייב לשלם ליזם את התמורה הקבועה בהסכם זה, בשיעורים ובמועדים 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 מלוא התמורה כאמור בהסכם זה, היזם מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה, כהגדרתו בהסכם זה, לאחר גמר בניית הדירה, כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל מחזיק ונקייה מכל חוב, שעבוד או זכות של צד ג' כלשהו, למעט השעבוד שיירשם לטובת הבנק המלווה, ככל שיירשם או נרשם ואשר לגביו יחולו הוראות **נספחים 2/ד ו- 3/ד** להסכם זה, ולמעט הערות, חובות ושיעבודים הקשורים בקונה ו/או שיעבודים והתחייבויות שניתנו לזכות צד שלישי כביטחון להלוואה/ות שיקבל הקונה, ככל שיקבל, למימון רכישת הדירה ו/או שיעבודים אחרים שהקונה התחייב והסכים לרשום.

"גמר בניית הדירה" - משמע, סיום בניית הדירות בהתאם להוראות הסכם זה היתר הבניה והמפרט הטכני, קבלת תעודת גמר לפרויקט כמפורט בחלק ט' לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, המהווה את אישור הרשות המאשרת להספקת חשמל, טלפון ומים לפרויקט בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, או אישור אחר הנדרש על פי דין לצורך אכלוס הבניין החדש שינתן על ידי הוועדה המקומית, קיום גישה סבירה ובטוחה 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 בניין לא הסתיימו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי הדירה תיחשב ככזו שבניתה הושלמה לצרכי המסירה לקונה וכראויה למסירה בהתאם להוראות הסכם זה, והקונה יהא חייב לקבלה לחזקתו, אף ללא מסירת החניה הרגילה/מכפיל החניה/מתקן החניה, לפי הענין, שהוצמד לדירתו, ככל והוצמד, ובלבד שהיזם העמיד לרשות

הקונה מקום חניה זמני (לא בלעדי) במקרקעין או בסמוך אליהם, לשימוש הקונה, עד להשלמת החניה הרגילה/מכפיל החניה/מתקן החניה, לפי הענין, וכן שהחניה הרגילה/מכפיל החניה/מתקן החניה, לפי הענין כאמור, יימסר לידי הקונה תוך 90 יום ממועד מסירת החזקה בדירה בפועל לידי, בכפוף לעיכוב במסירה בשל אחת או יותר מהדחיות המוצדקות, כהגדרתן להלן.

לענין זה, הובהר לקונה והוא מסכים ומאשר כי הפעלת מכפיל/מתקן החניה (ככל וקיימים בפרויקט מכפיל/מתקן חניה), בבנין כפופה לכך שנציגות הדיירים (וככל שיידרש, גם הקונה עצמו) יחתמו על הסכם לאספקת שירותי תחזוקה למכפיל/מתקן החניה, בנוסח ובתנאים כפי שייקבע על ידי נותני השירותים הרלוונטים.

5.2. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לחזקתו במועד המסירה בניגוד להוראות הסכם זה או לא היה זכאי לקבל את הדירה לחזקתו במועד המסירה עקב אי מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, הרי שמבלי לפגוע בזכות היזם לראות במחדלי הקונה, כאמור לעיל, הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע בזכותו לכל סעד בגין הפרה זו, יחשב הקונה כאילו הדירה נמסרה לידי בכל דבר וענין, לרבות לענין חובתו להשבת ערבויות חוק המכר ליזם, והקונה יחויב לשלם את מלוא התמורה ויהיה אחראי למצב הדירה, אחזקה ושמירתה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב, החל ממועד המסירה, בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה להלן, לרבות תשלומי ארנונה והוצאות האחזקה של הדירה ו/או הרכוש המשותף, גם אם לא קיבל לידי את החזקה בדירה מחמת איזה מהסיבות המנויות בסעיף זה וכן הקונה יפצה את היזם בגין כל תשלום, נזק או הוצאה או הפסד שייגרם ליזם, ישיר ו/או עקיף, שיגרמו לו כתוצאה מדחיית מסירת החזקה בפועל בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה, לרבות, אך לא רק, עלויות ערבויות חוק המכר, וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

5.3. בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל בסעיף 0 דלעיל, היזם לא יהיה אחראי כלפי הקונה לשמירת הדירה ולא יהיה אחראי לנזקים שייגרמו לדירה לאחר מועד המסירה, והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל.

5.4. היזם יודיע לקונה בכתב לפחות 14 ימים מראש על המועד הצפוי למסירת הדירה. לא יאוחר מהמועד הקבוע בנספח ג' להסכם זה (תמורה ולוח תשלומים) לתשלום יתרת התמורה, יהיה על הקונה להשלים את קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ויהיה רשאי לבדוק את התאמת הדירה להסכם זה, בתאום מראש עם היזם או עם הקבלן, על פי הנחיות היזם.

5.5. על אף האמור לעיל, מובהר לקונה, כי היזם יהא רשאי להקדים את מועד המסירה הנקוב בהסכם, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף להודעה מוקדמת לקונה 14 יום מראש לפחות טרם מועד המסירה המוקדם (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**"). הודיע היזם לקונה על הקדמת מועד המסירה, מתחייב הקונה להקדים את תשלומי התמורה, או כל תשלום אחר שחייב בו הקונה עפ"י תנאי הסכם זה בהתאמה, ולשלם את מלוא התמורה עד למועד המסירה המוקדם, כפי שייקבע על ידי היזם. למען הסר ספק, מובהר כי כל התחייבויות הקונה עפ"י ההסכם המתייחסות למועד המסירה, יחולו בהתאמה למועד המסירה המוקדם.

5.6. מובהר, כי במקרה בו הקונה יבחר לבצע שינויי דיירים מול הקבלן המבצע כאמור בסעיף 10 להסכם זה על תתי סעיפיו במהלך תקופת הבניה ועוד טרם קבלת החזקה בדירה, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שכל שידחה מועד המסירה הקבוע בסעיף 1.4.20 לעיל עקב הזמנת השינויים כאמור וכפי שיסוכם בין הקונה לקבלן המבצע, לא תחול דחיה בהתחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה, ויהיה על הקונה להשלים את מלוא התחייבויותיו למוכר עפ"י הסכם זה עד למועד המסירה הנקוב בסעיף 1.4.20 בהסכם זה, לרבות אך לא רק תשלום מלוא התמורה, קבלת החזקה המשפטית בדירה במועד המסירה, חתימה על פרוטוקול מסירה מול המוכר והשבת ערבויות חוק המכר לצורך ביטולן בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן ידוע לקונה כי החל ממועד המסירה כהגדרתו בסעיף 1.4.20 לעיל יהיה עליו לשאת בכל המיסים והתשלומים החלים עליו על

פי הסכם זה וזאת גם אם טרם הסתיימו ביצוע עבודות השינויים שהוזמנו על ידו מהקבלן המבצע בדירה. למען הסר ספק מובהר כי במקרה כאמור בסעיף זה הקונה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין אי השלמת עבודות השינויים שהוזמנו על ידו מהקבלן המבצע במועד המסירה ויהיה מחוייב בקיום הוראות סעיף זה במלואן.

ידוע ומובהר לקונה, כי בכל מקרה בו הקונה לא ימלא בדווקנות אחר הוראות סעיף זה לעיל, כל הוצאה ו/או תשלום ו/או עמלה שיגרמו למוכר בגין אי מסירת החזקה המשפטית בדירה לקונה, לרבות, אך לא רק, עמלות ערבויות חוק המכר וכן הוצאות ו/או תשלומים שוטפים בגין אחזקת הדירה, יחולו על הקונה במלואם והוא יחוייב לפצות ו/או לשפות את היזם בגין כל נזק תשלום ו/או הוצאה שיגרמו לו בשל הפרת הקונה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדת לזכות היזם לצורך פרעון מלוא נזקיו מהקונה בגין ההפרה.

5.7. במועד המסירה יבדוק הקונה את הדירה יחד עם נציג מטעם הקבלן ו/או כל נציג אחר או נוסף שימנה היזם מטעמו, ובמעמד זה יחתום הקונה על פרוטוקול המאשר את מסירת הדירה לידי (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). בפרוטוקול המסירה יציין הקונה כל אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנתה הדירה, אם תהיה, וכל ליקויי שיאתר במהלך בדיקת הדירה, אם יהיה. בסיום בדיקת הדירה על ידי הקונה יחתם פרוטוקול המסירה על ידי הקונה ועל ידי נציג הקבלן ו/או ע"י נציג היזם, אם ימונה כזה. מובהר ומוסכם, כי חתימת נציג הקבלן ו/או נציג היזם על פרוטוקול המסירה לא תחשב כאישור על קיום ליקויים ו/או אי התאמות שיירשמו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה.

5.8. חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, תהיה היזם רשאית שלא למסור לקונה את החזקה בדירה ולראות את הדירה כאילו נמסרה לקונה במועד שנקבע לעריכת פרוטוקול המסירה ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 0 ו- 5.3 לעיל.

5.9. הקונה מתחייב שלא להעלות כל טענה בגין ליקויים בדירה ו/או בבניין החדש, שהיו בדירה במועד המסירה ולא נרשמו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה, ובלבד שניתן היה לגלותם בבדיקה רגילה על ידי אדם סביר (שאינו מומחה לדבר). לגבי ליקויים אלה תחול חזקה שלא היו קיימים בדירה במועד המסירה ויראו את הקונה כמוותר לגביהם על כל טענה, זכות ותביעה לגביהם.

5.10. לצורך מסירת הדירה לקונה, תיחשב הדירה ככזו שבנייתה הושלמה והקונה יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם במועד המסירה יימצאו בדירה ליקויים שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה, ומוסכם, כי אישור מהנדס מטעם היזם יהווה ראיה לכך שהדירה מוכנה למסירה. ליקויים בדירה או עבודות ההשלמה, ככל שיהיו כאלה, יתוקנו על ידי היזם באמצעות הקבלן בהתאם לסעיף 4ב לחוק המכר דירות, דהיינו, תוך זמן סביר לאחר קבלת הודעה בכתב על הליקוי. לעניין זה מוסכם, כי מועדי התיקון שנקבעו בסעיף 11.5 להלן הינם מועדים סבירים ומקובלים על הצדדים.

5.11. קבלת מפתחות הדירה על ידי הקונה תהווה ראיה לכך, שהדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף לקיומן של אותן התחייבויות שעל פי הסכם זה שעל היזם למלאן לאחר מועד המסירה.

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

5.13. הקונה מתחייב, כי עד למועד המסירה, 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 היזם, ויישא בכל תשלום שיידרש על ידי

הרשויות ו/או עפ"י הנחיות החברה ו/או יפקיד פקדונות לצורך התקנת מונים דירתיים 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 ויפקיד כל תשלום או פקדון שיידרש בקשר לכך; ימסור הודעה מתאימה למחלקת הגבייה בעירייה לשם רישומו כבעל זכויות ומחזיק בדירה לצורך תשלום מיסים עירוניים שוטפים; יפקיד בחברת הגז פיקדון עבור ציוד חב' הגז; וימסור לבנק המלווה הודעה חתומה בכתב על קבלת החזקה בדירה.

5.14. ידוע לקונה, כי היזם יהא רשאי, אך לא חייב, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף בבניין החדש או בפרוייקט, כולו או חלקו, בפעם אחת או במספר פעמים, תיעשה לקונה ו/או לכל קונה אחר ו/או לבעלים הקיימים לאחר מסירה של לפחות שלושת הדירות הראשונות בבניין החדש או בפרוייקט (לרבות מדירות הבעלים הקיימים), ו/או לשלושתם יחדיו, וכן היזם יהא רשאי למנותם לשמש כנציגות 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 לפי הודעת המוכר, וכתנאי למסירת החזקה בדירה, לקבל את החזקה באותו חלק של הרכוש המשותף, או כולו, והכל בהתאם להודעת היזם.

בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור, יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של יתר רוכשי/בעלי הדירות בבית המשותף החדש ו/או בבניין החדש ו/או בפרוייקט, וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ובמקומם ותחייבם לכל דבר ועניין. מובהר כי החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, כולו או חלקו, למקבל הרכוש המשותף, תחל להימנות תקופת הבדק והאחריות, עפ"י חוק המכר דירות, לגבי אותו חלק/ים ברכוש המשותף אשר נמסרו/ו כאמור.

5.16. קבע המוכר רוכש/בעלי, אחד או יותר, של דירה בבניין החדש ו/או בפרוייקט, או את הנציגות הזמנית של רוכשי ו/או בעלי הדירות בבניין החדש כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא כל תנאי ו/או סייג, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף.

5.17. ההוראות בהסכם זה המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו בשינויים המחוייבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף.

5.18. מסירת הרכוש המשותף, תקינותו, דרישות לתיקונו וכן כל עניין הקשור בו יהיו מסורים לטיפול וניהול הנציגות הזמנית ו/או חברת אחזקה, ככל ותהא כזו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של היזם. לא הופעלה או מונתה חברת אחזקה כאמור, יהא רשאי היזם למנות נציגות זמנית כאמור לעיל. הקונה מסכים לשמש כחבר בנציגות 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 שיהא חייב לעשות כן עפ"י דין, למנות חברת ניהול אשר תדאג לניהול אחזקתו התקינה והמתמדת של הרכוש המשותף בבניין החדש, על חשבון בעלי/רוכשי הדירות בבניין בחדש, בין היתר, לשם ביצוע ואספקת שירותים לבניין ו/או לפרוייקט, לרבות, אך לא רק, ניהול, הפעלה, תחזוקה, חידוש, בדק, גינון, ניקיון, תאורה, שמירה וכיו"ב, של הרכוש המשותף (לעיל ה"ל": **"הסכם הניהול"**).

5.20. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החלטה בדבר התקשרות עם חברת ניהול כאמור תעשה במשותף ע"י המוכרת ונציגי הדיירים או הנציגות הזמנית, אלא אם ידרש מינוי חברת ניהול עפ"י דרישת הרשויות המוסמכות ו/או עפ"י דין, שאז תוקם/תמונה חברת ניהול כאמור אף ללא הסכמת הדיירים.

5.21. החליטה החברה לעשות כן, הרוכש מסמיך בזאת את החברה להתקשר עם חברת ניהול בהסכם ניהול בקשר עם שירותי אחזקה, ומייפה את כוחה של החברה או מי מטעמה, לחתום בשמו על הסכם ניהול, וזאת מבלי לגרוע מחובתו להתייצב

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

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

5.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לתחזוקתו התקינה והמתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף בשטח הבניין החדש ו/או בפרוייקט, לרבות שבילים, שטחי הגינות המשותפות ויתר המתקנים שיותקנו בשטח הפרוייקט וכן של יתר המערכות המצויות בפרוייקט במצב טוב ותקין וראוי לשימוש על פי ייעודו וזאת בהתאם להוראות היזם ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותן מערכות ומתקנים משותפים.

5.24. ידוע לקונה כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים ו/או הספקים לטיב המתקנים והמערכות (לרבות ובמיוחד, מעליות, מתקני חניה, שערי כניסה, גנרטורים, מערכות אוורור ופינוי עשן, גילוי אש וכיוצ"ב) וכן לאחריות וחבות המוכר כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות, הינו ביצוע תחזוקה תקינה, תפעול ושירות של אותם 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 יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני השירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופת הבדק והאחריות.

5.25. היזם לא יהא אחראי לכל פגם ו/או נזק שיתגלה בדירה ו/או בבניין החדש ו/או בפרוייקט ו/או ברכוש המשותף שינבע באי מילוי 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 יהיו מנועים מלדרוש מהיזם ו/או מי מטעמו תיקון כל פגם או ליקוי אשר יתהווה בשל האמור לעיל והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר לכך.

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

5.26.1. הודעת היזם לקונה, מכל סיבה שהיא, כי מועד המסירה נדחה לתקופה של עד חודש ימים ממועד המסירה הנקוב לעיל. הודעה בדבר דחייה של מועד המסירה, כאמור לעיל, תינתן ללא צורך בהנמקה ולא תיחשב להפרה של ההסכם ולא יהיה בה כדי לזכות את הקונה בפיצוי או בשיפוי כלשהם. למען הסר ספק יובהר, כי לצורך חובת תשלום פיצוי בעבור איחור במסירה, כאמור להלן בסעיף 5.27 להסכם זה ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה, חודש 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 תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביהם שאר התנאים הקבועים

באותו סעיף, לרבות, אך לא רק: כח עליון ו/או מעשה זדון ו/או מגיפה ו/או מגיפה עולמית ו/או שביתה ו/או השבתה ו/או גיוס חילי מילואים כללי 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 ארצי בחומרי בנייה ו/או מחסור זמני או מתמשך בעובדים בענף הבנייה ו/או מעשה חיקוק, לרבות צו ותקנה, אשר עצרו או עיכבו את השלמת הבניה ו/או כל מאורע אחר שבעת כריתת החוזה, היזם לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, כמפורט בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (כל אחד מהאירועים הנ"ל יקרא להלן: "**אירוע שאינו נשלט**"), אשר גרם לקבלן ו/או ליזם לעיכוב ו/או להתארכות משך הבנייה ו/או לעיכוב בקבלת אישורים מתאימים לאיכלוס הדירה, וזאת למשך תקופת העיכוב והתארכות משך הבנייה עקב הארוע שאינו נשלט ובתוספת חודש ימים מעת שהאירוע שאינו נשלט הסתיים. היזם יודיע לקונה בכתב על קרות אירוע שאינו נשלט בסמוך לאחר קרות האירוע וכן על כך שהאירוע שאינו נשלט חדל הסתיים.

5.26.3. עיכובים שאינם תלויים ביזם שבגינם יתעכב חיבור הדירה או הבניין לרשת החשמל ו/או רשת המים ו/או רשת הביוב והתיעול, ובלבד שהיזם מצדו עשה את המוטל עליו באופן סביר על מנת למנוע עיכובים אלה.

5.26.4. עיכובים הנובעים ו/או כרוכים בביצוע שינויים שיבקש הקונה לבצע בדירה. במקרה כאמור, יודיע הקבלן המבצע לקונה על משך התקופה בה עלול להידחות מועד המסירה והקונה יאשר הסכמתו לכך בהסכם הזמנת השינויים שייחתם ביניהם, כמפורט בהסכם זה להלן.

5.26.5. עיכובים אשר נגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד, לרבות, אך לא רק, כאלה הנובעים מהפרת הסכם זה על ידי הקונה.

5.27. בכפוף לאמור בסעיפי סעיף 5.26 לעיל, איחור במועד המסירה מעבר לתקופות איחור מצטברות בגין המקרים המנויים בסעיפי סעיף 5.26 לעיל, יזכה את הקונה בתשלום פיצוי מוסכם בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין כל חודש איחור (או חלק יחסי מהתשלום בגין חלק מחודש איחור), החל מתום תקופות האיחור המצטברות הנ"ל ועד למועד המסירה בפועל. תשלום הפיצוי המוסכם הנ"ל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל טענה של הקונה בגין איחור במועד המסירה ופרט לתשלום הפיצוי המוסכם הנ"ל הקונה לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או פיצוי אחר ו/או נוסף. למען הסר ספק מובהר ומוסכם בזאת כי הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לסעיף 5 לחוק המכר לא יחולו על איחור במסירת החזקה שנגרם בנסיבות המפורטות בסעיפים 5.26.1, 5.26.2, 5.26.3, 5.26.4 ו-5.26.5 לעיל.

5.28. מובהר כי התארכות משך תקופת הבנייה, כאמור לעיל, או איחור במסירת הדירה לא יהיו עילה או זכות לקונה לפגר בתשלום התמורה, כולה או חלקה, והקונה לא יהיה זכאי לבקש ריבית או הצמדה בעד סכומי כסף ששילם ליזם עפ"י הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספקות, מובהר כי גם ובכל במקרה של איחור במסירה בשל הזמנת שינויים ע"י הרוכש אצל הקבלן המבצע כאמור בסעיף 5.6 לעיל ו/או בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה כמפורט בסעיף 5.26.5, לא תחול דחיה במועד התשלום האחרון והרוכש יהא מחוייב להשלים את מלוא התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה, עד בהתאם למועד הנקוב לתשלום מלוא התמורה בנספח ג' להסכם (תמורה ולוח תשלומים).

5.29. מובהר ומוסכם כי הפרשי הצמדה למדד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח ג' להסכם זה, יחושבו עד למועד המסירה 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. תמורת הדירה וקיום כל יתר התחייבויות היזם על פי הסכם זה, הקונה מתחייב לשלם ליזם את התמורה הנקובה **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 חובה 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 וישולמו על ידו ליזם או לרשות המוסמכת, לפי העניין, מיד עם הטלתם או בתוך 14 יום מדרישת היזם או במועד הקבוע לתשלום על פי דין.

7. הבטחת כספי התמורה שישלם הקונה:

7.1. היזם יבטיח את כספי התמורה שישלם הקונה ליזם, למעט רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכל תשלום שישלם הקונה ליזם, על פי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, בבטוחה אשר תהא ערבות בנקאית/ פוליסת ביטוח, כהגדרתה להלן, הצמודה למדד החדש בהתאם למועד ביצוע כל תשלום ע"י הקונה אשר בגינו תונפק הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח.

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

7.3. לאחר מועד חתימת הסכם הליווי הפיננסי ופתיחת חשבון הליווי וכנגד תשלום כספי התמורה לחשבון הליווי, שתעשה באמצעות פנקס השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף 3ב' לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות (להלן: "**פנקס השוברים**"), תינתן לקונה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, למעט רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכל תשלום ששולם על ידי הקונה ליזם על חשבון התמורה (לעיל ולהלן: "**הערבות הבנקאית/פוליסת ביטוח**"), ויחולו התנאים הבאים:

7.3.1. עם חתימת הסכם הליווי הפיננסי, יודיע המוכר לקונה על חתימת הסכם הליווי, ויעביר לידיה את פנקס השוברים לכשיתקבל מהבנק המלווה.

7.3.2. תשלומי התמורה ישולמו ע"י הקונה לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד, על פי מועדי התשלומים כאמור בלוח התשלומים, המצ"ב **בנספח ג'** להסכם.

7.3.3. כנגד תשלום התמורה לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד במועדים שנקבעו **בנספח ג'** להסכם, תונפק לקונה על ידי הבנק המלווה ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח בגין כל תשלום שבוצע כאמור, תוך 14 ימי עסקים מיום תשלום כל שובר מפנקס השוברים.

7.3.4. על אף האמור בסעיף 7.3.3 לעיל, ידוע לקונה והוא מאשר כי הבנק המלווה רשאי להודיע ליזם, בכל עת, כי הערבות הבנקאית/פוליסת ביטוח תימסר ליזם בתוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע כל תשלום על חשבון התמורה לחשבון הליווי, ובמקרה זה, היזם יהא אחראי לקבל מהבנק המלווה את הערבות הבנקאית ולמסור את הערבות הבנקאית לקונה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלתה בידי היזם, והקונה נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך ומתחייב לקבל את הערבות הבנקאית מהיזם מיד עם קבלת הודעה ראשונה על כך מאת היזם. לחילופין, ידוע לקונה והוא מאשר כי לבנק המלווה ו/או לחברה אף עומדת הזכות להנפקת ערבות בנקאית דיגטלית/פוליסת ביטוח דיגטלית, אשר תשלח לקונה על ידי הבנק ו/או החברה, בדוא"ל בלבד, ללא הנפקת עותק פיזי, עפ"י שיקול דעתם הבלעדי. מובהר כי אין בערבות הדיגטלית בכדי לפגוע בתוקפה ו/או מהותה של הערבות הבנקאית, בכל דבר וענין.

7.3.5. במעמד מסירת החזקה בדירה לקונה על פי תנאי הסכם זה וקיום התנאים במכתב החרגה על פי הוראות סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, המצורף **כנספח 3/ד** להסכם זה (לעיל ולהלן: "**מכתב ההחרגה**"), לפיו השעבוד לטובת הבנק המלווה לא ימומש מתוך הדירה עם התקיימות התנאים הנקובים בו, תהיה הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח הנ"ל בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה, והקונה מתחייב להשיב ליזם את הערבות הבנקאית שקיבל בגין כל תשלום ותשלום. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה יחתום במעמד המסירה וכתנאי לה, ככל ויידרש ע"י היזם, על אישור ו/או הסכמה לביטול הערבות/בטוחות שניתנו לו עפ"י חוק המכר, בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתו כאמור לעיל.

7.3.6. במידה ולא נרשמה הערת האזהרה לטובת הקונה או לא נמסר אישור מאת הבנק המלווה לפיו הדירה הוחרגה מהשעבוד שלטובת הבנק המלווה, במעמד מסירת החזקה בדירה לקונה וכתנאי מוקדם למסירתה, מתחייב הקונה למסור את הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח הנ"ל לעו"ד שזהותו תקבע ע"י היזם, שאינו מייצג את היזם, על מנת שיחזיק בערבות הבנקאית בנאמנות. הקונה יורה בכתב לעו"ד שיחזיק בערבות הבנקאית כאמור, להעביר את הערבות הבנקאית/פוליסת ביטוח ליזם או לבנק המלווה מייד לאחר רישום הערת האזהרה לטובת הקונה לצורך ביטולן. נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור, ובכפוף לקיום יתר תנאי מכתב ההחרגה המותנה המצורף **כנספח 3/ד** להסכם זה כאמור, יפעל המוכר מול הבנק מלווה לצורך המצאה לקונה אישור מאת הבנק המלווה לפיו הדירה הוחרגה מהשעבוד שלטובת הבנק המלווה באופן סופי, בהתאם לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

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

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

8. ליווי ומימון בנקאי:

8.1. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו, שלצורך מתן מימון ליזם מאת הבנק המלווה לבניית הפרויקט והדירה, מישכנו/ימשכנו היזם ובעלי הדירות הישנות את מלוא זכויותיהם במקרקעין בשעבוד לטובת הבנק המלווה בדרגה ראשונה, וכי

זכויות הבנק המלווה במקרקעין ובדירה עדיפות וקודמות בדרגה לזכויות הקונה שלפי הסכם זה, כל עוד השעבוד לטובת הבנק המלווה לא בוטל על ידי הבנק המלווה או שהבנק המלווה לא החרג את הדירה מתחולת השעבוד לטובת הבנק המלווה, לפי העניין, וזאת בכפוף להבטחת כספי הקונה באמצעות הערבות הבנקאית, כאמור לעיל, ובכפוף להסכמת הבנק המלווה להחרג את הדירה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה בהתקיים התנאים להחרגת הדירה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה, שייקבעו על ידי הבנק המלווה במכתב ההחרגה.

8.2. למען הסר ספק יובהר כי אם קיבל ו/או יקבל הרוכש הלוואה לצורך רכישת הדירה מאת בנק מממן שהוא הבנק המלווה, ולהבטחת פרעונה שעבד או ישעבד הרוכש את זכויותיו החוזיות בדירה לטובת הבנק המלווה, כי אז למרות האמור במכתב ההחרגה, תישאר/ישאר המשכנתא/השעבוד כאמור בתוקף עד לפרעונה המלא של ההלוואה על ידי הרוכש.

8.3. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו, שהיזם המח/ימחה לבנק המלווה, על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה. הקונה מאשר את קבלת ההודעה על המחאת הזכויות הנ"ל ומתחייב כי מחתימת הסכם זה ואילך ישלם ויפקיד את כספי התמורה ישירות לחשבון הליווי, וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיונפקו לקונה על ידי הבנק המלווה ויימסרו לידי מנתן היזם, שאם לא כן, לא תהיה הערבות הבנקאית שקיבל הקונה מאת הבנק המלווה, אם קיבל, תקפה.

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

8.5. 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 **כנספח ד/3** להסכם זה (להלן: "**נספח הליווי הבנקאי**").

8.6. היזם מאשר, כי הקונה יהיה זכאי לפנות לבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרוייקט שנמסר לידי תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק המלווה, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

8.6.1. באמצעות פנייה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הליווי שכתובתו _____, ובהתאם לפרטי החשבון כהגדרתו לעיל.

8.6.2. באמצעות פנייה טלפונית לבנק המלווה למספר הטלפון _____ כפי שמצויין על גבי שוברי התשלום.

8.6.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק _____

8.7. הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק המלווה היא כמפורט במבוא להסכם זה לעיל.

8.8. הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה לעיל, וכן את הסכום לתשלום.

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

8.10. הקונה מתחייב כלפי הבנק המלווה, כתנאי למימוש 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 יחזרו לבעלות היזם, הכל לפי קביעת הבנק המלווה.

8.11. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו, כי אין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרוייקט ו/או בקשר עם הדירה, למעט הערבות הבנקאית שתוצא לטובתו ע"י הבנק, אם וכפי שתוצא בכפוף לתשלום כספי התמורה לחשבון הליווי באמצעות שוברי פנקס השוברים.

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

8.13. כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק המלווה, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהפיקוח על הפרוייקט מטעם הבנק המלווה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד, ולא לצרכי הבטחת כספי הקונה והשקעתו. מנגנון הפיקוח האמור אינו מהווה הגנה על כספי הקונה ועליו להסדיר נושא זה ישירות מול היזם.

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

8.15. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום של הסכם זה, על כל נספחיו, לרבות נספח הליווי הבנקאי שיצורף **כנספח ז'2** להסכם זה, יימסרו לבנק המלווה, וכי מסירת מסמכים אלה מהווה התחייבות 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, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן. כמו כן מסכים הקונה כי נספח הליווי הבנקאי מהווה הסכם לטובת הבנק, שייחשב לעניין זה כצד שלישי על פי סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

8.16. ידוע לקונה והוא מסכים לכך שהיזם יהא רשאי לשנות את הבנק המלווה נותן הליווי הבנקאי לפרוייקט ולהגיע להסכם עם כל בנק אחר ובלבד, שלא תפגענה זכויות הקונה לפי חוזה זה ויוחלפו הערבויות שניתנו לקונה בערבויות חליפיות שוות ערך. הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש, ככל ויידרש, לצורך החלפתו של הבנק המלווה כאמור בס"ק זה.

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

8.18. הקונה יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו שלפי הסכם זה לטובת בנק ממנו יטול הקונה הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה ותשלום התמורה ליזם (להלן: "**בנק מממן**"). לבקשת הקונה ו/או הבנק המממן, ממנו יקבל הקונה הלוואה לצורך מימון תשלום התמורה, יחתום היזם, תוך זמן סביר, לצורך קבלת המימון כנ"ל, על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצל היזם, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים:

8.18.1. הקונה שילם ליזם ממקורותיו העצמיים לפחות 20% מהתמורה. במקרה בו יבקש הקונה לגרור הלוואה, יהיה על הקונה לשלם ליזם את מלוא הסכום המשוער של ההלוואה שאותה הוא מבקש לגרור, בנוסף לתשלום 20% מהתמורה.

8.18.2. הקונה יורה לבנק המממן להעביר את כספי ההלוואה ישירות לחשבון הליווי, בהתאם להוראות הסכם זה.

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

8.18.4. הקונה יישא בכל העלויות הכרוכות בקבלת הלוואה זו מהבנק המממן.

8.18.5. ביקש הקונה לקבל הלוואה מאת יותר מגורם אחד, לא יחתום היזם על כתב התחייבות, קודם שקיבל הסכמה בכתב מאת הגורם הראשון שנתן הלוואה לקונה. האחריות לקבלת הסכמה כאמור, חלה על הקונה.

8.19. חתם היזם על כתב התחייבות על פי בקשת הקונה, כאמור לעיל, יהווה הדבר הוראה בלתי חוזרת של הקונה ליזם לפעול על פי הוראות כתב ההתחייבות, והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כנגד היזם בקשר לכך.

8.20. מבלי לגרוע באמור בסעיף זה לעיל, חתם היזם על כתב התחייבות לבקשת הקונה כאמור, מתחייב הקונה להמציא לידי היזם את כתב ההתחייבות המקורי החתום על ידי הבנק יחד עם בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק המממן, מייד עם קבלת דרישה ראשונה לכך מאת היזם ובכל מקרה עד ולא יאוחר ממועד שיחול 30 יום טרם מסירת החזקה בדירה לידיו וכתנאי לה. לא העביר הקונה את כתב ההתחייבות לידי היזם במועד כאמור, יהא רשאי היזם שלא למסור לידי הקונה את הדירה, מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם מצידו והקונה יהא מנוע מלטעון כל טענה כנגדה בקשר לכך, והקונה ייחשב כאילו הדירה נמסרה לידיו ויחויב לשלם את מלוא התמורה ויהיה אחראי למצב הדירה, אחזקה ושמירתה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב, החל ממועד המסירה, בתשלום מלוא המיסים והתשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה להלן, לרבות תשלומי 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 הסכמת 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 הלוואה לקונה ע"י בנק מממן כלשהו, והתחייבות הקונה לשלם ליזם את מלוא התמורה במועדים שנקבעו בהסכם זה היא מוחלטת ואינה מותנית בקבלת הלוואה כאמור. כל עוד מימון הפרויקט נעשה באמצעות הבנק המלווה, הקונה רשאי לתת הוראות בלתי חוזרות בכתב לבנק המלווה להעביר את כספי הערבות הבנקאית לבנק המממן ממנו יקבל הקונה את ההלוואה למימון כספי התמורה, בקרות התנאים לתשלום על פי הערבות הבנקאית הנ"ל, אולם מובהר, כי בכל מקרה הבנק המממן לא יהיה רשאי לדרוש ביטחונות נוספים כלשהם. רק אם מימון הפרויקט לא יעשה באמצעות הליווי הפיננסי או לאחר מסירת הדירה והחרגתה מהשעבוד שלטובת הבנק המלווה, לפי העניין, יאפשר היזם לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק המממן בגין התחייבות היזם לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן.

9. הבנייה:

9.1. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהפרויקט והדירה ייבנו או נבנים על ידי הקבלן 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 והוראות הדין הרלבנטיות לנושא זה, כפי שיהיו בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט, והקונה מוותר על כל טענה כלפי היזם בקשר עם שינויים בתקנים והוראות הדין בנושא תכנון ובניה כאמור, שיחולו לאחר מועד הוצאת היתר הבניה ובקשר עם שינויים ו/או עבודות התאמה שיידשו להיעשות בפרויקט ו/או בדירה על ידי הרשויות, אם יידרשו.

9.3. אם בפועל יהיו הפרשים או סטיות בין כמויות או מידות של פרטי הדירה לבין המתואר במפרט ובתוכניות, בגבולות ההפרשים או הסטיות המצוינים במפרט, כאמור בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא יהיו ולא ייחשבו סטיות אלה כאי-התאמה, לא יהיו הפרה של התחייבויות היזם לפי הסכם זה ולא יישמשו עילה לקונה לפיצוי ו/או להקטנת התמורה.

9.4. ידוע לקונה והוא מסכים לכך, כי זכויות בנייה נוספות או בלתי מנוצלות בפרויקט, במידה וקיימות כאלה, או יהיו כאלו בעתיד, שייכות 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 בתקנון ובמסמכי רישום הבית המשותף, ובלבד שלא יפגעו שטח הדירה ואפשרות השימוש הסביר בה.

9.5. היזם רשאי, בכל עת, לבקש לערוך שינויים בהיתר הבניה או לבקש היתר בניה לשינויים בתוכניות הפרויקט ו/או שינוי לתב"ע ו/או הקלות, על פי שיקול דעתו הבלעדי, והרוכש יהא מנוע מלהתנגד 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.

9.6. ככל שבהתאם להוראות המפרט, הקונה זכאי לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה (כגון: ריצוף, דלתות, חיפויים, כלים סנטיריים, מטבח וכו') הוא יעשה כן ויודיע לקבלן בכתב על בחירתו, באופן שלא יעכב את בנית הדירה ומסירת החזקה בה לידיו, ובכל מקרה הוא יעשה כן עד למועד שיידרש לו על ידי היזם ו/או הקבלן היה והקונה לא יודיע על בחירתו בתוך המועד המתחייב כאמור, יהא היזם ראשי, אך לא חייב, מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לה, לבחור חומרים ו/או אביזרים ו/או כלים עבור הרוכש ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר לכך, ובכלל זה הקונה לא יהא 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 מהקבלן לקונה בדבר המועדים, אשר עד ולא יאוחר מהם, הוא יידרש להעביר ולעדכן בבחירותיו כאמור לעיל, וכן בקשר לשינויים שיבקש, ככל שיבקש, בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

9.7. במקרה בו הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים ו/או בשלבי סיום בנייתה ו/או שבנייתה הסתיימה, וכבר נבנו ו/או הותקנו ו/או הורכבו ו/או בוצעו הזמנות של פריטים ו/או אביזרים, אזי מובהר ומוסכם כי בכל מקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע ו/או הבנוי בפועל, יגבר הביצוע ו/או הבנוי בפועל בדירה בעת רכישתה, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם בטענה כי הביצוע ו/או הבנוי בפועל אינו 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 שיוקנו בדירה והרוכש מוותר על כל טענה ו/או ו/או דרישה ו/או תביעה עתידית כלפי היזם בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצורף להסכם זה **כנספת ו'**, נספח סטטוס דירה בשלבי בניה – סטטוס ביצוע והזמנות.

9.8. היזם יהיה רשאי לקבוע זכויות מעבר לציבור במקרקעין, ככל שידרש לכך על פי דין, ויהיה רשאי להציב ו/או להעביר, בכל זמן שהוא, דרך כל חלק במקרקעין ו/או בבניין ו/או בקירות הדירה ו/או בקירות הבניין החדש ו/או במקומות חניה ו/או ברכוש המשותף, בעצמה 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 משמשים, מחברים ומקשרים חלקים 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.

9.9. הקונה 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, והקונה יהא אחראי באופן ישיר ובלעד לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח, שייגרם ליזם ו/או לצד שלישי עקב התנגדות, הפרעה ו/או התערבות אסורה של הקונה או עקב הפרה אחת או יותר של התחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה. כמו כן, הקונה לא יהא רשאי להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בעקבות שינוי ביחול, ככל ויחול, לתכנית סטטוטורית החלה על המקרקעין ו/או להיתר הבניה, מהיזם ו/או מהמוסדות הרלוונטים לתכנון ובניה ו/א מצד שלישי כלשהו והוא מתחייב שלא לעשות כן.

10. תוספות ושינויים:

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

10.2. בהתייחס לפריטים שאינם פריטים מתומחרים, הקונה יהיה רשאי לבקש מהיזם לבצע במהלך בניית 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 היזם (או הקבלן מטעמה), ככל שיאושרו לביצוע על ידי היזם. היזם (או הקבלן מטעמה) לא יהיה חייב לאשר את בקשתו של הקונה לביצוע תוספות ושינויים, לפי שיקול דעתו ומנימוקים סבירים, או שיוכל להתנות את ביצועם בתנאים.

10.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר לרוכש כי לא יתקבלו שינויים המצריכים קבלת היתר בניה ו/או היתר שינויים ו/או המהווים סטייה מאחד מאלה ו/או כאלה מצריכים עבודת אומן ו/או חומרים ו/או אביזרים אשר אינם זמינים אצל ספקי הפרויקט ו/או כאלה אשר יש בהם בכדי לגרום לשינוי בחזיתות הבנין ו/או את מראהו החיצוני של הבנין ו/או הדירה לרבות שינויים בפתחי הדירה, ו/או כאלה אשר יש בהם בכדי לפגוע ו/או לשנות את קונסטרוקציה הבנין ו/או הדירה ו/או שינוי אופקי ו/או אנכי למיקום מערכות התשתיות של הבנין ו/או הדירה. כמו כן, לא יתקבלו ו/או יאושרו שינויים אשר יש בהם בכדי לגרום לשינוי ו/או עיכוב בלוחות הזמנים של הקמת הבנין ו/או הפרויקט.

10.4. הזמנת תוספות ושינויים תעשה בכתב בלבד, במסמך שיחתם על ידי הקונה והיזם (או הקבלן מטעמו), שבו יפורטו תוספות ושינויים שהוסכם על ביצועם, מחירים, התנאים לביצועם והשינוי במועד המסירה הנובע מביצוע התוספות והשינויים. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות סעיף 5.26 לעיל. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, הקונה מצהיר כי ידוע והובהר לו כי הזמנת שינויים לדירה, ככל ואלה יתבקשו על ידו ובכפוף ליתר תנאי ההסכם ביחס להזמנת שינויים, כרוכה בתשלום בעמלת פתיחת תיק בשיעור שייקבע עפ"י שיקול דעת היזם (או הקבלן מטעמה), בהתאם למהות השינויים המבוקשים, שתשלום במועד הזמנת השינויים וכתנאי לביצועם.

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

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

הקונה על ויתור שינוי או הוספה ביחס למפרט, לרבות פרטים מתומחרים, יוזמנו מרשימת ספקי היזם או הקבלן בלבד.

10.7. התמורה בגין הדירה אינה כוללת תשלום עבור תוספות ושינויים לעומת המפרט. תוספות ושינויים יבוצעו רק לאחר שהקונה שילם עבורם מראש, ללא תלות בתשלום התמורה עבור הדירה וללא זכות קיזוז בין תשלום התמורה ובין תשלום או זיכוי בגין תוספות ושינויים. במידה והיזם לא הסכים לביצוע תוספות ושינויים או במידה ונחתם סיכום לביצוע השינויים אך הקונה לא קיים את התחייבותו על פי הסיכום, לרבות ביצוע מלוא התשלום עבור תוספות ושינויים במועד שנקבע לכך, היזם יהיה רשאי לבטל את הזמנת התוספות והשינויים והדירה תיבנה בהתאם למפרט המקורי. בוטלה הזמנת תוספות ושינויים כאמור, תימסר הודעה על כך לקונה.

10.8. כמו כן מוסכם, למען הסר ספק, כי במקרה בו הדירה הנרכשת נמצאת בשלבי בניה מתקדמים, הרי שיתכן ולא ניתן לערוך בה שינויים כלל, או שניתן לערוך בה שינויים מוגבלים בלבד, אם בכלל, והכל לפי שיקול שעתו הבלעדי והמוחלט של היזם, ולא תהא לקונה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר לכך.

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

11. בדק ואחריות:

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

11.2. הקונה ימסור ליזם ולקבלן הודעה בכתב על כל ליקוי שיתגלה בדירה לאחר מועד המסירה, בתוך פרק זמן סביר ממועד גילוי. במקרה בו יגלה הקונה ליקויים המחייבים תיקון מיידי יודיע על כך ליזם ולקבלן, מיד וללא כל דיחוי. לא הודיע הקונה מיד על ליקויים כאמור, ישא הקונה באחריות להגדלת הנזק.

11.3. בכפוף לתנאים והמגבלות המפורטים בהסכם זה, לעיל ולהלן, היזם ידאג, באמצעות הקבלן, לתיקון ליקויים שיתגלו בדירה הנובעים מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים לקויים, בתוך זמן סביר ממועד קבלת הודעת הקונה, ובלבד שהקונה מסר בכתב על קיומם בתוך זמן סביר, כאמור לעיל.

11.4. חובת היזם לביצוע תיקונים בתקופות הבדק והאחריות לא תחול על ליקויים הנובעים מתוספות ושינויים בדירה שהוזמנו על ידי הקונה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או מאחזקה לא נאותה של הדירה ע"י הקונה ו/או שימוש ו/או תפעול רשלני בדירה ו/או ברכוש המשותף, על כל חלקיהם, לרבות כאלה שנגרמו עקב העדר אחזקה שוטפת.

11.5. תיקוני הבדק והאחריות, ככל שיהיו, יבוצעו במועדים שיקבעו על ידי היזם או הקבלן במהלך שנה ממועד המסירה, מתוך כוונה לרכז את תיקון הליקויים לביצוע ברצף בכל הדירות החדשות בפרויקט, והקונה מסכים לדחייה הכרוכה בכך, אם תהיה. על אף האמור, ליקוי שתיקונו דחוף ואשר מונע שימוש סביר בדירה יתוקן בתוך זמן סביר מהמועד שבו נמסרה על כך הודעה בכתב על ידי הקונה ליזם ולקבלן, בהתחשב בסוג הליקוי.

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

11.7. הואיל והפרויקט והדירה נבנו/ייבנו על ידי הקבלן ושלא באמצעות היזם, ממחה היזם לקונה את ההתחייבות שקיבלה מאת הקבלן לביצוע תיקוני ליקויים בפרויקט ובדירה בתקופות הבדק והאחריות, וזאת מבלי לגרוע מאחריות היזם לפי חוק המכר דירות. הקונה יהיה רשאי לפנות ליזם בדרישה לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ו/או בדירה, רק לאחר שפנה תחילה בדרישה בכתב לקבלן לתיקון הליקויים, שהעתק ממנה נשלח ליזם, וזה לא פעל לתיקון הליקויים תוך זמן סביר ובהתאם להוראות הסכם זה.

11.8. היזם יהיה רשאי להמחות לקונה התחייבויות ו/או כתבי אחריות שהתקבלו ו/או יתקבלו מאת ספקים שסיפקו רכיבים או מערכות לבניין ו/או לדירה לביצוע תיקון ליקויים, ובמקרה זה יחול האמור בסעיף 11.7 לעיל, והקונה יהיה רשאי לפנות ליזם בדרישה לתיקון הליקויים, רק לאחר שפנה תחילה בדרישה לאותם ספקים שהתחייבויותיהם הוסבו לקונה, כאמור לעיל, ואלו לא תיקנו את הליקויים, בתוך זמן סביר ובהתאם להוראות הסכם זה.

12. אגרות מיסים והיטלים:

12.1. כל המיסים ותשלומי החובה החלים על הדירה והשימוש בה, לרבות ארנונה, חיובים בגין צריכת מים וחשמל, ועד בית ותשלומים שוטפים אחרים, עד למועד המסירה יחולו על היזם וישולמו על ידו, וממועד המסירה ואילך יחולו תשלומים אלה על הקונה וישולמו על ידו.

12.2. אגרות בניה והיטלים על פי חוקי עזר עירוניים, לרבות ביוב, תיעול, כבישים ומדרכות בגין היתר הבניה לפרויקט יחולו על היזם וישולמו על ידו. אגרות בניה והיטלים כאמור, שיחולו בגין בניה נוספת שאינה חלק מהפרויקט ו/או כאלה שעילת חיובים תחול לאחר תאריך הסכם זה, ובלבד שלא הוטלו בשל היתר בניה, יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה, בגין החלק היחסי של הדירה בבניין החדש.

12.3. היטל השבחה שיחול בגין היתר הבניה להקמת הפרויקט יחול על היזם וישולם על ידו. היטל השבחה שיחול בגין זכויות לבניה נוספת במקרקעין, אשר הוקנו מכח תכנית שאושרה לאחר תאריך חתימת הסכם זה ו/או בגין הקלה ו/או היתר לשימוש חורג, שאינם חלק מהפרויקט, יחול על הקונה וישולם על ידו, בגין החלק היחסי של הדירה בלבד (להבדיל מהבנין), ולמעט במקרה בו התבקש היתר לבניה נוספת בדירת הקונה, שאז היטל השבחה, ככל ויחול, ישולם על במלואו על ידי הקונה.

12.4. מס רכישה בגין רכישת הדירה יחול על הקונה וישולם ע"י הקונה כחוק. מובהר בזאת, כי ככל ותערך עבור הקונה שומה עצמית ע"י היזם ו/או ב"כ היזם, לבקשת הקונה, אזי הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי היא נערכה לבקשתו וכי ידוע לו שבאפשרותו להגיש את השומה העצמית שלו בעצמו ו/או באמצעות עו"ד מטעמו, וכי היזם ו/או עוה"ד של היזם אינם מייצגים אותו ואינם מקבלים אחריות מכל מין וסוג בקשר עם שומתו העצמית ו/או לחיוב מס הרכישה כפי שייקבע על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפיהם בקשר לכך. הקונה מתחייב להמציא לידי היזם ו/או ב"כ היזם אישור מס רכישה קודם למועד המסירה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידו.

12.5. מבלי לגרוע מהוראות נספח ג' להסכם זה, מובהר מפורשות, 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 לקונה/זכייט הרוכש בדירה במסגרת מבצע "דירה בהגרלה", ללא יוצא מן הכלל, יחולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו.

12.6. מס שבח בגין מכירת הדירה לקונה, ככל שיחול, יחול על היזם וישולם על ידו כחוק.

12.7. מס ערך מוסף (מע"מ) בגין התמורה וכל תשלום החל על הקונה על פי הסכם זה, יחול וישולם על ידי הקונה. התמורה שעל הקונה 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 ייקבע אחרת על פי דין.

12.8. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים לאספקת חשמל, גז ומים לדירה ויישא בכל ההוצאות ו/או יפקיד פקדונות ככל שיידרש לכך עפ"י הנחיות החברה ו/או הרשויות לצורך התקנת מונים דירתיים לחיבור הדירה לתשתיות המים, חשמל וגז. ככל והחברה תישא בתשלומים אלה עבור הרוכש מכל סיבה שהיא, הרוכש מתחייב לשפות את המוכר ו/או להשיב למוכר את מלוא התשלומים ששולמו על ידי המוכר עבור הרוכש מיד עם קבלת דרישה ראשונה בכתב, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם בפועל על ידי היזם ועד למועד ההשבה בפועל.

12.9. הקונה ישלם את כל ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום הערת אזהרה, ככל שתירשם לטובתו בגין הסכם זה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הבנק המממן, אם וככל שתירשם וכן באגרות רישום הזכויות בדירה על שמו, לרבות אגרת רישום משכנתא, ככל ורלוונטי.

12.10. בוטל.

12.11. הקונה ישא בחלקו היחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף, החל ממועד המסירה בדירה ובהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף בבניין החדש.

13. עורכי הדין:

13.1. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי עוה"ד ממשרד רימר 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 יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח נספחי ה' + 1 להסכם זה (**בשני עותקים כל אחד**), המייפה את כוחם של עוה"ד ששמותיהם 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 חכירה, רישום משכנתא, רישום התחייבויות לרישום משכנתאות ו/או ייחודן לדירה, רישום הערת אזהרה, ייחוד הערת אזהרה לדירה, ביטול הערת אזהרה לצורך רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, ביטול הערת אזהרה במקרה 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 ולבניה ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת, והכל בכפוף לזכויות הקונה בדירה לפי הסכם זה. יפוי הכוח 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 יפוי הכוח הנ"ל.

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

14. רישום:

14.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה שלפי הסכם זה, מתחייב היזם לגרום לכך שהבניין החדש יירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "**הבית המשותף**") ולכך שהדירה תירשם כחלקת משנה נפרדת בבית המשותף. זכויות הקונה בדירה יהיו זכויות בעלות, ולשם כך יחתום הקונה על פי דרישת היזם ו/או עוה"ד על שטרי מכר ו/או על כל מסמך נוסף שיידרש לצורך כך, במועדים שייקבעו על ידי היזם. זכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה, תרשמה בפנקס הבתים המשותפים על שם הקונה לאחר רישום הבית המשותף (הפעולות דלעיל, יקראו לעיל ולהלן: "**הרישום**"). מובהר ומוסכם, כי היזם 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 המסירה, וכי רישום זכויות הקונה בדירה יעשה בתוך 6 חודשים מתאריך רישום צו הבית המשותף, בכפוף למועדים ולתנאים שייקבעו על ידי המפקח על רישום המקרקעין, ובלבד שהקונה המציא לידי עוה"ד את כל המסמכים והאישורים והחתימות שחובת המצאתם חלה עליו. במניין התקופות האמורות לעיל לא יבואו בחשבון עיכובים טכניים או חוקיים, אשר אינם בשליטת היזם ו/או עוה"ד, ולא עיכובים הנעוצים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות המקומית ו/או כל ברשות מוסמכת אחרת, ולא עיכובים הנעוצים בבעלי הדירות הישנות ו/או בקונה, ובלבד שהיזם ביצע את כל המוטל עליו לצורך ביצוע פעולות הרישום הנ"ל.

14.3. מוצהר ומובהר, כי הקונה רוכש בהסכם זה את הדירה בלבד, ובכל הקשור לחלקים בבניין החדש שאינם הדירה ואינם הדירות החדשות, מוסכם בזאת במפורש 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 מסויימים מהרכוש המשותף, לרבות גגות, מחסנים, מרפסות, מרפסות גג, מקומות חניה וחלקים מחצר הבנין החדש, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו או יירשמו בכל דרך חוקית אחרת כפי שיהיה בתוקף במועד הרישום ובהתאם להנחיות ונהלי לשכת המפקחת על המקרקעין, על ידי היזם לדירות אחרות בבניין החדש, לפי שיקול דעתו של היזם.

14.3.3. יתרת הזכויות, לאחר הוצאה והצמדה של חלקים מהרכוש המשותף לדירות החדשות, כאמור לעיל, יהיו רכוש משותף של בעלי הזכויות בדירות החדשות, ולכל דירה יוצמד חלק יחסי בלתי מסויים מהרכוש המשותף השווה לחלק היחסי של רצפת הדירה, ללא הצמדות, מתוך שטח כלל רצפות הדירות החדשות בבנין, ללא הצמדות.

14.3.4. חלקים מסויימים מהרכוש המשותף ישמשו להצבת מתקנים משותפים, להבטחת מעבר וגישה לחלקי הבנין שאינם דירות ולא הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירות בבנין החדש, להבטחת מעבר לציבור, אם וככל שיידרש, להעברת תשתיות ולהתקנת מתקנים ומערכות שונות, לרבות מכפילי/מתקני חניה מכאניים/רובוטיים/חצי רובוטים (להלן: "**מכפילי/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 הפרוייקט, ייתכן כי המוכר ייבנה בשטח הבניין חדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל (להלן: "**חדר טרפו**"). מובהר כי שטח חדר הטרפו יוצא מן הרכוש המשותף והמוכר יהא רשאי להעביר את הזכויות בו ולרושם 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 שהמוכר 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 הרכוש המשותף מכל מין וסוג, לרבות, אך לא רק, מיסי ועד בית ו/או תשלומים לחברת ניהול בגין חדר הטרפו, וכי במועד רישום הבניין כבית משותף תיכללנה בתקנון 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 היזם לא יישא בכל אחריות כלפי הרוכש בגין הצידוד, המתקנים והמערכות שיותקנו בחדר הטרפו, לרבות בגין תקינותם, בטיחותם, אחזקתם וכיו"ב והרוכש פוטר את היזם באופן סופי ומוחלט מכל אחריות כאמור וכן מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה עתידית כלפי היזם בקשר לכך, והוא לא יתנגד 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 במתקני חניה/מכפילי חניה יוצמדו או ישויכו לדירה או למספר דירות אשר להלן ייוחד מקום חניה במכפיל החניה, על פי שיקול דעת היזם בהתאם לאפשרויות החוקיות הקיימות ולפי קביעת המפקח על רישום המקרקעין.

14.3.7. הבעלים של כל דירה או דירות אשר תיוחד להן זכות שימוש במקום 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 תקופתיות כדין של מתקני החניה לרבות עפ"י הוראות היצרן, ויהא אחראי לפעילותו התקינה והבטיחותית של מכפיל/מתקן החניה. מובהר כי מלוא עלויות השימוש והתחזוקה יחולו על בעלי הדירות אשר יעשו שימוש במכפיל/מתקן החניה וכי עלויות אלה לא יחולו על יתר הבעלים בבניין, כפי שיירשם בתקנון המוסכם. במועד מסירת החניה יחתום הבעלים על הסכם שירות ותחזוקה עם ספק מכפילי/מתקן החניה.

14.3.8. היזם מתחייב כי לא יתקין אנטנה סלולרית בבניין.

14.4. היזם 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 ולעניין זכויות מעבר לקווי ומתקני תשתית כגון צנרת, מים, מיזוג אוויר, ביוב, ניקוז וכד', כבלי חשמל, כבלי טלוויזיה קווי תקשורת, מתקנים מכל מין וסוג, לרבות חדר הטרפו, חדרי תקשורת, מתקני חניה וכיוצ"ב.

14.5. כמו כן, היזם יהא 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 בבנין ובדירה, לכל מי שיחפוץ בו ולכל מטרה שהיא, בכפוף לתנאי היתר הבניה והתב"ע המאושרות, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.

14.6. כמו כן, היזם יהא רשאי לבצע כל בניה נוספת במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת דירות, הגדלת שטחים וכו', וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות, סוגן, צורתן, מיקומן, גודלן, שטחן, תכליתן והשימוש בהם.

14.7. בוטל.

14.8. היזם יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה לבטל את צו הבית המשותף הקיים ואת התקנון הקיים, לרשום את הבניין החדש בצו בית משותף חדש ולרשום תקנון בית משותף חדש בנוסח שייקבע על ידי היזם (להלן: "התקנון"), ולכלול בתקנון החדש הוראות שייסדירו את היחסים בין בעלי הזכויות בדירות החדשות שבבניין החדש, לרבות בנוגע לחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול ובהחזקת הרכוש המשותף, שימוש בדירות החדשות, הוראות ביחס לחדר הטרפו, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתן לדירות החדשות בבניין החדש, קביעת זכויות להוספת בניה בבניין החדש, שימוש בזכויות בניה ואופן

ניצולן ו/או הצמדתן וכל הוראה אחרת ו/או עניין אחר שניתן ו/או מקובל לכלול בתקנון מסוג זה.

14.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לקונה כי חל עליו איסור מוחלט לבצע את הפעולות המפורטות בסעיף זה להלן, כולן או חלקן, וכי התקנון יכול הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים ברכוש המשותף, ובכלל זאת בקירות החיצוניים או בחזיתות או בפתחים של הדירה, ויאסר על הקונה להתקין אנטנות סלולריות או מתקני קרינה מייננת או מתקני שידור או קליטה סלולארים בדירה או בשטח הבניין או הפרויקט, ולעשות בדירה שימוש שאינו למגורים, בלי קבלת הסכמה מראש ובכתב של כל יתר בעלי הזכויות בבניין החדש ומבלי לקבל, בנוסף לכך, כל הסכמה ורישיון 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 בבנין, בכפוף לכל דין וכן איסור להפעלת עסקים אסורים לפי דין. כמו כן התקנון יכול הוראה לפיה תיאסר בנייה על הגג העליון החדש, ללא קבלת הסכמה מפורשת של כל בעלי הדירות בבנין החדש (100%), מראש ובכתב.

14.10. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה מתן הסכמה וייפוי כוחם של היזם ועוה"ד לביצוע כל פעולות הרישום דלעיל וכל פעולה אחרת שתידרש על ידי הרשויות המוסמכות לצורך הרישום ולצורך מתן טופס 4, אישור איכלוס ותעודת גמר לפרויקט, לרבות ייצוג הקונה בפני לשכת רישום המקרקעין, הרשות, העירייה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, חברת החשמל, בזק וכיו"ב. יחד עם זאת, הקונה מתחייב לעשות כל פעולה, להמציא כל אישור ולחתום על כל מסמך לפי דרישה ראשונה, כדי לאפשר את ביצוע פעולות הרישום, מתן טופס 4, אישור איכלוס ותעודת גמר לפרויקט, ובלבד שפעולות אלה עולות בקנה אחד עם הוראות הסכם זה.

15. העברת זכויות בדירה:

15.1. הקונה לא יהיה רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו בדירה, כולן או חלקן, לפני תשלום מלוא התמורה ליזם ומסירת החזקה בדירה לקונה.

15.2. כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ולאחר תשלום מלוא התמורה ליזם על פי הסכם זה ומסירת החזקה בדירה לקונה, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו בדירה, בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים להלן:

15.2.1. הקונה המציא ליזם העתק של הסכם מכר הדירה, שנחתם בינו לבין מי שרכש או קיבל ממנו את הדירה, לרבות תצהירי מתנה במקרה של העברת זכויות ללא תמורה בין קרובים (להלן: "הנעבר").

15.2.2. הקונה והנעבר חתמו על בקשה להעברת זכויות בדירה בנוסח המקובל אצל היזם, ובמסגרת זו הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל התחייבויות הקונה לפי הסכם זה על כל נספחיו.

15.2.3. הנעבר חתם על יפוי כח בלתי חוזר לביצוע על פעולות הרישום על פי הסכם זה, כנוצר בסעיף 13.2 לעיל.

15.2.4. הקונה המציא ליזם אישור המעיד על תשלום מלוא מס הרכישה בגין הדירה, אישורים על העדר חוב מס שבח בגין מכירת הדירה לנעבר והעדר חוב מס רכישה בגין רכישת הדירה על ידי הנעבר, אישור עירייה (כולל העדר חוב היטל השבחה) להעברת הזכויות בדירה לנעבר ואישור מאת נציגות הבניין כי אין לקונה חובות לנציגות.

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

האזהרה שנרשמה לטובתו מיד עם רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.

15.2.6. הקונה המציא ליזם אישור מאת הבנק המממן ממנו קיבל הלוואה לרכישת הדירה, אם קיבל, כי ההלוואה סולקה או כי הבנק המממן מסכים להעברת הזכויות מהקונה לנעבר, וכן המציא אישור על ביטול רישום משכון שנרשם לטובת הבנק המממן ובקשה לביטול הערת אזהרה, ככל שנרשמו לטובת הבנק המממן, ואישור מאת הבנק המממן על שחרור היזם מהתחייבותה לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן.

15.2.7. הקונה שילם לעוה"ד דמי טיפול לכיסוי ההוצאות עבור הטיפול ברישום ההעברה בספרי היזם, בשיעור הקבוע בדין.

15.3. היזם יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ואת התחייבויותיו שלפי הסכם זה, כולן או חלקן, מבלי להיזקק להסכמת 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 סעיפי סעיפים 2, 3.1, 5.29, 7, 8, 12 ו- 14.9 להסכם זה הינם סעיפים יסודיים, שהפרת התנאים וההוראות שנקבעו בהם תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. הפרת תנאיי והוראות כל סעיף אחר שלא תתקן 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 ממנה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית, ו/או איחור בכל תשלום אחר שחייב הקונה ליזם 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 ממנה ו/או במקרה של איחור בכל תשלום אחר שחייב הקונה ליזם (להלן: "**התשלום שבאיחור**") העולה על 7 ימים, ישלם הקונה ליזם 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 55' לחוק המכר דירות, אם וככל שנקבע.

16.5. הפר הקונה הסכם זה בהפרה יסודית, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, לבטל הסכם זה, בהודעה בכתב לקונה. בחר היזם לבטל הסכם זה מחמת הפרתו על ידי הקונה, כאמור לעיל, או מכל עילה אחרת לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, המקנה ליזם זכות לבטל את ההסכם, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות היזם לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, יחולו ההוראות שלהלן:

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

16.5.2. הקונה יחזיר ליזם את הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח או כל בטוחה אחרת שקיבל. אם נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה תבוטל הערת האזהרה והקונה יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול רישום הערת אזהרה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מהאפשרות לעשות שימוש ביפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן על ידי הקונה על פי סעיף 13.2 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה.

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

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

16.5.5. בכפוף לקיום כל האמור לעיל, ישיב היזם לקונה את הכספים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הנומינלי בלבד, ובניכוי סכום הפיצוי המוסכם, כהגדרתו בסעיף 16.6 להלן, או בניכוי כל נזק אחר שנגרם ליזם, ובניכוי כל תשלום ששילם הקונה עבור שינויים ותוספות בדירה, וזאת בתוך 90 ימים ממועד ביטול ההסכם על ידי היזם וקיום מלוא התחייבות הקונה בקשר לכך, כאמור לעיל. על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לדחות את השבת כספי התמורה לקונה, או לבנק המממן, כולם או חלקם, עד למכירת הדירה לקונה אחר.

16.5.6. במידה והקונה קיבל הלוואה מהבנק המממן או מכל גוף וזכויות הקונה בדירה משמשות כבטוחה לסילוק ההלוואה, תנכה היזם מהסכומים שעליה להשיב לקונה, בכפוף לאמור לעיל, כל סכום שהקונה חייב על חשבון ההלוואה הנ"ל, בתוספת מלוא הריביות והעמלות, לרבות עמלות פירעון, שיועברו לבנק המממן או לכל גורם אחר לצורך שחרור הדירה ושחרור היזם מכל התחייבות שנתנה כלפי הבנק המממן או כל גורם אחר כאמור. במידה ונרשמה לטובת הבנק המממן 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 מהקונה פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם זה, כפיצוי מוסכם ומוערך מראש על ידי שני הצדדים ביום חתימת ההסכם, וללא כל זכות לטעון טענה כלשהי להפחתת הפיצוי המוסכם או כנגדו, ומבלי לשלול מזכות היזם לבחור בכל תרופה אחרת או נוספת העומדות לזכותו של היזם על פי הסכם זה ועל פי הוראות כל דין.

17. שונות

17.1. מוסכם ומובהר בזה, כי חיובי היזם שלובים ומותנים בחיובי הקונה לפי הסכם זה ובכל מקרה שהקונה יאחר במילוי התחייבויותיו או חלק מהן, יהיה היזם רשאי אף הוא לאחר במילוי התחייבויותיו למשך אותו פרק זמן.

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

17.3. איחור בשימוש בזכויות על ידי אחד הצדדים להסכם זה לא ייחשב כויתור עליהן ולא יהווה מניעה לדרוש את קיומן בכל עת, וכל צד יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, בכולן או בכל 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 יהיו ברי 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 בהסכמתו 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 מהווה תנאי לביצוע הסכם זה, וככל 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 במאגריו של המוכר וישמש את המוכר או מורשי הגישה מטעמו לצורכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, לרבות מתן שירות ויצירת קשר במקרה הצורך. המוכר רשאי למסור את המידע האישי לספקי השירותים הרלוונטיים לעסקיו של המוכר, לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם (כגון, הקבלן, הרשות המקומית, הבנק וכו'). כמו כן, המוכר יהא רשאי למסור מידע אישי בקשר עם ביצוע ו/או משא ומתן להעברת בעלות ו/או שינוי שליטה במוכר.

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

17.8. לקבלת מידע נוסף אודות אופן השימוש של המוכר במידע אישי, ניתן לפנות למוכר בכתובת הדוא"ל: office@citypeople.co.il.

17.9. הקונה מסכים לקבל פרסומות ו/או הצעות שיווקיות 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, חיג טלפוני אוטומטי וכו'), בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים)- התשמ"ב, 1982.

17.10. הקונה מאשר למוכר למסור למחלקת משכנתאות של הבנק/הגורם המלווה מידע 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 התחייבות מצד הבנק/הגורם המלווה לפעול כאמור.

17.11. כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתמו על כל מסמך, כתב, מכתב, אישור, הסכמה וכל מסמך אחר מכל מין וסוג שהוא בכל דבר וענין הקשור בהסכם זה, ביצעו ו/או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הקונה ויראו בהם כמי שחתמו ו/או נתנו את הסכמתם לכתחילה.

17.12. על הסכם זה יחולו הוראות החוק הישראלי. לעניין זה מובהר כי גם במקרה שהקונה הינו תושב חוץ, 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 חוץ, קטין, פסול דין וכו"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 האישור במועד, יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו, לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב לקונה, ובמקרה זה יהיה ההסכם בטל ומבוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו. המוכר יחזיר לקונה כל סכום ששולם לו על ידו עד אותו מועד, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן החל מהמדד הידוע ביום התשלום בפועל של הסכום על ידי הקונה ועד למועד ההחזר, בניכוי כל מס על פי דין, וזאת כנגד ההחזרה והביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם זה, וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על דבר הביטול, והקונה לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מכל מין וסוג בקשר לכך והקונה מוותר ויתור סופי ומוחלט על כל טענה או דרישה בגין ההסכם, ביטולו וכל הנובע מכך.

17.14. הסכם זה על נספחיו ממצה את היחסים שבין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצהרה ו/או הסכם ו/או מצג ו/או התחייבות שניתנה, אם ניתנה, בעל פה או בכתב, שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה, והם ייחשבו כבטלים ומבוטלים 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 במבוא או כל כתובת אחרת בישראל עליה יודיע צד למשנהו בכתב. כל הודעה מצד אחד למשנהו תהיה בכתב ותימסר ביד או תישלח בפקס או בדואר רשום לכתובת האמורה. הודעה בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה לנמען 3 ימי עסקים לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום בישראל. הודעה בפקס או בדוא"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה אם צורף לה אישור ממוכן על שידורה התקין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה י ז מ

נספח ב/1 (תנאים מתלים) להסכם מכר מיום _____

שנערך ונחתם בהרצליה ביום: _____

ב י ן :

אנשי העיר פרוייקטים בע"מ ח.פ. 514503564
מרח' הרברט סמואל 46, תל אביב.
להלן בהסכם זה – "המוכר" או "היזם"

מצד אחד;

ל ב י ן :

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
שמענם לצרכי הסכם זה רחוב _____,
להלן בהסכם זה, שניהם יחד ולחוד, – "הקונה"

מצד שני;

הואיל: נספח זה נערך ונחתם במעמד חתימת הסכם בין המוכר לבין הקונה (להלן: "ההסכם") למכירת דירה מס' זמני _____ בקומה _____ (להלן: "הדירה") במסגרת פרויקט להריסת בניין קיים ובניית בניין חדש תחתיו על פי תמ"א 38/2 בבניין שברח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב, הידוע כגוש 6108 חלקה 431 (להלן בהתאמה: "הסכם התמ"א 38" או "הבניין" או "הפרויקט"), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל: והיזם הודיע לקונה, כי נכון למועד חתימת הסכם זה טרם התקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם התמ"א 38, כולם או חלקם, ו/או טרם התקבל היתר בניה כדין מאת הרשויות המוסמכות לביצוע הפרוייקט ובניית הדירה ו/או טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי בקשר עם הפרוייקט;

והואיל: והקונה הביע את רצונו להתקשר בהסכם עם היזם לפני קיום התנאי המתלה כהגדרתו להלן ולקבוע כחלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם את התנאי המתלה, כהגדרתו להלן;

לפיכך, הותנה, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא 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 המוכר הודיע לו טרם חתימתו על ההסכם, כי במועד חתימת ההסכם וחתימת נספח זה, טרם התקבל היתר הבניה לבניית הפרוייקט ו/או הדירה וכן טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי, ולפיכך תוכניות המכר ומפרט המכר המצורפים להסכם כפופים להיתר הבניה, ולפיכך ייתכן כי יחולו בהם שינויים ו/או תיקונים ו/או השלמות, לצורך קבלת היתר הבניה ו/או כתנאי לקבלתו ו/או מכל סיבה אחרת.
5. לפיכך, מוסכם בזאת כי תוקף ההסכם מותנה בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

5.1 קבלת היתר בניה כדין מאת הרשויות המוסמכות לבניית הפרוייקט 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 הסכם ליווי בנקאי עם תאגיד בנקאי/מממן אשר יעמיד לרשות המוכר מימון פיננסי בשיטת הליווי הסגור לביצוע הפרוייקט, נרשם שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי/המממן ונמסרה הודעה לקונה בדבר הנפקתו של פנקס 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 והתנאי המתלה, כהגדרתו להלן, לא יתקיים תוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם כאמור, יוארך תוקף התנאי המתלה לתקופה בת 3 חודשים נוספים באופן אוטומטי וללא צורך במתן הודעה מצד למשנהו (להלן: "תקופת ההארכה").

(סעיפים 5.1-5.3 יקראו יחדיו להלן: "התנאי המתלה").

6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמניעת ספק, מובהר וידוע לקונה, כי אם הסכם התמ"א 38 יבוטל מכל סיבה שהיא, אזי הסכם זה יבוטל אף הוא, מבלי שיהא צורך במשלוח הודעת ביטול על ידי מי מהצדדים, ויחולו הוראות סעיף 10.1-10.6 להלן, בקשר עם ביטול ההסכם והשבת כספי הקונה.

7. הקונה מסכים לכך ומאשר באופן סופי ובלתי חוזר 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, בעתים בוטל הסכם זה בתנאים המפורטים להלן, וכי הוא לא יחא זכאי לקבלת כל סוג של סעד /או פיצוי ו/או תשלום כלשהו, למעט השבת הכספים ששילם על חשבון התמורה, כמפורט בנספח זה.
8. אם לא יתקיים התנאי המתלה במועדים הקבועים בנספח זה, כולו או חלקו, יהיה כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע למשנהו בהודעה בכתב על רצונו לבטל את הסכם (להלן - "**הודעת הביטול**"), וזאת עד ולא יאוחר מתום 30 (שלושים) יום מתום התקופה להתקיימות התנאים המתלים ותקופת ההארכה יחדיו (להלן - "**תקופת ההודעה**"). במקרה שהקונה נתן ליזם את הודעת הביטול עד לתום תקופת ההודעה, הודעת הביטול תיכנס לתוקף בתנאי שעד למועד קבלת הודעת הביטול בידי היזם וכן בתקופה של 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעת הביטול כאמור, לא התקיימו התנאים המתלים.
9. מובהר בזאת, כי זכות הביטול כאמור בסעיף 8 לעיל תעמוד בתקופה לתקופת ההודעה, בלבד. לא ניתנה על ידי מי מהצדדים הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקיימו התנאים המתלים עד למועד סיומה, תוארך התקופה להתקיימות התנאים המתלים באופן אוטומטי בתקופה נוספת בת 90 (תשעים) ימים נוספים, אשר תחל מתום תקופת ההארכה הראשונה (להלן - "**תקופת ההארכה השנייה**") וכל יתר הוראות סעיף 8 לעיל, יחולו בשינויים המחויבים, גם בתקופת ההארכה השנייה.
10. 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 בנספח ג' להסכם ("דירה בהגרלה ותנאים מיוחדים"), בכפוף לקיום כל התנאים הבאים:
- 10.1. ההסכם יחשב כבטל ומבוטל עם קבלת הודעת הביטול וזכויותיו של הקונה בדירה תפקענה אוטומטית עם קבלת ההודעה.
- 10.2. הקונה יחתום על הסכם לביטול הסכם מכר ו/או על תצהירי ביטול עסקה ו/או כל מסמך נוסף שיידרש על ידי רשויות המס ו/או הבנק מלווה ו/או כל רשות אחרת לצורך ביטול ההסכם.
- 10.3. אם ניתנה לקונה ערבות חוק מכר (לרבות פוליסת ביטוח) ו/או נמסר לו פנקס שוברים, ערבויות אלה תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה, וזאת בין אם הוחזרו על ידי הקונה ובין אם לאו.
- 10.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תוחזר הערבות למוכר מבלי שנדרש מימושה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר, וכן הקונה יחתום וימסור לידי המוכר ו/או הבנק המלווה כל מסמך ו/או הודעה, ככל שיידרש, לצורך ביטול הערבות, ככל שהונפקה לו כזו.
- 10.5. היזם יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל ההתחייבויות על פי ההסכם.
- 10.6. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה והינו מאשר כי לא יהיו לו טענות ו/או דרישות ו/או עילות תביעה כלפי היזם וכן לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או סעד ו/או פיצוי נוסף או אחר בקשר עם האמור, ובכפוף לאמור לנספח זה.
11. הוראות סעיפים 8 ו-10 תחולנה, בשינויים המחויבים, גם במקרה בו יתברר, כי הדירה ו/או הבניין, אשר אמורים להיבנות על פי היתר הבניה שיתקבל בפועל, שונה/ים באופן מהותי מתיאור הדירה ו/או הבניין, על פי המפרט והתוכניות שצורפו **נספח 11** להסכם. זכות הביטול כאמור בסעיף זה, תעמוד בתוקפה במשך 14 (ארבעה עשר) ממועד קבלת תוכניות ומפרט מעודכנים וסופיים (ככל שיהא צורך בכך) (להלן - "**המועד הקובע**" ו- "**המסמכים המעודכנים**", בהתאמה).
- מובהר בזאת, כי השינויים הבאים **לא יחשבו** "שינוי מהותי" במפרט ובתכניות, ולא יזכו את הקונה בביטול החוזה:
- (1) שינויים בתכנית חניות ובמרתפי החניה (לרבות אך לא רק, הוספת חניות ו/או שינוי במיקום החניות ו/או שינוי בשטחי החניות ו/או שינוי במיקום הכניסה אל מרתפי החניה והיציאה מהם, ו/או שינוי במיקום מתקנים טכניים ו/או שינוי במספר קומות המרתף וכיוצא"ב), ובלבד שלא יהא בהם כדי להקטין את מספר מקומות החניה שנמכרו לקונה (אם נמכרו) ו/או לשנות את סוג החניות שנמכרו לקונה, אם נמכרו, ואולם מובהר, כי החלפת חניה עילית בחניה תת קרקעית ו/או החלפת זוג חניות עוקבות בשתי חניות בודדות לא ייחשבו כשינוי מהותי לענין זה;
- (2) שינויים בתוכניות המחסנים (ככל ויש מחסנים ואם נמכר מחסן לקונה), לרבות אך לא רק, שינוי במיקום המחסנים ו/או בשטחם (ובלבד שלא יהא בשינויים כאמור כדי להקטין את שטח המחסן שהוצמד לדירה (ככל שהוצמד) ביותר מ- 5%);
- נספח ב1 - נספח תנאי מתלה - דירה בהגרלה - ז'בוטינסקי

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

(4) שינוי בתכניות הפיתוח של המגרש.

(5) שינויים לא מהותיים בפרטי גמר וביצוע, לרבות שינויים במעקות (לרבות מיקומם 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 תוכננו), ו/או שינויים לא מהותיים בגגות ו/או בחזיתות 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 וכיוצ"ב;

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

(8) סטייה בשיעור של עד 2% (שני אחוזים) בין שטח הדירה גופה כמפורט **במפרט בנספח "ב1"** להסכם זה ובין שטח הדירה גופה בהיתר הבניה (ובכל הנוגע לשטח מרפסת/גינה - סטייה בשיעור של עד 5% (חמישה אחוזים)) וכן סטייה בשיעור של עד 5% (חמישה אחוזים) בין מידות ו/או כמות האבזרים, כמפורט **בנספח "ב1"** להסכם זה, ובין מידות ו/או כמות האבזרים כפי שיפורט במפרט המכר הסופי (לאחר קבלת היתר הבניה), וכן ובנוסף סטיה בהתאם להוראות סעיף 7 צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 בין השטחים הכמויות והמידות הקבועים בהיתר הבניה ובין השטחים הכמויות והמידות כפי שיבנו בפועל.

למען הסר ספק מובהר ומוסכם, כי האמור לעיל אינו בבחינת רשימה ממצה, וכי אין באזכור המפורש של המקרים הנקובים לעיל כדי להעיד על כך שכל שינוי אחר, שאינו כלול ברשימה דלעיל, הינו בבחינת שינוי מהותי.

כמו כן מובהר בזאת, כי השלמות של פרטים במפרט הנובעים משינויים שאינם מהווים "שינוי מהותי" כאמור ו/או אשר מקובלים בנסיבות העניין, לא יחשבו כ"פוגעות באופן מהותי" בזכויות אותן רכש הקונה על פי הסכם זה, ולא יזכו את הקונה בביטול ההסכם. לעניין זה, הקונה מסכים במפורש, כי קביעת אדריכל הפרויקט בשאלה האם השלמה של פרט נחשבת מקובלת בנסיבות העניין, תהווה קביעה סופית ומכרעת בשאלה זו. כמו כן מובהר בזאת, כי תכנון השטחים הציבוריים ו/או הרכוש המשותף בפרויקט ו/או מערכות בפרויקט ו/או מיקום העמודים בבניין אינם סופיים, לרבות ביחס לגודלם, מיקומם, כניסות, מבואות, חזיתות, מערכות או מתקנים טכניים כגון מעבי מיזוג, ספרינקלרים, פיר אשפה, ארונות חשמל וכיוצ"ב וכנ"ל ביחס להיקף שטחי הרכוש המשותף ו/או מיקומם, וכי ביחס לכל אלו יחול ויקבע האמור במסמכים המעודכנים.

לא הודיע הקונה על רצונו בביטול החוזה על פי סעיף 11 זה עד למועד הקובע כהגדרתו לעיל, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף 11 זה.

12. היזם יודיע לקונה על התקיימות התנאים המתלים בכתב (ובכלל זה על קבלת היתר הבניה). ככל שיחולו בהיתר הבניה שינויים שאינם מהותיים כאמור בסעיף 11 לעיל ושאנם מחייבים שינוי בתוכניות ו/או במפרט, היזם לא יכלול בהודעתו את פרטי השינויים. לבקשת הקונה, הוא יוזמן לעיין בתוכניות המעודכנות במשרדי היזם ו/או במשרד המכירות. ככל שיהיו בהיתר הבניה שינויים מהותיים ו/או שינויים שאינם מהותיים אשר מחייבים שינויים בתוכניות ו/או במפרט, יצרף היזם להודעתו בדבר התקיימות התנאים המתלים (ובכלל זה, קבלת היתר הבניה) גם את המסמכים המעודכנים.

13. בחרו הצדדים שלא לבטל את ההסכם בהתאם להוראות נספח זה לעיל (לרבות במקרה של אי הודעת הקונה על ביטול ההסכם), מתחייב הקונה לחתום 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 היסודית 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 ב1**.

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

15. בחר צד להסכם לבטל את ההסכם, בהתאם ובכפיפות לאמור בנספח זה לעיל, הרי שבכפוף להשבת הכספים לקונה בהתאם להוראות נספח זה לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היזם בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו ו/או כלפי עוה"ד של הפרויקט, ובכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כמפורט לעיל לא תהיה לזים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקונה בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו.

16. הקונה מצהיר כי חתם על נספח זה לאחר שהוברר לו, כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו, וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר בו. כמו כן מדגיש הקונה, כי ידוע לו שעל בסיס האמור בנספח זה, ובייחוד על בסיס העובדה, כי המפרט והתוכניות שצורפו להסכם **בנספח ב1**, אינם מלאים, אינם סופיים והם נתונים לשינויים/השלמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל - הופחת ונקבע מחיר הדירה במסגרת מבצע

המכירות המוקדמות (pre-sale) - ומשכך, נכונותו של הקונה לגמישות התכנונית במפרט ובתוכניות, כמפורט בנספח זה לעיל, תפורש באופן הרחב ביותר ומתוך כוונה לקיים את העסקה נשוא ההסכם, בתמורה שנקבעה לגביה בנספח התמורה, על בסיס היתר הבניה הסופי שיתקבל, וזאת על אף כל זכות הנתונה, אם נתונה, לקונה בשל כך.

17. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם ונספחיו לבין הוראות נספח זה, יקבעו ויגברו הוראות נספח זה.

הקונה

היזם

נספח ג' –דירה בהגרלה - מחיר הדירה ותנאים מיוחדים

שנערך ונחתם בהרצליה בתאריך: _____

ב י ן : אנשי העיר פרויקטים בע"מ ח.פ. 514503564
להלן: – "המוכר" או "היזם" מצד אחד;

ל ב י ן : 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
להלן שניהם יחד ולחוד – "הקונה" מצד שני;

כללי:

1. נספח זה נערך ונחתם במעמד חתימת הסכם בין המוכר לבין הקונה (להלן: "ההסכם") למכירת דירה מס' זמני _____ בקומה _____ (להלן: "הדירה") במסגרת פרויקט להריסה של הבניין הקיים ובניית הבניין החדש והדירות החדשות תחתיו, כמוגדר בהסכם, על פי תוכנית תמ"א-38, בבנין שברח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב, הידוע כגוש 6108 חלקה 431 (להלן: "הבניין"), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. למונחים הנזכרים בנספח זה תהא המשמעת הנתונה להם בהסכם המכר.
3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

התמורה:

4. על אף האמור בהסכם המכר ו/או בנספחיו, מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי הקונה החתום על הסכם מכר זה זכה בדירה נשוא הסכם זה במסגרת מבצע "דירה בהגרלה" אותו ערכה החברה, ולפיכך הקונה זכאי לקבלת הדירה מהיזם ללא תמורה, ואולם מובהר במפורש כי הקונה יישא בתשלום כל המיסים ו/או תשלומי החובה האחרים שחלים ו/או יחולו על פי כל דין בגין זכיית הקונה בדירה, לרבות, אך לא רק, מס הגרלות (הכנסה) ו/או מס יסוף ו/או מס יסוף נוסף ו/או מס רכישה בגין רכישה בדירה ו/או כל מס ו/או תשלום חובה אחר שחל ו/או יחול עפ"י כל דין בגין זכיית הקונה בדירה/הענקת הדירה מהיזם לקונה ללא תמורה, ללא יוצא מן הכלל, וכן בתשלומים הנלווים לרכישת הדירה (חיבורי מונים דירתיים, אגרות, עלויות הזמנת עבודות שינויים לדירה, מיסים והיטלים וכיו"ב) המפורטים בהסכם המכר, שישולמו על ידי הקונה בלבד ועל אחריותו הבלעדית, במועדים הקבועים לכך בדין.
5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי במקרה בו יבקש הקונה לבצע ו/או להזמין שינויים לדירה אצל הקבלן המבצע, אזי עלויות הזמנת השינויים כפי שישולם בינו לבין הקבלן המבצע ו/או עמלת פתיחת תיק השינויים כפי שתקבע על ידי הקבלן, יחולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו במלואן בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטיות.
6. מוסכם, כי שווי הדירה הינו בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח), כולל מע"מ בשיעורו כדין (להלן: "מחיר הדירה" או "סכום הדירה").
7. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי ככל ובמועד חתימת הקונה על הסכם זה חתמה החברה על הסכם ליווי בנקאי והתקבל פנקס שוברים עבור הדירה, תפקיד החברה לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים את מחיר הדירה עבור הקונה, וכנגד זאת יהא הקונה זכאי לקבלת ערבות חוק מכר בשווי של מחיר הדירה ובניכוי המע"מ שמובטח בקרן של המדינה, כמפורט בהסכם המכר.
8. במקרה בו במועד זכיית הקונה בהגרלה טרם טרם התקבל פנקס שוברים לדירה, אזי תפקיד החברה עבור הקונה בחשבון נאמנות שייפתח על ידי עו"ד _____ מרח' _____ וינוהל על ידו (להלן: "הנאמן"), כספים בשיעור השווה למחיר הדירה, ואלה יוחזקו בנאמנות על ידי הנאמן עד לקבלת פנקס שוברים לדירה. התקבל פנקס שוברים

לדירה, ישלם הנאמן עבור הקונה באמצעות שובר מפנקס השוברים את מלוא סכום הדירה, וכנגד זאת יהא הקונה זכאי לקבלת ערבות חוק מכר בשווי של מחיר הדירה ובניכוי המע"מ שמובטח בקרן של המדינה, כמפורט בהסכם המכר.

9. מובהר במפורש כי על הדירה כהגדרתה בהסכם זה יחולו הוראות סעיף 2.8 והוראות נספח ד/5 להסכם המכר.
10. הואיל והסכם זה מותנה בתנאים מתלים כמפורט בנספח ב/1 להסכם זה, אזי מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים במועד, מכל סיבה שהיא, והסכם זה יתבטל בעקבות זאת, אזי הקונה יהא זכאי לקבלת סכום הדירה שהופקד בנאמנות אצל הנאמן או לחילופין, לקבלת סכום הדירה כנגד השבת ערבות חוק המכר (במקרה בו הופקד מחיר הדירה בחשבון הליווי אך לאחר מכן בוטל הסכם זה בהתאם לקבוע בנספח התנאים המתלים), וזו בתוך 60 יום ממועד חתימת הצדדים על מסמכי ביטול הסכם המכר, לרבות תצהירי ביטול עסקה לרשות המיסים וכן חתימה על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה, עפ"י נהליו ו/או הנחיותיו, וכיו"ב.
11. מובהר ומוסכם כי כנגד העברת מחיר הדירה לקונה כאמור, בניכוי הוצאות ניהול חשבון הנאמנות, לא תהיה לצד כלשהו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו ו/או כלפי הנאמן.
12. הצדדים פוטרים בזאת את הנאמן באופן בלתי חוזר מכל אחריות לשמירת ערכם השיקלי / האחר של הכספים שיופקדו בידיו ו/או מכל אחריות אחרת ביחס לכספים אלה, ובלבד שלא פעל ביחס אליהם בניגוד לאמור בהסכם זה בחוסר תום לב או בזדון. ידוע לצדדים כי הנאמן, בהסכימו 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 92 לעיל, ובמקרה כאמור לא תהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה כלפי הנאמן בקשר לכך.
14. הקונה מתחייב לשאת בתשלומי המע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי 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 שחובת תשלומם חלה על הקונה, לפי תנאי הסכם זה.

הקונה

המוכר

נספח ד/1 – הודעה על זכויות הקונה

תאריך: _____

לכבוד _____

ת.ז. _____
ת.ז. _____

א.ג.נ.,

הנדון: הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעתם של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 בעניין הבטחת כספי הקונה

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות 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 והדרכים שנקבעו לפי החוק הנ"ל לעניין זה:

1. על פי חוק הבטחת השקעות, לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה (משמע, כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה), סכום העולה על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר שיחתם בין המוכר לקונה ביחס לדירה:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 10 להלן, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 10, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

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

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

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

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

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע שר הבינוי והשיכון בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1(1) או 2(2) לעיל (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח).

4. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1(1) או 1(2) לעיל יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1(3), 1(4) או 1(5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 לעיל.
5. כספים שהובטחו כאמור בסעיפים 1(1) או 1(2) לעיל (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה. לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד למדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מן המקרים המפורטים בסעיף 1(1) לעיל.
6. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק הבטחת השקעות (להלן: "**ההוצאות**"), יחולו על המוכר. האמור לעיל לא יחול אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה והמבטח או מוציא הערבות הבנקאית, לפי העניין, הוציא קבלה על שם הקונה.
7. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע כל כך לקונה בכתב עד מועד חתימת חוזה המכר. שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.
8. תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך המתוארת להלן בלבד לעניין פרויקט הבניה נשוא חוזה המכר: התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבניה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד שיכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים. הסכם הליווי של פרויקט הבניה יכלול את חובת הבנק והמוכר לפעול לפי הסדר השוברים בלבד ופרטים נוספים שיקבלו על ידי המפקח על הבנקים. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה עבור הדירה. תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה, התאגיד הבנקאי המלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 10 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא 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 שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה חייב להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק המכר דירות ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה וכן להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.
10. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 1(1) או 1(2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.
11. בסעיף זה: "בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 1(1) או 1(2); "רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 10 לעיל; "הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (4). מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 1(1) או 1(2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 1(1) או 1(2), בהתאם להוראות אלה: (1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ; (2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יעבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח; (3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה. (4) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה;
12. אנו עומדים לרשותכם בכך שאלה או הבהרה שתידרש.

בכבוד רב,

אנשי העיר פרוייקטים בע"מ

אנו מאשרים כי כל האמור לעיל הודע 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**"), והדרכים שנקבעו בחוק הבטחת השקעות להבטחת הכספים שישולמו על ידינו בגין רכישת הדירה ידועות וברורות לנו היטב.

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

ולראיה באנו על החתום היום: _____ ;

אישור:

הריני מאשר את חתימת הנ"ל בפני בתאריך: _____

יניב בכר, עו"ד

נספח ד/5 להסכם מכר מיום _____

שנערך ונחתם בהרצליה ביום: _____

אנשי העיר פרוייקטים בע"מ, ח.פ. 514503564
מרח' הרברט סמואל 46, תל אביב.
להלן בהסכם זה – "המוכר" או "החברה"

ב י ן :

מצד אחד;

ל ב י ן :

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
שמענם לצרכי הסכם זה רחוב _____, _____
להלן בהסכם זה, שניהם יחד ולחוד, – "הקונה"

מצד שני;

הואיל: נספח זה נערך ונחתם במעמד חתימת הסכם בין המוכר לבין הקונה (להלן: "ההסכם") למכירת דירה מס' זמני _____ בקומה _____ (להלן: "הדירה") במסגרת פרויקט להריסת בניין קיים ובניית בניין חדש תחתיו על פי תמ"א 38/2 בבניין שברח' ז'בוטינסקי 154, תל אביב, הידוע כגוש 6108 חלקה 431 (להלן בהתאמה: "הסכם התמ"א 38" או "הבניין" או "הפרויקט"), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל: וברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 2.8 להסכם המכר, אשר עניינן בתחולת סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר דירות הבטחת השקעות") על ההסכם;

והואיל: ועפ"י הוראות ההסכם ובהתאם להוראות לחוק המכר דירות הבטחת השקעות, על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (להלן: "הערבות"), לפיכך מוסכם בין הצדדים לעסקה כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הקונה, והכל כמפורט להלן;

לפיכך, הותנה, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא 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, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי, כהגדרתו בהסכם, שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
6. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי כל התשלומים ו/או העמלות ו/או ההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים, והינם כדלקמן:
 - 6.1 עלויות הקמה בשיעור שיקבע בהסכם הליווי הבנקאי, מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 6.2 ריבית שנתית בשיעור שיקבע בהסכם הליווי הבנקאי, מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
7. יובהר, כי סך התשלומים ו/או העמלות ו/או ההוצאות הכרוכות בהנפקת הערבות ושישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה, לא יעלו בפועל על הסכומים ששולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
8. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק המלווה לחברה, יופיע שם הקונה וגובה התשלומים ו/או העמלות ו/או ההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות לקונה.

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

הקונה

החברה

יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

אני / אנו החתום/ים מטה : שם: _____ ת.ז. _____
שם: _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד ממנים ומייפים בזה את כוחם של עוה"ד אייל ארנון ו/או פז רימר ו/או יניב בכר ו/או רובי בר משה ו/או צוק רימר ו/או כל עורך דין אחר ממושרד עוה"ד רימר ארנון מרח' המנופים 2, הרצליה פיתוח 4672553, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשנו ומיופי כוחינו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. לקבל ו/או לרכוש ו/או להעביר על שמינו ו/או לפקודתינו את זכויות הבעלות, ביחידת דיור מס' (זמני) _____ בקומה _____ על הצמדותיה (להלן - "הדירה" ולהלן - "הממכר"), שרכשנו מאת אנשי העיר פרויקטים בע"מ ח.פ. 514503564 (להלן: "היזם") בהתאם להסכם מכר מתאריך _____ (להלן: "ההסכם") במקרקעין הידועים כגוש 6108 חלקה 431 ברחוב ז'בוטינסקי 154, תל אביב (להלן - "המקרקעין"), בין שהבית 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 מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה ו/או מפעולות ביטול ו/או רישום צו בית משותף לגבי המקרקעין, וזאת בתנאים כפי שמיופי כוחי ימצאו לנכון.

2. לקבל ו/או לגרום כי הממכר יועבר וירשם על שמינו ו/או לפקודתינו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך בממכר ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בממכר ובקשר אליו.

3. המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויות ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסויים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה 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 ייווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום בית משותף ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או ו/או כתוצאה מביטול ו/או תיקון צו בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

4. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו 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 חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, 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 ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל

5. לבקש ו/או להסכים לרשום את הממכר, לבדו או יחד עם דירה/דירות נוספות שבנויות ו/או ייבנו במקרקעין, כבית משותף ו/או להסכים לביטול צו בית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף ו/או לתקנו וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם לדירה או לדירות שבבית המשותף, העברתם

מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבודים, זיקות הנאה, לזכות הממכר ו/או לחובתו, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים, וכן לחתום על כל מסמך ו/או ליתן הסכמה בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע פעולות לשם ניהול הבית המשותף, לרבות על דרך חתימה בשמנו ובמקומנו על הסכם ניהול עם חברת ניהול לצורך ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף בבית המשותף והגדרת היחסים בין משתכני/דיירי הבית המשותף ושימוש המשתכנים/הדיירים ברכוש המשותף, והכל כפי שתמצאו לנכון עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.

6. לבקש ו/או להסכים ו/או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין לטובתנו ו/או לפקודתנו, בגין ההסכם לרכישת הממכר מהיזם, על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להרשם בפנקסי המקרקעין כבעלים של הממכר, וכן לבקש או להסכים לייחד ו/או לבטל ו/או לתקן ו/או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה או שתרשם בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.

7. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לממכר ו/או למקרקעין עליהם הוקם/יוקם, לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחוד ו/או רישום זיקות הנאה ו/או ייחוד דירות ו/או ייחוד משכנתא ו/או ייחוד התחייבות לרישום משכנתא, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן, הן אלו הקיימות ו/או הרשומות בלשכות רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמה בעתיד; לתקן, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או כל זכות שהיא בממכר ו/או במקרקעין, בתמורה ו/או ללא תמורה, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתאות ו/או לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים, או חופשי מכל אלה.

8. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, הסכמה, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה, ו/או תכנית לתוספת בניה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו ביפוי הכח והרשאה זה, ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתנו צריך/ים לעשותם אילו הייתנו צריך/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמי/נו.

9. להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי 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 קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות לתכנון ובניה למיניהן ו/או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ו/או בנקים למיניהם ו/או משרדי מע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ו/או רשות מקרקעי ישראל ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, הסכמות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או רישום זכות בעלות ו/או חכירה ו/או משכנתא ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או הסכמי ניהול, בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או למחיקת הערת אזהרה ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לייחוד דירות ו/או לייחוד משכנתאות ו/או לייחוד התחייבויות 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 הקיים ו/או שיהיה קיים של לבית 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 שמי/נו, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל לשם קיום ההסכם.

10. לבקש או למסור כל בקשה הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963 על תיקוניו ו/או לפי כל דין אחר, לחתום על הצהרה למיסוי מקרקעין, על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי ממס רכישה ו/או ממס שבח ו/או מכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על הדירה ו/או בגין רכישתה.
11. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו 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 בטחון אחר הניתן לפי הוראות חוק המכר כפי שהוא בתוקף היום ו/או כפי שהוא ישונה מפעם לפעם.
12. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הנכס ושדרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים, לרבות לצורכי רישום משכנתא שקיבלתי/נו למימון רכישת הדירה.
13. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או מקצתו, לאחר או אחרים. לבטל ו/או לתקן כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך-דין או עורכי-דין או מורשה/ים אחר/ים ולפטור/ם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומי/ם לפי ראות עיני/הם של מורשי/נו הנ"ל.
14. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע ליפוי כח הרשאה זה יחייבו/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים בכוחי/נו והריני/ו מסכים/מים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו הנ"ל שיעשה/ו ובתוקף יפוי כח והרשאה הנוכחי ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאי/ים לבטלו/ם ו/או לשנותו/ם באיזה אופן שהוא והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתינו הואיל ובו קשורות הזכויות של בעלי זכויות אחרים במקרקעין ו/או אלה שירשמו כבעליה ו/או של היזם ו/או של בנק הפועלים 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 ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ, ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנקים, ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ ו/או מכלול מימון נדל"ן בע"מ ו/או של מלווים אחרים ו/או של חברות ביטוח ו/או של צדדים שלישיים אחרים, והנני/ו מצהיר/ים בזה כי אני/ו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על כל זכותי/נו לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר, מלבד מורשי/נו הנ"ל את כל המעשים והפעולות הנזכרות ביפוי כח והרשאה זה, או את חלקם.
16. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו 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 בממכר משם המוכר לשמנו.
17. אנו מסכימים בזה במפורש, כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר, פרט לייצוג בהליכים משפטיים, אם יהיו בינינו לבין המוכר.
18. במקרה ואני/ו ארצה/נרצה לעשות פעולות אלה בעצמי/נו או על ידי מישהו אחר- מלבד מורשי/נו על פי יפוי כח זה - יהיו מורשי/נו רשאים למנוע בעדי/נו או בעד הבאים בשמי/נו מלעשות זאת, וכן לבטל כל פעולה שבוצעה על ידי/נו.
19. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום ____ לחודש _____ שנת 2025:

_____ קונה

_____ קונה

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה בפני:

חתימה וחותמת

תאריך

ייפוי כח בלתי חוזר

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

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

1. לבטל ו/או למחוק את הערת האזהרה ו/או הערות האזהרה הרשומות ו/או משכון ו/או כל רישום אחר שיהיו רשומים לטובתנו בגין הסכם מכר מיום _____ (להלן: "**ההסכם הנ"ל**") עליו חתמנו עם חברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ ח.פ. 514503564 (להלן בהתאמה: "**החברה**" או "**המוכר**" או "**המעביר**") על זכויות החברה ו/או בעלי הזכויות במקרקעין המצויים בחלקה: 431 בגוש: 6108 ביישוב: **תל אביב** ו/או בכל יחידת רישום חדשה/ות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה ו/או מפעולות ביטול ו/או רישום צו בית משותף לגבי המקרקעין, וזאת בתנאים כפי שמיופי כוחי ימצאו לנכון (להלן: "**הנכס הנ"ל**").
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, החברה המשכנת, רשות המיסים אגף מיסוי מקרקעין ובכל מקום אחר, ולחתום בשמנו על בקשות, הסכמות, הצהרות, התחייבויות וכל מסמך אחר, וכן לעשות כל פעולה הקשורה בנכס הנ"ל ולחתום על כל מסמך, ככל שיידרש לשם ביטול ומחיקת הערות אזהרה ו/או משכון הרשומים ו/או שיירשמו 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 בהליכים משפטיים, אם יהיו בינינו לבין החברה.
4. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
5. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ויישאר בתוקף גם לאחר מות מי מאתנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו, הואיל ותלויות בו זכויות המעביר.
6. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום בהרצליה בתאריך: _____:

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה בפני.

עו"ד,

תאריך