

ג.ת.ב בע"מ

22-02-2017

מאושר

הסכם מכרז דירה  
בפרויקט "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם בקרית חיים ביום לחוות 2017,

בין:  
שלב בניוי והשקעות  
מקבוצת אמונה מסילות בע"מ  
ח.פ. 5-355387-51

מרחוב הנוחות 11, כרמיאל

מצד אחד

(להלן – "החברה")

- לבעון:  
1.  
2.

מרחו'

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בעורבות הדזינה  
יקראו להלן – "תקונת")  
מצד שני

מבוא

והחברה מצהירה כי הינה זכאית להירשם כבעל זכויות החכירה במרקען היוזעים כגוש 10423 חלקות 121, 122 במתחם מס' 38614 בשכונות כורדי בקרית מוצקין (להלן – "המרקען"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמי' מס' חי/2015; 138/2015;

והואיל ועפי' הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, לרבות הקלה לפי חוק שבס (להלן – "התב"ע"),  
קיימת אפשרות להקים על גבי המקרקעין פרויקט בנייה, הכולל שני בניינים המכילים 121 יחידות דיור כל אחד ובΈאך הכל 224 יחידות דיור (להלן – "הפרויקט");

והואיל והחברה הגישה למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה (להלן – "בקשת היתר") לתקנת הפרויקט עפ"י התב"ע וקיבלה היתר בתנאים;

והואיל ותוקפו של הסכם זה מותנה באישור תבקשה להיתר ובממן היתר בנייה לפרויקט (להלן – "התיתר");

והואיל ובהתאם לבקשת היתר, הפרויקט יכול含含 מבנה מגורים המסומן בתוכנית הפרויקט כמבנה מס' [להלן – "המבנה"], הכולל 112 יחידות דיור בסה"כ, וביניהן דירה בקומונה, המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני \_\_\_\_\_, הכוללת חדר מגורים, חדר שינה ומטבח, חדר אמבט ונווחיות, חדר מטבח, ורפסט ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' \_\_\_\_\_ וחניה מס' \_\_\_\_\_ מסוג \_\_\_\_\_ וחלק יחסית מחרוכש המשותף (להלן – "הארון"), הכל כמפורט בתשריטי המכר ובפרט המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל והחברה מצהירה כי יהיה לעמוד בתנאי היתר ובדרישות חברת חשמל וחברת הגז בקשר לבניה ולדירות;

והואיל ובכוונות החברה לרשום את המבנה כבית משותף;

והואיל וברצון הקונה שהחברה תקיים עבורו את הדירה הניל' ותקבע לו את זכויות החכירה בה, והחברה מסכימה כפוף לתנאי הסכם זה להקים את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתווך ייחידת רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

## לפייך הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

### 1. מבוא, נספחים ובוחרות

- (א') המבואר להסכם זה מוחווה חלק בלתי נפרד מיתר תנאיו וסעיפים.
- (ב') הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובלבד שהסכם זה מפנה אליהם מפורשות ולחולפן לצורכו בלבד בפועל.
- (ג') כוורות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקראיה בלבד, ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות התנויות המפורטו בו.

### 2. תחביבות החברה

(א') החברה מוכרת בהזאת קיומה הזכירה מהוונת בדירה והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתכניות הדירה, למפרט הטכני הרצויים להסכם זה חלק בלתי נפרד של הסכם זה וכן לפי תנאי היתר הבניה ותכניות האדריכל (תכנית הדירה והמפורט הטכני ייקראו להלן - "תמונה"). בכל מקרה תקבע תכנית הדירה בהתאם להিור הבניה.

**תנאי מתלה:** מובהר ומושכם בהזאת כי תיקופו של הסכם זה מותנה באישור סופי של הרקשות להিיר ומתן היתר בנייה על-פייה, כמפורט במוגו (להלן – "התנאי המתלה"). מושכם בהזאת כי היה ומשיבת כלשהיא לא יתקיים התנאי המתלה הנ"ל עד ליום 2017.08.01, תעמדו הזכות  לכל אחד מהמצדדים להסכם זה מהויע למשנהו על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו ליידי הקונה מלאה הכספי ששולמו לחברת בערךם הראיאלי, בוגד ביטול כל בוטחה שניתנה לקונה (כל שניתנה) וכוגד חתימות הקונה על כתוב ויתור לפיו אין ולא יהיה לו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

מובהר בהזאת, כי ככל שה坦אי המתלה לא יתקיים כתוצאה מעשה או מחודש של הקונה [ובכלל זה הגשת התנאיות וכיו"ב פועלות בגיןו להתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה], יהוות תזבר מרפה יסודית של ההסכם מצד הקונה והחברה תהא רשאית לבטל את ההסכם ולחלץ את הפיצויים המושכים מגודתו בחוזה זה להלן כפיצוי מושכם ומווערכן מראש בגין הפרת התחביבות הקונה, וזאת מבלי Lagerou מזכותה של החברה לתיפור מהקונה את כל נזקיה בגין התפרה כאמור.

(ב') החברה מתחייבת בהזאת לגורם לכך שהמבנה והדירה ייבנו בהתאם למפרט ולתוכניות המכון, תוך שימוש בחומרים ואביזרים באיכות טוביה ובהתאם להוראות כל דין. החברה תהיה אחראית לביצוע תיקוניים במבנה ובדירה עפ"י הוראות חוק המכר (דין) (להלן – "תיקופת האחוויות").

(ג') החברה מתחייבת להשלים אתuboות הפיתוח בשטח תוך 12 חודשים מיום מסירת החזקה בדירה לדי הקונה והוא מתחייבת לעשות כן באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובוטחה לבניין ולדירה וצמודותה.

(ד') בכפוף למילוי מלאה התחביבות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לשום את המבנה בפסק הבטים המשותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, וכן לשום את זכויות החקירה בדירה ע"ש הקונה, וזאת בהתאם למודדים הקבועים בחוק המכר (דין) ובבד שלא יבואו במניין המודדים הנ"ל פרקי זמן בהם קיימת מניעה כלשהי לרישום המבנה בפסק הבטים המשותפים כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה (כגון קיום הליכי פרצלציה וכו'). הקונה יחתום על כל מסמך שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור.

(ה') בכפוף למילוי מלאה התחביבות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לשום לכך שזכות החקירה של הקונה בדירה, כולל החלקים הבלטי מסויימים היחסים ברכוש המשותף, תירושם בלשכת רישום המקרקעין כיחידה רישום נפרד ובבד שהקונה ישלם קודם לכן את המיסים הכרוכים ברישום הדירה ע"ש הקונה, ובתנאי שהקונה ימציא לחברה לפי דרישתה הראשונה שטרם משכנתה [במידה והקונה

נטול משכנתא) וכן תעודות המעידות שהוא שילם לרשות המקומית ולממשלת את הארוננות והמייסדים המגיעים להם بعد הדירה או בקשר אליה ובתנאי שהחටום על כל מסמך שיימצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרש מהקונה כי יעביר לידיה (מראש או בדיעבד) את כל הסכומים הנדרשים לרישום הדירה על שמו ולרישום הבית המשותף (בחקלאי יחס) כאמור, כפי שאלה ייקבעו על ידי הורשויות הרלוונטיות. לא המציא הקונה את המסמכים ו/או התעודות ו/או התשלומים הניל, תהיה החברה פטורה מתחייביותה לעניין ביצוע הרישומים כאמור לעיל.

(ז') החברה מתחייבת לאפשר לקונה – אם יתאפשר בכך – לרשום משכנתא לחובתו ובלבך שהקונה ישלם את מלאו המסמים ו/או האגרות ו/או החיטלים הכרוכים ברישומה, וכן בלבד שהמשכנתא תיווך לדירת הקונה בלבד.

(ח') אין כאמור בסעיף זה כדי Lageruן מחובתו של הקונה לקבל את הדירה לחזותו כשיידרש לעשות כן כמפורט להלן ו/או כדי להקנות לו זכות לטרב לקבל את החזקה בדירה כאמור.

(ט') החברה מתחייבת לתת ללקוחות בטוחה העונה על זרישות חוק המכר (זרירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה – 1974, מסוג הערת אזהרה. החברה תהא רשאית להחלין כל בטוחה שתינתן לקונה בנסיבות אחרות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכספי המשלחת הוועדה לקונה ובלבך שהבטחת החלופית תענה על זרישות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974.

### החברות הקונה וმתחייבות

.3

(א') הקונה מאשר בזאת כי הוא ראה בעניין קונה סביר ובליוי נציג החברה את השיטה בכללות שבגבולותיו יוקם הפזוקט והמבנה בו תימצא הדירה, את מיקום הדירה במבנה ואת כל התוכניות הרלוונטיות לבניה ולדירתה, ומצא אותן לשביוע רצונו ומניחים את דעתו מכל הבדיקות ואין לו כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בדבר אי התאמתה בין מיקומו של הנכס לתיאורו בחזווה זו ובתכניות יוזע לקונה והוא מסכים לכך כי החברה עשויה לבצע בנוגע למקרקעין כל מיני פעולות פיתוח ותוכנו (כולל פריצלה, הרחבת דרכן וכדי) שיש גם לבצע על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, לרובות רישום זיקות הנאה כמובנים בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצורת, כלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכדי, וזאת מבלי למנוע מהקונה גישה סבירה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם. הקונה מאשר כי הוא יודע ומסכים לכך שבבנין ו/או בתחום המקרקעין יבנו, במיקום שיקבע ע"י החברה, עמדות אשפה, מיכלי גז מרכז, חדר טרנספורמציה וכיוב' מתקנים הדורשים לקיום מערכות הבניין והדירה החברה מתחייבת להראות לקונה את הקרקע ואת הנכס, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה.

(ב') הקונה מאשר כי עזה"ד רועי שוני ואו בני ל-ב-קורה מקרית חיים (להלן – "עוות"ץ") הודיעו לו כי לעניין הסכם זה ו/או מווים בקשר לחתימתו, הם מייצגים את החברה בלבד וכי הקונה רשאי להיות מייצג במווים זה ע"י עורך דין אחר ועל חשבונו. הקונה מאשר בזאת כי הוא מודע לכך שעזה"ץ מייצגים את החברה בכל הליך הקשור לפיזיקט ו/או בקשר להסכם זה ו/או בקשר לדירה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג ולרובות הליכים משפטיים נגד הקונה, ככל שהוא יהיה כאלה, ולקונה לא יהיה טענות כלשהן בגין כך.

(ג') בנסיבות חתימת הסכם והמתחייב הקונה לחתום על יפו כה נוטרוני בלתי חזיר לטובות החברה ועזה"ד, בשני עותקים מקוריים והוא מסכים כי אלה יהיו בא-כחxo לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בייפוי הכת. הקונה מתחייב ומאשר בזאת מראש ובאופן בלתי חזיר כי מיפוי הכת יהיו ראשדים ומוסמכים לעשות בשם את כל הפעולות שהוא מוחיב לעשות לפי הסכם זה ושהסמכות על שותן כלולה בייפוי הכת וזאת לצורך הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה, לרבות חתימה על מסמכי בית משותף ו/או תקנון מוסכם ו/או שטרי העברת זכויות בשם הקונה וכן להבטחת זכויות החברה עפ"י חוזה זה ועל מנת לאפשר לה לרשות את הדירות בפרויקט על שם רוכשיהם, לבצע רישום פריצלה, הצמודות, משכנתאות, תיקון לתקנון, ייחוד ומחיקת הערת אזהרה, שנויים בתכניות בניין-ערים וכל פעולה אחרת בהתאם לחוזה זה ו/או הנובעת עז"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מההופע לפני כל מען הסר ספק, אין ביפוי הכת שנינתן עז"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מההופע לפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש, לצורך ביצוע פעולות הקשורות בחזווה זה.

החברה מצהירה כי מסרה לידי עזה"ד ייפוי כח בלתי חוזר מטעמה לביצוע כל הפעולות הדורשות לרישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הקונה (לרכות משכנתא, ככל שתהא כזו).

(ד') עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה לאחר שניתן בגיןה יותר אוכלוס [טופס 4], הקונה לא יהיה רשאי להכנס לבניין ו/או לדירה חומרית ו/או פועליס ו/או בעלי מלאכה מטעמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן והוא לא יהיה רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים והכל בין עצמו ובין באמצעותו אנשי מקצוע מטעמו.

כמו כן, הקונה לא יהיה רשאי לבצע שינויים חיצוניים הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק ותקנות הבניון והבנייה, התשכ"ה-1965 כגון חוספת סככות ו/או פרוגלות במופסות זוatta כל עוד לא נמסרת החזקה בדירה לידי הקונה.

ambilי Lagerung מהאמור לעיל ו/או משאר זכויותיה של החברה בהקשר זה, יהא הקונה חייב להרים – על חשבוןנו – כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, ככל שבוצעו כאלה בינו לבין כל נזק ו/או החזאה שנגרמה לה עקב כך, לרבות בגין עיכובים אשר ייגרם ברישום הבית המשותף ו/או ברישום הזכאות בזירות בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה לכך.

mobholder בזאת, כי הקונה לא יהיה רשאי להטער באיזה אופן שהוא בעצמו או באמצעות אחרים בנית הבניין והדירה במשך כל תקופה הבניה עד למסירתה וכל ניסיון להטערבות כאמור יחולו כחפות חוזה עיי' הקונה. הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לאחר הבניה ללא ליווי מצד נציג החברה ולא אמרצע מגונן מתאים, הכל מפורט בספק "גי" לחוזה זה. מען הסר ספק, אין כאמור לעיל בסעיף זה כדי Lagerung ו/או ההגביל את זכויותיו הקוגנטיות של הקונה לפנות לעריאות ו/או גופים שיפוטיים.

(ה') תוך 60 ימי עסקים ממועד החתימה על חוזה זה, יבחר הקונה מותך תצוגת החברה את האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים לגבי רכבי הדירה [כגון: ריצוף, אסלות, כירוטים וכו'] אשר ברצונו כי יותקנו בדירה. לאחר הבחרה כאמור, יאשר הקונה בחתימתו את פרטי בחירתו על גבי "טופס בחירת רכיבים" אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני.

כל התקינה של אביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שלא טופקו על-ידי ספק מושחה של החברה ו/או לא הותקנו עיי' בעלי מקצוע מטעם החברה [להלן – "רכיבים זוטר"] תגורות לביטול האחריות/non לגבי החומרים והאביזרים וחן לגבי העבודות ו/או התקנות, זוatta גם אם בוצעו לאחר מסירת החזקה בדירה ליווי הקונה.

(ו') הקונה מצהיר כי רכש את הדירה למטרת מגורים בלבד ואסור לו להשתמש בדירה למטרה אחרת ללא הסכמת כל יתר רוכשי הדירות שבבית המשותף. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית בעת רישום הבית כבית נשותף.

(ו') הקונה מתחייב לשאת חלק יחסי לפי מידת חלקו ברכוש המשותף, בהוצאות אחזקה הרכוש המשותף שבמבנה, הכל בהתאם לתקנון הבית המשותף כפי שיירשם עיי' החברה. הקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות המבנה.

ambily Lagerung מהאמור לעיל, הקונה מאשר בזוה כי חובא לידיינו כי חלק ממוקומות החנייה במבנה יוקמו בשיטת "מכפלי חניה" [חנייה הידראולית] [להלן – "מתקן חנייה"]. mobholder ומוכנסים בזוה, כי מלאה העליות הכרוכות באחזקה ו/או תחזקה ו/או ביטוח של מתקן החנייה הניל, יחולו על כל רוכשי הדירות במבנה באמצעות ועד הבית, וייחשבו חלק בלתי נפרד מעליות אחזקת הרכוש המשותף. מען הסר ספק, האמור לעיל כולל על כל מתקן החנייה אשר יוקמו במבנה – ללא יוצא מן הכלל – גם אם כולם ו/או חלקם יוצמדו לדירותיהם של רוכשי ספציפיים. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית בעת רישום הבית כבית נשותף לרבות הוראה בדבר איסור שינוי ו/או ביטול ההוראה אלא בהסכם רוב של 75% לפחות מבני הדירות.

(ח') החברה זכאייה להוציא חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף ולהציגם לדירה או לדירות כפי שהיא תמצא לנכון ומוסכם בזוה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות

החכירה בדירה בלבד, על צמודותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שיוצאה הימנו כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה תצמידו לדירה או לדירות כלשהן, ולא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד לפוגע בכללות שבאמור לעיל זכית החברה [אך לא חייבת] להוציא מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחלנים ו/או לגינות ו/או לגות, לצורך יצירות ייחודיות רישום נפרדות בהתאם להיתר הבניה כפי שיושר מזמן וכן להצמיד מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או שטחים ו/או קירות חיצוניים ו/או גינות ו/או גגות לדירות שיכללו בבית המשותף לפי בחריתה והחלטתה, כאמור בספח "ז" לחווה זה ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מהווה זה. אין בפסקה זו כדי לחיב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים, פרט כאמור במפורש בהסתמך זה על ספקיו. מכל לגורע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק **מובחר בזה כי המחלנים, החניות, מרפסות הגג צמודות לדירות הаг וחצרות הסמכות לדירות הגן, יוצמדו לדירות ולא יהיה חלק מהרכוש המשותף.**

mobachr وמוסכם בזה, כי החברה תהא רשאית להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים, הסקה, גז, צבלי טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב וכן להעמיד עמדים ולמתוח כבילים וכד', ככל שידרש.

הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להציב שלilot מכל מין וסוג שהוא באתר הבניה לפוי שיקול דעתה וראות עיניה. גם לאחר תום עבודות הבניה, החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לבני החניתה ו/או אזור החנייה ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף, שלLOT לרבות שלLOT מואר אשר יכול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ("Sela Sky") ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין, מוסכם כי החברה תישא בעליות צരיכת החשמל של השילוט. החברה תען הוראת זו בתקנון הבית המשותף.

הkoneksi מאשר בזה כי הוהר לו וידעו לו, שעד למועד מכירת כל הדירות בפרויקט, החברה תהא זכאית לצל את כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שייחיו קיימות בפרויקט בכל עת ובכל דרך שתמצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשות הנוגעת בדבר וכן תנאי כל דין, וכן כי החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה המוחט והבלתי לשנות תכניות של ייחידות דירות ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שתמצא לנכון ו/או להגדיל את מספר ייחידות הדירות בפרויקט ו/או לאחד ייחידות דיר, וכן לשנות את תוכניות הפרויקט או חלק מהן, ולא תהא לקונה כל טענה כלפי בגין כך, ובבד שלא יפגעו זכויות הקונה בדירה.

mobali לגורע מכל הוראה אחרת בהסתמך זה, מתחייב הקונה לשאת במלוא התשלומים (ט') המפורטים להלן:

- תשלום לחברת הגז בגין התקנת שעון וחיבור גז לדירה, וכן התקשרות בחווה אישי [כל שידרש] והפקdot פיקדון, הכל כפי שידרש עיי' חברות הגז.
- תשלום לחח'י/ לחברה עבור הוצאות חיבור הדירה לרשות החשמל. בנוסף, התקשרות בחווה אישי מול חברות החשמל והפקdot פיקדון [כל שידרש].
- תשלום לרשות המקומית עבור הזמנת שעון ו/או חיבור הדירה לרשות המים והביוב. בנוסף, התקשרות בחווה אישי מול הרשות המקומית [כל שידרש] והפקdot פיקדון כנדרש.

הkoneksi מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצר שלישי במשך חמיש שנים שתחילה ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להעביר או למכור את הזכויות בדירה לנטיין זר בהתאם לתורהות כתוב התחייבות המצורף לחווה זה חלק בלתי נפרד הימנו ומסמן בספח ה'.

הkoneksi מצהיר ומתחייב שככל שיתרבר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החווה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעוזת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעוזת זכאות בטウות, כי ידוע לו והוא מסכים שהווה המכrown שוחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

הkoneksi מאשר כי החברה הודיעה לו והניל הסכים כי אחזקת הרכוש המשותף בפרויקט במהלך השנה הראשונות [שתחילתן לאחר השלמת מסירת החזקה בכל הדירות בפרויקט בפרויקט] תבוצע עיי' חברת ניהול אשר תבחר ו/או תוקם עיי' החברה.

בהתאםתו על הסכם זה מאשר הקונה את עיקרי הסכם ניהול המצורפים להסכם זה בנספח "ח" (להלן – **"עיקרי הסכם ניהול"**). ידוע לקונה כי החברה טרם התקשרה עם חברת ניהול וכי הסכם ניהול שייחתס עם חברת ניהול ייערך על בסיס עיקרי הסכם ניהול. מבלתי גמור מהאמור לעיל החברה מתחייב לחותם על הסכם ניהול שייערך עם חברת ניהול שיתיבחר על ידי החברה ובនוסח שיטוסכם עם חברת ניהול ואשר ייערך על בסיס עיקרי הסכם ניהול, עד לא אחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת החזקה בזירה או בכל מועד אחר שיקבע על ידי החברה וכتنאי למסירת החזקה בדירה; הקונה מתחייב גם למסור לחברת ניהול האמורה 12 שיקים בגין דמי ניהול או לחותם על הוראת קבוע אשר באמצעותה ישולם דמי ניהול (לפי החלטת החברה). מובהר כי התcheinויות הקונה בעקבות זה הינה התcheinות יסודית על כל המשטמע מכך. הקונה נוטן את הטכמתו הבלתי חוותת לחברת השם במועד כאמור וכן מאשר לחברת להסביר את הסכם ניהול לównה או לנציגות (על-פי החלטת החברה). אי חתימת הקונה על הסכם ניהול במועד הנזכר לעיל, ידחה בהתאם את מועד מסירת החזקה בדירה.

.4

#### התמורה

(א') **תמורת הדירה מתחייב הקונה** לשלם לחברת סך של שקלים חדשים כחוק (להלן – **"התמורה"**), וזאת במועדים ובשיעורים המפורטים בנספח "א". הקונה אינו רשאי להקדיס או לדוחות את תשלומי התמורה – ככליה או חלקה – אלא אם קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב. מען הסר טפק, התמורה לעיל משקפת את מזרי המכר, בתוספת העמלה לפחות תשומות הבנייה מחודש אוקטובר 2015 ועד למועד חתימת חוזה זה. התמורה כהגדרתה לעיל הינה קבועה ולא תופחת בשום מקרה.

התשלומים לחברת יבוצעו לפי התקומות הבנייה, בהתאם להוראות התוספת לתקנות המכון (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סיג לתשלומים על חשבון מוחר דירות), תש'ל"ה – 1975. הקונה מאשר בזו כי **毋מבר לו מפורשות כי לא יהיה רשאי להקדיס תשלומים מעבר לשיעורי חנקובים בטקנות הניל**, כמפורט גם בנספח "ב" לחוזה זה. פעול הקונה בגין הדוחות סעיף זה, יהא הוא מנوع מהعلاות כל טענה כלפי החברה ו/או כל צד שלישי שהוא בגין נזקים שייגרם לו כתוצאה מתשולם כספים לאירועה. הקונה מאשר בזו כי הוראות הרלוונטיות לעניין הבטחת כספי הרכישה הובאו לידיутן.

מובהר בזו, כי ככל שיתקבלו בידי החברה, עברו הרוכש, תשלומים ממושך השיכון ("יזכאות"), בנקים או כל גוף פיננסי אחר, הם יחשבו כתשלומים על חשבון התמורה לכל דבר ועניין. החברה מתחייבת לסייע בידי הרוכש ככל שנינן בתהליך קבלת הזכאות.

מען הסר טפק, מובהר בזו כי לא תחול על החברה כל אחראיות להשגת הזכאות ו/או כל שכום אחר עברו הקונה מכל גופו או רשות. הקונה מצהיר ומאשר בזו כי הוא מוטרד על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה מהחברה בהקשר זה, לרבות ובמיוחד במידת ויקבע כי הוא אינו זכאי לקבלת הזכאות ו/או כל שכום אחר מכל גופו או רשות ו/או כי מפרוייקט אינו כולל ברשימה הפרויקט המזמין את רוכשי הזירות בمعنى מסוימים ו/או זכאות למיניהם.

(ב') **"התמורה" הניל תהא צמודה לפחות תשומות הבנייה. שער הבסיס המוגימלי לחישוב הינו המודד הידוע במועד חתימת חוזה זה, ולא יפחח הימנו.**

(ג') **כל שבעוד ביצעו של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח "א" יכול שינוי בשיעור המע"מ ביחס לשיעורו במועד חתימת הסכם זה (17%), יעוזן בהתאם לשיעורו של התשלום הרלוונטי.**

(ד') **סעיף 4 להסכם זה, על סעיפיו הקטנים, לרבות נספח "א", הינם העיקרי של ההסכם ואי קיומם יהיה הῆר יסודית של ההסכם.**

#### משבנתאות ושבועות

הקונה מאשר ומזהיר בזו כי הודיע לו והוא מסכים לכך :

1. נטל הקונה הלוואה ממוסד כספי, יdag הקונה כי כספי הלוואה יועברו ע"י המוסד הכספי במישרין לחשבון החברה. החיבור תחתום על כתבי התcheinבות לרישום משכנתה והמסמכים הנלוויים הנדרשים ע"י בנק הקונה (תוך שמיירה על זכויות החברה לדוחש תיקונים למסמכים אלה, כמקובל) ובלבך שיופיעו בהם הוראות מתאימות לעניין העברת כספי הלוואה במישרין לחשבון החברה כאמור.
2. מובהר כי אין בנטיית הלוואה ע"י הקונה כדי לאירוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל תשומתי התמורה במועדם ובמלואם והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י המוסד הכספי ו/או כי תנאי ההלוואה שונה ו/או כל טענה אחרת.
3. מובהר בזאת כי מועד התשלומים לגבי כספי הלוואה המובטחת במשכנתה יחשבו המועדים בהם זוכה בפועל חשבון החברה בגין כספי הלוואה.
4. נטל הקונה הלואות/הלואות מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כתוב התcheinבות לרישום משכנתא, קודם שיקבל את הסכמת הבנק שניתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגות קידומותיו.
5. מוסכם ומובהר כי לモכרת תעמוד הזכות שלא לחתום על כתבי התcheinבות לרישום משכנתא בעבור הקונה אלא אם קודם לכך וシリם הקונה לモכרת מקורותינו העצמאים סך של 7% לפחות מסכום התמורה.

## 5. מיסיות החזקה ביזירת ידי הקונה

- (א') **בכפוף לקיום מלאת תcheinיבות הקונה עפ"י מסכם זה, החברה מתחייבת למסור את הדירה ללקוחה כשהיא גמורה ומושלמת וראיה למגורים, פנויה מכל חוץ וחופשיה מכל חוב, שעומוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שנינתה בכיבתו להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה עפ"י בקשה רוכש הדירה לא לאחר מחודש מרץ 2020 (להלן – "מועד המשירה").** מובהר בזאת כי בגין כלஇיחור של הקונה בקיים איזה מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה, תהא החברה רשאית לדוחת בהתאם את מועד המשירה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף אחר המונקה לחברת על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין. מובהר בזאת, כי גם לאחר מסירות החזקה בדירה, תהא החברה רשאית לספק לדירה מערכות אלטרנטטיביות עד לחיבור הדירה באופן קבוע לתשתיות.
- (ב') **מוסכם ומובהר בזאת כיஇיחור שלא יעלה על 60 ימים במועד המשירה לא יחשב כהפרה של הסכם זה ולא יזכה את הקונה בפיצויו כלשהו.இיחור בנסיבות מהוים - 61 ואילך יזכה את הקונה בפיצויו בהתאם לשיעוריים המפורטים בהוראות חוק המכר [דירות] בגיןஇיחור במסירה, וזאת סעיף בלבד, טופי ומצויה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה לעניין נסיבות מוצדקות אחרות לאייחור במסירה וככל שאכן יתקיימו נסיבות כאמור, תקופת החזקה בגין תחול במצטבר ובנוסף לשיעישם וכי האיחור המוטרים עפ"י סעיף זה.**
- (ג') **מוסכם בזאת כי בגין עיכובים בעבודות הבניה עקב כה עליון ו/או מלחמה ו/או שביתות פועלים ממושכות ו/או מחסור רחב והיקף בחומרים ו/או נוכחות הוראות דין כלשהו אשר אינם בשליטת החברה, כמפורט בהרבה בסעיף 8 להלן, יזכה מועד המשירה בהתאם למבי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם זה ע"י החברה. ככל שתקופת החזקה תעלת על ששה חודשים יהיה הקונה רשאי להודיע לחברת על ביטול החוזה החברה תשיב ללקוח את כל כספי התמורה שシリם ביצועו להפרשי הצמדה וריבית.**
- (ד') **החברה תודיע ללקוח על מועד גמר הקמת הדירה ועל זימנו בתיאום לקבלת חזקה בה בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות כל סכום שהינו חייב בו בדואר ראשון (להלן – "התווועה").** הקונה מתחייב לשלק כל סכום שהינו חייב בו לפי הסכם זה עד למועד מסירת החזקה הנקוב בהודעתה החברה ולקבל את החזקה בדירה במועד הנקוב בהודעה, התאריך הקבוע בהודעה למסירת הדירה ייחשב כתאריך תחילת תקופת האחריות לפי סעיף 2(ב) לעיל זולת אם בפועל המסירה התגלה פגמים מוחשיים ומונעים קבלתה.

**מובהר ומוסכם בזאת כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר מהמועד הנקוב בסעיף 5 (א) לעיל ואולם הקדמת מועד המשירה תהא מוגנית בהסכמת הקונה בכתב וראש. קודם. קודם מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה,**

ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובמשך למועד המסירה בפועל בלבד שהמוכרת עד מה בכל התכתייבויות הרכוכות במסירה.

עם סילוק מלא החובות והתשומות שנמסרו לקונה לדירה ולהוראות הסכם זה, לרבות השבת הערבות ו/או הבטוחות שנמסרו לידי החברה, תמסור החברת לكونה את החזקה בדירה. מובהר בזה כי הקונה לא יהיה רשאי לקבל את הדירה לחזקתו קודם לכן.

(ה') במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ולאחר שראתה ובדק את הדירה טרם מסירה החזקה, ירשמו הצדדים בפרטיכל מסירה את העורות הצדדים, הפגמים הליקויים וחסריהם שיופיעו בדירה (כל שהוא). הפרטיכל יוחתום ע"י הצדדים נambil שהדבר יהו זה הוראה מצד החברה לעניין הליקויים הנטענים) והתיקונים יבוצעו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). הקונה מתחייב בזו התכתייבות יסודית לאפשר לחברת ו/או למי מעלה להיכנס לדירה בתיאום מראש בכל זמן סביר לביצוק הליקויים הנטענים ולתקן הליקויים המצויים באחריותה [לרבנות ליקויים בדירות אחרות בפרויקט ו/או בשטחים מסוות אשר הטיפול בהם מצריך כניסה לדירת הקונה] והוא מותר על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה עקב הפרעות לנוחיותו או פגעה בזוכתו לשימוש בדירה בעת ביצוע התקיקונים בכפוף להתחייבות החברה להשבת המבנה לקדמותו. ככל שתיקון הנדרש בדירות הקונה יחייב כניסה לדירה אחרת לצורך ביצועו, וככל שורוכש הדירה האחראית לא אפשר כניסה לדירותו לצורך ביצוע תיקון האמור, יזכה מועד ביצוע תיקון בהתאם, עד למועד בו יוכל לחברת לבצעו.

מובהר בזה, כי לגבי ליקויים ו/או אי התאמות שיופיעו בדירה במועד המסירה ואשר ניתן לגילותם בבדיקה אDEM סביר, הקונה יהיה מנע מהעלות כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בגיןם במידה ולא צוינו במפורש בפרוטוקול.

מלבד פגמים ו/או אי התאמות ו/או ליקויים שיפורט הקונה בפרטיכל המסירה אשר לגביים מסוימים כי רישום בפרוטוקול המסירה ישחשב כהודה מצד הקונה לחברת בגיןם, ומלבד פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגילותם בבדיקה וגיליה ע"י קונה וגיל, תיחסב קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה כראיה לכך שהקונה קיבל החזקה בדירה לשביות רצונו.

מוסכם בזה במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, שכן בהם כדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה - וזאת מבלתי גורוע מחותמת החברה לתקם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

(ו') היה והקונה לא מילא אחר הוודעת החברה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן :

(1) במיוחד והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה במועד בו בניית הושלה מהעקב אליו מיilo כל התכתייבויותיו על פי חוויה זה, הרי שambil גורוע מכל זכות אחרית העומדת לחברת מכח כל דין ו/או הסכם זה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתנייחת לדירה כאילו נסורה לידי הקונה בתאריך השלמת בגיןה, לכל דבר ועניין לרבות לעניין תחילת תקופת הבזק והאחריות, והקונה יהיה חייב בתשלוט הועלויות בין תישא החברה בגין כל הוצאות החברה בקשר עם אחזקת הדירה ושימרתה, גשלומי ארנונה בגין הדירה ולרובות, אך לא רק, חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית הוצאות מים, ביוב וחשמל וכיוב.

(2) במקרה והחברה לא תמסור לكونה את הדירה במועד השלמתה העקב אליו מילוי חובה כלשהי מצד הקונה המוטלת עליו לפי הסכם זה, או במקרה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה לאחר שהחברה העמידה לרשותו את הדירה ע"י הוראות הסכם זה, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לדירה וישא בתשלומי האחזקת החל מיום שהחברה העמידה לרשותו את הדירה וזאת מבלתי גורוע מזכויות החברה לכל סעיף אחר בגין הפרת ההסכם ע"י הקונה.

## 6. מיסים, חיטלים ותשומים אחרים

(א') החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארננות ותשומים חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו

תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לפני מועד חתימת החוזה תחול חובת התשלומים על החברה. חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלומים על החברה וזאת בכפוף לכך שהחקלאות ואו זכויות הבניה הנוספות ואו התהבות הגלומות בתוכנית המשכנית נוצלו על-ידי החברה בפועל במסגרת הפROYיקט. ככל שהחברה לא ניצלה את התוכנית המשכנית כאמור, תחול חובת התשלומים על רוכשי הדירות בפרויקט, כפי שיקבע על-ידי הרשות המוסמכתות בהתאם לדין.

- (ב') מס רכישה וכן כל מס חדש או היטל חדש שיוטל על רוכשי דירות ישולם ע"י הקונה.
- (ג') מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה ישולם ע"י החברה.

## 7. בוטל

### 8. שונות

- (א') הצדדים מאושרים כי חתמו על הסכם זה מרצון חופשי.
- (ב') לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בהסכם זה, אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י כל הצדדים הנוגעים בדבר. שום תנאי או הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינם באים לגרוע מתנאי אחר או הוראות אחרות של ההסכם, כי אם להוציא עליו.
- (ג') כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מהHIGH, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לكونה לעניין זכויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשוים להשגעה לו מאות כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון וכד'], אשר קיבלתם אינה תלולה בתחום. הסכם זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה מובהר כי אין בכך כדי לשול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים פרטים שחלה על החברה לציננה על פי דין, למען הסר ספק יובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצעו לפני קודם לחתימת ההסכם
- (ד') כל יותר, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה, על נספחיו, לא יהיה בני תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתמו ע"י כל הנוגעים בדבר. שום איוחור בשימוש בצוות כלישי של צד להסכם לא ייחשב כויתור על אותה זכות ולא ימנע מאותו צד להשתמש בזכויותיו כולם.
- (ה) מוסכים בין הצדדים, כי כל עיקוב שייגרם בביבוץ התהabilities של צד להסכם זה והנובע מסיבות שאין תלויות הצדדים עצמם ואין בגדר שליטה ויכולתו של צד להסכם זה, כגון: מצב מלחמה, שביתה כללית, לא יראו בהזה הפרות ההסכם או חלק ממנו מצדיו של הצד המאושר בביבוץ התהabilities והמוסעים הקבועים בהסכם זה יידחו ע"פ תנאי האובייקטיבים של כל איוחור שלול ולא אחר מעתום שלושים ימים מעתם כל עיקוב אשר גרים לדחיה. למען הסר ספק, בגין עיקובים בנסיבות הדירה עקב צו הגבלה על בניית מאות רשות מוסמכת ו/או הקפתה בניה עפ"י דין ובלבבד שצווים אלה לא הוציאו באשות החברה ו/או מחסור כל ארצי בחומרה בניה ו/או בפועל עירוני ו/או גילוי עתיקות וצורך בביבוץ חפירות הצלחה, עיקובים בהשלמת עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאנו באשות החברה תהא החברה רשאית לדוחות בהתאם את מועד מסירת החזקה בדירה בידי הקונה מבלי שהזובר יחשב כהפרת הסכם, מובהר כי ביבוץ התשלומים האחרון ייוזה בהתאם, בנוסף מתחייבת החברה להודיע לקונה, על העיקוב הצפוי, הסיבות לעיקוב ומועד מסירת החזק, בסמוך ולאחר שנודיע לחברה על הצורך לדוחות את מועד מסירת החזקי בשל אחת מהטיסיות המגוונות בטיעף זה, ולא יותר מחודשים לפני מועד מסירת הצפוי (לפי המוקדם מביניהם). כך גם עיקוב בביבוץ תשלום ע"י הקונה שהגורם לו אינו בשליטת הקונה כגון אך לא רק, בגין שביתה בبنין, לא אפשר לקונה לדוחות מועד התשלומים בהתאם ובלאי שהזובר יחשוב כהפרת הסכם. מוסכם כי כל עיקוב בתהabilities מי מהצדדים בנסיבות שפורטו לעיל לא יקימו לצד המרכיב חובת פיזוי.

(ז) על הפרת הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (טרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970. הפר הקונה את התווהה הפרה יסודית אשר לא תוקנה על-ידי תוך 7 ימים ממועד קבלת התורהה מצד המוכר, יהא המוכר זכאי לפיצויי מוסכם בסך השווה ל- 2% מהתמורה ללא צורך בהוכחת נזק, וזאת מבלי לפגוע בכלל זכות אחרת המוקנית למוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות הזכות לדורש אכיפת החוסם או ביטולו (להלן – "הפייצויי המוסכם").

ביטהה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו התוראות המפורטוות להלן:

1. החברה תשיב למועד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה תייב' לו, וזאת בתוספת הריבית הנוהגה אצל המוסד הכספי לרבות, אך לא רק, כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו למועד הכספי עקב ביטול החוסם זה ו/או ביטול החלואה, וזאת מתוך הכספי שתתקבל החברה ממכירת הדירה לצד י' ובלבך שהקונה ו/או המוסד הכספי השיבו ו/או ביטלו את הבטוחות שניתנו להם.
  2. כל עוד לא בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או המוסד הכספי שהלווה לקונה כספים כאמור, לא תחויב החברה בהשכת יתרת התמורה לקונה.
  3. מיד עם מסירות הוועת הביטול, תהא החברה רשאית למכור את הדירה לכל קונה אחר כפי שתמצא לנכון, במחירים ובתנאים כפי שיקבעו על ידה.
  4. החברה תחזיר לקונה, תוך 45 יום ממועד משלהו הודעה הביטול, את יתרה שתשיאר מאותם הסכומים שקיבלה החברה מוקונה ע"ח התמורה, לאחר ניכוי כל חיבור של המוסד הכספי ו/או נתן הלואה ובניכוי הפיצויי המוסכם כהגדרתו לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה ולחלוףן בניכוי כל יתרת הנזקים, ההוצאות, ההפסדים שנגרמו לחברה כאמור לעיל וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לתבוע כל התרופות והסעדים העומדים לה עפ"י כל דין ו/או החוסם. יתרת הכספי שיוטרו בידי החברה מתוך הכספי שעילם הקונה יוחזר לידי בערכם המקורי נכון ליום ביצוע התשלום [קרי: בתוספת הפרשי הצמדה לפחות, אך לא בתוספת ריבית].
  5. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי תזרות לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש במידע הכת הבלתי חוזר אשר נתמס ע"י הקונה במעמד חתימתה חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשمت הוראות סעיף זה והשלמת התהליכים הנוגעים מביטול החוסם.
- כל הוועת לאחד מן הצדדים ע"י רעהו תינתן בכתב ובՁואר רשות. מכתב אשר נשלח בՁואר רשות לכתובות הצדדים כפי שנרשמו בפתח החוסם וזה, ייחשב כאילו הגיע לטעותו תוך 72 שעות מעת שנשלח מכל בית דואר בישראל, ואם נמסר ביד - בעת מסירתו.

### ולראיה באו הצדדים על החותם:

---

תקونة

---

חברה

נספח א'

(לפי סע' 4 להטכם)

תמורות הדריה, בדף של ש"ח כולל מע"מ, תשלום ע"י חלונה בהתאם להוראות חוק המכר [ציירות], כלהלן:

- סך של \_\_\_\_\_ ש כולל מע"מ, המהווה 7% מההתמורה, ישם הקונה לחברת בתוספת בעמדת חתימה על הסכם זה (להלן – "המקדמת").

סך של \_\_\_\_\_ ש כולל מע"מ, המהווה השלמה ל- 40% מההתמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סע' 4 להסכם, ישם הקונה לחברת מיד עם השלמת רצפת הקומה הראשונה במבנה, תנאי מקדים לביצוע תשולם זה הינו רישום הערת אזהרה לטובות הקונה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

סך של \_\_\_\_\_ ש כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סע' 4 להסכם, המהווה השלמה ל- 60% מההתמורה, ישם הקונה לחברת מיד עם גמר שלד הדירה כולל מחייצות פנים (ולמעט משקופים וצנרת אינסטלציה למים וחשמל).

סך של \_\_\_\_\_ ש כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סע' 4 להסכם, המהווה השלמה ל- 75% מההתמורה, ישם הקונה לחברת מיד עם גמר טיח פנים.

סך של \_\_\_\_\_ ש כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סע' 4 להסכם, המהווה השלמה ל- 90% מההתמורה, ישם הקונה לחברת מיד עם גמר טיח חז' ואו ציפוי חז' של הדירה.

יתרונות התמורה, סך של \_\_\_\_\_ ש כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סע' 4 להסכם, ישם הקונה לחברת כנגד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

**על התשלומים הנ"ל יחולו החראות המפורטות להלן:**

- הסכומים הנקובים לעיל ו/או בהסכם ישולמו לחברה בשקלים חדשים, כשתם צמודים למועד תשומות הבניה, כאמור בסעיף 4 להסכם.
  - אי עמידה באחד או יותר ממועדי התשלוט המוסכמים לעיל מהוות הפרה יסודית של החטט ותקנה להבראה את כל הזכיות לפי החטט ו/או לפי החוק ובclud שחברה התריעה על כך בפני הקונה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים ממועד קבלת התרעה. מבלי לגורע מהאמור לעיל, מוסכם בזזה כי איחור בתשלוט של עד 10 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של החטט, אך כל איחור בתשלוט, מכל סיבה שהיא, יחייב את הקונה בתשלוט ריבית פיגורית בגין הריבית שתהא נוכח בנק לאומי בע"מ בגין משיכות יתר חריגות ממוצע התשלוט עפ"י החטט זיה ועד התשלוט בפועל.

**ולראייה באו הצדדים על החתום:**

הציגות

המברת

## נספח ב'

### מידע לרוכשי הדירה

בהתאם להוראות סעיף 2א(א) לחוק המכר (דירות), הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה- 1974  
(להלן: "החוק"), הרינו להודיעיכם כדלקמן:

1. ביום \_\_\_\_\_ נחתם בין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_, אליה צמודים מחסן מס' \_\_\_\_\_ וחניות מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהසכם הניל.
2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, החל על מכר דירה החובה להבטיח את הכספיים המשולמים על ידם על חשבו מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כדלקמן:

  - 2.1 מסירת ערך בנקאית על פי החוק להבטיח הכספיים ששלים הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לكونה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרובות חזקה) כמוסכם בחוזה המכר.
  - 2.2 פוליטט ביטוח אצל מבטח ממשעתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספיים על פי החוק.
  - 2.3 שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברות נאמנות.
  - 2.4 רישום ערת אזהרה על מכירות חזירות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 ובבז שבאותו מעוד לא קיימות על הזכויות ביחס ליריה שעבורו, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להט עיפויות על התערת/amor.
  - 2.5 העברת החקירה (או זכות אחרת) בדירה או בחלק יחסית מהקרקע שעליה היא נבנית כמוסכם בחוזה המכר, על שם הקונה כשהדירה או הזכות בקרקע נקיים מכל שעבור עיקול או זכות של צד ג'.
  3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברת בגין הדירה יובתו, בשלב זה, בדרך של רישום ערת אזהרה כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2.4 לעיל.
  4. התשלומים לחברת בגין לפי התקדמות הבנייה, בהתאם להוראות התוספת לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סיג לתשלומים על חשבו מחיר דירה), תשל"ה – 1975. הקונה מאשר בזה כי **חייב לו מפורשות כי לא יהיה רשאי להקדים תשלוםם מעבר לשיעורים הנקבעים בתקנות הניל**. פעול הקונה בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה מתשולם כספים ללא בטוחה. ואו כל צד שלישי שהוא בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה מתשולם כספים ללא בטוחה.
  5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהיה המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתתיים בהתאם לכל אלה, הכל כפי הנקבע בסעיף 2.ב.(א) לחוק הניל:

    - 4.1 הוושלה בניה הדירה בהתאם להסכם;
    - 4.2 נסטרה לכט החזקה בדירה;
    - 4.3 נרשמו זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין;

#### אישור תקונת:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החותימה על ההסכם :

## נספח "ג"

### סדרי בטיחות באתר הבניה

מבקר/ מבקרת נבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: סידורי בטיחות – אתר:

#### שלע " מתחם "כורצני" – קריית מוצקין

רבים הפרטומים על כך שמבצעים נפגעו תוך כדי סיור באתר הבניה. הנני מתריע בפניכם על הסכנות והסיכוןים הקיימים באתר, מפני תשומת ליבכם לאמצעי הבטיחות להגנתכם ולהקלה בבדיקה.

1. יש לתאים מועד סיור מראש.
2. יש להchnerות הרכב מחוץ לתחום הבניה.
3. הכניסה לאתר מותרת רק בלוויית נציג הקבלן.
4. חובה להציג לפניה הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים טగורות ומכנסיים ארוכים - לבוש נוח ובטיחותי.
5. יש להימנע מסירורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בניה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
6. אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 16 שנה.
7. בבקשת דוחו והתירעו על כל ליקוי בטיחותי.
8. יש לשמוע להוראות המלווה.

אנו החתום מטה מסכימים עם דרישות הבטיחות המפורטות מעלה ומתחייבים להיענות לכל הוראה והנחייה נוספת שתבקש אליהם בעת הסיור באתר.

---

תאריך

---

חתימות

נספח "ץ"

**חלוקת המוצאים מהרכוש המשותף**

הkoneksi מצהיר כי ראה את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקורעין הידועים כגוש חלקה בקרית מוצקין, המצויים מתחתם "קורדיינ" (להלן - "המקורעין") והוא מסכימים במפורש כי החלקים הבאים יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית [אך לא חייבת] - לפי שיקול דעתה הבלעדי ובאופן שיקבע ע"י החברה - להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין - כדלקמן:

1. שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, וכן שטחי חניות למכוניות [לרבות מתקני חניה] וಗינות.
2. גגות הבניין.
3. מרפסות.
4. מחלנים ו/או חזורי שירותים.
5. מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מסד ו/או בכל קומה אחרת בבניין.

החלקים שהויצו ו/או שיוציאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחירות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בהתאם גם יירושם בתקנון הבית המשותף אשר יוגש לצורך רישום הבניין כבית משותף.

**ולראיה באו הצדדים על מתנות:**

---

תקינה

---

חברה

## נספח ה'

### התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנ廷ין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במרקעין, כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יוושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדות המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמנע מהעברת זכויות לנ廷ין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במועד רישום הזכויות ובתקנית זכויות במרקעין בעמידו או התחייבות להקניה כאמור, מידי או מיידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במרקעין, תירשם הערתה לפיה העברת הזכויות במרקעין, כולל או מڪצתן, לנ廷ין זר, טעונה אישור מושך ובכתב של יוושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור כאמור לעיל.

הנני מתחייב לה坦נות כל העברת זכויות בהתקיבות הנבערים שלא להעביר את הזכויות בזורה ללא אישור כאמור וכן בהסתכמה הנבערים לה坦נות כל העברת מצדם בקבלת הסכמתה זהה כמו שאליו יעבירו את זכויותיהם. ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינו נושא תעוזות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לענין זה:

"**זכויות במרקעין**" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופה שבמצטבר עלות על חמיש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופה לתקופה כוללת העולה על חמיש שנים, לרבות זכות על פי התקיבות להקנות או העברת זכירות כאמור;

"**זר**" - מי שאינו אחד מלאה:

- (א) אזרח ישראלי;
- (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ג-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (ג) זכאי לאשרה עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ג-1950, שקיבל בconomicsה אשרה ורשון לישיבת ארעי כעליה בכוח מכוח חוק הכנסה לישראל, התשי"ב-1952.
- (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מלאה המנויס בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל היחיד או תאגיד כאמור בס"ק (אי)-(די) בפסקה זו "שליטה"- החזקה- במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של ההון המוצע של התאגיד או כמחצית או יותר מכל החכבה שבתאגיד או ברכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחלוקת או יותר מחמשה למשך התאגיד.

חתימתה	מספר ת.ז.	שם מלא
חתימתה	מספר ת.ז.	שם מלא

### אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הניל לפני תעוזות שהציג בפניי וכי הקונה חתום על התקיבות זו בפניי.

## נספח ו'

### מצהיר ומتاب התהווויות רוכש בהתאם לモראות המכרן

אני אנו, הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכרך דירת מושתקן" בפרויקט \_\_\_\_\_ בקרית מוצקין  
(להלן: "דירת מחיר לשטכן"), עט החברה: סלע בניוי והשקעות, מקבוצת אמן מסילות בע"מ ח.פ. - 51-5355387-5.

ידוע לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת דירת מחיר לשטכן, כהגזרת  
מושג זה במכרז רמי מס' ח/י 291/2014 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרן"), על הכללים הקבועים בו  
לענין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתיחסים לרכישת הדירה.

לפיין, מוסכם עליינו כי רכישת הדירה על ידי/נו מחייבת למילוי התנאים וההתהווויות המפורטים  
להלן:

א. אני/נו מצהיר/ים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונה זהה במסמכי המכraz, וכי אני/נו  
מחזיק/ים באזרוח הזכאות הנדרש עפ"י המכraz לצורך רכישת דירת מחיר לשטכן.

ב. אני/נו מתהווים שלא למכור את דירת מחיר לשטכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים  
מיום קבלת טופס 4 לדירה. כמו כן, אני/נו מתהווים שלא לחזור, לפני תום 5 השנים  
האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה מחיר לשטכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

.2

א. ידוע לנו ואני/נו מסכימים כי להבטחת התהווויות זו, תרשם הערת אזהרה במרשם  
המקרען ובספרי המכraz.

ב. ידוע לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר את התהווויות זו, אחויב/נתויב בתשלום  
בסק 450,000 ל' משרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה \_\_\_\_\_ שם הקונה \_\_\_\_\_

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי, עוזי \_\_\_\_\_, בכתב  
רחוב צבי 61 בקרית חיים, חיפה, הרוכשים \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
ו \_\_\_\_\_ אשר הזדווגו בפניי עשי' ותעודת הזוזות שלחת  
ולאחר שהזוהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא  
יעשו כן, אישרו את נכוונות הצהרותם ולעליהם עלייה בפניי.

## נספח "ח"

### נספח עקרונות למתן שירותים נייחול

#### שנערך ונחתם בקרית חיים ביום

נספח זה מהוווה חלק בלתי נפרד מהסתם שנערך בין : שלב בגין ותקנון מקבוצת אמנה מסילות בע"מ (להלן : "תמונה" או "תחברה") לבין \_\_\_\_\_ (להלן : "הרוכש" או "תדייר").

נספח זה כולל את עיקרי הסכם ניהול שישיתו בין המוכר לבין חברת הניהול ואשר יפורטו להלן :

1. חברת הניהול תפעיל מוקוד שירותות דירות.
2. חברת הניהול תתחזק את המקרקעין ובכלל זה את כל השטחים והתקנים המשותפים של הפרויקט.
3. חברת הניהול תdag לנקיון המקרקעין.
4. חברת הניהול תשפק שירותים גינון לכל שטחי הפרויקט.
5. חברת הניהול תהא רשאית לטפק לדירות שירותים מיוחדים לרבות אר לא רק, ביטוח צד שלישי בגן נזקים העולים להיגרם לאדם או לרכוש בשטחים המשותפים, בפיתוח מבנה הפרויקט עברו כל הרוכשים, ביצוע עבודות חידוש.
6. חברת הניהול תהא רשאית לשלם את תשלום ההיטלים ו/או התשלומים ו/או המסמים העיורניים ו/או המשלטיים אשר יוטלו על ידי הרשות העירונית ו/או המஸלתניות בגין שטחי הפרויקט, ולרבות תשלומי המים, הארונה, החשמל וכיוצא.
7. חובת השתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרוכש המשותף הנמצא בתחוםו של כל אחד מהבנייהים שבינו בפרויקט תחול על בעלי היירות שבאותו בנין לפי חלקו ברוכש המשותף.
8. ככל שיוקמו מתקנים משותפים או שייתו שטחים משותפים שיישמשו או בעלי חזירות בכל הבניינים בפרויקט (כגון חניון משותף לכל הבניינים, מזנון דירות, וכו'), תחול חובת השתתפות במוצאות החזקה והניהול של אותו מתקן/ שטח משותף על כל בעלי חזירות בפרויקט ובהתאם לחלק שבעל חזירות ברוכש המשותף. הוראות סעיף זה יחולו בהתאם למקרה שבו השטחים/ התקנים המשותפים ישמשו ו/או ימצאו בתחוםם של חלק מהבנייהים שבינו בפרויקט במקרה כאמור, השתתפות בהוצאות תהיה של בעלי חזירות בניינים הרווגניים, על פי חלקם של בעלי חזירות בנייניים האמורים ברוכש המשותף).
9. הדירות בפרויקט יהיו רשאים להחלין את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת החלו 24 חודשים ממועד השלמת מסירות החזקה בכל חזירות בפרויקט וזאת באמצעות החלטה של האסיפה הכללית של הדירות בבנייה המשותף ברוב הנזרש על פי החוק.
10. הרוכש מתחייב לשאת, יחד עם יתר הדירות בפרויקט, בכל החזקות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים שיטופנו על ידי חברת הניהול, לרבות הוואות מימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול לרבות פחות של מתקנים בשטחים המשותפים (להלן : "תוצאות").
11. חברת הניהול תהא רשאית להוציא את כל החזקות.
12. חלקו של הרוכש בכלל החזקות ייקבע בהתאם למפתח שיכון על ידי חברת הניהול ויואר ע"י רואי החשבון שלח ובכפוף לכך שחלוקת התוצאות בין הדירות תעזור להחלטה של חברת הניהול ולרבות כדי שנקבע בהסתם המכיר עם החברה.
13. להוצאות הנזכרות בסעיף זה, יתווסף סכום השווה ל- 15% מלהן וכן יתר שכרה של חברת הניהול תמורה קיום התchingיביותה בהסתם הניהול שיחסם עימה. (להלן : "זמי מניהול").
14. דמי הניהול ישולםו אחת לחודש (בימים הראשונים לכל חדש קלנדרי), מראש, עבור החודש העוקב וכן הפרושים ככל שייהיו בגין חדשים קודמים, ככל שייהיו ידועים באותו מועד, וזאת עפ"י חישוב סך ההוצאות שהוצעו ע"י חברת הניהול, כאשר לצורך הערכת ההוצאות הצפויות כאמור וגבית דמי הניהול החדשניים, תערוך חברת הניהול, אחת לשנה, תקציב הוצאות שניתני.
15. עד לא יותר מ- 30 ימים ממועד המסירה ימסרו לחברת הניהול 12 שיקם מראש עבור תשלום דמי ניהול לחברת הניהול לשנה הראשונה או שייחסמו מרווחה קבוע לטובת חברת הניהול (לפי מסיקות אלו יגיע המוכר עט חברת הניהול).
16. ככל שחברת הניהול לא תחitious את הרוכשים על הוראות קבע יהא על הרוכשים למסור לחברת הניהול בתחלת כל שנה 12 שיקם נוספים כאמור לעיל.

בהתום כל תקופה שתטוטכם עם חברות ניהול יהא עליה להציג איזו חתמתה את התוצאות שהוצעו על ידה. ככל שהתוצאות שהוצעו על ידי חברת ניהול ביחס לתמיסת דמי ניהול יעלו על הסכומים שנגנו על ידי חברות ניהול יהא על הרוכשים לשלם לחברת ניהול בתוך 7 ימים ממועד היזוח האמור את הכספיים שנגנו בהסר.

14. חברת ניהול תהא רשאית לכלול בחישוב דמי ניהול הנגבים מהרכש, סכום בשיעור של עד 3% מהסכום הכללי של התוצאות עפ"י התקציב השני (להלן: "קון מהיזוח"). התשלומים לקרן החידוש ייחסבו כפיקדון בידי חברת ניהול, כנאמן של הדיררים, יוחזקו ע"י חברת ניהול בחשבון בנק נפרד, וIOSKUO על ידה בהשעות סולידיות עפ"י שיקול דעתה המڪוציאו ובאישור רואה החשבון שלה. ככל שפ"י הדין תחול חובה לשפט מע"מ בגין הסכומים שיישלמו לקרן החידוש, יוסף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים הנ"ל. ככל שחברת ניהול תגבה את הסכומים האמורים היא תשתמש בהם לשם ביצוע עבודות חידוש לפרויקט.

15. לדמי ניהול יתאפשר מע"מ כדין. דמי ניהול יהיו צמודים למדוד המחרירים לצרכן, כאשר מודד הבסיס יהיה במועד שבו ייתבצע הסכם עט חברת ניהול או בכל מועד אחר שישוכם עם חברת ניהול.

אישור :

אנו מאשרים את עיקרי הסכם ניהול הנזכרים לעיל. כמו כן, אנו מתחייבים בתתiabilityו יסודית ובלתי חזותית לחתוכם על הסכם ניהול עט חברת ניהול שתיבחר על ידי המוכר עד לא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירות החזקה במ麥ר וכتنאי למסירת החזקה המ麥ר וכן מתחייבים למסור לחברת ניהול האמורה 12 שיקים בגין דמי ניהול או לחתוכם על הוראת קבוע לתשלום דמי ניהול (לפי החלטת החברה).

חתימה

חתימה

## נספח ט/1 להסכם מכרז

נספח מיום \_\_\_\_\_ להסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "התקפסת")  
 שבין: \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")  
 לבין: \_\_\_\_\_ בע"מ, מס' חברה \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרךן" או "היזם")

1. ידוע לרוכש הכל ופרויקט זה יכול בפרויקטם בהם הסכימה מדינית ישראל ("המדיניות") להעמיד ערבות לבנקים מוכרים בישראל על מנת לאפשר העמדת הלוואות מובטחות במשכנתא בפרויקט על ידם, במהלך בניית הפרויקט, ובכפוף להוראות ס' 88 להלן, ועל מנת לאפשר זאת, כי אז ובמקורה כזו היוזם הסכים לשעבד לטובת המדינה במשכנתא ושבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את המקרךן ואת כל זכויותיו בקשר עם הפרויקט (להלן: "השבודים") ויחולו יתר הוראות נספח זה;
2. ידוע לרוכש שהערת אזהרה שתירושם על זכויות הרוכש במרקען תהיה עדיפה על המשכנתא ש-tierism לטובת המדינה. כמו כן ידוע לרוכש שאם ימומשו השבודים – מטרת השימוש תהיה להשלים את בניית הפרויקט מבלי שתשתנה התמורה לפי הטעם המכרצה. הרוכש מסכים ליצור השבודים לטובת המדינה.
3. לפיכך, הרוכש מסכים כי על אף כל האמור בהסכם המדינה תהיה בעלת שעבוד ומשכנתא על זכויות היוזם במרקען וזאת בכפוף לזכויות הרוכש אשר יגברו על השבודים.
4. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך, כי המדינה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית, אך לא חייבת, למש את השבודים, ככל או חלקם, והכל לשם השלמת הקמת הפרויקט וקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו על פי כל דין, מסירת הדירה לרוכש ורישומה על שם הרוכש (בכפוף לעמידת הרוכש בחתחייבויות בהתאם להוראות החסכם), ושהמימוש יכול להיות מבוצע בכל דרך חוקית, לרבות על דרך מינוי בעלי תפקידים ו/או באמצעות מינוי כונסי/נכסיים (להלן: "הכונס") והרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל מהלך כאמור.
5. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך שיפוי הכוח שלילו חתום הרוכש לטובת היוזם במסגרת ההסכם, ישתמש גם לטובת המדינה (בין אם ישירות או על דרך הסבעתו), לפועל על פי האמור במכבת זה, לרבות לשם יצירת ו/או רישום ו/או תיקונו ו/או ביטולו כל שעבוד לטובת המדינה ו/או לשם מימוש השבודים לשם השלמת הפרויקט.
6. הרוכש מתחייב באופן בלתי חוזר כי כל תשלומים שיבוצע על ידו על חשבון מחיר הדירה על פי הוראות ההסכם, יבוצע אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_ סניף מס' \_\_\_\_\_ ע"ש \_\_\_\_\_.
7. ידוע לרוכש כי במקרה של מימוש כאמור בסעיף 4 לעיל, באופן בו השלמת הבניה תבצע באמצעות המדינה, הרוכש יהיה רשאי לבטל את ההסכם ולקבל את כספו בחזרה לא לפני חלוף 12 חודשים ממועד המשירה המתוכנן על פי הסכם המכרצה או בחלוף 9 חודשים ממועד כונס/נכסיים לפרויקט, לפי המאוחר.
8. ידוע לרוכש, כי אין כאמור בתוספת זו כדי לגרוע מחובתו של הרוכש לעמוד באמות המדינה המקבילות במערכת הבנקאית לשם קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא לצורך רכישת הדירה.
9. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.
10. שיבוד המדינה יוסר בעת פקיעת הערבות לבנק שהינה בעת קבלת טופס 4 ואילו לככל הפרויקט. במידה וימונה כונס נכסים לפרויקט השיעבוד למדינה יוסר רק בעת השלמת רישום בית משותף ויתר המחויבויות להשלמת הפרויקט.

11. במקרה בו לא הפרויקט לא כולל במסגרת הפרויקטים עליו תחול ערבות מדינה כאמור לעיל, הוראות נספח זה לא יחולו.

**ולראיה באננו על החתום:**

**חיום:**

בע"מ, מס' חברה

**תלוכש:**

חתימה:

ת.ז.

חתימה:

ת.ז.

**אישור עו"ץ**

אני הח"ם, עו"ץ, מאשר בזה כי ה"ה ת.ז. חתמו על מסמך זה בפני לאחר שזיהיתי אותן והבהירתי להן את משמעותו.

חתימה

תאריך

**נספח י'****מצחיר - חסר קרקע ביעוד מגוריים**

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיוחדיו ("יחידי") - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו לחם 21 ולמעט ילד נשי ומתגוררים עימם דרך קבוע ונמצאים בחזוקתם), זכויות (בחקל שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שלל אליה חוק הגנת הדירת, נוסח משולב, תשלי"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: רשותה/מתנה/נאנות וכיו"ב).
- זכויות בnal'eh או במשכער על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

**תగידות:****תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע הציבור המקיים משק בית מושותף, עם או בלי ילדים (לא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעוזת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- חורה עצמאית (חו' הרו'ית) עצם לצד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבוע ונמצא בחזוקתו, ובכלל זה חורה עצמאית שהייתה בעל זכויות של עד- 50% בדירות שנסחרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קדום לירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגוזות לעיל-ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מס' פרט: \_\_\_\_\_ מס' ת.ז.:

**חתימת המצהיר/ים\***

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

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר זהה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב'י \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי אותה כי עלייה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ת את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחותם עליה לפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישון	תאריך	חתימה וחותמת
---------------------	-----------	-------	--------------

**נספח יא'**

## **נספח חניות להסכם מכר דירה מיום**

### **בפרויקט "מהיר למשתכן"**

שנערך ונחתם בקרית חיים ביום לחודש 2017,

**בין:** טلع בניין והשקעות  
מקבוצת אמנון מסילות בע"מ  
ח.פ. 5-355387 51  
מרחוב הנוחות 11, כרמייאל

**מצד אחד**

(להלן – "החברה")

- לבין:**
1. \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדיות  
**מצד שני** יקראו להלן - "הלקוח")

הויאל והורך חתם על הסכם לרכישת דירה מס' בבנייה (להלן – "הדירה") בפרויקט מהיר  
למשתכן שכונת כורדי – משכנות אומניות קריית מוצקין, בוגרש במרקען הידועים גם  
חלוקת בגוש (להלן – "ההסכם");

ו**ויאיל** הוראות ההסכם, תימסר לרוכש חניה מס' כמפורט בתאריך המכר המצורף  
להסכם, אשר תהא חניה "מכפלת" מוכנות [היידראולית] הכוללת מגנון מכני שמאפשר הרמה  
והורדת הרכב ובכך יצירוף מקום חניה נוסף מעלה החניה התקתית (להלן: "חניה ממוכנת");

ו**ויאיל** וקיימות הוראות והתנויות ספציפיות בנוגע לחניה ממוכנת;

### **לפייך הותנה והוסכם בין הצדדים נציגם נציגם:**

#### **1. מבוא**

- 1.1. המבוा לנספח זה על הצהורותיו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו על נספחים.
- 1.2. כל תנאי ההסכם, למעט אלה שונות במפורש, יouterו ללא שינוי.
- 1.3. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.4. האמור בנספח זה גובר על האמור בהסכם.

#### **2. התנין ממוכנת**

- 2.1. הרוכש מאשר בזאת כי הוא מודיע לכך שהחניה המוצמדת לדירה הינה מסווג חניה ממוכנת, כי ראה  
ואשר את מיקום התנין כמפורט בתאריך המצורף להסכם, כי קיבל הסבר לגבי רכיביה,  
אופן פעולתה וזרבי התפעול שלה וכי אין ולא תהיה לו טענות כלשהן כלפי החברה בקשר לחניה  
זו.

טلع בניין והשקעות  
מקבוצת אמנון מסילות בע"מ  
ח.פ. 5-355387 51

2.2. הרוכש מאשר כי הדגשים הטכניים בוגר למתקן החניה הממוקן הובאו לידייתו, על כל רכיביו ותנאי השימוש בו, כמפורט בתנויות הিיצן אשר עירן צדיקמן:

2.2.1. החניה הממוקנת העילית תואמת לרכבים במידות המפורטות להלן:

- (א) אורך: \_\_\_\_\_
- (ב) רוחב: \_\_\_\_\_
- (ג) גובה: \_\_\_\_\_

2.2.2. החניה הממוקנת התחתית תואמת לרכבים במידות המפורטות להלן:

- (א) אורך: \_\_\_\_\_
- (ב) רוחב: \_\_\_\_\_
- (ג) גובה: \_\_\_\_\_, לצורך הטעיף האמור לעיל, מודגשת הגבלת הגובה ל 200 ס"מ.

2.2.3. החניה הממוקנת תהא מותאמת לרכבים עד משקל של \_\_\_\_\_ טון בלבד.

2.3. הודיע לרוכש כי האחריות בכל הקשור והנוגע למתקן החניה הממוקנת ניתנת על-ידי הিיצן ו/או הספק לתקופה בת 12 חודשים בלבד. החברה לא תהיה בשום אחריות לטיב ו/או איכות החניה הממוקנת ו/או רכיביה השונים. הרוכש מותר בזאת על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעת כל שתהא כלפי החברה בין בעקביפין ובין במישרין בוגר לחניה הממוקנת ו/או רכיביה, לרבות אך מוביל למעטן בגין אי התאמה של החניה הממוקנת לנוזלו ו/או רוחבו ו/או אורכו של הרכב ו/או משקלו. אין באמור לעיל לגרוע מאחריותה של החברה כלפי הרוכש במקרה שהייצן ו/או הספק יprox את התchieיביותיהם לבצע תיקונים במתקן החניה הממוקנת בתחום אחריות כאמור ו/או כדי לגרוע מאחריות החברה הנובעת מהטסטם זה ו/או הוראות כל דין לרובוט חוק המכבר.

2.4. הרוכש מתחייב לפעול את החניה הממוקנת בהתאם להנחיות הিיצן, אשר ימסרו לו בכתב ו/או בע"פ ע"י הספק ו/או ע"י בודק מטעמו.

2.5. הרוכש מצהיר ומתחייב בזאת לעורך לחניה הממוקנת בדיקות תקופתיות בהתאם לדרישות הিיצן ו/או הגוף הבודק ובכפוף לתקון המפורסם ע"י מת"י, ואשר יערך ע"י בוחן מוסמך מטעם משרד התחמ"ת.

2.6. מוסכם כי כל הוצאה הכרוכה בתפעול החניה הממוקנת ו/או בתפעולה ו/או אחיזתה ו/או בתיקונה ו/או בביבטוחה יחולו על כלל רוכשי הדיירות בבניין באמצעות ועד הבית ו/או חברת ניהול כל ותchia ויתושבו חלק בלתי נפרד מעליות אחיזת הרוכש המשותף. כל תיקון ו/או פעולה טכנית ו/או מקצועית החורגת שימוש שוטף בחניה הממוקנת יבוצעו אך ורק ע"י טכנאים מומחים, בעלי הסמכה מטעם הিיצן.

### תוקף התוספת

.3

מוסכם ומוצהר כי כל זכויות החברה ו/או התchieיביות הרוכש ע"פ"י תוספת זו הינן חלק בלתי נפרד מזכויות ו/או חובות הצדדים בקשר לדירה ע"פ"י ההסכם וכי החניה הממוקנת תוצמד לדירה ברישום ותהוו חלק בלתי נפרד הימנה. לאור האמור, בכל מקרה של הסבה ו/או מכירה ו/או הורשה ו/או העברת הזכויות בדירה, מתחייב הרוכש להעביר לידייתו של הנuber את כל הוראות התפעול החניות הנהלים וכל מידע אחר הכרוך בחניה הממוקנת, ולהציג בפניו את התchieיביותו בהתאם לספק זה.

ולראית באו הצדדים על תחותמו:

הרוכש

המודרת

