

ד"ר בע"מ  
24.08.2021  
ב ד ק

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

**פרויקט "מחיר למשתכן" באור יהודה**

מגרש מס' (זמני) : \_\_\_\_\_

בנין מס' (זמני) : \_\_\_\_\_

יחידה מס' (זמני) : \_\_\_\_\_

שטח (מ"ר) : \_\_\_\_\_ מס' חדרים : \_\_\_\_\_

סוג היחידה : (דירה / דירת גן / דופלקס / פנטהאוז) : \_\_\_\_\_

חנייה מס' (זמני) : \_\_\_\_\_ מיקום חניה (עילי / תת קרקעי) : \_\_\_\_\_

מחסן : \_\_\_\_\_ שטח - \_\_\_\_\_

שטח גינה (מ"ר) : \_\_\_\_\_ שטח מרפסת (מ"ר) : \_\_\_\_\_ שטח מרפסת גג \_\_\_\_\_ מ"ר

(להלן : "הנכס" ו/או "היחידה")

**חוזה מכר**

פרויקט "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2021

בין :

**אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 [בשמה הקודם - ארזים (ג.י.א) בע"מ]**  
מרחוב יהודה הנחתום 6 באר שבע  
טל' : 08-9464616 - פקס : 08-9464622  
(להלן : "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד ;

לבין :

1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל : \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני : \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן : "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני ;

הואיל והיזם זכה במכרז מס' תא/454/2018 (להלן : "מכרז מחיר למשתכן") לבניית 245 יח"ד ושטחי מסחר וכל הכרוך בכך במתחם א' חלקות 165 (בחלק) בגוש 6231 מגרש 116 וחלקה 139 (בחלק) בגוש 6487 מגרש 117 (להלן : "המתחם" או "המקרקעין") באור יהודה.

והואיל ועל פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות 113 מיחידות דיור בהן זכה כדירות מחיר למשתכן ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודות זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור. בנוסף מתחייב היזם לבנות 6 יחידות לטובת הדיור הציבורי, וכן מתחייב היזם לבנות 126 יחידות דיור נוספות אשר תימכרנה במחירי השוק ושלא במסגרת "מחיר למשתכן".

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונה את היחידה כהגדרתה לעיל, באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

1. **מבוא ונספחים**
- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא ישמשו לפירושו.
- 1.2 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "ההסכם" את המסמכים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- נספח א' - נסח רישום.
  - נספח א'1- נוסח אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים.
  - נספח ב' - המפרט הטכני, תכניות המכר ותשריטים לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
  - נספח ג' - נספח התמורה.
  - נספח ד'1- יפוי כח בלתי חוזר.
  - נספח ה' - נוסח התחייבות כלפי המבטח הפניקס חברה לביטוח בע"מ.
  - נספח ו' - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.
  - נספח ז'1- נספח היתר הבניה.
  - נספח ז'2- כתב הוראות לנאמן.
  - נספח ח'1- כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.
  - נספח ח'2- כתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.
  - נספח ט' - נוסחי פוליסות.
- 1.3 במקרה של אי התאמה בין תוכניות המכר לבין התיאור המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט הטכני או תכניות המכר, תגברנה הוראות ההסכם.
- 1.4 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.5 יודגש כי בכל מקרה שבו צוין כי תשלום התמורה יכלול ריביות והצמדות אזי משמעות היא שתשלום התמורה יהיה בהתאם להיתר עסקה בנוסח הבנק.
2. **הגדרות**
- בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:
- 2.1 "המקרקעין" או "המגרש" – המקרקעין הידועים חלקה 165 (בחלק) בגוש 6231 מגרש 116 וחלקה 139 (בחלק) בגוש 6487 מגרש 117 לפי תמל/1001 ו- 1001/ג ותיק רמ"י מס' 50176907א באור יהודה ו/או כל הגדרה אחרת שתבוא במקומה.
- 2.2 "התב"ע" – תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' תמל / 1001 על נספחיהן ותיקוניהן, וכן כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין.
- 2.3 "המתחם" או "הבניין" – מתחם ו/או מבני מגורים אשר ייבנו על המקרקעין בהם תיבנה היחידה.
- 2.4 "הפרויקט" – סה"כ 245 יחידות דיור אשר יבנו על המקרקעין, כמפורט בהסכם זה להלן.
- 2.5 "היחידה" – יחידת דיור כהגדרתה בראשית הסכם זה.
- 2.6 "התמורה" – הסכום שישלם הקונה תמורת היחידה כמפורט בנספח התמורה.
- 2.7 "המבטח" – הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או כל מבטח אשר יעניק לווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק פוליסות

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

- חוק מכר לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד – 1974.
- 2.8 "חשבון הליווי של הפרויקט" – חשבון אשר יפתח בהפניקס חברה לביטוח בע"מ על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט, ב \_\_\_\_\_ בע"מ ( ) מס' סניף \_\_\_\_\_ מס' חשבון \_\_\_\_\_.
- 2.9 "פנקס שוברים" – פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הפניקס חברה לביטוח בע"מ ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.
- 2.10 "נספח התמורה" – נספח התמורה המצורף **כנספח ג'** להסכם זה.
- 2.11 "המפרט הטכני" – מפרט המכר המצורף **כנספח ב'** להסכם זה, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב אשר במכרז.
- 2.12 "התכניות" – תכניות המכר המצורפות **כנספח ב'** להסכם זה.
- 2.13 "הקבלן המבצע" – קבלן רשום בעל סיווג מתאים שהחברה תמסור לו את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט.
- 2.14 "עורכי הדין" – משרד אדורם ושות' – עורכי דין ונוטריונים ו/או מי מטעמם.

### 3. העסקה

- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את היחידה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 החברה מתחייבת כי טרם חתימה על הסכם זה תאפשר לקונה לראות את המקרקעין וכן לאפשר לו להתרשם ממצבם, לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, את תכניות בנין הערים החלות על המקרקעין ועל היחידה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם. כן החברה המליצה בפני הקונה לבצע, ככל ורצונו בכך, את כל הבדיקות שיחפוץ וכן הביעה נכונותה להציג בפניו כל מידע שיבקש לרבות, אך לא רק, את פירוט התכניות, המפרט וההסכם.
- 3.3 במקרה והיחידה נמצאת בתהליך הבניה, ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את היחידה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפות **כנספח ב'** וכי במידה וקיימות אי התאמות כלשהן בין מצב היחידה ביום חתימת ההסכם לבין המפרט והתוכניות הרי שהצדדים יפעלו בהתאם להוראות נספח ז' 1.

### 4. בנית היחידה

- המוכר מצהיר ומתחייב כי ביצוע כל עבודות הבניה ביחידה לרבות הפיתוח הצמוד לפי חוזה זה יבנו במיומנות, ומחומרי בניה טובים הנושאים תו תקן, ככל שקיים, או תו הסמכה או סימן השגחה וביצוע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד. ובהתאם להיתר הבניה, המפרט הטכני והתכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתכנית והמפרט, כהגדרתן בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשס"ח 2008 לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכנה את הקונה בשום זכות תביעה שהיא.
- 4.1 הודע לקונה כי היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבניה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למקובל בענף, ומבלי לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה. ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קבלן ביצוע שאינו המוכר יהא קבלן ביצוע זה קבלן רשום בעל סיווג קבלני המתאים לביצוע הפרויקט.

### 5. תכנון ובניית הפרויקט

- 5.1 הודע לרוכש והוסכם עליו כי יתכנו סטיות ו/או שינויים המותרים במסגרת חוק המכר (דירות). המוכר הודיע לקונה, כי הכנת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, התכניות עדיין אינן סופיות ובכלל זה מיקום החניות, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבית, לחניה ולרכוש המשותף, פרטי תכניות הפיתוח, מיקום חדרי שירות, מיקום חדרי אשפה, מיקום מחסנים וכד'. לפיכך הודע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובמפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובלבד ששינויים כאמור לאחר תחילת הבניה לא יביאו לשינוי מהותי ביחידה לרבות שיטחה, מיקומה ותכנונה הפנימי או שיבוצעו עפ"י דרישה של היועצים, הרשויות השונות ובהתאם לדין. הובהר לקונה, כי הוא רוכש את היחידה ע"פ הוראות הסכם זה, ובכפיפות להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר לקונה כי בהתאם למפרט ומבלי לגרוע מזכויות הרוכש ע"פ הסכם זה, יהיה המוכר רשאי לשנות את החלקים ברכוש המשותף ואף להצמיד ליחידות אחרות בבית המשותף וזאת מבלי שתפגענה זכויותיו של הקונה בהסכם זה.

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

- 5.2 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצלן לפי שקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין. הוראות ההסכם אינן מגבילות את המוכר בשימוש, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לקונה בעת בניית היחידות כל זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר ע"פ הסכם זה. הוראות סעיף זה תחולנה עד למועד בו נחתמו עם החברה כל הסכמי המכר בגין כל יחיד בבניין.
- 5.3 מובהר כי עם השלמת בניית היחידות לא יהיו בידי המוכר כל חלק מזכויות הבניה ו/או חלקים מהרכוש המשותף.
- 5.4 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה הינן ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבנין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או במגרש מלבד זכויותיו ביחידה, צמודותיה וחלקים יחסים בלתי מסוימים ברכוש המשותף כאמור.
- 5.5 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אף לאחר התחלת הבניה על ידי המוכר יהיה רשאי המוכר ו/או בעל המקרקעין להגיש, בקשה להיתר לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 5.6 מובהר ומוסכם כי ככל והרשויות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה, התקנת חלקי בנין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו - יהיה רשאי המוכר להקימם ולהתקנם בכל עת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה

**6. היתר בניה**

- 6.1 הודע לקונה והקונה מאשר בזה כי הובא לידיעתו כי טרם ניתן היתר בניה לבניית היחידה והבניין.
- 6.2 הקונה מאשר כי הוא קונה את היחידה בכפוף להוראות **נספח ז'1**, נספח היתר הבניה, המצ"ב להסכם זה.
- 6.3 מובהר למען הסדר הטוב כי לכשיינתן היתר הבניה ויתקבל פנקס השוברים של היחידה הרוכש לא יידרש לחתום על נספח ז'1 ונספח ז'2.

**7. מועד המסירה**

- 7.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה ביחידה לקונה עד ליום 15.5.2024 (להלן: "מועד המסירה").
- 7.2 היחידה תחשב כגמורה וראויה לשימוש כאשר היא תהיה במצב בו המוכר ביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה והדין על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשות הבנייה, המים, החשמל והגז והתקבל לגביה "טופס 4". הקונה מתחייב לחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בחיבור היחידה, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 19 להלן והכל לפני מועד המסירה.
- 7.3 מובהר כי עבודות בניה ופיתוח במקרקעין ובפרויקט תסתיימנה עם מועד המסירה האמור לעיל.
- 7.4 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש וכשזכות הקונה ביחידה חופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, זכות צד שלישי, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת המבטח שתוחרג מהיחידה כאמור בהסכם זה, ולמעט משכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי ביחידה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אשר מקורן בקונה.
- 7.5 הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה בכפוף לאמור להלן, במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן, יהא המוכר רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה לכל דבר ועניין, וממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חל מועד תשלום על הקונה.
- 7.6 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

- זו.
- 7.7 מוסכם כי למוכר תהא הזכות להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידה בתקופה של עד 60 ימים טרם מועד מסירת החזקה ובלבד שהמוכר ימסור הודעה לרוכש על הקדמת המסירה של היחידה כנ"ל לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם.
- עוד מוסכם על הצדדים כי ככל והמוכר יהיה חפץ להקדים את מסירת החזקה ביחידה לתקופה העולה על 60 ימים ממועד מסירת החזקה אזי במקרה כאמור הקדמת מועד מסירת החזקה תהא מותנית בהסכמת הרוכש מראש ובכתב.
- 7.8 הקדמת מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש מראש ובכתב.
- 7.9 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 7.10 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 7.11 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיפים 7.10, 7.11, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.12 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיפים 7.10, 7.11 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף 7.11, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 7.13 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.10 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 7.14 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. אין באמור לעיל כדי לגרוע או לצמצם מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות.
- 7.15 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.15 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

**שינויים ותוספות**

8.

- 8.1 לא יבוצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור על פרט מבין הפרטים הכוללים במפרט המחייב והמפורטים להלן: ארון מטבח, מופי דלת כניסה למרפסת שירות, סוללה למים, נקי מאור ונקי טלפון שבהם יהיה זכאי הקונה לתמורת זיכוי על פי הפירוט המפורט במפרט הטכני.

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

8.2 הקונה מתחייב שלא לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים ביחידה, ללא קבלת האישורים הנדרשים לפי דין לכך.

המושג "שינויים חיצוניים" בסעיף זה משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתחי היחידה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, פתיחת פתחים או קדיחת חורים בקירות החוץ, בניית פרגולות, התקנת סוככים (קבועים ו/או מתקפלים), התקנת סורגים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת או תליית שלטים, באופן קבוע וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין. סעיף זה יחול עד למועד מסירת כל יחידות הדיור בפרויקט ורישומן בטאבו ע"ש הרוכשים.

## 9. פרוטוקול מסירה

9.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס ליחידה, אלא רק לשם ביקור ובדיקה של היחידה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך.

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

9.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

9.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

9.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

9.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.3, 9.4, 9.5 בפרוטוקול המסירה.

9.7 מוסכם בזאת, כי ככל ויתגלו ביחידה ליקויים במועד המסירה, לא יהווה הדבר עילה לדחיית קבלת היחידה או לדחיית תשלום כלשהו ו/או לדחיית קיומן של התחייבויות הקונה על פי הסכם זה וזאת בתנאי של יקויים אלו אינם מונעים מהקונה שימוש סביר ובטוח ביחידה. עם זאת מובהר, כי קבלת היחידה על ידי הקונה לא תגרע מזכותו לדרוש תיקון הליקויים בתקופת הבדק ולא תגרע מאחריות המוכר לפי חוק המכר (דירות).

9.8 המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע, תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע.

## 10. אחריות ובדק

10.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר" בהתאמה), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדיון, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש .

10.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון .

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

10.7 מבלי לגרוע או להוסיף על אחריותו של המוכר כלפי הקונה לפי חוק המכר (דירות), יבצע המוכר, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, את התיקונים שהוא חייב לבצע על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות חוק המכר (דירות), בתנאי מוקדם שהקונה מסר למוכר הודעה בכתב, בדואר רשום, בתוך שנה ממועד המסירה על אודות הליקויים, לחלופין במידה ולא ניתן היה לגלות את הליקויים בתוך שנה ממועד המסירה, בבדיקה סבירה, אזי הקונה יודיע בתוך זמן סביר מהיום שבו נתגלה הליקוי .

10.8 המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, יבצע את התיקונים כאמור בסעיף 10.1 לעיל, סמוך לאחר תום תקופת הבדק (כהגדרתה בחוק המכר (דירות)). הובהר לקונה כי בכונת המוכר לבצע את תיקוני הבדק, ככל שהדבר יתאפשר, בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד בשים לב לאופי הליקוי ולעונת השנה. על אף האמור לעיל, היה הליקוי ליקוי שהצורך בתיקונו דחוף, היינו, נתגלה ליקוי המונע שימוש סביר ביחידה, שאז יגרום המוכר כי התיקון יבוצע סמוך ככל האפשר, בנסיבות העניין, למועד הודעת הקונה .

10.9 המוכר יבצע את התיקונים ביחידת הקונה לאחר תיאום מועד עימו ובכפוף להשבת המצב לקדמותו ככל הניתן לאחר התיקון.

10.10 המוכר מצהיר בזה כי ידוע לו כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתי זה, עלולים לגרום לקונה אי נוחות ועל כן הוא יפעל באופן סביר, ובנסיבות העניין לביצוע התיקונים הנדרשים בהקדם האפשרי.

10.11 מועד ביצוע התיקונים ביחידה יתואם עם הקונה מראש. במידה והקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים מסיבות התלויות בו, או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, לא יהיה המוכר חייב לבצע התיקונים ביחידה במועד זה והתיקון יתבצע לאחר הסרת המניעה מצד הקונה בכפוף להוראות הדין.

10.12 אחריותו של המוכר הינה לביצוע התיקונים בהתאם להוראות הדין. לצורך ביצוע התיקונים על הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה סביר הדרוש על מנת שלא יפגעו .

10.13 המוכר ו/או הקבלן המבצע מטעמו יתקן קלקול או פגם שיתהווה כאמור לעיל ואשר עליהם הודיע הקונה למוכר תוך תקופת הבדק, באם הקלקול או הפגם הוא מסוג המחייב תיקון מוקדם, ובאם ביצועו אפשרי מבחינת עונת השנה. תיקון כזה יבוצע תוך זמן סביר מיום קבלת ההודעה בידי המוכר .

10.14 העברת ההתחייבות על פי סעיף 10.6 תעשה בלבד שהמוכר יהיה ערב לקונה למלוא מילוי ההתחייבות שהועברה על ידו.

10.15 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין היחידה, בשינויים הבאים:

10.15.1 תקופת הבדק והאחריות תתחיל כמפורט בסעיף 12.6 לחוזה זה. מובהר, כי המוכר ימסור

את האחריות על הרכוש המשותף בבניין וכן את תעודות האחריות בגין הרכיבים בבניין, לקונה

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

הראשון שיאוכלס בבניין, ואותו קונה יחתום מול המוכר על כל המסמכים הדרושים לצורך כך. מסירת תעודת אחריות כאמור בסעיף 10.16 לעיל לאחד מרוכשי היחידות שבבניין, תהווה מסירה לכל רוכשי היחידות בבניין.

10.15.2 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור, לא תחול כלפי כל בעל יחידה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוחד. בהתאם, כל הודעה על פגמים ו/או ליקויים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה ע"י נציגות הבית המשותף.

10.16 מובהר בזאת, כי ביצוע תיקונים לא יגרום להארכת תוקף האחריות, מעבר למועד המקורי, ולא יצדיק עיכוב כלשהו בתשלומים ו/או בקיום חיובי הקונה, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.6 לעיל

10.17 הובא לידיעת הקונה כי בכל עת, גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף.

10.18 מובהר ומוסכם כי התיקונים ביחידת הרוכש יבוצעו אך ורק לאחר תיאום של המוכר עם הקונה כאשר באחריות המוכר לבצע התיקונים ולהשיב את המצב לקדמתו ככל הניתן.

### 11. זכויות הקונה ביחידה

11.1 מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק ביחידה ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ומפרט הטכני, נספח ב' להסכם המכר, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, להצמיד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון ובכפוף להוראות הדין והמכרז, את שאר יחידות הדיור ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה. תוקפו של סעיף זה יהא עד לחתימת כל הסכמי המכר בגין כל יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל היחידות בבניין.

11.2 הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבנייה ובכפוף לכך ששטח היחידה, התכנון הפנימי שבה ומיקומה לא ישתנו.

11.3 החברה מסרה לקונה שיהיה רשאי להשתמש ביחידה למטרת מגורים בלבד.

11.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח היחידה ושטחי הצמידויות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח היחידה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח היחידה ושטחי הצמידויות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה, והחברה יידעה את הקונה בכך.

### 12. רכוש משותף

12.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי, לפי שטח היחידה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבניין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בקירות החיצוניים, בחדר מדרגות, במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשטחי החניה המשותפים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבניין ו/או הפרויקט (אם ירשמו מספר בנינים יחדיו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף, אם החליטה החברה לפי שיקול דעתה הסביר והתואם את המקובל בענף ו/או עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות כי מספר בנינים יישאו בהוצאות במשותף). הובהר לקונה כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"). עד להקמת הנציגות יהיה המוכר רשאי, אם ימצא זאת לנכון, לפעול במקום הנציגות והקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות הנ"ל, מיד עם דרישת המוכר.

12.2 מובהר כי נטל הנשיאה בהוצאות החזקת הרכוש המשותף הקבועות בגין יחידות שטרם נמכרו יחולו על המוכר. על אף האמור לעיל, יינתן למוכר פטור יחסי מאותו חלק של הוצאות הבית המשותף המתבססות על צריכה ושימוש בפועל אשר יוכח שלא נצרך בפועל.

12.3 המוכר יהיה רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להוראות הדין, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות (למעט החלק המיועד להתקנת ו/או הצבת מתקנים משותפים), מחסנים, ו/או חדרים אחרים, שטחי שירותים או מתקנים, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על המגרש עליו נבנתה היחידה. תוקפו של סעיף זה יהא עד לרישום כל יחידות הדיור ע"ש כל



## "מחיר למשתכן" באור יהודה

הרוכשים בטאבו.

המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לייעד ו/או להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות שאינן סלולריות וצלחות לקליטת לווינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנראטור, חדר שנאים, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושקול דעתו הסביר של המוכר כפי שיצויין במפרט

, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור ביחידה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות.

12.4 במקרה שיחול שינוי במיקום של אחד המתקנים המפורטים בסעיף 12.4 לחוזה לעומת המצויין במפרט יודיע על כך המוכר לקונה בהודעה בכתב. מובהר ומוסכם כי אין בהודעת המוכר לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי הדין.

12.5 המוכר יהיה רשאי למסור את הרכוש המשותף עם מסירת שלושת היחידות הראשונות בבניין, והוראות סעיפים 8 ו-9 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין הרכוש המשותף. קבלת החזקה ברכוש המשותף תעשה על ידי שלושת הרוכשים הראשונים.

12.6 המוכר יהיה רשאי לרשום לבניין תקנון בית משותף ובו הוראות שונות מהקבוע בתקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ויכלול בו אותן הוראות שישדירו את היחסים בין בעלי היחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקת, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרוייקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, מרפסות, דירות גג, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרוייקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרוייקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרוייקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרוייקט כאמור במפרט המצורף להסכם זה.

12.7 הקונה מסכים כי רישום זכויותיו ביחידה על שמו יעשה בכפוף לתקנון האמור.

12.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם ומזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהיו המוכר רשאי, אך לא חייב, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושאים הבאים:

12.8.1 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

12.8.2 זיקת הנאה למגרש וכפיפות לזיקת הנאה של המגרש הגובל לשימוש משותף של מספר בנינים בגנרטור ו/או מתקנים משותפים אחרים במידה שיותקנו.

12.8.3 זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכפיפות המגרש לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים לחברת חשמל וכיו"ב.

12.8.4 הצמדת החלק המוצמד וזכויות השימוש והבניה בו.

12.8.5 זכויות וחובות הרוכש כמפורט בחוזה זה.

12.8.6 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ובדקו באמצעות חברת ניהול ככל וידרש הדבר.

12.8.7 למען הסר ספק מובהר כי בחירת חברת הניהול תעשה בשיתוף פעולה עם נציגות הדיירים (וועד הבית) בנכס כאשר החלטתם תומצא למוכר בתוך 14 ימים עסקים ממועד כינוס אספת נציגות הבית המשותף מוסכם כי בכל במקרה שבו לא תומצא החלטת נציגות הדיירים כנ"ל ובכדי שלא לעכב קבלת ההיתר או אישור נדרש אזי בחירת חברת הניהול תעשה ע"י המוכר בשיתוף עם הנציגות, לתקופה המירבית הקבועה בחוק ובתנאי השוק המקובלים.

12.8.8 התחייבות הקונה שלא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של היחידה וזאת לזמן קבוע.

12.8.9 קביעת השתתפות וקביעת יחס השתתפות בין דיירי הבניין, אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף.

12.8.10 העברת זכויות ביחס ליחידת טרנספורמציה, הצמדת רכוש משותף ליחידה זו ומתן פטור לבעלת היחידה ביחס לכל התשלומים השוטפים בהם מחויבים יתר דיירי הבניין.

12.8.11 הצמדת מחסנים ו/או מרתפים ו/או רכוש משותף אחר ליחידות (ככל שקיימים), וחלוקתם לפי האמור במפרט.

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

12.8.12 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למקובל בענף ו/או בהתאם להנחיות המקצועיות של הרשויות הרלבנטיות נדרשת בנסיבות העניין.

12.9 המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה בטרם מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין והיחידה וצמודותיה, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית (לרבות טלוויזיה בכבלים ו/או בלוויין) ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את היחידות בפרויקט ו/או היחידה ובין שהם אינם משרתים אותם והקונה מתחייב בטרם המסירה לאפשר להרשות למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולצמודותיה ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

12.10 מובהר כי ביצוע האמור בסעיף 12.10 לאחר המסירה בפועל לקונה יעשה בתיאום עם הרוכש.

12.11 הודע לרוכש שהמוכרת זכאית להחזיק בבניין משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמא" (להלן: "דירה לדוגמא") אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתיגרם, אם תיגרם ע"י ה"יחידה לדוגמא". מובהר כי אין באמור בסעיף זה לשלול את זכויותיו של הקונה לעלות טענות משפטיות ולפנות לערכאות משפטיות הרלוונטיות.

## 13. רישום

13.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה, מתחייב המוכר לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים על מנת לפעול לרישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, ולרישום זכויות הקונה ביחידה, הכל בכפוף להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין ועל פי הוראות הסכם זה ככלל וסעיף זה בפרט (להלן: "הרישום") במועד המוקדם ביותר האפשרי.

13.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהיה לבצע את הרישום, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד

הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין כבית משותף יבוצע במועד המוקדם ביותר האפשרי בהתאם להוראות חוק המכר דירות. רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה, כיחידה נפרדת, יבוצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד המסירה לפי המאוחר והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) לרבות לעניין רישום פרצלציה (להלן: "מועד הרישום"). בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהא המוכר רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969

13.2 עד רישום זכותו של הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, מתחייב הקונה שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחרים וכן לא להסכים ולא לאפשר ביצוע של כל שינויים חיצוניים, כהגדרת מונח זה בסעיף 8.3 לעיל, וכן של כל שינוי או תוספת ביחידה ו/או בבניין ובקירותיו החיצוניים ו/או בגג הבניין, ו/או בגינה ו/או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף בבניין, בלי קבלת ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לכך, ככל שיידרשו. תוקפו של סעיף זה הינו עד למועד רישום כל יחידות הדיור בפרויקט ע"ש הרוכשים בטאבו.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית המזכה המוכר בכל הסעדים המוקנים בהסכם או בדין לרבות בפיצוי המוסכם ובלבד שאין המדובר באותו ראש נזק.

13.3 הקונה מתחייב להמציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, הארנונות ההיטלים והתשלומים, שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, המופנים לרשם המקרקעין, וכשהם בתוקף לפחות עד לתום השנה הקלנדרית בה נדרשו.

13.4 התעכב הרישום או שלא בוצע מסיבה הקשורה בקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, כמפורט לעיל, יתבצע הרישום לאחר שהקונה יסיר את המניעה ו/או ישלים את התחייבותו, לפי העניין בהקדם האפשרי ממועד פניית המוכר לשם כך..

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

- 13.5 הקונה מתחייב להופיע, במידת הצורך, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, בתאריך ושעה שיתואמו ע"י הצדדים. הקונה מסמך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד יחידות ו/או ייחוד הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום בהתאם להתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם זה וכן לחתום על כל תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח הנזכר בהסכם זה, תידרש, בהתאם לדרישת הרשויות, הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור.
- 13.6 המוכר יהיה רשאי לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, וזאת הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה ביחידה וצמודותיה עפ"י הסכם זה.
- 13.7 בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 12 לעיל.
- 13.8 המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על היחידה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להוראות הדין ו/או בהתאם להנחיות של הרשויות הרלבנטיות, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשם תחזוקתם ותיקונם ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.

**14. התמורה**

- 14.1 תמורת היחידה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "מחיר היחידה"), וכן את יתר התשלומים החלים עליו ע"פ ההסכם (מחיר היחידה וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התמורה.
- 14.2 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר היחידה, יבוצעו לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיופק על ידי המבטח בעבור היחידה ויימסר לקונה על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת היחידה כאמור בסעיף 16 להלן.
- הקונה מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון מחיר היחידה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.
- 14.3 הקונה יעביר למוכר באמצעות הפקס עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר היחידה תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.
- 14.4 כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.
- 14.5 הובהר לקונה כי השוברים בפנקס השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון הליווי של הפרויקט במבטח לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל וייחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים. הקונה מתחייב לשלם את השוברים אך ורק על פי סדרם בפנקס השוברים.
- 14.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על-ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו.
- 14.7 הקונה לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלום של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה והרוכש טרם שילמו. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.
- 14.8 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

**15. הבטחת כספי הקונה**

- 15.1 הוצאות בגין עלות מימון ערבויות חו"מ הן בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר "העסקה" כמשמעו בסעיף 7 לחוק מע"מ.
- 15.2 בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה על פי הסכם זה, יעביר הבנק המלווה לרוכש ערבות בנקאית בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר ע"ח מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הערבות תהיה צמודה למדד התשומות בבניה או למדד

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

יוקר המחיה, לפי החלטת החברה והבנק המלווה – נותן הערבות. כמו כן, לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 ערבויות חוק המכר המוצאות לרוכשי הדירות לא יכללו את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום) ורכיב המע"מ יובטח על ידי קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר.

15.3 מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי בכפוף ובהתאם להחלטת מיסוי מספר \_\_\_\_\_, התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

15.3.1.1 הסכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

15.3.1.2 תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.

15.3.1.3 כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

15.3.1.3.1 עלויות הקמה בשיעור של 0.7% לשנה מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

15.3.1.3.2 ריבית שנתית בשיעור של פריים +1% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

15.4 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח התמורה, על פי חוזה זה, למעט השתתפות הקונה בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן בסעיף זה: "החוק").

החברה הסבירה והבהירה לקונה היטב את הוראות חוק המכר וזכויותיו על פניו להבטחת הכספים שישולמו על ידו, וכי קרא והבין את הוראות **נספח ו'** בעניין זה.

15.5 בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה על פי הסכם זה, יעביר המבטח לרוכש פוליסה בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר ע"ח מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הפוליסה תהיה צמודה למדד התשומות בבניה או למדד יוקר המחיה, לפי החלטת החברה והמבטח – נותן הפוליסה. כמו כן, לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 פוליסות חוק המכר המוצאות לרוכשי הדירות לא יכללו את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום) ורכיב המע"מ יובטח על ידי קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר.

15.6 כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת הפוליסה ובהבטחת כספי הרוכש לרבות מכתבי ההחרגה, יחולו על המוכר.

15.7 הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המבטח או המוכר לצורך קבלת הפוליסה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות למבטח לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הפוליסה את הסכומים שיהא חייב למבטח ו/או למבטח אחר שילוה לו כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכר, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר למבטח בכל מקרה בו ישלם המבטח לקונה סכום כלשהו על פי הפוליסה. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחות למבטח את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו המבטח ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הפוליסה.

15.8 התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר למבטח להמציא פוליסה לטובת הקונה.

15.9 המבטח ימציא פוליסה בשל הסכום ששולם על ידי הקונה (פרט לסכום המע"מ לעיל) לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק שהיא מסוג של פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המבטח לפי כל דין.

15.10 הוסבר והודע לקונה מפורשות, כי עומדת לו, ולבנק למשכנתאות כהגדרתו להלן, האפשרות לפנות למבטח לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בדרכים הבאות: (א) באמצעות פניה לסניף המבטח שבו מתנהל חשבון הפרויקט, (ב) באמצעות מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום, (ג) אתר האינטרנט של המבטח.

15.11 במידת הצורך, תוסב הפוליסה כולה או חלקה לבנק למשכנתאות שיינתן לקונה משכנתא, זאת בכפוף לקבלת הסכמת המבטח ועפ"י הוראותיו.

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

- 15.12 הפוליסה תפוג ותחשב כבטלה ומבוטלת עם מסירת החזקה ביחידה לקונה וחתימת הסכם חכירה מהוון בין הקונה ורשות מקרקעי ישראל ו/או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וזאת אף אם מסיבה כלשהי לא תוחזר לידי המוכר ו/או לידי המבטח.
- 15.13 לא הוחזרה הפוליסה ע"י הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה, ו/או במועד מסירת החזקה וכן נתקבל הסכם חכירה חתום יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן ע"י הקונה, לשם ביטול הפוליסה ומתן הוראות למבטח, זאת בנוסף לכל סעד אחר המגיע למוכר עפ"י כל דין, לרבות הזכות לעכב את מסירת החזקה, והחברה תהייה רשאית לתבוע מן הקונה כל נזק ובכל הוצאה שתגרם בשל אי-החזרת הפוליסה במועד הנדרש, המהווה הפרה יסודית של ההסכם. מובהר כי המועד הקובע לעניין שליחת הודעת החברה יהיה לאחר מסירת החזקה ובלבד שנחתם הסכם החכירה.
- 15.14 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהא רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג (ערבות בנקאית) ו/או מסוג פוליסת ביטוח בלבד, ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי חוק ותישלח הודעה בכתב ע"י המוכר לקונה. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת.
- 15.15 מובהר, כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי פוליסה ביטוח כאמור, רק אם הופקדו כספי התמורה באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.
- 15.16 הובהר לקונה כי כל עוד לא קבעה החברה אחרת, הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר יתן לו הלוואה מובטחת במשכנתא לרכישת היחידה.
- 15.17 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.11 לעיל, הובהר לקונה מראש ובמפורש שבמידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה, היא תיוחד ליחידה בלבד. הרוכש מסמין את עוה"ד לחתום בשמו על הייחוד האמור, אף אם במועד זה, טרם נרשמה הערה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחילופין לפעול לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו במידה שהדבר יידרש.
- 15.18 הובהר לקונה, כי במידה ויממש את הפוליסה שיקבל ו/או שקיבל בקשר ליחידה שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד למבטח את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות ביחידה יוחזרו לבעלותו של המוכר - לפי בחירת המבטח שהנפיק את הפוליסה.
- 15.19 יעביר הקונה את הפוליסה, לידי עורך דין שזהותו תקבע על ידי המוכר ובלבד שאינו ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן לפוליסות"). הנאמן לפוליסות יעביר למוכר את הפוליסות מיד עם התקיים התנאים המצטברים הבאים: (א) נמסרה החזקה ביחידה לידי הקונה, (ב) הומצא אישור המבטח בדבר נכונותו להחריג את היחידה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן, (ג) נחתם חוזה חכירה מהוון בין הקונה לרשות מקרקעי ישראל (ד) או לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.
- 15.20 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכר.
- 15.21 הקונה מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה על פי הסכם זה, ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המוכר. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של ההסכם.
- 15.22 הוצאות בגין עלות מימון ערבויות חו"מ הן בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר "העסקה" כמשמעו בסעיף 7 לחוק מע"מ.

## 16. משכנתא

במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא ממוסד בנקאי מוכר, לתשלום חלק מתמורת היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

- 16.1 לאחר שהרוכש ישלם למוכר לפחות 100,000 ₪ או 10% מתמורת היחידה לפי הגבוה מבניהם, ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלוואת משכנתא (להלן: "הלוואה בנקאית") למימון יתרת רכישת היחידה ממוסד כספי מוכר המורשה כדין ליתן משכנתאות לקונה (להלן: "הבנק למשכנתאות") בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לקונה - אם בכלל. במידה שהקונה יבקש לקבל הלוואה לצורך מימון הרכישה (ו/או לגרור משכנתא), יישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הוצאות הקשורות בקבלת הלוואה.

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

- 16.2 המוכר יחתום בתוך זמן סביר לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ובלבד שנוסח כתב ההתחייבות יהא בנוסח המקובל על המוכר ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות יתחייב, כי כל כספי ההלוואה יועברו ישירות לחשבון המבטח של המוכר וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום ההלוואה המופקד בפועל בחשבון הליווי של הפרויקט. בכל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכון, תהיה זכותו של המוכר לקבל את מלוא התמורה בגין היחידה, עדיפה על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק למשכנתאות מטעמו. כמו כן, מוסכם ומובהר, כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות, עד להסכמת המוכר לכך.
- 16.3 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הקונה הלוואה או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לקונה כספים לצורך רכישת הזכויות ביחידה.
- 16.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום ההלוואה בפועל לחשבון הליווי של הפרויקט תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.
- 16.5 הקונה יחתום על בקשה, בנוסח ובתנאים המקובלים בשוק, לפיה מתבקש המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כלפי הבנק למשכנתאות וימציא את הבקשה למוכר. כמו כן, יחתום הקונה על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו לעיל, וימציא למוכר את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות אצל המוכר ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר היחידה כאמור לעיל. כמו כן הודע לקונה כי מועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התמורה.
- 16.6 מובהר בזאת כי אי קבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לביטול התחייבות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או לדחיית מועדי התשלום כמפורט בנספח ג' להסכם זה.
17. ליווי-מבטח
- 17.1 המוכר מצהיר כי יתקשר עם המבטח כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי לצורך קבלת ליווי לפרויקט ולצורך הוצאת פוליסות לרוכשי היחידות.
- 17.2 החברה יידעה את הקונה כי בגין האמור לעיל ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין וירשום משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת המבטח.
- 17.3 מובהר כי זכויות המבטח על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה על פי חוזה זה, וזאת כל עוד לא שוחררה היחידה על ידי המבטח בהתאם להוראות סעיף 17 זה.
- 17.4 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, או תוך 7 ימים מהמועד בו יידרש לכך, על כתב התחייבות לטובת המבטח בנוסח המצורף נספח ה, ומתחייב לפעול על פיו. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח ה, יגברו הוראות נספח ה, ומכל מקום יחשבו הוראות נספח ה כמשלימות כל הוראה אחרת בהסכם זה.
- 17.5 המוכר הודיע לקונה כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת המבטח וייתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.
- 17.6 המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר למבטח, ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בחוזה.
- 17.7 ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כמפורט בסעיף 14 לעיל.
- 17.8 הוראות אלו של המוכר הן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת המבטח.
- 17.9 החברה יידעה את הקונה כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי הסכם לגוף אחר, אלא בהסכמת המבטח מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.1 להלן.
- 17.10 החברה יידעה את הקונה כי עפ"י נהלי המבטח יש למסור כל אינפורמציה שתידרש בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם למבטח.
- 17.11 במקרה של ביטול ההסכם מתחייב הקונה להודיע על כך למבטח באופן מיידי.
- 17.12 המוכר מודיע לקונה והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין למבטח כל התחייבות כלפי הקונה, למעט התחייבויותיו על פי הפוליסות שהוציא או יוציא לקונה.

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

17.13 המוכר ימציא מכתב החרגה מותנה לקונה בנוסח המקובל אצל המבטח.

17.14 עם קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת חוזה החכירה של הקונה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר, או לחילופין בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא המבטח אישור לקונה כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידה, בנוסח שיהיה מקובל אצל המבטח מעת לעת.

### 18. מסים אגרות ותשלומים

בנוסף למחיר היחידה, כמפורט בסעיף 2.1 לנספח התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים להלן:

18.1 המוכר יערוך את השומה למיסוי מקרקעין וידווח על עיסקה זו גם עבור הקונה בהתאם להצהרות הקונה והקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. הקונה יעדכן את המוכר בכתב, עד למועד חתימת ההסכם, באם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם היחידה הנה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

18.2 במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם את ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנספח ג' להסכם המכר (נספח התמורה). יובהר, כי ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנספח התמורה, כוללת את הטיפול המשפטי ברישום הבית משותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, גם עבור הקונה (להלן בסעיף זה: "הטיפול המשפטי"). לעניין זה יובהר כי עורכי הדין מייצגים בעסקה זו את המוכר בלבד והקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עו"ד אחר, אולם הקונה מסכים כי עורכי הדין יפעלו גם עבורו בכל הנוגע לטיפול המשפטי לצורך הרישום בלבד, והכל מבלי שהקונה יידרש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור מרכיב זה.

18.3 הקונה מתחייב לשלם, ללא דיחוי, את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על היחידה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך, וכן לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.

18.4 תשלומים לפי סעיפים 18 ו-19 להלן.

### 19. חיבורי תשתיות

19.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום ישולם על ידה ובלבד שתציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מיס- תשלום בגין מונה המים לדירה, שבועה/ יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- התשלום בגין חיבור הדירה לחשמל יחול על המוכר. יובהר כי התשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת חשמל.

19.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.1 לעיל סעיף זה יחול בשינויים המחויבים כשהתשלום לחיבור הבניין לרשת המים ו/או למיכל אספקת גז (עד למונה הדירתי) ו/או לחיבור החשמל יוטלו על כתפי המוכר ואולם מובהר כי חיבור היחידה לתשתית מותנה בחתימת הרוכש בהסכם ההתקשרות עם ספק השירות הרלוונטי.

19.3 שילם המוכר עבור הקונה תשלומים לרשויות על מנת למנוע עיכוב בביצוע התחייבותו כאמור בהסכם זה, יחזיר הקונה למוכר את סכום התשלומים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה. פיגר הקונה בתשלום החוזר למוכר ישא התשלום תוספת ריבית פיגורים. למען הסר ספק מובהר כי לקונה תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שהיה רשאי לטעון ביחס לנושה המקורי.

### 20. מיסים ותשלומי חובה חדשים

20.1 כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, אך למעט מיסים המוטלים במפורש על הרוכש לפי הסכם זה (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המסים") החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה ביחידה, יחולו על המוכר, וכל המסים שהעילה לתשלוםם נצמחה ממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

20.2 על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלוםם נצמחה

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך יישא הקונה.

- 20.3 מבלי לגרוע באמור בסעיף 20.2. להלן, המוכר יישא בהיטל השבחה בגין תוספת שבס ו/או הקלות שהתבקשו ו/או מנוצלות על ידיו, וזאת גם אם החיוב בהיטל השבחה בגין הנ"ל יינתן לאחר חתימת החוזה.
- 20.4 למען ספק מובהר כי היטל השבחה שתדרוש הועדה המקומית, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על המוכר.
- 20.5 למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין, יחולו על הקונה המסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

**21. תשלומים - כללי**

- 21.1 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפני מועד המסירה, אישורים על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם, החלים עליו, מיד עם דרישתו.
- 21.2 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד ובלבד שאי תשלום החוב ע"י הקונה יעב את המוכר בביצוע התחייבויותיו למען הסר ספק מובהר כי לקונה תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שהיה רשאי לטעון ביחס לנושה המקורי.
- 21.3 מוסכם כי היה וישלם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה בשם או עבור הקונה, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהמוכר בכתב, בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאי המוכר עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

21.4 .

**22. ייפוי כח**

- 22.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם **נספח ד'** ולמסור למוכר את מקור יפויי הכח, **נספח ד'** בתוך 15 יום ממועד חתימת הסכם זה. מובהר כי מסירת יפוי הכח לידי המוכר מהווה תנאי מוקדם נוסף למסירת החזקה ביחידה לקונה ובלבד שייפוי הכוח ישמש אך ורק לקיום הוראות ההסכם ורישום זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה.
- 22.2 יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה ביחידה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום, מחיקת, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד יחידות, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי המבטח, ביטול פוליסות, בקשת היתרי בניה, בקשת תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.
- 22.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת יפוי הכח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והיחידה.
- 22.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למוכר ו/או למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח.
- 22.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.
- 22.6 הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**23. עניינים מיוחדים**

הודע לקונה כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על חוק המכר פרטים לגבי הסכם זה הכוללים בין היתר את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והיחידה, פרטי העסקה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.

**24. העברת זכויות**

- 24.1 הקונה לא יהא רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה בגינה נרכשה דירה זו והכל לפי המוקדם מביניהם. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הקונה על נספח



**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

ח'1 / ח'2 בהתאמה.

24.2 לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות אשר מצורף לחוזה זה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו זו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של **450,000** ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

**25. הפרות ותרופות**

25.1 על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

25.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה ליחידה ו/או לעכב את מסירת היחידה לידי הקונה:

25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת היחידה ו/או תשלום מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה כלפי המוכרת אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל. מוסכם כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים ממועד התראת המוכר בכתב לקונה אודות ההפרה, לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה.

25.2.2 . לא מקובל

25.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית וניתנה לו אורכה לתקן את ההפרה וזו לא תוקנה בתוך 14 ימים כאמור לעיל.

25.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכויות המוכר ע"פ ההסכם ו/או ע"פ הדין, במקרה בו בחר המוכר לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרה יסודית על ידי הקונה, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 30 יום והקונה לא עשה כן, לבטל את ההסכם. יובהר כי היחידה תועבר למוכר במצבה ביום קבלתה לידי. החל ממועד ביטול ההסכם יהא המוכר זכאי למכור את הדירה לצד ג', בהתאם להוראות המכרז ובמסגרת המחיר למשתכן וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:

25.3.1 המוכר יהא רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכח האמור בסעיף 22, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לקונה על פי הסכם זה ו/או הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה כמפורט בסעיף 15 לעיל.

25.3.2 המוכר ישיב לקונה את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול בשווי הריאלי, כולל החלק היחסי מהשתתפותו בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בהכנת הסכם זה, סכום הפיצויים האמור בסעיף 25.4 להלן, השבת הכספים כאמור תבוצע לא יאוחר מ- 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ואם טרם נמסרה החזקה - מיום הביטול ובלבד שהדבר לא יהווה כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

25.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לסילוק הלוואה, יהיה המוכר רשאי לנכות מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב לבנק למשכנתאות על חשבון הלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים) ולהעבירם לבנק למשכנתאות כאשר חשבוניתיו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שיהיו למוכר בגין ביטולה. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק למשכנתאות המזכה אותה בקיומה.

25.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי הצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

25.5 הרוכש יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

25.6 בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הובהר לקונה כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה כלפי המוכר באופן מלא הינו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה.

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

26. עורכי הדין
- 26.1 הובהר לקונה כי משרד עוה"ד אדורם ושות' ("עורכי הדין"), מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה, כי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.
- 26.2 על אף האמור לעיל, הקונה והמוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.
27. המחאת חובות וזכויות המוכר
- המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש גם במקרה של הסבת הסכם זה לצד ג' כאמור.
28. חבות הקונה - יחד ולחוד
- 28.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.
- 28.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.
- 28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה ולהחתיים את יתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם למקובל בענף. ביקש אחד מיחיד הקונה מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה.
29. ויתור
- 29.1 לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינויים הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט אלא אם נעשו בכתב וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת והאמור לעיל יחול בשינוי המפרט. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור.
- 29.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.
30. כללי
- 30.1 חובות שהקונה חב למוכר יהיה רשאי המוכר לקזזם. הקונה לא יהיה רשאי לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו ואף לא יהיה רשאי לעכב כל כספים המגיעים לחברה ככל שיהיו.
- 30.2 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו והרוכש. מבלי לגרוע באמור לעיל מובהר לצדדים כי במקרה של ביטול חוזה זה אין השבת כספי הקונה מותנת בחתימתם של מורשי החתימה כאמור לעיל.
- 30.3 מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין, בכל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים.
- 30.4 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר מיד עם חתימת הרוכש.
31. כתובות והודעות
- 31.1 כתובת המוכר לצורכי הסכם זה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם וכתובת הקונה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת היחידה לאחר מכן.
- 31.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח.
- ולראיה באו הצדדים על החתום:

ס"ה בע"מ  
24.08.2021  
בדק

"מחיר למשתכן" באור יהודה

\_\_\_\_\_

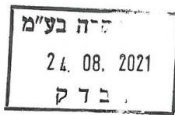
הקונה

\_\_\_\_\_

המוכר

\_\_\_\_\_

הקונה



**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

---

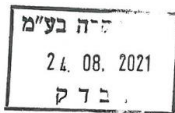
**אישור על ידי הרוכש/ים-**

אני החתום מטה מאשר בזה כי עורכי הדין מטעם החברה או כל מי שימונה על ידם הודיעוני כי הם מייצגים את החברה ולא את הרוכש בעסקת רכישת הדירה הנ"ל, אשר אני צד לה, וכי אני רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר בעסקה הנ"ל. כ"כ אני מאשר שקיבלתי את טיוטת- ההסכם (על כל המצורף לו) לעיון ובדיקה, פרק זמן סביר לפני חתימת ההסכם. כמו כן הנני מאשר כי מסרתי לעו"ד של החברה את הטיפול בלשכת הרישום ו/או במנהל מקרקעי ישראל וכן לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום בעלות או חכירה לגבי הדירה על שמי, לרבות רישומה בפנקס הבתים המשותפים ורישום משכנתא לגבי ה הבעלות או החכירה בגין הלוואה שאקבל באם אקבל מכל מקור שהוא.

---

הרוכש

הרוכש



"מחיר למשתכן" באור יהודה

בס"ד

**נספח א'1- אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים**

לכבוד:

גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מר' \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

**הנדון: רכישת דירה מספר (זמני) \_\_\_\_\_ במגרשים מס' 116 ו 117 בבניין מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין המהווה את חלקות 165 (בחלק) בגוש 6231 וחלקה 139 (בחלק) בגוש 6487 לפי תמל/1001 ו- 1001/ג ותיק רמ"י מס' 50176907 א באור יהודה.**

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס' \_\_\_\_\_ המתנהל על שמנו בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת ליבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי הפניקס חברה לביטוח בע"מ מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי המבטח מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחוייבות של המבטח לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח פוליסות הביטוח שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

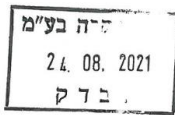
בכבוד רב,

אורון נדל"ן בע"מ

חתימת הרוכשים:  
הרינו מאשרים את האמור לעיל.

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

העתק: הפניקס חברה לביטוח בע"מ



"מחיר למשתכן" באור יהודה

### נספח ג' - נספח התמורה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2021

בין:

אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 [בשמה הקודם - ארזים (ג.י.א) בע"מ]  
מרחוב יהודה הנחתום 6 באר שבע  
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. התמורה

2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), כולל מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה").

#### את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן:

2.1.1 במעמד החתימה על ההסכם זה ישלם הקונה סך של 7% ממחיר הדירה שהינו בסך \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_

שקלים חדשים) כולל מע"מ (לעיל ולהלן: "התשלום הראשון"). התשלום

הראשון יופקד בנאמנות לנאמן כמפורט בנספח ז'2.

הודע לקונה כי טרם הופעל חשבון הליווי לפרויקט ומשכך התשלום הראשון יהא בגובה 7% מתמורת הדירה וישולם בנאמנות לפקודת עוה"ד החברה ובהתאם לקבוע בחוזה המכר.

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

- 2.1.2 הקונה ישלם למוכר בתוך 45 ימים מיום חתימה על חוזה סך בש"ח השווה ל- 13% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ - (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן וזאת בכפוף לקבלת פנקס שוברים עד למועד זה.
- 2.1.3 תוך 3 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ - (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה
- 2.1.4 תוך 6 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.5 תוך 9 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.6 תוך 12 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.7 תוך 15 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.8 תוך 18 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.9 תוך 24 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.10 הקונה ישלם סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים). המהווה 10% מסכום התמורה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן עד ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מסירת החזקה.

**למען הסר ספק מובהר כי** בכל מקרה שמועד מסירת החזקה בנכס ידחה אזי ידחו בהתאמה יתר התשלומים שטרם שולמו על חשבון התמורה.

בכל מקרה מודגש כי לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

**הובהר לקונה** תשלום התשלומים המפורטים לעיל כאמור יותנו בקבלת היתר בניה ובהסדרת הליווי המבטח של הסכם זה וככל שיחול עיכוב בקבלתם התשלומים ידחו בהתאמה.

עוד הובהר כי תשלום דמי הרצינות על סך 2,000 ₪ (להלן: דמי הרצינות) יוחזרו לרוכש במעמד חתימה על חוזה זה ו/או יקוזזו מסך התמורה כאמור בסעיף 2.1 וזאת בהתאם לשיקול דעתו של המוכר.

2.2 כמו כן, במעמד החתימה על הסכם זה מתחייב הקונה לשלם את הוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי בהסכם זה בסך של **4,999 ₪** בתוספת מע"מ כדן, או סכום השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדן, לפי הנמוך מבין השניים, אשר ישולמו לפקודת חגי אדורם עורך דין של הפרויקט (להלן: "ההוצאות המשפטיות"). ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן לעיל, כוללות טיפול משפטי ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, והקונה לא יתבקש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר רכיב שאינו מפורט בחוזה זה. מובהר למען הסר כל ספק כי תוכן הדיווח לעניין מס רכישה באחריות הרוכש בלבד.

2.3 להסרת כל ספק מובהר כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים על פי ההסכם ובכלל זה: מס רכישה, תשלומים לרשויות עבור התקנת מוני חשמל וגז ומים ליחידת הקונה בכפוף לסעיפים 19 ו-20 להסכם.

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

- 2.4 כל תשלום על חשבון תמורת היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
- 2.5 הקונה מתחייב לשאת במע"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 למחיר היחידה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.
- 2.6 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י המבטח לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 08-9464622, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההודעה ייחשב כמועד ביצוע התשלום.

### 3. הפרשי הצמדה

#### 3.1 בהסכם זה:

"מזד הבסיס" משמעו, המדד הידוע ביום חתימת ההסכם הוא מדד חודש- \_\_\_\_\_ אשר פורסם ב \_\_\_\_\_ שהינו \_\_\_\_\_ נקודות.

"המדד החדש" משמעו, המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל של אותו תשלום.

"המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"יום פירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון התמורה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם יפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

3.2 תמורת היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון תמורת היחידה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: "מדד התשלום"), גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או נספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה"). בנוסף מוסכם, כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת ממדד הבסיס.

3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שייגעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.

### 4. ריבית פיגורים

4.1 בכל מקרה שאינו עולה על 7 ימים שבו הקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים אלא שפיגור מעבר לתקופה האמורה לעיל, קרי 7 ימים יחייב את הקונה לשלם למוכר, בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור וברדך החישוב כפי הנהוג אצל בנק הפועלים בע"מ בגין משיכת יתר חריגה בחשבונית חח"ד וזאת עד שיותקנו תקנות לפי סעיף 5(ב) לחוק המכר (דירות) ויובהר כי על שיעור ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.

4.2 מוסכם כי במקרה בו המוכר יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים במפורש בהסכם ו/או בנספח זה החל על המוכר וזאת מעל 7 ימים, יהא חייב המוכר בביצוע תשלום הנ"ל בצירוף הריבית כהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל.

4.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן (הסכום השיקלי ששולם בפועל).



## "מחיר למשתכן" באור יהודה

4.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

### 5. הקדמת תשלומים

מובהר כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו אל חשבון התמורה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה (להלן: "המועד החוזי לתשלום"), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחוייב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום.. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלום.

6. במקרה של הקדמת התשלומים בהסכמה כאמור בסעיף 5 לעיל, יוצמד התשלום המוקדם למדד הידוע ביום התשלום בפועל והמוכר לא יהא רשאי לגבות הפרשי הצמדה וריבית נוספים מעבר לכך בגין תשלום זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הקונה	המוכר
_____	
הקונה	

### נספח ד'1 - יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

אני/ו הח"מ: 1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עוה"ד טובה אדורס ו/או חגי אדורס ו/או בן ציון אדורס ו/או יגל אדורס ו/או עינת הראל ו/או פאדיאלה חאזם ו/או שני מגן ו/או חן ספדאל ו/או הילה לוי ו/או מרגו אסרף ו/או עו"ד ממשד עוה"ד אדורס ושות', כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ועבורינו את הפעולות כדלקמן כולן או מקצתן וזאת לצורך קיומו של ההסכם ורישום הזכויות בדירה, דהיינו:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות ביחס למקרקעין הידועה כחלקה 165 (בחלק) בגוש 6231 מגרש 116 וחלקה 139 (בחלק) בגוש 6487 מגרש 117 לפי תמל/1001 ו- 1001/ג ותיק רמ"י מס' 50176907 באור יהודה ו/או כל הגדרה אחרת שתבוא במקומה (יחידה מס' זמני: \_\_\_\_\_) (להלן: "הנכס"), וכן למכור, להעביר, להשכיר את הנכס בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, וכל פעולה רישומית אחרת שתידרש.
2. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת צדדי ג', ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.
3. לחתום על כל מסמך עם רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הנכס, ובכלל זה לחתום על בקשה/ות למינהל מקרקעי ישראל להנפקת כתב/י התחייבות לרישום משכנתא ביחס לנכס ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השעבוד ו/או המשכנתא, רישום, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה ולייחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, לחתום ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצליה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בענינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
8. בהתאם להוראות ההסכם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרוכז על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.
9. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על הנכס וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על הנכס, לרבות על תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם של מיופיי כוחי הנ"ל.
10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.
11. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניכם ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות ביפוי כח זה.
12. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:
  - 12.1 לאחוז בכל הפעולות על מנת שהבנין ו/או כל הבניינים ו/או חלקם המוקמים ו/או שיוקמו על המקרקעין, ירשמו כל אחד לחוד ו/או כולם ביחד ו/או קבוצות קבוצות כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.
  - 12.2 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
  - 12.3 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת רשויות מקומיות או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
  - 12.4 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

- 12.5 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני כיום ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.6 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.7 להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של הקלה ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.8 לבקש ולהסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר העסקה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.
- 12.9 לבקש ולהסכים ולחתום בשמנו על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמנה לטובתי ו/או בשמנו על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי על פי החוזה והסכם השיתוף.
- 12.10 לבקש, לבצע ולהסכים בשמנו ובמקומנו לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו ולצורך כך לחתום על כל מסמך שידרש לרבות כתבי הסכמה, שטרי משכנתא, שטרי תיקון וכל היוצא באלה.
13. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשיים אחרים ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.
14. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו.
15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של אורון נדל"ן בע"מ [ בשמה הקודם - ארזים (ג.י.א.) בע"מ] ח.פ. 51-4076637 (להלן: "החברה") ושל צדדים נוספים ויפוי כח והרשאה זה ניתן, בין היתר, כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה.
16. הננו מסכימים בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם, רשאים ליצגנו לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה החברה, בכל העניינים ששוא הרשאה זו.
17. אנו הח"מ נותנים בזה הרשאה לעוה"ד בהתאם לסעיף 8 לחוק השליחות תשכ"ה- 1965 לפעול על פי יפוי כוח זה הן עבור חברת אורון נדל"ן והן עבורינו.
18. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
19. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

**ולראיה באו על החתום:**

ס"ה בע"מ  
24.08.2021  
בדק

"מחיר למשתכן" באור יהודה

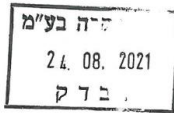
\_\_\_\_\_ **הקונה**

\_\_\_\_\_ **הקונה**

היום \_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2020

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי מיופי הכח הנ"ל חתמו בפני ביום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ **עו"ד,** \_\_\_\_\_



"מחיר למשתכן" באור יהודה

בס"ד

**נספח ה' – כתב התחייבות כלפי המבטח**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2020

בין: אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 [בשמה הקודם – ארזים (ג.י.א) בע"מ]  
מרח' יהודה הנחתום 6, באר שבע.  
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

הודע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט" בניה) (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין באור יהודה הידועה חלקה 165 (בחלק) בגוש 6231 מגרש 116 וחלקה 139 (בחלק) בגוש 6487 מגרש 117 לפי תמל/1001 ו- 1001/ג ותיק רמ"י מס' 50176907א באור יהודה מגרשים מס' 116 ו-117 (להלן: "המקרקעין"), מקבל מר/גב/תאגיד ואורון נדל"ן בע"מ [בשמה הקודם - ארזים (ג.י.א) בע"מ] ח.פ. 51-4076637 (להלן: "המוכר") מהפניקס חברה לביטוח בע"מ \_\_\_\_\_ (להלן: "המבטח") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת פוליסות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת המבטח שעבוד ו/או משכנתא על הפרוייקט ועל המקרקעין (להלן: "השעבודים לטובת המבטח").

1. הודע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרוייקט והמוכר ממחה למבטח על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרוייקט.

2. בחתימתו על נספח מימון מבטח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

א. הודע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום"), לאחר שישלם את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקומות המיועדים לכך.

ב. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.

ג. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.

ד. פרטי חשבון הפרוייקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם – חשבון מס' \_\_\_\_\_ המתנהל בסניף \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) של המבטח. (להלן: "חשבון הפרוייקט").

ה. הודע לו כי יוכל לפנות למבטח לצורך אימות פרטי חשבון הפרוייקט המופיעים לעיל ועל גבי שוברי התשלום, בדרכים כמפורט בשוברי התשלום.

\_\_\_\_\_  
הקונה  
\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

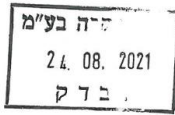
## "מחיר למשתכן" באור יהודה

3. הודע לרוכש, כי הפוליסות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "הפוליסות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרוייקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרוייקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל פוליסה בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
4. ידוע לרוכש שהוצאת פוליסה על ידי המבטח מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט. תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא פוליסה בניגוד. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרוייקט שלא באמצעות שובר תשלום.
5. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת מהותיים לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת המבטח בכתב ומראש.
6. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של המבטח, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי המבטח בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של המבטח בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי המבטח ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרוייקט או כל חלק הימנו על ידי המבטח או כל מי מטעמו.
7. במקרה של מימוש פוליסה, יראו את חוזה הרכישה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה תחזרונה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו המבטח.
8. הודע לרוכש כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול פוליסות.
9. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת המבטח ומצהיר כי ידוע לו שבמקרה של הפרת סעיף זה, יתבטלו הפוליסות.
10. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע למבטח על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
11. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות המבטח תלויות בהן.
12. למניעת ספק מובהר בזאת כי למבטח אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרוייקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום ובהנפקת פוליסה בעקבותיו, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות כלפי המבטח מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת המבטח, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם.
13. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרוייקט ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרוייקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרוייקט, שניתן על ידי המבטח בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של המבטח כלפי הרוכש. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות בסעיף 7 לעיל, מודגש בזאת, כי הודע לרוכש שלמבטח אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין המבטח ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרוייקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.
14. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.
15. הרוכש והמוכר מסכימים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח הפוליסות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח הפוליסות, בהתאמה לעניין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הקונה

המוכר



**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

**הקונה**

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

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2020

**בין:** אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 [בשמה הקודם – ארזים (ג.י.א) בע"מ] מרח' יהודה הנחתום 6, באר שבע. טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622 (להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

הקונה מאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי המוכר, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו למוכר ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה (מחיר היחידה משמעו: כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת היחידה), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- א. מסר לקונה פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת ביחידה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על היחידה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת 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 ביחידה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הפוליסות;
- ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה א', והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- ג. שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה א';
- ד. רשם לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת היחידה 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;
- ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהיחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1א' או 1ב' יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג', 1ד' או 1ה', ובלבד שהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 שלהלן.

**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

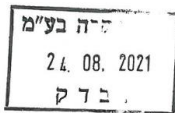
3. היתה הקרקע שעליה היחידה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
- א. הושלמה בניית היחידה בהתאם לחוזה המכר;
  - ב. נמסרה החזקה ביחידה לקונה;
  - ג. נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר היחידה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר היחידה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב'.
5. א. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.  
ב. הוצאות סעיף קטן א' לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הפוליסה, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
6. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב' לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר היחידה; 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 המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1א' לעיל.
7. א. המבטח ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לענין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.  
ב. הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין המבטח לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול מבטח תקין.  
ג. המבטח יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל יחידה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור היחידה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול מבטח תקין.  
ד. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור היחידה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר למבטח להמציא פוליסה לטובת הקונה.  
ה. המבטח ימציא פוליסה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של מבטח לפי כל דין.
8. עוד הודע לקונה כי המוכר עתיד להתקשר עם מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהא על הקונה להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת המבטח את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לנו, וזאת באמצעות שוברי תשלום, כמפורט בהסכם.

הקונה

המוכר

הקונה





**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

**נספח ז'1 – נספח היתר בניה**  
**שנערך ונחתם בעומר ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021**

**בין:** אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 [בשמה הקודם – ארזים (ג.י.א) בע"מ]  
מרח' יהודה הנחתום 6, באר שבע.  
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_

(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה, "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ הסכם מכר ביחס ליחידה;

**הואיל:** והודע לקונה כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בניה סופי ו/או קיים;

**והואיל:** ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט בו מצויה היחידה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה;

**והואיל:** והקונה מודע לכך שעל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ויהא על המוכר לבצע שינוי בכוונתו המקורית לבנות את היחידה ו/או הפרויקט כמפורט בהסכם המכר, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם המכר;

**והואיל:** ובמועד חתימת החוזה טרם נחתם הסכם ליווי בין המוכר לבין המבטח להקמת הפרויקט וטרם הונפק פנקס שוברים לתשלום;

**לפיכך מותנה ומוסכם כדלקמן:**

1. על אף האמור בהסכם המכר, הובהר לקונה כי הינו רוכש את היחידה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר הבניה, ובהתאם לכך, הודע לו כי תוכניות היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט והמפרט הטכני שצורפו להסכם המכר כנספחים לו אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל וכי יתכנו שינויים בתוכניות ובפרטים במפרט הטכני בהתאם לדרישת הרשויות.

2. על כן מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן "התקופה להיתר"), לא יתקבל בידי המוכר היתר בניה לבניית היחידה, וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז יהא הקונה רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם המכר (להלן: "הודעת הביטול"), וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מתום התקופה להיתר, וכל עוד לא יתקבל היתר הבניה כאמור (להלן: "תקופת ההודעה"), וכך בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך תקופת ההודעה ותחולנה ההוראות הבאות (להלן: "מנגנון הביטול"):

3. מבלי לגרוע באמור בסעיף 2 לעיל ובסעיף 6 להלן מוסכם כי המוכר יעדיכן את הקונה בתקופת ההיתר לעניין סטטוס ההיתר. עם קבלת הודעת המוכר כאמור, הקונה יהא רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי חוזרת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם המכר בתוך 10 ימים מקבלת הודעת המוכר ובלבד שעילת הביטול תהא כמפורט בסעיף 2 לעיל ו/או סעיף 6 להלן.

3.1 מסר הקונה למוכר את הודעת הביטול בתקופת ההודעה, ייכנס הביטול לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכר.

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

3.2 הקונה מתחייב לחתום, מיד לפי דרישת המוכר, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול וכן, על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם המכר כדין.

3.3 להסרת ספק, יובהר במפורש, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתוקפה למשך תקופת ההודעה בלבד.

3.4 לא ניתנה על ידי הרוכש הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תוארך התקופה להיתר, באופן אוטומטי, בתקופה נוספת בת 3 חודשים אשר תחל מתום התקופה להיתר, וכל הוראות סעיף 2 זה, יחולו בשינויים המחויבים, גם בתקופת הארכה זו.

3.5

4. ככל ובטרם מועד ביטול ההסכם התקיים האמור בסעיף 4.1 לכתב ההוראות לנאמן, היינו, התקבלו שוברי התשלום כהגדרתם בהסכם המכר ובוצע תשלום באמצעותם, אזי ישיב המוכר לקונה את הסכום – הריאלי ששולם בפועל באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי, בצירוף להפרשי הצמדה, לרבות דמי ההשתתפות בהוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי כאמור בסעיף 2.2 לנספח ג', נספח התמורה, בחוזה זה, לכל חשבון אשר יורה עליו הקונה למוכר בכתב והמתנהל על שמו של הקונה וזאת בתוך 45 ימים ממועד הביטול. הקונה יחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך ביטול ההסכם המכר, לרבות המסמכים הנדרשים לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין ההסכם המכר.

5. במקרה בו יסתבר למוכר כי מידות היחידה ו/או מיקומה ו/או תכנונה הפנימי של היחידה שעל פי היתר הבניה, מהוות סטייה מהותית העולה על הסטייה המותרת והקבילה על פי צו המכר דירות טופס של מפקט, תשס"ח 2008 (להלן: "הסטייה"). יודיע המוכר לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם המכר במשך 30 ימים בלבד ממועד קבלת הודעת המוכר ולאחר שניתנה לו ההזדמנות לעיין בתוכניות העדכניות. לא מימש הקונה את זכות הביטול כאמור לעיל, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה..

6. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם המכר (לרבות במקרה שהקונה לא ניצלו זכותם לבטל את ההסכם המכר, ככל שעמדה להם כזו עפ"י האמור בנספח זה), יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, האמור בהם יגבר והם יחליפו ויבואו במקום התוכניות והמפרט שצורפו להסכם המכר, ואין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לשינויים בתוכנית ו/או במפרט שצורפו להסכם המכר, ולכל הנובע מהם. בכפוף לאמור לעיל לרבות כך שהקונה לא ניצל את זכותו לביטול ו/או בחר שלא לבטל את ההסכם על אף הסטייה כהגדרתה לעיל אזי, מתחייב הקונה לחתום, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י המוכר.

7. במקרה של ביטול ההסכם המכר, כאמור, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול לרשות המיסים וכן לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעוה"ד של המוכר כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל לפי דרישת עוה"ד של המוכר.

8. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם המכר ונספחיו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_

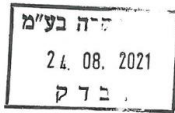
הקונה

\_\_\_\_\_

המוכר

\_\_\_\_\_

הקונה



**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

**נספח ז' – כתב הוראות לנאמן שנערך ונחתם בעומר ביום \_\_\_ לחודש \_\_\_ שנת 2021**

**בין:** אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 [בשמה הקודם – ארזים (ג.י.א) בע"מ] מרח' יהודה הנחתום 6, באר שבע.  
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** 1. ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_

(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה, "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

לכבוד

עו"ד חגי אדורם בנאמנות עבור רוכשי פרויקט "מחיר למשתכן" אור יהודה ("הנאמן")  
אצל אדורם ושות' עורכי דין ונוטריונים,  
מגדלי התאומים 1,  
רחוב ז'בוטינסקי 33,  
רמת-גן.

א.נ.,

**הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות**

**הואיל** וביום \_\_\_ לחודש \_\_\_ בשנת \_\_\_ נחתם הסכם מכר, על נספחיו, בין אורון נדל"ן בע"מ [בשמה הקודם - ארזים (ג.י.א) בע"מ] ח.פ. 51-4076637 (להלן: "המוכר") לבין \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (להלן ביחד ולחוד – "הקונה") בקשר עם רכישת הזכויות בבנין \_\_\_\_\_ ביחידה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ וכל הצמוד לה, בחלקה מס' חלקה 165 (בחלק) בגוש 6231 וחלקה 139 (בחלק) בגוש 6487 שייבנה על המקרקעין המהווים מגרש מס' 117 ו 116 לפי תמל/1001 ו- 1001/ג ותיק רמ"י מס' 50176907 בשטח של כ- 8,416 מ"ר, המצויים באור יהודה להלן – "הסכם המכר" ו-"היחידה", בהתאמה);

**והואיל:** ובהתאם לאמור בהסכם המכר הסכימו הצדדים כי באם במועד חתימת הסכם המכר טרם הונפק ע"י המבטח פנקס שוברים עבור היחידה, כי אז, במעמד חתימת הסכם המכר יפקיד הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בהסכם המכר באמצעות המחאה בנקאית;

**והואיל:** והצדדים להסכם המכר מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

**לפיכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:**

1. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידיכם, בחשבון נאמנות על שמכם (להלן-"חשבון הנאמנות").
2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.
3. להשקיע את הסכומים שבחשבון הנאמנות, בפיקדונות שקלים, כפי שיוורה לכם המוכר, וזאת מיד עם קבלת כל הוראה כאמור בכתב, ובלבד שאם המוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת הסכם המכר,

## "מחיר למשתכן" באור יהודה

כי אז תשקיעו את הכספים שבחשבון הנאמנות בפקדון שקלי יומי מתחדש ובכל מקרה לא בדרך של רכישת ניירות ערך מכל מין וסוג אחר.

4. להעביר את מלוא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:

4.1 ככל שתקבלו מהמוכר הודעה בכתב כי נתקבל בידי המוכר שוברי תשלום כהגדרתם בהסכם המכר, הרי שאנו מורים לכם להעביר את התשלום הראשון באמצעות שוברי התשלום שיונפקו ע"י המבטח לחשבון הליווי של הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר **ובנספח ג'** - נספח התמורה, ובניכוי עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות. מובהר כי ככל ההוצאות והעמלות הבנקאיות לרבות העברה והוצאות ניהול החשבון יחולו על המוכר ולא על הרוכש.

4.2 ככל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול הסכם המכר בהתאם להוראות **נספח ז1'** - נספח היתר הבניה להסכם המכר, בהתקיים התנאים המפורטים שם לכך, וטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 4.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להשיב לקונה את מלוא התשלום הראשון (בערכו הריאלי כולל הפרשי הצמדה ו/או ריבית), לכל חשבון אשר יורה לכם הקונה בכתב והמתנהל על שמו וזאת בתוך 30 יום ובלבד שנחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם המכר זה עקב הוראות נספח היתר הבניה, חתומים על ידי הצדדים ומאומתים כנדרש, לרבות לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.

4.3 ככל שתקבלו הודעה בכתב מהמוכר שהקונה הפר הפרה יסודית של הסכם המכר וכי הקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום ממועד קבלת התראה בכתב על כך, בדואר רשום, ובשל כך ביטל המוכר את ההסכם המכר, הרי שככל שטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 4.1 לעיל, אנו מורים לכם לחלט לטובת המוכר, 2% מתוך הכספים שבחשבון הנאמנות (להלן: "**סכום הפיצוי המוסכם**"), כהגדרתו בהסכם המכר, ללא צורך בהוכחת כל נזק ולהעבירם לחשבון המוכר ומבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת העומדת למוכרת על-פי כל דין, זאת בכפוף להמצאת הודעת המוכר בכתב לקונה ואליכם, בדבר הפרה כאמור וביטול ההסכם המכר בגינה והוראת המוכר בדבר חילוט הפיצוי כאמור.

4.4 מובהר בזאת שסעיפים 4.2-4.3 לעיל יחולו רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1 לעיל, שכן במקרה שהעברתם כאמור – יחולו הוראות הסכם המכר.

5. לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישה כלפיכם, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות בפקדון שקלי מתחדש נושא ריבית מתחדש. ואולם, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

6. לא תהיו מחויבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם כן, יובטח לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי לאותה חבות כספית.

7. אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי המוכר או נחזית על-ידיכם כחתומה על ידי המוכר. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיו חייבים לבדוק את תקפותה ו/או את אמיתותה.

8. כל חיוב המוטל או שיוטל עליכם יהיה מוטל על המוכר, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של המוכר כלפי צד שלישי שהוא.

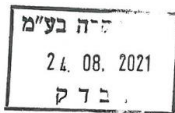
9. בכפוף לכך שתפעלו בתום לב, אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה.

10. כפוף לאמור לעיל ולהלן, לא תהיו חייבים לבצע פעולה כל שהיא בכספים שבחשבון הנאמנות, אלא אם תיידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, כפוף להוראותיו של כתב הוראות זה.

11. בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להעביר את הכספים שבחשבון הנאמנות או להימנע מלהעבירם, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משלוח העתק מהן למוכר. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע למוכרת על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לתפקידכם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה, בהקדם האפשרי.

12. המוכר מתחייב לשפותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראשונה.

13. בכל מקרה שלדעתכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם המכר, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות. במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית המשפט כאמור, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא כלפי מי מאיתנו.



**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

14. תפקידכם על פי כתב הוראות זה יסתיים עם העברת התשלום הראשון שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט של המבטח, בהתאם לכתב הוראות זה.

**בכבוד רב,**

<b>הרוכש</b>	<b>החברה</b>
<b>הרוכש</b>	

**נספח ח/1- כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "מחיר למשתכן ב- אור יהודה" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 51-4076637 ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז לפי מכרז מס' תא/454/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

כמו-כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

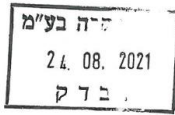
ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

כמו – כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.  
ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.



**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

שם הרוכש + חתימה

שם הרוכש + חתימה

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עו"ד

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים-**

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת ( כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

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

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

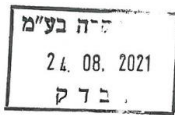
חתימה

חתימה

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

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/וה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.



## "מחיר למשתכן" באור יהודה

חתימה וחתימת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

### נספח ח/2-כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מחיר למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_

(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 51-4076637.

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז לפי מכרז מס' תא/454/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

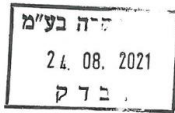
כמו כן, חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע הגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק

3.



**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

ג. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.  
ד. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הרוכש + חתימה \_\_\_\_\_ שם הרוכש + חתימה \_\_\_\_\_

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ו בפני עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_ ו-מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_

עו"ד

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת ( כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

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

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימה

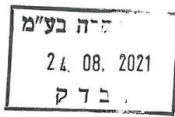
חתימה

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

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר





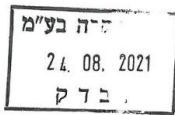
**"מחיר למשתכן" באור יהודה**

שהזרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_ שם מלא של עורך הדין      \_\_\_\_\_ מס' רישיון      \_\_\_\_\_ תאריך      \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

נספח ט

נספח ט' – נוסחי פוליסות.



## "מחיר למשתכן" באור יהודה

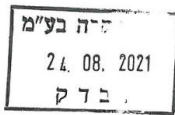
### לכבוד

אורון נדל"ן בע"מ [בשמה הקודם- ארזים (ג.י.א) בע"מ]

א.נ.,

### הנדון: התחייבות לשלם מס רכישה

1. הרינו מאשרים שבהתאם לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג – 1963 עלינו לשלם מס רכישה בגין הדירה שרכשתי/נו מחברתכם. את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמינו בספרי המקרקעין.
2. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהירים בזאת: - (מחק את המיותר)  
\_\_\_ אין לי/לנו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתי/נו היחידה.  
\_\_\_ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית.  
\_\_\_ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 12 חודשים מקבלת החזקה של הדירה הנוכחית.  
\_\_\_ יש לי/נו דירת מגורים נוספת.
3. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה. אם יתברר כי בבעלותי/נו דירת מגורים נוספת יגדל מס הרכישה בהתאם לשעורי המס הקבועים בחוק ויתווספו אליו הפרשי הצמדה, ריבית וקנס, אשר יושטו עלינו.
4. ידוע לי/נו כי: -
  - 4.1 את המס עלינו לשלם באמצעות שובר שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח במועד הקבוע בחוק.
  - 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
5. אני/נו מעונינים שחברתכם תטפל מטעמי/נו בדיווח למשרדי האוצר באמצעות משרד עוה"ד אדורם ושות' עורכי דין ונוטריונים.
6. מובהר כי לעוה"ד משרד אדורם ושות' אין כל מידע ביחס למצבו של הרוכש מבחינת חבותו במס רכישה והדיווח למס רכישה נעשה בהתאם למידע שיימסר על ידי הרוכש באחריותו הבלעדית.



## "מחיר למשתכן" באור יהודה

7. הובהר לרוכש כי עוה"ד ממשרד אדורם ושות' אינם מייצגים אותו/ם לעניין מס רכישה, וכי הדיווח יעשה באופן טכני על בסיס הצהרות שימסור/ו מבלי שחברת מנרב פרויקטים ו/ או עוה"ד ממשרד אדורם ושות' יכולים לבחון את נכונות ההצהרות.
8. אני מאשר/ים כי אין לי/נו ולא תהיינה לי/לנו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיכם בכל הקשור למס הרכישה, למדרגות המס ואופן חישוב המס.

בכבוד רב,

1. \_\_\_\_\_ הרוכש/ים  
2. \_\_\_\_\_ הרוכש/ים