

**חוזה מכר – דירה במחיר מטרה**  
**שנערך ונחתם בנצרת ביום 00/00/0000**

בין: **מסאם השקעות בע"מ, ח.פ. 515464444**  
 באמצעות מורשה החתימה מר איאד שדאפנה, ת"ז 308322395  
 מרח' נטופה 23, נוף הגליל  
 (להלן: "המוכר" ו/או "החברה")

**מצד אחד**

לבין: **XXXXXX, ת.ז. XXXXX**  
**YYYYY, ת.ז. YYYYY**

כתובת: \_\_\_\_\_  
 טל': \_\_\_\_\_; מייל: \_\_\_\_\_  
 (שניהם יחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הקונה" או "הרוכש")

**מצד שני**

- הואיל:** והמוכר הינו בעל זכויות החכירה המהוונות של המקרקעין כהגדרתם להלן, וזאת עפ"י הסכם חכירה מהוון בין המוכר לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ו/או "רמ"י") לתקופה של 98 שנה החל מיום \_\_\_\_\_, עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת \_\_\_\_\_ שנים החל מתום תקופת החכירה;
- והואיל** והמוכר מקים ו/או יקים על המקרקעין את הפרויקט, הבניין והדירה כהגדרתם להלן עפ"י היתר בניה כדין;
- והואיל** והמוכר עתיד לקבל את החזקה במקרקעין לצורך תחילת עבודות הבנייה בחודש \_\_\_\_\_, וזאת בהתאם לתנאי המכרז כהגדרתו להלן, כך שלאחר קבלת החזקה יהיה המוכר המחזיק הבלעדי במקרקעין;
- והואיל** והמוכר מעוניין למכור לקונה והקונה מעוניין לרכוש מאת המוכר את זכויות החכירה המהוונות בדירה כהגדרתה להלן המוקמת על ידי המוכר בפרויקט, והכל עפ"י תנאי חוזה זה ותנאי רשות מקרקעי ישראל;
- והואיל** וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, הכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

**לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. הגדרות ומונחים**

בהסכם זה לעיל ולהלן יהיו לכל המילים ולמונחים שלהלן הפרושים שלצדם אלא אם כן נאמר במפורש אחרת:

<b>"המקרקעין"</b> <b>"המגרשים"</b>	ו/או - המקרקעין הידועים כגוש 17827 חלקות 145-146 מגרשים 287+288 לפי תכנית מפורטת 4952/ג מתחם 46404 בשטח של כ- 3,178 מ"ר ו/או כל חלקה ו/או חלקת משנה בהם ו/או שתיוצר מהם עקב פעולות איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום ו/או תיקון רישום צו בית משותף ו/או כל פעולת רישום אחרת, המצויים <b>בשכונת הגליל</b>
<b>"הפרויקט"</b> <b>"הבניינים"</b>	ו/או - פרויקט להקמת 2 בנייני מגורים שייבנה על המקרקעין הכולל 47 יחידות דיור כדלקמן: א. בניין A: בניין בן 6 קומות מעל לקומת הקרקע הכולל 24 יחידות דיור. ב. בניין B: בניין בן 7 קומות מעל לקומת הקרקע הכולל 23 יחידות דיור.
<b>"הבניין"</b>	- הבניין שיוקם על ידי המוכר ו/או מי מטעמו על המקרקעין שבו ממוקמת הדירה, והכל בהתאם למפרט הרצ"ב <b>כנספח א'</b> בהתאם לרשימת הנספחים להסכם זה.
<b>"המכרז"</b>	- מכרז פומבי צפ/382/2023 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשב"ש.

"הדירה"	- דירה למגורים מס' זמני __ בבניין __ בת __ חדרים, אשר ממוקמת בקומה __, בכיוונים __ ו- __ הכוללת __ מקומות חניה סימון זמני __, והכול כמסומן בתוכניות והמפרט הרצ"ב כנספחים א' + ב' להסכם זה.
"המפרט"	- נספח א' להסכם זה, הערוך לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשל"ד-1974.
"עוה"ד"	- אסכנדר, עבד-אלח'אלק ושות', משרד עורכי-דין - מרח' הגליל 17, נצרת.
"חוק המכר"	- חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
"חוק הבטחת השקעות"	- חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
"חוק המקרקעין"	- חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
"תקנות המכר דירות"	- תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
"הגורם המלווה"	- אמפא קפיטל בע"מ, ח.פ. 510491707 שתעמיד ליווי פיננסי ו/או מימון ו/או השלמת הון עצמי למוכר לצורך הקמת הפרויקט, ואיילון חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520030677 אשר תספק את הבטוחות לקונה עפ"י הסכם זה, אשר הינן פוליסות לפי חוק הבטחת השקעות.

## 2. מבוא ונספחים

- 2.1. הוראות המבוא להסכם זה על הצהרות הצדדים הכלולות בו מהוות חלק בלתי נפרד מהחוזה ומעיקריו.
- 2.2. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של ההסכם לבין הוראות הנספחים להסכם, יקבעו הוראות ההסכם, אלא אם נקבע אחרת במפורש בכפוף להוראות המכרז.
- 2.4. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו לפירוש ו/או פרשנות הסכם זה.
- 2.5. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטר". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 2.6. "ההסכם" ו/או "החוזה" כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
  - 2.6.1. מסמך זה שכותרתו "חוזה מכר – מחיר";
  - 2.6.2. נספח א' - מפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;
  - 2.6.3. נספח ב' – תוכניות מכר;
  - 2.6.4. נספח ג' – נספח תמורה;
  - 2.6.5. נספח ד' – ייפוי כוח בלתי חוזר למשרד עוה"ד של המוכר;
  - 2.6.6. נספח ה' – נספח ליווי פיננסי;
  - 2.6.7. נספח ו' – תצהיר העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן;
  - 2.6.8. נספח ז' – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;
  - 2.6.9. נספח ח' – כתב התחייבות לטובת המשרד;
  - 2.6.10. נספח ט' – נספח הצמדת חניית נכה;

- 2.6.11. נספח י' – נסח עדכון הקונה לפי חוק הבטחת השקעות ;  
2.6.12. נספח יא' – עלות ערבות בנקאית ;  
2.6.13. נספח יב' – הוצאת שטחים מרכוש משותף ;  
2.6.14. נספח יג' – העדר היתר בניה ;

### 3. הצהרות המוכר

- 3.1. המוכר מצהיר ומאשר בזאת כי נתונה לו הזכות המלאה להתקשר בהסכם זה ולמכור לקונה את הזכויות בדירה בהתאם להוראותיו, וכי אין כל מניעה, חוקית ו/או משפטית ו/או עובדתית ו/או אחרת, להתקשרות בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פיו.  
3.2. המוכר מצהיר כי אין הוא מנוע עפ"י כל דין, הסכם או התחייבות אחרת כלשהי להתקשר עם הקונה בהסכם זה.  
3.3. המוכר מצהיר כי הסכם זה נחתם ע"י מורשה/י חתימה מטעמו המוסמך/ים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתו/ם.  
3.4. כל הצהרה ו/או מצג שיינתנו על ידי כל אדם ו/או גורם ו/או שליח מטעם המוכר בכל הקשור להסכם זה לא יחייבו את המוכר ולא יהיה להם כל תוקף מחייב, אלא אם ניתנה על ידי המוכר הודעה על כך בכתב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שום וויתור ו/או שינוי ו/או הנחה בכל הקשור להסכם זה לא יחייבו את המוכר אלא אם נעשו בכתב.

### 4. הצהרות הקונה

הקונה, מתחייב בזאת כדלקמן :

- 4.1. הקונה ראה ובדק את המקרקעין, ראה ובדק את סביבתם, בדק את נסח רישום המקרקעין, את זכויות המוכר במקרקעין, את תוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין וכן את תוכניות הבניין, הדירה וסביבתם, את המפרט, את מחיר הדירה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, הבין אותם ומצא את כולם מתאימים לצרכיו וליכולותיו, ומבלי לגרוע מן האמור עשה את כל הבדיקות החלות עליו והנדרשות ממנו כקונה סביר, קרא את תנאי הסכם זה על נספחיו, הבינם לתוכנם, והוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו שלו ו/או של מי מטעמו בלבד.  
4.2. יש לו את האמצעים הכספיים הנדרשים על מנת לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, וכי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו.  
4.3. הודע לקונה כי במועד חתימת הסכם זה הוא מחזיק בתעודת זכאות בתוקף לרכישת יחידת דיור במסלול "מחיר מטרה", וכי הדירה הנמכרת לו עפ"י הסכם זה הינה דירת מחיר מטרה והכל בהתאם ובכפוף לכללים, נהלים ותנאים שנקבעו בחוברת המכרז ובתוכנית מחיר למטרה. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב, ועד למועד מסירת החזקה בדירה, כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או הונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לפיצוי בגין ביטול ההסכם.  
4.4. הודע לקונה כי ניתנה לו הזדמנות מלאה ואמיתית לקבל ייעוץ משפטי ו/או תכנוני ו/או כל ייעוץ אחר בטרם חתימת הסכם זה, וכי הובהרו לו כל זכויותיו עפ"י חוק הבטחת השקעות, וכי הוא חתם על הסכם זה מרצונו החופשי, לאחר שערך בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו את כל הבדיקות לשיעור רצונו המלאה.

4.5. ידוע לקונה כי התכנון הקיים של הפרויקט במועד חתימת הסכם זה אינו סופי, והוא עלול להשתנות במהלך התכנון ו/או הקמת הפרויקט, לרבות שינוי מיקומם של החניות, החצרות, השטחים הציבוריים, דרכי גישה, מעברים ומתקני העזר האחרים, והכל בהתאם ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה.

4.6. כי ידוע לו שבהתאם לתנאי המכרז החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה לא ניתן יהיה לבצע שינויים ו/או תוספות כלשהם בדירה.

## 5. העסקה - רכישת הדירה

5.1. החברה מתחייבת בזאת למכור לקונה והקונה מתחייב בזאת לרכוש מהחברה את הדירה (כהגדרתה בסעיף 1 לעיל), זאת בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי תנאי הסכם זה ונספחיו, לרבות (אך לא רק) תשלום מלוא מחיר הדירה במלואו ובמועדו כמפורט בנספח התשלומים **הרצ"ב כנספח ג'** להסכם זה.

5.2.

## 6. התחייבויות החברה לבניית הדירה

6.1. הודע לקונה כי ככל שיחולו בהיתר הבניה הסופי שיתקבל שינויים ו/או סטיות בתוכנית הבניה של הדירה ו/או מיקומה ו/או כיוונה עפ"י הסכם זה ו/או סטיות מעבר למותר על פי חוק המכר (דירות) וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, אזי יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה באמצעות הודעת ביטול בכתב אשר תישלח למוכר תוך לא יאוחר מ-30 ימים ממועד קבלת תוכנית ומפרט הדירה על פי היתר הבניה הסופי. מוסכם כי ככל שהקונה לא ישלח הודעת ביטול כאמור בסעיף זה, כי אז הדבר ייחשב כאילו הקונה הסכים לתוכנית ומפרט הדירה על פי היתר הבניה הסופי והן יחייבו את הקונה לכל דבר ועניין.

6.2. הודיע הקונה על רצונו לבטל את ההסכם כאמור לעיל, ישיב המוכר לקונה בתוך 45 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול כאמור את מלוא הסכומים אשר שולמו על ידי הקונה עפ"י הסכם זה בערכם הריאלי, והכל בכפוף להשבת כל הבטוחות ו/או המסמכים שנמסרו לקונה עפ"י הסכם זה, לרבות ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ו/או פנקס תשלומים, למעט שכ"ט עו"ד ששולם על ידי הקונה, וכנגד חתימת הקונה על כל המסמכים שיידרשו לביטול העסקה.

6.3. במקרה של סתירה ו/או אי-התאמה ו/או שוני בין תיאור הדירה במפרט לעומת התיאור בתוכנית, יחייב את הצדדים התיאור שבמפרט, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת.

6.4. הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי לבקש הקלה ו/או היתר בניה ו/או שינויים להיתר ובלבד ששינויים ככל שיהיו בדירה יהיו כפופים להוראות חוק המכר וכן שלא יהיה בהם כדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י הסכם זה.

6.5. ידוע לקונה כי החברה עשויה ליזום, לפי שיקול דעתה הסביר, שינויים בתקנון הבית המשותף ובלבד שלא יחול שינוי ו/או לא תיפגענה זכויותיו בדירה עצמה ו/או בהצמדותיה, וכן שלא יימנע השימוש הסביר בדירה והצמדותיה כהגדרתן בסעיף 1 לעיל.

## 7. התמורה

אשרד בקרה בע"מ  
27.10.2025  
נבדק

7.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה תמורת הדירה, נכון למועד חתימת הסכם זה, את הסכומים המפורטים בנספח ג' להסכם זה לרבות הפרשי הצמדה בגינם, והכל בתנאים ובמועדים המפורטים בו (להלן: "מחיר הדירה"). מובהר כי תשלום מלוא כספי התמורה ייעשה לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להסדר פנקס השוברים הקבוע בהוראות חוק הבטחת השקעות וכן כמפורט בהסכם זה על נספחו (להלן: "חשבון הפרויקט").

7.2. הודע לקונה, כי מס הערך המוסף (להלן: "המע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול במלואו על הקונה. הקונה ישלם את המע"מ בגין כל תשלום על חשבון מחיר הדירה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה, וביחד עמו.

## 8. העברת זכויות והגבלת סחירות

8.1. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי במועד חתימת הסכם זה הינו "חסר דיור" בהתאם להגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי הוא מחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במסגרת מסלול מחיר מטרחה.

8.2. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שחל איסור מוחלט להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו, לרבות התקשרות בהסכם להעברת זכויות לצד שלישי לאחר תום תקופת הגבלת הסחירות כהגדרתה להלן, וזאת החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה שבעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מבניהם (להלן: "תקופת הגבלת הסחירות"). על אף האמור לעיל, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה בתקופת הגבלת הסחירות למטרת מגורים בלבד.

8.3. לצורך הבטחת התחייבויות הקונה עפ"י סעיף 8.2 שלעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו בנוסח הרצ"ב כנספח ח' להסכם זה, וכן תירשם לטובת המשרד הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויותיו של הקונה בדירה.

8.4. ידוע לקונה והוא מסכים כי ככל שהוא יפר את התחייבויותיו עפ"י סעיף 8.2 שלעיל וימכור את הדירה (או יתקשר בהסכם למכירת הדירה) טרם חלוף תקופת הגבלת הסחירות, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (במילים: ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד בגין ההפרה הנ"ל.

8.5. מוסכם כי לאחר תום תקופת הגבלת הסחירות, וכל עוד לא נרשמו זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה לא יהיה זכאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויות וחובותיו לפי הסכם זה או איזו מהן ללא אישור מראש ובכתב של המוכר שלא ימנע את מתן האישור אלא מנימוקים סבירים ורלבנטיים לרישום הזכויות בלבד.

אישור המוכר יינתן בכפוף למילוי כל התנאים שבסעיפים שלהלן. בנוסף לאמור לעיל, כל עוד לא הוחרזה הדירה מהשעבוד לטובת הגורם המלווה, תהיה כל העברת הזכויות כפופה גם לאישור הגורם המלווה.

8.5.1. הקונה ימציא הסכם חתום כדין בינו לבין הנעבר בגין מכירת הזכויות בדירה;

8.5.2. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה;

8.5.3. הקונה והנעבר חתמו על טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות בדירה על פי הנוסח שיהיה מקובל באותה עת, וחתימותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.

8.5.4. הקונה ו/או הנעבר שילמו למוכר את כל המגיע לו מן הקונה על פי הסכם זה וכן את כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין הסכם זה ו/או בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה. הצדדים המציאו למוכר את כל האישורים בדבר התשלומים כאמור וכן הומצא למוכר אישור עירייה והועדה המקומית בדבר היעדר חובות, לרבות ארנונה והיטל השבחה;

8.5.5. הקונה ביטל את הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) או הבטיח את ביטולה (לשביעות רצונו של המוכר, לרבות באמצעות ייפוי כוח וכתבי הסכמה בלתי חוזרים). מוסכם, כי ההערה תימחק כנגד רישום הערה לטובת הנעבר, לאחר שזה המציא למוכר את ייפוי הכוח הנדרשים כאמור.

8.5.6. הקונה ימציא אישורים מבנק הקונה ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא או בהתחייבות לרישום משכנתא או במשכון זכויות הקונה בדירה (אם היו כאלה), כי ההלוואות סולקו או כי בנק הקונה הסכים להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי בנק הקונה נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כי הקונה שילם את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.

8.5.7. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה.

8.5.8. הקונה ישלם לעורכי הדין את שכר טרחתם בקשר עם השירות המשפטי שיידרשו לבצע בקשר להעברת הזכויות כאמור בשיעור כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

8.5.9. מובהר כי רשימת המסמכים ו/או הדרישות המנויות דלעיל, אינה סופית וממצה, והקונה ו/או הנעבר מתחייבים להעביר לחברה כל מסמך מאת גוף כלשהו ו/או למלא כל דרישה עניינית נוספת, הנדרשת לפי שיקול דעתו של עורך הדין, להעברת הזכויות בדירה מהקונה לנעבר.

8.5.10. ידוע לקונה, כי העברת זכויותיו בדירה לצד שלישי לאחר תום תקופת הגבלת הסחירות בניגוד לאמור לעיל, לא תהא לה כל תוקף, והיא תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך.

## 9. בניית הדירה

9.1. המוכר מתחייב כי הדירה תיבנה בהתאם לתוכניות ולמפרט הרצ"ב **כנספחים א'+ב'** להסכם זה, בכפוף לשינויים קלים שיידרשו בביצוע הבנייה לעומת המפרט ו/או שינויים כתוצאה מהוראות דין או מדרישות הרשויות המוסמכות ו/או המשרד ו/או שינויים נוספים עליהם יוסכם בכתב בין הצדדים, ככל שיוסכם.

"שינויים קלים" לצורך סעיף זה פירושה סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה), כן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האביזרים המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות בפועל וכן סטיות אחרות המותרות על פי דין.

9.2. ככל שיהיו הפרשים ו/או סטיות בין הכמויות ו/או המידות בפועל של כל פרט הנוגע לדירה לבין הכמויות ו/או המידות המפורטות בתוכניות או במפרט, בגבולות ההפרשים ו/או הסטיות שצוינו בסעיף 9.1 שלעיל, אזי הדבר לא ייחשב כאי התאמה ולא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר על פי הסכם זה.

9.3. מוסכם כי במקרה של סתירה בין תיאור הדירה במפרט לעומת התיאור בתוכנית, הרי שהתיאור שבמפרט הוא זה שיחייב את הצדדים, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת.

9.4. המוכר יהיה רשאי להעביר, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, דרך כל שטח בבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף ו/או במקרקעין, לרבות דרך שטחי הצמדות ו/או חניות ו/או מרתפים ו/או קירות ו/או תקרת ו/או רצפות, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, מיכלי דלק וגז, תיעול, צינורות לגז, דלק, חשמל, כבלים לטלוויזיה, קווי טלפון, צינורות למיזוג אוויר, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בתים או בניינים אחרים לידו. במקרים כגון דא על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לדירה (בתיאום מראש עם הקונה) לצורך ביצוע העבודות הדרושות ובכלל זאת לצורך אחזקה ו/או תיקון שוטפים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה ולא תמנע גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה.

#### 10. מסירת החזקה בדירה

10.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירת החזקה בדירה על פי הסכם זה, במלואן ובמועד, המוכר ימסור את החזקה בדירה לקונה עד לא יאוחר ממועד המסירה כהגדרתו בסעיף 2 לנספח ג' (להלן: "מועד המסירה"), כשהיא בנויה בהתאם להוראות הסכם זה ומוכנה למסירה.

מוסכם כי הדירה תיחשב כ"מוכנה למסירה" לאחר מתן טופס 4 בגינה וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ומחוברת (בין בחיבור זמני ובין בקבוע) למערכות החשמל, המים והביוב וכאשר קיימת גישה סבירה אליה.

10.2. המוכר מתחייב למסור לקונה, במעמד מסירת החזקה בדירה, הוראות תחזוקה ושימוש (כמשמעות המונח בחוק המכר) כשהן חתומות בידי המוכר.

10.3. הדירה תימסר לקונה כשהיא נקייה מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או חוב ו/או זכות צד שלישי אחרת (להלן: "זכות מגבילה"), למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת המשרד ו/או שעבוד לגורם המלווה אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהגורם המלווה ו/או שעבודים בגין הלוואות או משכנתאות שהקונה נטל לצורך מימון רכישת הדירה או שנרשמו לטובת הקונה ולבקשתו.

10.4. איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על חודש (30 ימים) לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.

10.5. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור ארצי כללי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), מחסור ארצי בחמורי בנייה, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודתו הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאנו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שהוצאו שלא באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מהעיכוב הנ"ל ויידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה 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.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

10.6. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית המסירה כאמור, גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסי' 10.4 שלעיל), יהיה הקונה 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.

#### 10.7. פיצוי בשל איחור במסירה

10.7.1. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

- א. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- ב. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- ג. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- ד. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- ה. הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשלי"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

10.8. המוכר יהיה זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בקבלת הסכמת הקונה.

10.9. סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממועד משלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה 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 זו.

10.10. איחר הקונה בביצוע איזה מן התשלומים ו/או במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר, יתיר הדבר דחייה מקבילה במועד המסירה כמספר ימי העיכוב בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

10.11. הקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שנקבעו על ידי המוכר כאמור בסעיף 10.9 לעיל, על מנת לקבל מהמוכר את החזקה בדירה ולאשר למוכר בכתב את דבר קבלת החזקה בדירה. סירב הקונה לתאם את המועד האמור, או שלא ניתן להשיגו בכתובת שמסר, או שהופיע וסרב לקבל את החזקה בדירה – יזמן המוכר את הקונה בשנית למועד נוסף הנדחה מהמועד המקורי, לקבלת החזקה כאמור. לא הופיע הקונה לקבלת החזקה בדירה או סרב לקבל את החזקה בדירה גם במועד נדחה זה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה שאינה ראויה למגורים, ייחשב המוכר כאילו קיים את כל התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה וייחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לקונה לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים, וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או מהבעלות עליה. במקרה זה הקונה לא ייחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם למוכר את מלוא מחיר הדירה, לא לצורך זכות העיכובן ולא לצורך סעיפים 15-20 לחוק המקרקעין, והמוכר לא יהא אחראי כלפי הקונה לתיקון ו/או פיצוי בגין כל אובדן או נזק או פגם שייגרם לדירה או כל חלק ממנה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בה ע"י הקונה.

10.12. מוסכם כי המוכר יהיה רשאי לקבוע כי הרכוש המשותף בבניין או כל חלק ממנו יימסר במעמד מסירת הדירות בפרויקט לנציגות דיירי הבניין (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"). מוסכם כי כלל דיירי הבניין יהיו רשאים להשתתף בבחירת זהות מקבלי הרכוש המשותף, ומסירתם תיחשב כמסירה לחזקתם ולרשותם של כל בעלי הדירות בבניין. ככל ודיירי הבניין לא יגיעו להסכמה לגבי זהותם של מקבלי הרכוש המשותף עד לא יאוחר מ-7 ימים ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, ישלח המוכר התראה לדיירי הבניין אשר במסגרתה תוענק להם שהות נוספת בת 3 ימים למינוי מקבלי הרכוש המשותף. לא עשו כן, יהיה המוכר זכאי למנות בעצמו ובכפוף לשיקול דעתו הסביר לפחות 3 נציגים מדיירי הבניין למקבלי הרכוש המשותף.

10.13. ידוע לקונה כי המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר ובתיאום ובאישור נציגות הבניין או מקבלי הרכוש המשותף למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובניין (להלן: "חברת הניהול"). מוסכם כי כל דיירי הבניין יישאו באופן משותף במימון עלויות חברת הניהול. תנאי ההתקשרות יתואמו בין נציגות הבניין או מקבלי הרכוש המשותף לבין חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו אזור ובהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חור הכר (דירות). ידוע לקונה כי התחייבויותיו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה בת שנתיים. בתום שנתיים ממועד חתימת הסכם הניהול תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים. למען הסר כל ספק יובהר כי אין באמור בסעיף זה על מנת לחייב את החברה למנות חברת ניהול לבניין והיא תעשה כן לפי שיקול דעתה הסביר כאמור בסעיף זה. יובהר כי כלל ומדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.

10.14. החל ממועד המסירה לקונה ואילך, בהתאם להוראות ההסכם, תחולנה על הקונה כל החובות המוטלות על מחזיק נכס במקרקעין ועל בעליו עפ"י כל דין, לרבות תשלומים, חובות, שמירת הדירה ותכולתה.

10.15. עד לא יאוחר ממועד המסירה הקונה יסדיר מול החברות והרשויות הרלבנטיות את אספקת החשמל, המים והגז (ככל שהקונה יהיה מעוניין בחיבור לגז) לדירה, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך.

10.16. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

א. **מים**: גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

ב. **גז**: ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

ג. **חשמל**: לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור.

10.17. הודע לקונה שעבודות הפיתוח במקרקעין עלולות להימשך לאחר מועד המסירה עד ולא יאוחר מ 6 חודשים מקבלת טופס 4 או תעודת גמר המוקדם מבניהם, וכי המוכר מתחייב לאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה ו/או הצמדותיה ושימוש סביר בהן המוכר מתחייב בזאת לעשות שימוש בכל האמצעים הסבירים כדי שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לקונה.

## 11. פרוטוקול מסירה

11.1. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והוקנה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

11.2. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

11.3. 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 מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

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

11.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

11.6. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 11.3 – 11.5 בפרוטוקול המסירה.

## 12. אחריות לתיקונים

12.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חקו המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו-"חוק המכר") וזאת במשך התקופות הקבועות בחוק המכר. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

12.2. 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 ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

12.3. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

12.4. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה 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.

12.5. המוכר יוכל להמציא לקונה 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות 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.

12.6. מובהר כי במקרה בו יעברו מערכות ציבוריות (כגון צינורות ביוב, מים, ניקוז, ספרינקלרים ועוד) במחסנים ובדירות הגן, הקונה מתחייב שלא לחסום את המוכר ו/או מי מטעמו, במידת הצורך, ולאפשר להם גישה למערכות, לרבות לצורך בדיקת הליקויים במערכות וככל הנדרש לבצע את התיקונים במתקנים באזורי המחסנים ובדירות הגן, והכל בתיאום מראש ובתוך מתן הודעה מוקדמת מראש ובשעות סבירות של היום. בסיום העבודות ישיב המוכר ו/או מי מטעמו את מצב הנכס ו/או הרכוש המשותף לקדמותו.

13. הרישום

אשרד בקרה בע"מ  
27.10.2025  
נבדק

13.1. הודע לקונה כי בכפוף למילוי התחייבויות הקונה בהסכם זה ובמיוחד ההתחייבויות הכספיות הנובעות ממנו והרלוונטיות למסירת הדירה, מתחייב המוכר להביא לרישום זכויות הקונה בדירה, כיחידה רישום נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בנצרת, כאשר זכויות אלה נקיות מכל זכות מגבילה כגון עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או כל זכות מגבילה אחרת לצד ג'; למעט שעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על הקונה לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, למעט שעבוד לטובת הגורם המלווה ולמעט הערת אזהרה שתירשם לטובת המשרד כאמור בהסכם זה (להלן "הרישום").

13.2. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר; המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר. והכל בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כמפורט להלן.

13.3. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

13.4. הובהר לקונה כי ייתכן והבניינים ירשמו כבית משותף אחד שכולל מספר אגפים וגם אפשרויות אחרות לרבות שכל בניין יירשם בנפרד כבית משותף, והכל בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם לדרישות המקפח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין.

#### 14. רישום הבית המשותף

14.1. רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים ורישום זכויות הקונה בדירה הנרכשת תעשה בתוך זמן סביר ע"י המוכר, בהתאם וכפוף למגבלות החוק והוראות הדין וכפוף למילוי התחייבויות הקונה כדלקמן:

14.1.1. לבצע את הפעולות לרבות לחתום על המסמכים הנדרשים ולקיים את החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין לרבות איחוד וחלוקה של המקרקעין בהם נמצאת הדירה, במועד המוקדם האפשרי.

14.1.2. להופיע ולהתייצב לפי הזמן המוכר ו/או משרד עוה"ד, בתיאום מוקדם מראש, ולחתום בפניהם על כל מסמך שיידרש לצורך הרישום בפנקס הבתים המשותפים ו/או לצורך רישום זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום מקרקעין נצרת והצגת תעודת עירייה בתוקף לרבות כל אישור ו/או מסמך שיידרש ולהמציא כל אישור ו/או מסמך שנדרש לצורך הרישום. בכל מקרה, ולמנוע ספק, הקונה מסמיך את ב"כ המוכר ומייפה את כוחו באופן בלתי חוזר לחתום על כל מסמך בשמו, אך ורק לצורך השלמת רישום הזכויות על שם הקונה בהתאם להסכם זה, חתימה על בקשה לרישום הערת אזהרה ורישום המשכנתא.

14.2. בכפוף להוראות הדין המוכר יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הסביר, לקבוע מה הם החלקים שיכללו ברכוש המשותף ומה יוצמד לדירות אחרות. הודע לקונה טרם החתימה על הסכם זה כי יוצאו חלק (או כל) שטחי החניה, המרפסות והמחסנים; וכי חלק משטחי הגגות של הבניין יהוו חלק מהרכוש המשותף בהתאם לקבוע בחוק המקרקעין. עוד הובהר בפני הקונה כי מערכות ומתקני החשמל ושנאי החשמל, הביוב המים והתיעול בדירה עשוי להשתנות בהתאם לדרישות הרשויות וחברת החשמל ומתקנים אלה יונחו במקום השונה מהמפרט הטכני המצורף. ככל שיהיה שינוי כזה לדרישת הרשויות, יודיע המוכר לקונה על השינוי, בכתב, כאשר אין בהודעה זו כדי לפגוע בזכות הקונה לכל תרופה בהתאם לדין.

14.3. תקנון הבית המשותף יירשם על ידי המוכר בהתאם לסעיפים 62-63 לחוק המקרקעין. ובהתאמה, יוכל לקבוע בתקנון הוראות בעניין היחסי בין בעלי הדירות ועוד הוראות נוספות בתכלית להסדיר את הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה ובעניין הצורך בכניסה לתוך הדירות לצורך ביצוע תחזוקה ו/או תיקון ליקויים בהתאם להוראות הסכם זה, ואף הוראות לעניין חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים והזכויות ברכוש המשותף והכל בהתחשב ברמת הבניין ובצרכיו. התקנון והתיקונים שיערכו לו ינוסחו על ידי בא-כוח המוכר באותה עת ובפרט יכלול התקנון הוראות בנושאים שלהלן:

14.3.1. בעל הדירה ישתף בהוצאות החזקת שטחי הרכוש המשותף באופן יחסי לשטח חלקו של בעל הדירה ברכוש המשותף וזאת על פי הדין. בעל דירה שיוצמד לדירתו שטחי דירה שיוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירתו, יהיה חייב בהוצאות תחזוקת הרכוש המוצדק באופן בלעדי ועל חשבונו באופן סביר.

14.3.2. בעלי הדירות לא יהיו רשאים לערוך כל שינוי בקירות החיצוניים של הדירה ושל הבית המשותף לרבות שינויים בצבע ו/או בטיח ו/או בציפוי החיצוניים, לרבות אך לא רק, החלפת אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת דודי שמש ו/או אנטנות מכל סוג שהוא, בעלי הדירות לא יהיו מורשים להתקין מזגני אוויר בחזיתות הבית המשותף ואף מנועים מלבצע כל שינוי אחר שיש בו על מנת לפגוע או לשנות מהמצב החיצוני של הבניין אלא אם קיבלו היתרים הדרושים על פי דין.

14.3.3. עוד ייקבע ויובהר כי יחידות הבית המשותף ישמשו אך ורק למטרת מגורים.

14.3.4. לא תותר הנחת ו/או הקמת אנטנה סלולרית מכל סוג ומין.

14.3.5. עוד יובהר וייקבע כי ככל שהקונה ימכור את הדירה לקונה צד ג', יכנס האחרון בנעליו של הקונה ויקבל על עצמו את כל ההוצאות בתקנות הבית המשותף כפי שחייבו אלה את הקונה המקורי ע"פ חוזה זה.

14.3.6. הוראות לגבי הוצאות השטחים הציבוריים והגינות יושגו על בעלי הדירות בחלק יחסי בהתאם לפי החלק המוטל עליהם בהשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף ועל פי הוראות חוק המקרקעין.

## 15. ייפוי כוח

15.1. במעמד החתימה על חוזה זה ולהבטחת זכויות המוכר על פי חוזה זה, יחתום הקונה בפני משרד עוה"ד כהגדרתו בסעיף 1 שלעיל, על ייפוי כוח בלתי חוזר בהתאם לנוסח הרצ"ב כנספת ד' ולמסור למוכר ולערוך הדין את ייפוי הכוח המקורי והעתקיו.

15.2. ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה לרבות לצורך רישום זכויות הקונה בדירה בהתאם לעסקה זו, לרבות, אך לא רק, לבצע את הפעולות שלהלן: (א) רישום בית משותף וחתימה על תקנון; (ב) מחיקת ורישום הערת אזהרה ובמקרה של ביטול בשם הקונה ורישום פעולות בלשכת רישום המקרקעין ככל שהמוכר יהיה זכאי לבצע את הפעולות ולרושמן.

15.3. אין בחתימת הקונה על ייפוי כוח כדי לתת לו פטור ולא ישחררו ממילוי החובות וההתחייבויות על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הנדרשים לחתימתו. כאשר חתימתו תידרש לעיתים לצורך ביצוע ורישום פעולות כגון רישום משכנתא, רישום הערות אזהרה וכיוצא ב.

15.4. חתימת הקונה על אישור זה מהווה אישור בלתי חוזר וייפוי כוח בלתי חוזר המוענק לעו"ד לפעול לרישום זכויותיו בפני כל רשות ו/או צד ג'.

#### 16. העברת זכויות המוכר

16.1. המוכר זכאי להעביר ו/או למכור לאחר ו/או לצד ג' את זכויותיו, חובותיו והתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, באופן חלקי או מלא, ללא צורך בהסכמת הקונה. המוכר מתחייב להודיע בכתב לקונה על כל העברה שכזאת. מובן כי אין בהעברה זו כדי לפטור את המוכר והוא יהיה ערב לקיום ההתחייבות שנטל בהסכם זה על ידי צד ג' הנעבר.

#### 17. הפרות ותרופות

17.1. על הפרת הוראה מהוראות חוזה זו יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א 1970.

17.2. איחור הקונה בתשלום אחד או יותר מהוראות המפורטות בפרק תשלום התמורה ייחשב כהפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה רק לאחר שהמוכר נתן לקונה אורכה בדרך של הודעה בכתב ורק לאחר שהקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד קבלת ההודעה. כל הפרה יסודית אחרת ייתן המוכר לקונה תקופת אורכה של 21 ימים שלאחריהן יהיה רשאי המוכר לבטל את החוזה בחלוף פרק זמן זה. סעד ביטול ההסכם לא יפגע בכל תרופה או פיצוי נוספים העומדים לזכות המוכר כלפי הקונה בהתאם להראות הדין.

17.3. איחור בתשלום הפרשי ההצמדה (להבדיל מאיחור בתשלום הקרן) ישגר המוכר לקונה התראה בכתב, לתקן את ההפרה בתוך 14 ימים. לא תקן הקונה את ההפרה ולא שילם את הפרש ההצמדה שהיה עליו לשלמו, יהווה הדבר הפרת ההסכם ע"י הקונה ויחויב הקונה בריבית פיגורים בהתאם לסעיף 17.6 שלהלן. חישוב הריבית ייחל ביום הראשון להפרה ובתנאי שהאיחור עולה על 7 ימים. ככל שיחול איחור בתשלום ויתווסף חוב ריבית והצמדה, יקוזז, ולאחר ניכוי המע"מ, מחוב הריבית תחילה, לאחר מכן יקוזז סכום ההצמדה שלא שולם במועד והסכום שנוותר יזקף לזכות קרן החוב.

17.4. במקרה בו החליט המוכר לבטל את החוזה כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י הקונה, רשאי הוא למנוע את כניסת הקונה ו/או מי מטעמו לדירה, וככל שהדירה נמסרה, באופן חריג ומסיבה כלשהי, לפני שהקונה השלים את מלוא התמורה, יהיה המוכר זכאי ורשאי לתבוע מהקונה לפנות את הדירה והקונה יהיה מחויב לפנות את הדירה ולמסור אותה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ.

17.5. ככל שיבוטל ההסכם, יחולו ההוראות שלהלן:

17.5.1. הקונה ישיב למוכר את מלוא הבטוחות שקיבל במסגרת רכישת הדירה, לרבות פוליסות חוק מכר, על מנת שהמוכר ישיבן לגורם המלווה מייד, לשביעות רצונו המלאה של הגורם המלווה.

17.5.2. המוכר יהיה זכאי ורשאי להגיש בקשה לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, ככל שנרשמה הערת האזהרה, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביטול הערת האזהרה כאמור.

17.5.3. יהיה המוכר חייב להשיב לידי הקונה את כל הסכומים ששולמו על ידו כתמורה לרכישת הדירה בהתאם לאמור בהסכם זה, בערכם הריאלי, כשהם צמודים בהתאם לקבוע בנספח התשלומים והמועדים המפורטים להשבה בתוך 45 ימים ממועד הביטול.

17.5.4. ככל שהקונה נטל הלוואה לצורך רכישת הדירה ורשם לטובת הגוף המלווה (להלן: "הגוף המלווה") הערה כלשהי להבטחת החזרת ההלוואה, יעביר תחילה לגוף המלווה את הסכומים ששולמו על ידי הקונה.

17.5.5. המוכר מתחייב להשיב את הכספים ששולמו ליזם על ידי הקונה על פי הוראות הסכם זה לצורך רכישת הדירה, בערכם הריאלי, תוך 45 ימים מיום ביטול ההסכם וככל שהחזקה נמסרה לקונה, תוך 45 מיום פינוי הדירה על ידי הקונה, והכל בכפוף להשבת מלוא הבטוחות שניתנו לו לרבות פוליסות חוק מכר לפני כן למוכר, לצורך השבתן לגורם המלווה.

17.6. מבלי לפגוע מזכות המוכר לכל תרופה על פי החוזה ו/או על פי הדין, בגין פיגור העולה על 10 ימים ע"י הקונה בתשלום סכום כלשהו שזכאי לו המוכר בהתאם להסכם זה מהקונה, מתחייב הקונה לשלם ליזם ריבית פיגורים בשיעור 8% ריבית שנתית (להלן "ריבית הפיגורים"). אין באמור בסעיף זה כדי להעניק לקונה זכות לאחר בתשלום כלשהו או לא לשלם את התשלום במלואו ובמועדו. כמו כן, אין באמור בהסכם זה כדין לפגוע מכל זכויות המוענקות למוכר על פי דין לרבות כל סעד ו/או פיצוי ו/או תרופה על פי דין לרבות סעיפים 17.2-17.3 להסכם זה.

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

## 18. הבטחת כספי הקונה

18.1. מובהר לקונה, כי בהתאם לחוק הבטחת השקעות ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה עליו חל חוק הבטחת השקעות, החובה להבטיח את הכספים ששילם קונה על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק.

18.2. הודע לקונה כי במעמד חתימת הסכם זה נמסר לו המידע הנדרש בהתאם להוראת סעיף 1א2(א) לחוק הבטחת השקעות, והכול כמפורט בנספח י' להסכם זה.

18.3. ידוע לקונה כי, החברה התקשרה ו/או תתקשר בהסכם עם הגורם המלווה וכי במסגרת התקשרותה של החברה עם הגורם המלווה, שעבדה ו/או תשעבד החברה את כל זכויותיה במקרקעין, בפרויקט ובבניין, לרבות כל אשר נבנה ו/או שייבנה על המקרקעין, לרבות הדירה, בשעבוד ראשון בדרגה ובמשכנתא ראשונה בדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, לטובת הגורם המלווה.

18.4. כמו כן, הודע לקונה שהחברה המחתה ו/או תמחה לגורם המלווה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את מלוא זכויותיה כלפי הקונה, וכי זכויות הגורם המלווה בפרויקט, עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה, על פני זכויות הקונה, בכפוף להוראות הסכם זה, בהתאם לאמור ב**נספח ה'**, וכן בכפוף לאמור במכתב הכוונות או מכתב ההחרגה המותנה מטעם הגורם המלווה (לפיו, בהתקיים התנאים הרשומים במכתב הכוונות, לא תממש הגורם המלווה את השעבוד הרשום לטובתה ביחס לדירה), אשר יימסר לידי הקונה לפי דרישה בכתב בתוך 30 ימים ממועד תשלומו בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה כמפורט בנספח ה' להסכם זה לחשבון הפרויקט (להלן: "**מכתב הכוונות**"). הקונה יחתום על **נספח ה'** האמור, במעמד חתימת הסכם זה (וכן לאחר קבלת הודעת החברה על אישור הליווי לפרויקט, ככל שלא קיים במועד חתימת הסכם זה ו/או ככל שצורף להסכם נוסח להמחשה בטרם נתקבל אישור הגורם המלווה), והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה כי ידוע לו והובהר לו כי הוראות נספח ה' זה תגברנה על כל הוראה סותרת בהסכם זה ובנספחיו ו/או בכל הסכם אחר בקשר עם הדירה, ככל שקיימים.

18.5. להבטחת כל תשלום שישלם הקונה לחברה על חשבון מחיר הדירה, מתחייבת החברה לפעול להנפקת פוליסת ביטוח לפי חוק הבטחת השקעות 14 ימי עסקים ממועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה, בגין כל תשלום ששולם לחשבון הפרויקט **ללא רכיב המע"מ**, על פי הנוסח המקובל לעניין זה בגורם המלווה (להלן ביחד: "**פוליסת הביטוח**"). מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי תשלום כספי התמורה יהיה בהתאם להסדר פנקס השוברים הקבוע בהוראות חוק הבטחת השקעות וכן כמפורט בהסכם זה.

18.6. הודע לקונה כי כתובתו לצורך משלוח פוליסת הביטוח ו/או מכתב הכוונות ו/או מכתב השחרור שיונפקו לטובתו על ידי הגורם המלווה, הינה כמצוין בכותרת הסכם זה, והקונה מתחייב להודיע לגורם המלווה באמצעות משלוח הודעה בכתב, על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר, עם העתק לחברה. מובהר, כי ייתכן שעל אף האמור פוליסת הביטוח שיונפקו לקונה יועברו ע"י הקרן למשרדי החברה ובהתאם הקונה מתחייב לאסוף את הפוליסות מידי החברה עם העברתן לחברה.

18.7. הקונה מתחייב להחזיר לחברה, במועד המסירה, ובתנאי כי עד למועד כאמור נרשמה לזכותו של הקונה הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה, ובלבד שלא נרשמה ביחס לדירה כל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' הקשורה במוכר, שהיא שיש להם עדיפות על ההערה, את פוליסת הביטוח (לרבות ההוראות הבלתי חוזרות שנחתמו בקשר אליה). כמו כן מתחייב הקונה לחתום בקשר עם השבת פוליסת הביטוח על כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המלווה כנגד קבלת מכתב שחרור סופי ובלתי-מותנה מהגורם המלווה (למעט בהשבת הפוליסות בלבד), לפיו הגורם המלווה לא תממש את המשכנתא הרשומה לטובתה ביחס לדירה, בכפוף לכך שהגורם המלווה תהיה רשאית לממש את זכויותיה על פי המשכנתא מתוך יתר חלקי המקרקעין למעט הדירה הנמכרת, בכל עת וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך (לעיל ולהלן: "**מכתב השחרור**"), הכל בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות והגורם המלווה.

18.8. היה ובמועד המסירה לא נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או שלא נתקבל מכתב השחרור כאמור, אזי ימסור הקונה את פוליסת הביטוח לידי עו"ד שייקבע ע"י החברה (שהינו צד שלישי), אשר יחזיקן בנאמנות וישיבן לידי החברה או ישירות לידי הגורם המלווה, מייד לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה וקבלת מכתב השחרור והכול בהתאם ולאחר התקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות. במקרה כאמור תהיה החברה רשאית לגרום לביטול פוליסת הביטוח, בהתאם לקבוע בתנאי הפוליסה, ללא כל צורך בקבלת אישור ו/או הסכמה מהקונה. חתימת הסכם זה על ידי הקונה מהווה ייפוי כוח בלתי חוזר לחברה להודיע לגורם המלווה על ביטול הפוליסה עם התקיים התנאים לביטולה כאמור.

18.9. ידוע לקונה כי בכל מקרה בו יממש את פוליסת הביטוח שיקבל מהגורם המלווה בקשר לדירה, מתחייב הקונה לחתום על חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתונפק לקונה על ידי החברה ביחס לסכום שמומש וכן מתחייב הקונה להמחות ולהעביר מיד לגורם המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם זה והוא מתחייב לפעול כאמור. ידוע לקונה שהתחייבות זו, הינה התחייבות לטובת צד שלישי וידוע לקונה כי העתק מהסכם זה יועבר על ידי החברה לגורם המלווה.

18.10. **מובהר כי הבטוחה שניתנת על ידי החברה בקשר עם הפרויקט, לפי הוראות חוק הבטחת השקעות הינה פוליסת ביטוח.** מבלי לגרוע מהאמור, מודגש כי החברה תהא זכאית, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה הסביר, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר, הכול בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות, וכן בכפוף לאישור הגורם המלווה. הקונה מתחייב לקבל מידי החברה כל בטוחה חלופית כאמור ולהחזיר לחברה, כנגד קבלתה, את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הבטוחה המוחלפת.

18.11. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או מי מטעמו בקשר עם התחייבויות החברה על פי הסכם זה, ללא הסכמה מפורשת ובכתב של החברה וכי ידוע לקונה כי החברה רשאית לרשום הערות אזהרה לטובתו, כמו גם לטובת קונים נוספים בבניין ו/או במקרקעין במועד שיוחלט על ידה, לפי שיקול דעתה. הקונה מצידו מצהיר ומתחייב שלא לרשום ו/או לא לגרום לרישום הערת אזהרה כאמור לזכותו בלשכת רישום המקרקעין ביחס למקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וכן מתחייב שלא לדרוש מהחברה לפעול לרישום הערת אזהרה. מוסכם, כי היה ויפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה כאמור, אזי תהיה החברה זכאית למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, ולשם כך לעשות שימוש בייפוי הכוח הנחתמים על ידו במועד חתימת הסכם זה (נספחים ה' ו-ו'), והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקתה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי רישום הערה כאמור ללא הסכמת החברה מראש ובכתב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצידו.

18.12. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל מוסכם כי עם יצירת הבטוחה החלופית לטובת הקונה כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת כבטלה ומבוטלת וכחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה.

18.13. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל מוסכם כי עם התמלא התנאים לכך כקבוע בהוראות חוק הבטחת השקעות, תיחשב כל בטוחה שנתנה החברה לקונה על פי הסכם זה לבטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. הקונה מצידו מתחייב לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביטול הבטוחה במועד.

18.14. אין באמור בסעיף 18 זה לעיל ו/או ביתר הוראות הסכם זה, כדי לגרוע מהוראות נספח הליווי הפיננסי (נספח ה' להסכם זה).

## 19. תשלומים ומיסים

19.1. המסים, הארנונה, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן "מיסים") לתקופה שתחילתה במועד מסירת הדירה לקונה ואלו, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת המוכר ללא דיחוי ו/או לפי דרישת הרשות. מובהר כי כלל שיוטלו מיסים והיטל השבחה גם לאחר מסירת הדירה הקשורים לבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי ו/או עקב שינויים ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישלמו על ידו.

19.2. מובהר כי התמורה בהתאם להסכם זה ומצורפיו נקבעה על בסיס המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה ובכפוף לכל דין. ככל שיוטלו מסים חדשים, הרי שהקונה מתחייב לשאת בהם, על אף שלא היו בעת חתימת הסכם זה, ככל שהמיסים מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שהם חלים על פי דין על רוכשי הדירות, ככל שיחולו מסים על המוכר, מסים אלה ישולמו על ידו.

19.3. המוכר מצהיר ומאשר כי הוא מחזיק בטופס 50 וכי הוא מתחייב לדווח על העסקה ולקבל אישור רשויות מס שבה, המופנה לרשום המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה. מס רכישה החל על עסקת המכר נושא חוזה זה, ככל שחל מס רכישה כאשר הדיווח וקבלת האישורים מוטלת על אחריות הקונה, יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. יובהר כי עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הקונה.

19.4. הקונה מתחייב לשאת בתשלום האגרות הכרוכות ברישום הערת האזהרה לטובת הגורם המלווה, וככל שהקונה נטל משכנתא לצרכי מימון מטעמו. במועד רישום הבעלות על שם הקונה, ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לו הלוואה (להלן "תשלומים נוספים"). יובהר, החברה תישא באגרה לרישום הערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה. ככל שהוטל חיוב על הקונה והקונה לא שילם אותו במועד סביר והדבר הביא לעיכוב המוכר בביצוע התחייבויותיו, יהיה רשאי המוכר לשלם את החיוב שהוטל על שם הקונה בשם הקונה, לקונה תעמוד טענות ההגנה שעמדו לנושה העיקרי.

19.5. מובהר כי סכום התמורה כולל סכום מע"מ בשיעור של 18%. ככל שסכום המע"מ יגדל או יקטן במהלך ביצוע הסכם זה ותשלום התמורה, ישולם ההפרש על ידי הקונה למוכר בהתאם לשיעור המע"מ המועד התשלום.

19.6. הקונה אחראי לברר מול הנהלת החשבונות של המוכר את נתוני התשלום בהתאם לאמור בסעיף זה בטרם ביצוע התשלום.

## 20. שירותים ואחזקה

20.1. הקונה ינקוט בכל האמצעים הסבירים לרבות הפעולות הנדרשות לשם אבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת על כלל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, ראוי ומסודר בהתאם לייעודו המקורי.

20.2. על אף האמור בסעיף 20.1 שלעיל, המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכיוצ"ב) ככל שהתיקונים בהם ייעשו על ידי גורמים ו/או אנשי מקצוע שלא נבחרו על ידי המוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות המוכר על פי חוק המכר.

20.3. מוסכם כי הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ומבלי שהדבר יתפרש כרשימה סגורה, הוצאות לשם: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשי, בדיקות, ניקיון, תיאורה, שמירה של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות באנטנה המרכזית לטלויזיה (ככל שקיימת כזאת) מערכת חימום/ קירור מרכזית (ככל שיש כזאת) מים, ביוב, תיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כלל דיירי הבניין. לגבי דירה שטרם נמכרה וטרם נמסרה אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

## 21. שינויים

- 21.1. הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט הטכני הרצ"ב **כנספת א'** להסכם זה. מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף לחוברת המרכז.
- 21.2. לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר, למעט הפריטים הבאים:
- 21.2.1. ארון מטבח;
- 21.2.2. דלת כניסה למרפסת שירות;
- 21.2.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 21.2.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
- 21.3. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, יהיה כמפורט במפרט המכר הרצ"ב **כנספת א'** להסכם זה. וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במודע כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור. ובלבד שזומן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 14 יום נוספים מיום הזימון הנוסף. במידה וטרם חתימת הסכם זה התקדמה הבניה כך שפריט מהפריטים כאמור המאפשר בחירה כבר הותקן בדירה, לא תתאפשר לקונה בחירה כאמור.
- 21.4. מוסכם כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותו של המוכר כשומר חינום בהתאם לחוק השומרים. כמו כן, המוכר אינו אחרי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר.

## 22. כללי

- 22.1. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובה לצורך החוזה.
- 22.2. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

22.3. הודע לקונה כי עוה"ד של המוכר, **משרד עו"ד אסכנדר, עבד-אלחאלק ושות'**, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, וכי לא נוצרו ו/או יוצרו יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בהסכם זה.

22.4. למרות האמור לעיל, הצדדים, מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס בהתאם, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף כלשהו.

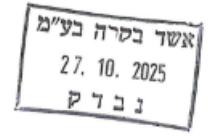
22.5. הודע לקונה כי המוכר ו/או בא כוחו אינם אחראים לתוכן המילולי שבדיווח בכל צורה שהיא ו/או לטיפול בשומת מס רכישה ו/או הצהרה על מספר הדירות (מעבר להגשתה כאמור) ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

22.6. היה והקונה יממן חלק מרכישת הדירה, ע"י קבלת הלוואה במשכנתא המוכר יחתום תוך 7 ימי עסקים מהיום שהומצאו לידו המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ששולמה למוכר, קודם לחתימתו על מסמכים אלה, 10% מהתמורה ו/או כל סכום אחר שיתבקש ע"י הבנק מעניק המשכנתא, בכפוף לכך כי נוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים על ידי הצדדים שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם, ובין השאר הקביעה לפיה כל סכום הלוואה שיושב לגורם המלווה בשל ביטול חוזה זה, יישא הפרשי ריבית והצמדה לפי הדין בלבד וכי התחייבותו של המוכר בכתב התחייבות, תמוצה בעצם רישום המשכנתא ולא תטיל על המוכר התחייבויות אחרות כלשהן, ובלבד שמלוא כספי המשכנתא ישולמו לחשבון הפרויקט, כאמור לעיל. מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה על פי חוזה זה. כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת הלוואה וכן לרבות בגין שינוי תנאי הלוואה והריבית של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם המלווה, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הגורם המלווה ע"י הקונה לחתימת המוכר תיחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהמוכר יפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כלפי הגורם המלווה כאמור במסמכי הגורם המלווה האמורים, לרבות כפי שיתקנו או ישונו על ידי המוכר בתיאום עם הגורם המלווה.

המוכר יחתום על מסמכי גרירת משכנתא לבקשת הקונה ובלבד שהקונה שילם למוכר טרם ביצוע הגרירה מתוך התמורה עבור הדירה ושלא במשכנתא, סכום ששיעורו מלוא הסכום הנגרר בתוספת 100,000 ₪ נוספים מהתמורה ובמקרה שגרירת המשכנתא היא בנוסף הלוואה חדשה במשכנתא, בתוספת 7% נוספים מהתמורה לפחות.

22.7. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.





**נספח ג' – לוח תשלומים**

**נספח ג' – נספח התשלומים**

פרטי הקונה: XXXXXX, ת.ז. XXXXXX; YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

**תיאור הדירה:**

- מס' הבניין בפרויקט: \_\_\_\_\_
- מס' הדירה: \_\_\_\_\_
- מס' חדרים: \_\_\_\_\_
- קומה: \_\_\_\_\_

**הצמדות:**

\_\_\_\_\_ חניות מס' זמני \_\_\_\_\_

1. לוח תשלומים זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
2. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירת החזקה בדירה על פי הסכם זה, במלואן ובמועד, המוכר ימסור את החזקה בדירה לקונה עד לא יאוחר מיום 8.2.2029 (להלן: "מועד המסירה"), כשהיא בנויה בהתאם להוראות הסכם זה ומוכנה למסירה.

מוסכם כי הדירה תיחשב כ"מוכנה למסירה" לאחר מתן טופס 4 בגינה וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ומחוברת (בין בחיבור זמני ובין בקבוע) למערכות החשמל, המים והביוב וכאשר קיימת גישה סבירה אליה.

**3. מחיר הדירה**

- 3.1 מחיר הדירה נכון למועד חתימת החוזה הינו סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ חתימת חוזה זה 18%), בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 שלהלן (להלן: "התמורה").
- 3.2 מובהר, כי ככל שיועלה או ירד שיעור המע"מ במועד כל תשלום ותשלום על חשבון התמורה, אזי יחויב הקונה לשלם כל תשלום בצירוף המע"מ החל בגינו במועד התשלום בגין השינוי בשיעור המע"מ כאמור. למען הסר ספק מובהר, כי הקונה יישא בתשלום המע"מ בשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל, בגין כל תשלום אחר שהקונה חייב בו על פי הוראות החוזה, ככל שחל מע"מ לגביו, לרבות תשלומים בגין שינויים ותוספות, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים וכיו"ב.
4. מחיר הדירה ישולם בתשלומים ובמועדים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן:

4.1 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח – להלן: "התשלום הראשון") המהווים 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ כדין ישולם במועד חתימת חוזה זה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.2 השלמה ל-20% ממחיר הדירה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ - להלן: "התשלום השני") המהווה 13% ממחיר הדירה כולל מע"מ ישולם עד לא יאוחר מ-45 ימים לאחר חתימת החוזה, קרי תאריך \_\_\_\_\_ ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהגורם המלווה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

- 4.3. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) ישולם בחלוף 5 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום \_\_\_\_\_ . תשלום זה והלאה כפופים לקבלת היתר בניה מלא לבניית הדירה. מובהר כי ככל ולא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, יידחה מועד התשלום עד לקבלת למועד קבלת היתר בניה מלא, כאמור.
- 4.4. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) ישולם בחלוף 10 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום \_\_\_\_\_ .
- 4.5. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) ישולם בחלוף 15 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום \_\_\_\_\_ .
- 4.6. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) ישולם בחלוף 20 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום \_\_\_\_\_ .
- 4.7. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) ישולם בחלוף 25 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום \_\_\_\_\_ .
- 4.8. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) ישולם בחלוף 30 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום \_\_\_\_\_ .
- 4.9. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) ישולם בחלוף 35 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום \_\_\_\_\_ .
- 4.10. יתרת התמורה, קרי 10% ממחיר הדירה המהווה סך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_) :  
\_\_\_\_\_ נה - להלן: "התשלום האחרון" ישולם 7 ימים לפני מסירת הדירה לקונה ובכל מקרה תוך לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בפועל בדירה לקונה.

(לעיל ולהלן: "התשלומים").

**5. הצמדה למדד**

- 5.1. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
  - 5.2. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
  - 5.3. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.
  - 5.4. הצמדת התשלומים למדד בהתאם לסעיף 5 שלעיל תהיה בהתאם להוראות הבאות:
- "מדד הבסיס" – מדד תשומות הבנייה הידוע במועד חתימת החוזה או מיום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבניהם.

אם יתברר מתוך המדד שהתפרסם במועד ביצוע התשלום בפועל, כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון שהיה ידוע במועד חתימת חוזה זה, אזי יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלום הנייל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. במידה ופחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום. יובהר המדד החדש משמעו המדד ביום ביצוע התשלום בפועל. בחוזה זה "המדד" - הוא המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי.

## 6. מיסים

- 6.1. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיידרש הקונה לשלם בגין חוזה זה וכל תשלום אחר המוטל על הקונה על פי כל דין ו/או הוראות חוזה זה.
- 6.2. מחיר הדירה שלעיל כולל מע"מ בשיעור 18%. מובהר כי שיעור המע"מ יכול וישתנה, ובהתאם יגדל תשלום המע"מ על ידי הקונה לגבי התשלומים שטרם שולמו על ידו.
- 6.3. בנוסף, בכפוף לאמור בהסכם המכר, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התשלומים לגורמים הרלבנטיים בגין חיבור הדירה למוני המים והגז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי תשלומם יהיה עלול לעכב מילוי התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה. במקרה זה ישיב הקונה למוכר את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י המוכר.

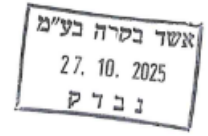
## 7. הקדמת תשלומים

- 7.1. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים הנקובים בסעיף 4 שלעיל. הקונה יעביר למוכר בקשה בכתב להקדמת התשלום כאמור, במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף, הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

## 8. ריבית פיגורים

- 8.1. קונה שפיגר בתשלום או בחלקו מהתשלומים המפורטים לעיל בנספח זה לרבות הפרשי הצמדה כהגדרתם לעיל, יהיה חייב לשלם לחברה בנוסף להפרשי הצמדה כאמור לעיל, גם ריבית פיגורים. מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה לרבות הפרשי הצמדה כהגדרתם לעיל, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה החברה זכאית לחייב ולגבות מהקונה גם ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 17.6 להסכם. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום בפועל. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כאמור. כל תשלום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, ולאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 8.2. למען הסר כל ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי להקים לקונה זכות כלשהי לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו עפ"י הסכם המכר ו/או נספחיו לרבות נספח זה, ואין בו כדי לפגוע ו/או לגרוע באילו מזכויות ו/או סעדי ו/או תרופות החברה המוקנות לה עפ"י כל דין בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב הפרתו.

9. רק פירעון בפועל של כל תשלום ותשלום במועדו בשלמותו, ייחשב כעמידת הקונה בהתחייבותו על פי ההסכם ונספח זה.



10. מבלי לגרוע מהוראות החוזה, מובהר כי תנאי התשלום והמועדים כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים היורדים לשורשו של החוזה ומוסכם כי הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה התקנה לחברה זכות לכל סעד בהתאם להוראות ההסכם ו/או הדין.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ :

המוכר	הקונה 1	הקונה 2
-------	---------	---------

**נספח ד' – ייפוי כוח בלתי חוזר**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

אני/אנו הח"מ:

XXXXXX, ת.ז. XXXXXX

YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

(להלן ביחד ולחוד, "הקונה")

ממנים בזה את עו"ד יזיד עבד אלח'אלק ו/או עו"ד טארק אסכנדר ו/או עו"ד שדא תותרי ו/או עו"ד רואד צפורי ו/או עו"ד ערין עותמאן להיות לבא/י הכח החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר עם המקרקעין הידועים כ **כגוש 17827 חלקות 146-145 מגרשים 288+287 לפי תכנית מפורטת 4952/ג מתחם 46404**, ו/או כל חלקה ו/או חלקת משנה בהם ו/או שתיווצר מהם עקב פעולות איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום ו/או תיקון צו בית משותף ו/או כל פעולת רישום אחרת, המצויים **שכונת הגליל** (להלן: "המקרקעין"), ו/או בקשר ליחידות שייבנו עליהם, ואך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר ובכפוף להוראות המכרז כדלקמן:

1. לרכוש ו/או לקבל בהעברה **מחברת מסאם השקעות בע"מ, ח.פ. 515464444** (להלן: "המוכר" או "החברה") את מלוא זכויותיו של המוכר בדירת מגורים מס' זמני \_\_\_\_ (על הצמודותיה), בבניין \_\_\_\_ הנבנה ו/או שייבנה במקרקעין (להלן: "הרכוש הנ"ל") כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון הן בפעולה אחת והן מפעם לפעם, בשלמות או בחלקים.
2. מדי פעם בפעם לפצל, לתקן, לבטל, לפדות, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים לרישום ו/או להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמות או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני ועיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל, למשכן, לשעבד או להתחייב למשכן ו/או לשעבד את הרכוש הנ"ל בשמי/נו לטובת בנקים וצדדים שלישיים.
3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשום את הרכוש הנ"ל כבית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט) 1969 לתקן כל מיני רישומים בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
4. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לידי מיני הסכמים בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
5. לפעול בשמינו ו/או במקומנו בכל הנוגע לבצוע ורישום הבעלות, בתמורה ו/או שלא בתמורה, פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום המקרקעין או כל חלקה ו/או קרקע שתבוא במקומה ו/או שתיווצר מהם או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן, לרבות בנוגע לאיחוד (פרצלציה) ו/או חלוקה ו/או כל חלקה שתיווצר כתוצאה מאיחוד ו/או החלוקה כאמור, וביצוע כל אחת מהפעולות על פי ייפוי כוח זה בחלקה המאוחדת שתיווצר, ולצורך זה לחתום על כל תכנית, בקשה, שטר, הצהרה, אישור, תעודות, ניירות, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, רישום זיקות הנאה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות אחרים במקרקעין ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים או כל מסמך אחר שיידרש לצורך האמור לעיל, ובין היתר ויתור על שטחים לצורך מדרכות, דרכים, מבחני ושטחי ציבור, תשתיות שונות, חדרי טרנספורמציה, צנרת, שטחי גינון ונטיעות וכיו"ב.
6. להסכים לרישום כל חלוקה, כל איחוד וכל הפרדה, ובכלל זה, הפרדה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שירשמו בעתיד, בכפוף למשכנתא/ות ו/או לשעבוד/ים וגם/או לזכות/יות של אחרים ו/או חופשי מזכויות אלו. לחתום בשמינו ובמקומנו על כל תוכנית ו/או שינוי ו/או תיקון תוכנית ו/או היתר ו/או כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם המקרקעין הנ"ל, לרבות תוכנית בניה הנובעות משינוי באחוזי הבניה ו/או בתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו לגבי המקרקעין.

YYYYY ת"ז YYYYY	XXXXX ת"ז XXXXX	מסאם השקעות בע"מ ח.פ. 515464444
--------------------	--------------------	------------------------------------

אשר בשרה בע"מ  
27.10.2025  
גברק

7. להגיש בשמנו או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הבניין/הבניינים שייבנו על המקרקעין, לרבות כבית/כבתים משותף/משותפים וכן לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על המקרקעין הנ"ל, ולחתום בשמנו ו/או במקומנו על הסכמי שיתוף המקרקעין ו/או על כל תקנון לבית משותף ו/או תיקון לו, ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לתיקון לו או להחלפתו לרבות תיקון ו/או החלפת התקנון המצוי בחוק המקרקעין ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הסביר, ו/או בכל הנוגע להוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הכללת שטחים ברכוש המשותף ו/או לרישום ההצמדה של השטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כל שהן של הבית המשותף או של הבתים משותפים, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או על כל מסמך בקשר לניהול הבית והגדרת היחסים של משתכני הבית והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף ובמקרקעין בכלל. לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך הסבת ההיתר על שם רוכשי החלקים במקרקעין וכל פעולה שתידרש בקשר להליכי תכנון.
8. להסכים בשמנו ובמקומנו לרשום משכנתאות על המקרקעין ו/או על חלק ממנו לזכות בנק למשכנתאות ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ ו/או אמפא קפיטל בע"מ ו/או בנקים ו/או חברות ביטוח ו/או חברות ו/או כל גוף אחר (להלן: "הבנק" או "הבנק המממן") שילוה לחברה כספים לצורך מימון הבניה, וזאת למרות שרשומה ו/או תירשם לזכותנו הערה על המקרקעין ו/או על חלק ממנו, בקשר עם הרכוש הנ"ל שרכשנו מהחברה.
9. לחתום בשמנו ובמקומנו על כתבי התחייבות לרישום משכנתא, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המממן.
10. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת היחידה על המקרקעין, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או תיקון הערות אזהרה ו/או ייחוד הערות אזהרה, פעם אחת או פעמים אחדות ומעת לעת ו/או לטובת רוכשי זכויות ברכוש הנ"ל מטעמנו ו/או בנקים מממנים מטעמם ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין, וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק ו/או לייחד כל בטוחה ו/או הערה שניתנה ו/או נשרמה כאמור, לחלקה ו/או תת חלקה עליה תמצא היחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
11. לטפל בשמי ובמקומי בכל הכרוך בקבלת אישורי מיסים במשרדי מיסוי מקרקעין.
12. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שיתקבלו בקשר להעברת הזכויות במקרקעין ו/או העברת זכויות מכל נעבר מטעמי, ככל שיהיה, ביחס למקרקעין (להלן: "הנעבר"), לצד שלישי ו/או מי מטעמו, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או משכון לטובת הנעבר ו/או לפקודתו ו/או לפקודת מי מטעמו ו/או לטובת מי שהנעבר יורה לי עליו וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה ו/או משכון ו/או הערת אזהרה שניתנה ו/או נרשמה על המקרקעין כאמור.
13. להעביר לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") כל שטח ו/או מבנה ו/או יחידה בבית משותף שיהיו קיימים על המקרקעין כולל תחנת טרנספורמציה כמו כן לתת לחברת החשמל זיקת הנאה ו/או זיקות הנאה, להעברת כבלים על אותם שטחים שיהיו חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף שיהיה קיים על המקרקעין ו/או כל חלק ממנה. לצורך האמור לעיל יהיו באי כוחי רשאים לחתום על כל בקשות, הצהרות, שטרי זיקת הנאה, שטרי מכר, שטחי חכירה וכל מסמך אחר בהתאם לשיקול דעתם הסביר של באי כוחי הנ"ל.
14. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויותיהם של צדדים שלישיים להם התחייבנו בקשר עם זכויותינו ברכוש הנ"ל, לרבות קונים מטעמנו ו/או גורמים מממנים, כגון בנק למשכנתאות וכדומה, לרבות רישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובתם.
15. לרשום את הזכויות על שמנו ביחידה שנרכשה על ידנו במקרקעין הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת.
16. לחתום בשמנו על שטרי מכר ו/או שטרי העברת זכות שכירות בקשר למקרקעין ו/או כל מסמך אחר שיידרש לרישום זכויותינו ו/או זכויות חליפנו ביחס לרכוש הנ"ל שרכשנו מהחברה על המקרקעין.
17. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור בשמי ובמקומי על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לי מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאהיה זכאי אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמי יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אני מודע לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי בא כוחי מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלי, שלגביו אני זכאי מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אני זכאי מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרתי במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לי בדין להגנת בית המגורים, יהיה בא כוחי מורשה, מוסמך וזכאי לוותר בשמי על הגנת בית המגורים.
18. אני הח"מ מאשר בחתימתי על ייפוי כוח זה כי הסמכתי באופן מפורש את בא כוחי הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים כשאני מבין היטב את משמעות הויתור שניתן על ידי וידוע לי כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחי הנ"ל או מי מהם, שאני אפנה את הנכס המשמש לי למגורים ואשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותי, ויאפשר לי לשכור דירת מגורים באזור מגוריי, התואמת את צרכי ואת צרכי בני משפחתי המתגוררים עימי, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע.
19. לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

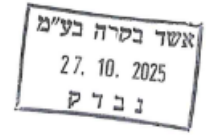
YYYYY  
YYYYY ת"ז

XXXXX  
XXXXX ת"ז

מסאם השקעות בע"מ  
515464444 .פ.ח

20. לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.
21. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עליי ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי ייפוי כוח זה.
22. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא כוחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל בכל התנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולהעביר יפוי כוח זה כולו ו/או בחלקים לאדם ו/או גורם אחר. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפויי כוח למיניהם, לרבות יפויי כוח בלתי חוזרים.
23. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כוח זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכוח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
- 23.1. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, משרדי מס רכוש, רשם המשכונות, רשם החברות, בפני עורך דין, במשרדי עיריית נוף הגליל, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או בפני משרדי כל חברה משכנת ו/או בפני כל גוף ו/או רשות אחרת, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי ו/או להצהיר כפי שיידרשו, על כל המסמכים, התעודות, הבקשות, ההצהרות, האישורים, ההתחייבויות, השטרות, התכניות, התעודות חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שטרי העברת זכות שכירות ו/או שטרות עסקה, ו/או העברה ו/או משכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחי הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.
- 23.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכוח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 23.3. לשלם בשמנו ועל חשבונו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא בקשר עם המקרקעין.
- 23.4. להגיש בשמנו בקשות למתן היתרי בניה ו/או היתרי שינויים ו/או ביצוע עבודות במקרקעין ו/או בכל חלק מהם, חתימה על תוכניות ו/או כל מסמך הנוגע להליכי תכנון במקרקעין, הקלות, איחוד וחלוקה, ניצול אחוזי בניה קיימים ו/או עתידיים, תוספות בניה, הריסה וכל ענין או מסמך אחר בקשר למקרקעין.
- 23.5. לחתום בשמי ובמקומי על ייפויי כוח שיידרשו, לרבות חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזרים בקשר עם המקרקעין.
- 23.6. לרשום שעבודים, לרבות משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובת בנקים נותני הלוואות לרבות חתימה על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או מסמכי שיעבוד וכל מסמך והתחייבות ללא יוצא מן הכלל לגבי המקרקעין, לטובת הלוואה כאמור לנעבר ו/או לצד שלישי מטעמו, לרבות נעבר מטעמו בתמורה ושלא בתמורה.
24. מיופי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הסביר להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני, לרבות עיריית נצרת, ועדות התכנון והבניה, ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש בקשות הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שהיה נחוץ לבצע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי היחידה ו/או המקרקעין.
25. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
26. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם הסביר.
27. מיופה הכוח יהיו רשאים להעביר ייפוי כוח זה כולו או מקצתו לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או לפטרם מעת לעת.
28. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו, והוא ייפוי כוח זה בלתי חוזר, היות וזכויות החברה ורוכשי יחידות אחרות הנבנות על המקרקעין קשורות ותלויות בו.
29. אנו מסכימים כי מיופה הכוח רשאים לייצג את החברה ו/או כל צד שלישי אחר, ככל שיהיה, בעסקה זו על כל הנובע ממנה ובכל עניין אחר.
30. ככל שיפוי כוח זה נחתם על ידי יחיד, האמור בו בלשון רבים אף לשון יחיד במשתמע. האמור בו בלשון זכר, אף לשון נקבה במשתמע.

**על כן באנו על החתום, היום 00/00/0000:**



חתימה: \_\_\_\_\_

XXXXXX, ת.ז. XXXXXX

חתימה: \_\_\_\_\_

YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

**אישור**

הריני מאשר את חתימתם של הנ"ל על ייפוי הכוח דלעיל בפניי.

תאריך: 00/00/0000

שם עו"ד: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

**נספח ה' – נספח ליווי פיננסי**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אמפא קפיטל בע"מ

לכבוד  
איילון חברה לביטוח בע"מ

**הנדון: כתב ויתור והתחייבות רוכשי יחידות דיור**

לבקשת מסאם להשקעות בע"מ (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם רכישת דירה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת \_\_\_ חדרים בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם מס' 46404 על פי המתואר במסמכי מכרז מס' צפ/382/2023 המצויים בגוש 17827, חלקות 145-146 (בשלמות), מגרשים מס' 287-288 לפי תוכנית מס' ג/4952, שכונת הגליל בנצרת, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800023724 (להלן בהתאמה: "הדירה", "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"הסכם המכר") הרינו מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

1. נמסר לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתה ושעבודים שונים לרבות שעבוד חשבון הפרויקט (קבועים וצפים) על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין לרבות שעבוד חווי המכר והסכומים המגיעים ליום בגין מכירת הדירה בפרויקט (להלן: "השעבודים") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם, על דרך השעבוד, של כל זכויות המוכר הנ"ל, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם המכר.
2. הובהר לנו והוסבר לנו כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או אישרתם בכתב כי זכויותינו בקשר עם הדירה משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בקשר עם הדירה ועם המקרקעין, ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים בקשר עם המקרקעין (לרבות הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבותיו של המוכר כלפינו.
3. הובהר לנו כי במקרה של מימוש כאמור, אתם (וכל כונס נכסים שימונה לצורך המימוש) תהיו רשאים למכור את המקרקעין (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
4. ידוע לנו, כי אתם רשאים, אך לא חייבים, לממש את זכויותיהם בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתם הסביר, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים.

YYYYY  
ת"ז YYYYYY

XXXXXX  
ת"ז XXXXXX

מסאם השקעות בע"מ  
פ.נ. 515464444

5. לאחר שהוסבר לנו העניין לאשורו, ידועות לנו כלל ההוראות הבאות בכל הקשור עם הבטוחות בפרויקט ואנו מתחייבים לנהוג על פיהן ללא יוצא מן הכלל, אלא אם יוסכם אחרת על ידכם מראש ובכתב:
- 5.1 בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר הדירה ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר הדירה, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.
- 5.2 הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור.
- 5.3 מחיר הדירה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות (המשולמים לקבלן שאיננו המוכר), מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.
- 5.4 הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות,
- 5.5 ידוע לנו כי לאחר פקיעת הבטוחות, מבלי שנדרשנו לשלם על פיהן סכומים כלשהם, ואך ורק לאחר קיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים להלן, תסכימו למסור לנו מכתב להחרגת הדירה מתחולת השעבודים: (1) הושלמה בניית הדירה; (2) מלוא התמורה על פי הסכם המכר שולמה ישירות לחשבון הפרויקט, ואך ורק באמצעות פנקס השוברים; (3) נמסרה החזקה בדירה (בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס הדירה); (4) כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק המכר, בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק המכר (להלן: "תנאי החרגה").
- 5.6 לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה אלא לאחר שירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו בדירה, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי החרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
6. החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם המכר יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.
7. לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם המכר בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם המכר, נשלח לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
9. במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם הסביר, כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרויקט ובדירה, מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
10. אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והכל כאמור בכפוף להוראות חוק המכר והמכרז.
11. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות ואך ורק לחשבון הפרויקט, שהנו חשבון מספר 687935 המתנהל על שם המוכר בסניף 475 של בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") ואך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לנו במעמד החתימה על הסכם המכר.
- הודע לנו שכל תשלום אשר ישולם בדרך אחרת, ולא באמצעות פנקס השוברים הנ"ל, לא ייחשב כלפיכם כתשלום ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "חוק המכר"), ו-"הבטוחה/הבטוחות".
- הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בניכוי רכיב המע"מ של התשלום האמור.

ידוע לנו כי בהתאם לאמור בחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לנו את סכום המע"מ הנכלל בתשלום ששילמנו למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו נממש את הערבות הבנקאית (ביחס לאותו תשלום), בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לנו באמצעותכם לאחר שהתקבל בידיכם מאת הקרן.

12. ידוע לנו כי הנכס רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 5.1-5.2 לעיל, ולפיכך יפוי הכח עליו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם המכר ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, מבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו כדי לגרוע מכל יפוי כח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

13. אנו מודעים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לבינכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות כלפינו, ישירה ו/או עקיפה, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה, ולמעט על פי הבטחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות.

14. אנו מודעים כי הפיקוח על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכס מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי ככל שנהיה מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספנו, עלינו להסדיר זאת באופן עצמאי ובמישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם אינכם אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטחות.

15. ידוע לנו שתהיו רשאים להודיע לנו בכל שלב כי הלווי לפרויקט זה לא יפתח. במקרה זה, תשלומים ששילמנו לחשבון הפרויקט, כמפורט בסעיף 12 לעיל, יושבו לידינו בד בבד עם השבת הבטחות לידי איילון חברה לביטוח בע"מ.

16. אנו מתחייבים בזאת כי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר וענין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

17. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לחזור בנו, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

18. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם המכר, יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

19. הודע לנו כי בכל הנוגע לדירה, להסכם המכר, למסמך זה ולנובע מהם, בין במישרין ובין בעקיפין, יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט של מדינת ישראל הממוקמים בתל אביב.

### לפיכך באנו על החתום :

שם הרוכש

אשר בקרה בע"מ  
27. 10. 2025  
נ ב ד ק

\_\_\_\_\_  
ת.ז.

\_\_\_\_\_  
חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד יזיד עבד אל-ח'אלק ו/או טארק אסכנדר, מאשר בזאת חתימת מרשי הנ"ל.

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

**נספח ו' – תצהיר והתחייבות העדר יחסים מיוחדים**

**תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים**

אני/הח"מ

XXXXXX, ת.ז. XXXXX ; YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

מצהירים ומתחייבים בזאת, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי חברת מסאם השקעות בע"מ (להלן: "המוכר"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהמוכר בפרויקט המוקם על גוש 17827 חלקות 145-146 מגרשים 287+288 לפי תכנית מפורטת ג/4952 מתחם 46404 בהתאם למכרז צפ/382/2023 במסלול מחיר מטרה (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

\_\_\_\_\_  
YYYYY  
ת"ז YYYYY

\_\_\_\_\_  
XXXXXX  
ת"ז XXXXX

\_\_\_\_\_  
מסאם השקעות בע"מ  
ח.פ. 515464444

אשר בקרה בע"מ  
27. 10. 2025  
נ ב ד ק

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של המוכר ו/או של מי מבעליו ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליו, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק");

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של המוכר ו/או של מי מבעליו ו/או של קרובי משפחתו, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

ג. המוכר או קרוב משפחתו כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את המוכר ו/או את מי מטעמו בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: 00/00/0000

\_\_\_\_\_ חתימה: XXXXX ת.ז., XXXXXX

\_\_\_\_\_ חתימה: YYYYYY ת.ז., YYYYYY

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום 00/00/0000 הופיעו בפני, עו"ד יזיד עבד אלח'אלק ו/או טארק אסכנדר, בכתובת הגליל 17, נצרת מר/גב' XXXXXX, ת.ז. XXXXXX ומר/גב' YYYYYY, ת.ז. YYYYYY המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

**נספח ז' – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים**

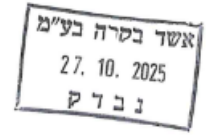
**תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים**

אני/הח"מ

XXXXXX, ת.ז. XXXXXX ; YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

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 שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

א. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972;



- ב. זכות על פי חוזה פיתוח ו/או חוזה לבעלות ו/או לחכירה ו/או לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה או מתנה או נאמנות וכיוצ"ב);
- ג. זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ;
- ד. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכיה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למטרה נשוא הזכייה.

"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.

ולראיה באנו על החתום, היום: 00/00/0000

חתימה: \_\_\_\_\_ ת.ז. XXXXXX

חתימה: \_\_\_\_\_ ת.ז. YYYYYY

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום 00/00/0000 הופיעו בפני, עו"ד יזיד עבד אלח'אלק ו/או טארק אסכנדר, בכתובת הגליל 17, נצרת מר/גב' XXXXXX, ת.ז. XXXXXX ומר/גב' YYYYYY, ת.ז. YYYYYY המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, 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 הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
\_ , עו"ד

נספח ח' – כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז ותצהיר

כתב התחייבות – חסר דירה קונה דירת מחיר למטרה

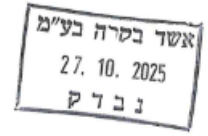
אני/נו הח"מ  
XXXXXX, ת.ז. XXXXXX ; YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט המוקם על גוש 17827 חלקות 145-146 מגרשים 287+288 לפי תכנית מפורטת ג/4952 מתחם 46404 בהתאם למכרז צפ/382/2023 במסלול מחיר מטרה (להלן: "דירת מחיר מטרה"), עם המוכר חברת מסאם השקעות בע"מ.

\_\_\_\_\_  
YYYYY  
ת"ז YYYYYY

\_\_\_\_\_  
XXXXXX  
ת"ז XXXXXX

\_\_\_\_\_  
מסאם השקעות בע"מ  
ח.פ. 515464444



ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/382/2023 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לקונה הדירה.

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

1. 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 מופחת.
2. כמו-כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים".
3. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למטרה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

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 למטרה, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (במילים: מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

ולראיה באנו על החתום, היום: 00/00/0000

\_\_\_\_\_ חתימה: XXXXX, ת.ז. XXXXXX

\_\_\_\_\_ חתימה: YYYYY, ת.ז. YYYYYY

**אישור עו"ד**

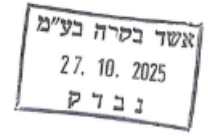
הריני לאשר כי ביום 00/00/0000 הופיע/ו בפני, עו"ד יזיד עבד אלח'אלק ו/או טארק אסכנדר, בכתובת הגליל 17, נצרת מר/גב' XXXXXX, ת.ז. XXXXXX ומר/גב' YYYYYY, ת.ז. YYYYYY המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, \_\_\_\_\_

**נספח ט' – נספח הצמדת חניית נכה**

**הצמדת חניית נכה**

אנו הח"מ,  
XXXXXX, ת.ז. XXXXXX  
YYYYYY, ת.ז. YYYYYY



אשר רכשנו מאת חברת פורמינג להשקעות בע"מ (להלן: "המוכר") את דירה מס' זמני \_\_\_ לרבות חניה מס' \_\_ (להלן: "החניה"), בבניין מס' \_\_\_ (להלן: "הבניין") בפרויקט המוקם על בפרויקט המוקם על גוש 17827 חלקות 145-146 מגרשים 287+288 לפי תכנית מפורטת ג/4952 מתחם 46404 בהתאם למכרז צפ/382/2023 במסלול מחיר מטרה:

1. הודע לקונה כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חנית נכה, אנו נחליף את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה, אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית").

ולראיה באתי על החתום, היום: 00/00/0000

חתימה: \_\_\_\_\_ XXXXX ת.ז., XXXXXX

חתימה: \_\_\_\_\_ YYYYYY ת.ז., YYYYYY

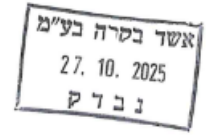
אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום 00/00/0000 הופיעו בפני, עו"ד יזיד עבד אלח'אלק ו/או טארק אסכנדר, בכתובת הגליל 17, נצרת מר/גב' XXXXXX, ת.ז. XXXXXX ומר/גב' YYYYYY, ת.ז. YYYYYY המוכרים לי באופן אישי/ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, 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 הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, \_\_\_\_\_

נספח י' – עדכון הקונה לפי סעיף 1א2 לחוק המכר

עדכון לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974



בהתאם להוראת סעיף 1א2 (א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות"), הריני להודיעכם כדלקמן:

1. ביום חתימת נספח זה חתמתם על הסכם רכישה אל מול חברת מסאם השקעות בע"מ ח.פ. 515464444 (להלן- "ההסכם" ו-"החברה", בהתאמה), לפיו רכשתם מהחברה את דירה סימון זמני \_\_ בבניין \_\_ בת חדרים (לרבות ממ"ד הנמנה כחדר), אשר ממוקמת בקומה \_\_, חניות עוקבות הנבנים במקרקעין הידועים כגוש 17827 חלקות 145-146 מגרשים 288+287 לפי תכנית מפורטת 4952/ג מתחם 46404, ו/או כל חלקה ו/או חלקת משנה בהם ו/או שתיווצר מהם עקב פעולות איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום ו/או תיקון צו בית משותף ו/או כל פעולות רישום אחרת, המצויים בעיר נוף הגליל (להלן: "הדירה").
2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה עליו חל החוק, החובה להבטיח את החזרתם של כספים ששילם קונה על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כדלקמן:
  - 2.1. מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמוסכם בחוזה המכר.
  - 2.2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.
  - 2.3. שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות.
  - 2.4. רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ובלבד שבאותו מועד לא קיימות על הזכויות ביחס לדירה שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה כאמור.
  - 2.5. העברת הבעלות (או זכות אחרת) בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, על שם הקונה כשהדירה או הזכות בקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של: פוליסת ביטוח, וזאת בהתאם להוראות סעיף 2(ב) לחוק הבטחת השקעות.
4. בהתאם להוראות חוזה הרכישה שומרת החברה לעצמה את הזכות להחליף את הערובה בהתאם להוראות ההסכם ומבלי לגרוע מהוראת סעיף 2א לחוק.

**אישור הקונה:**

הריני לאשר כי קראתי את הודעת החברה הנ"ל בעיון, הובהרו לי זכויותי עפ"י החוק, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, ובפרט כי אסור למוכר לקבל מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר ללא העמדת אחת הבטוחות הנקובות בסעיף 0 לעיל. ידוע לי כי עם מסירת הבטוחה כאמור לעיל (ומבלי לגרוע מזכות החברה להחלפתה בבטוחה אחרת), מילא המוכר את חובתו הנ"ל כלפיי.

ולראיה באנו על החתום:

_____ חתימה:	XXXXXX, ת.ז. XXXXXX
_____ חתימה:	YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

**נספח יב' – הוצאת שטחים מרכוש משותף**

אשרד בקרה בע"מ  
27.10.2025  
נבדק

**נספח יד' – הוצאת שטחים מרכוש משותף**

1. הודע לקונה במסגרת חתימתו על ההסכם ועל מסמך זה, כי ידוע לו שלחברה תישמר הזכות הבלעדית להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירה ו/או לדירות אחרות ו/או לכל חלק אחר בבנין ו/או הבניינים, המצויים במקרקעין ו/או כל חלקת משנה שתיווצר מהם עקב פעולות רישום ו/או פרצלציה ו/או רישום בית משותף, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.
2. כמו כן, הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לכלול ברכוש המשותף, כל חלק בבנין ו/או בפרויקט ולחזור ולכלול מפעם לפעם חלקים נוספים כאמור, ובמקרה כזה, יועבר חלק זה לאחריות רוכשי הדירות בבנין בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.
3. מובהר במפורש, כי כל השטחים שאינם מהווים את שטחי הדירות ו/או שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין, כגון מקלט, מעליות, חדרי מדרגות והמתקנים אשר מעצם טיבם וטבעם מיועדים לשרת את כלל בעלי הדירות בבנין, יכללו כרכוש משותף בכפוף להוראות הדין והמכרז.
4. מובהר, כי החברה תהיה רשאית לקבוע לפי שקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, את מיקום וסימון חלק משטח, החצר, הלובי, המעברים הגגות והגג העליון (אשר חלקים מהם בלבד ייועדו להצבת מתקני הבית המשותף ואשר יירשמו כרכוש משותף וישמשו למטרה זו), והכל בכפוף לכל דין.
5. למען הסר ספק, שטחים אלה לא יכללו בגדר הרכוש המשותף, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת על ידי החברה: מחסנים, חניות,

**על כן באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_ חתימה:

XXXXXX, ת.ז. XXXXXX

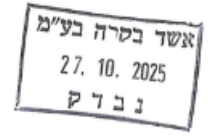
\_\_\_\_\_ חתימה:

YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

**אישור**

\_\_\_\_\_

הריני מאשר את חתימתו של הקונה בפניי על הנספח דלעיל.



**נספח יג' – נספח היעדר היתר בניה**

**נספח יג' – נספח היעדר היתר בניה**  
נספח להסכם שנערך ונחתם בנצרת ביום 00/00/0000

בין:

**מסאם השקעות בע"מ, ח.פ. 515464444**  
מרח' נטופה 23 נוף הגליל  
(להלן: "המוכר" ו/או "החברה")

**מצד אחד**

לבין:

1. XXXXXX, ת.ז. XXXXX  
2. YYYYYY, ת.ז. YYYYYY

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה" או "הרוכש")

**מצד שני**

**הואיל:** ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה המסומנת כדירה מס' זמני \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_, והכל בהתאם למפרט ולתוכנית הרצ"ב **כנספחים א' - ב'** להסכם המכר (להלן בהתאמה: "הדירה" ו- "הבניין") שתבנה החברה במסגרת פרויקט הנבנה על ידה במקרקעין הידועים כגוש 17827 חלקות 145-146 מגרשים 287+288 לפי תכנית מפורטת 4952/ג מתחם 46404 (להלן בהתאמה: "הסכם הרכישה" ו- "הפרויקט");

**והואיל** ובמועד חתימת הסכם הרכישה טרם התקבל היתר בנייה סופי לבניית הפרויקט, הבניין והדירה;

**לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. לכל ביטוי ו/או מונח בנספח זה תהיה אותה המשמעות הניתנת לו בהסכם הרכישה, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.
3. הודע לקונה כי במועד חתימת הסכם הרכישה טרם התקבל היתר בנייה סופי לבניית הפרויקט, הבניין והדירה.
4. ככל ולא יתקבל היתר בניה בתוך שישה (6) חודשים ממועד החתימה על הסכם זה (להלן: "המועד הקובע"), תעמוד לקונה הזכות להודיע לחברה על ביטול הסכם זה. הודעה כאמור תישלח על ידי הקונה לחברה בכתב עד לא יאוחר מ-30 ימים לאחר המועד הקובע.
5. הודע לקונה כי התוכניות ו/או מפרט המכר שנמסרו לו במעמד חתימת הסכם הרכישה (**נספחים א' - ב'** להסכם) אינם סופיים, וכי ייתכנו בהם שינויים הנובעים, בין היתר, מדרישת הרשויות ו/או היתר הבניה הסופי כפי שיתקבל בפועל. החברה תהיה רשאית לתקן את התוכניות ו/או המפרט כך שהני"ל יותאמו להיתר הבנייה הסופי שיתקבל, להוראות המכרז ולדין.

אשרד בקרה בע"מ  
27.10.2025  
נ ב ד ק

6. החברה תודיע בכתב לקונה על קבלת היתר בניה סופי בסמוך למועד קבלתו (להלן: "הודעת החברה"). להודעת החברה יצורפו תוכניות ו/או מפרט עדכניים, וזאת במידה שלאחר קבלת היתר הבניה יהיו בתוכניות ו/או במפרט המכר שינויים ביחס לתוכניות ו/או מפרט המכר שנחתמו על ידי הצדדים במעמד חתימת הסכם הרכישה. התוכניות ו/או המפרט העדכניים שיצורפו להודעת החברה יהיו התוכניות ו/או המפרט המחייבים את הצדדים בהתאם להסכם זה, והם יחליפו את התוכניות ו/או המפרט שנחתמו על ידי הצדדים במעמד חתימת הסכם הרכישה. במקרה כאמור, הקונה מתחייב להשיב לחברה עותק מהתוכניות ו/או המפרט העדכניים תוך 14 ימים ממועד קבלתם, וזאת מבלי לגרוע מתוקפם המחייב אף ללא הוספת חתימות כאמור.
7. מוסכם כי ככל שיחול שינוי מהותי בתוכניות ו/או המפרט העדכניים ביחס לתוכניות ו/או המפרט שצורפו להסכם הרכישה, הקונה יהיה רשאי לבטל את הסכם הרכישה וזאת באמצעות הודעה בכתב שישלח הקונה עד לא יאוחר מ-30 ימים ממועד קבלת הודעת החברה כהגדרתה לעיל.
- "שינוי מהותי" – לצורך סעיף זה פירושו שינויים ו/או סטיות בתוכנית הבניה של הדירה מעבר למותר על פי חוק המכר (דירות) וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008 לרבות שינוי במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בשטח ו/או בקומה של הדירה. ככל שהקונה יודיע לחברה על ביטול הסכם המכר כאמור בסעיפים 4 או 7 לעיל, החברה תשיב לידי הקונה תוך 45 ימים ממועד קבלת ההודעה על ביטול ההסכם את מלוא הכספים ששולמו על ידו על חשבון תמורת רכישת הדירה בערכם הריאלי, והכל בכפוף להשבת כל הבטוחות ו/או המסמכים שנמסרו לקונה עפ"י הסכם זה, לרבות ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ו/או פנקס תשלומים, למעט שכ"ט עו"ד ששולם על ידי הקונה, וכנגד חתימת הקונה על כל המסמכים שיידרשו לביטול העסקה.
8. למען הסר ספק יובהר כי ככל שהקונה לא יודיע לחברה על ביטול הסכם הרכישה באופן ובמועד כפי שנקבע בסעיפים 4 או 7 לעיל, אזי הסכם הרכישה ימשיך להיות בתוקף ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה רשאי להודיע על ביטול הסכם הרכישה בחלוף המועד שנקבע למסירת ההודעה בסעיפים 4 או 7 לעיל, והכל בכפוף להוראות הסכם הרכישה.
9. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות הסכם הרכישה או נספחיו, יגברו הוראות נספח זה.

לראיה באו הצדדים על החתום, היום :

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה