

פרויקט "מחיר מופחת"
באר יעקב
בניין : _____
קומה : _____
דירה : _____

חוזה מכר – דירת מחיר מופחת



שנכרת ונחתם בבאר יעקב ביום _____ חודש _____ שנת _____

בין : **שפיר מגורים ובניין בע"מ**
ח.פ. 51-4103142
מרח' ברקת 12, ת.ד. 7113,
פתח תקוה 49170
טלפון : 03-9169500, פקס : 03-9169600
(להלן - "שפיר" או "החברה")

מצד אחד ;

לבין :
1. _____ ת.ז. _____ טלפון : _____
2. _____ ת.ז. _____ טלפון : _____
כתובת : _____ , טלפון : _____
דוא"ל : _____ @

מצד שני ; כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית (להלן : "הקונה")

הואיל : ושפיר זכתה ביום 11/07/2021 במכרז במסלול מחיר מופחת של רמ"י מס' מר/184/2020 (להלן : "המכרז") והתקשרה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - "המנהל") בחוזה חכירה מיום 05/04/2022 (להלן - "חוזה החכירה") לגבי המקרקעין הידועים כמגרשים 50-53, 56-57, 100-108 ע"פ תכנית 455-0639260 בשטח של 22,860 מ"ר בגוש 3837 חלקות 109-112, 116, 115, 118-126 בבאר יעקב (להלן : "המקרקעין").

והואיל ועל גבי המקרקעין מתכננת שפיר להקים פרויקט בן כ- 538 יח"ד, בבניה רוויה (להלן - "הפרויקט") ;

והואיל ושפיר טרם קיבלה היתרי בניה לבניית הפרויקט כולו ;

והואיל ושפיר מעוניינת למכור לקונה והקונה מעוניין לרכוש מאת שפיר את הדירה והצמודותיה, כהגדרתה בנספח א' לחוזה זה (להלן - "הדירה" ו/או "הנכס") ;

והואיל וחווה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת" וכי אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

המבוא, נספחים, כותרות

1.

- 1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, בחזקת תנאיו ויקראו כולם ביחד להלן – "החוזה".
- 1.2 נספחים לחוזה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו המסמכים שלהלן :
 - נספח א' - תיאור הדירה, התמורה ותנאים כלליים.
 - נספח ב' - מפרט טכני.
 - נספח ג' - תשריט ותוכניות.
 - נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר
 - נספח ה' - בוטל
 - נספח ו' – נספח היעדר היתר בניה
 - נספח ח' - נספח שינויים בתוכניות בהתאם לתקנים
 - נספח ט' - כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת
 - נספח י' - תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים
- 1.3 כותרות הסעיפים בחוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו בפרשנותו.
- 1.4 בפרשנות חוזה זה יחולו ההגדרות המפורטות להלן, אלא אם מהקשר הדברים מתחייב אחרת:
 - 1.4.1 "חוזה" - חוזה זה, על כל נספחיו.
 - 1.4.2 "הבניין" - הבניין האמור בנספח א', הכולל את הדירה ואשר יוקם במסגרת הפרויקט
 - 1.4.3 "הקבלן" - מי שייקבע על ידי שפיר לבצע את הקמת הבניין, או כל קבלן אחר או נוסף שיבוא במקומו אשר יהיה בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות ככל שידרש על פי דין, והכול לפי קביעתה של שפיר.
 - 1.4.4 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ, אשר לטובתם יירשמו שעבודים על איזה מזכויותיה של שפיר בקשר לפרויקט, כפי שייקבע על ידי שפיר.
 - 1.4.5 "התב"ע" - תכנית 455-0639260 תלמים מזרח – באר יעקב

העסקה

2.

- 2.1 הקונה מתחייב בזה לרכוש משפיר ושפיר מתחייבת למכור לקונה את הדירה.
- 2.2 "מכר" בחוזה זה משמעו הקנית זכות חכירה בדירה בכפוף להוראות חוזה זה.
- 2.3 הקבלן יתיר לרוכש המעוניין בכך לקבל היתר עסקה בנוסח המקובל בבנק.

הצהרות הצדדים

3.

3.1

הקונה מתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו כל זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור

3.2

הודע לקונה כי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין וסביבתם לרבות התוכניות החלות עליהם את המפרט, התשריטים, התוכניות, נסח הטאבו וההסכמים הנוגעים לפרויקט, לבניין ולדירה, לרבות השטחים, הכיוונים ומהות הזכויות הנרכשות על ידי הקונה בהתאם לחוזה, וכן ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק בכל הרשויות המוסמכות, לרבות הממשלתיות והעירוניות, את מצבם המשפטי, הקנייני, הפיסי, הרישומי, והתכנוני, של המקרקעין, הפרויקט, הבניין והדירה, את כל תכניות בינוי ערים החלות על המקרקעין לרבות התב"ע וכל התוכניות הסטטוטוריות החלות על המקרקעין הגובלים והסמוכים, את הסדרי הפיתוח לפי התכניות ולפי התב"ע ואת כל יתר הנתונים הרלוונטיים להתקשרותו בחוזה זה הקונה מודיע בזאת כי נכון ליום חתימת הסכם זה מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו לצרכיו וליכולותיו מכל הבחינות, אך ורק בגין אי התאמה מכל סוג שהוא וכי קרא וקיבל הסברים אודות הפרויקט וכי הוצגו לו תוכניות הפרויקט וכי התקשרותו בחוזה זה הינה מרצונו החופשי והטוב לאחר שניתנה לו האפשרות לבצע את כל הבדיקות המפורטות לעיל, שפיר תשתף פעולה ותראה לקונה, לפי דרישתו, את המקרקעין, כן יוכל הקונה לעיין בתוכניות הבניין, המפרט, תוכניות הפרויקט ובתוכניות הדירה.

3.3

בוטל

3.4

הקונה מתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו כל זכאות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בגין הביטול האמור ויחולו הוראות סעיף 21.3 להסכם זה.

4.

שפיר מצהירה, כי כל זכויותיה במקרקעין נקיות מכל שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת הבנק.

5.

הבניה

5.1

שפיר מתחייבת, כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני, נספח ב' לחוזה זה (להלן - "**המפרט**"), ולתשריט הדירה, נספח ג' לחוזה זה (להלן - "**התשריט**"), מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב בהתאם להוראות המפרט והדירה תיבנה בהתאם להיתר הבניה ולהוראות כל דין.

5.2

סטיות ושינויים בין המידות המופיעות בתשריט ו/או במפרט, בשיעורים של עד 2% ממידות הבניין ו/או הדירה, של עד 5% ממידות הגינה, ככל שקיימת גינה, ושל עד 5% מהכמויות והמידות של האביזרים שבמפרט, לבין המידות בפועל לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה לעניין החוזה ולעניין כל דין. יובהר כי ככל וישתנו מידות הדירה ביחס למופיע במפרט המכר והתוכניות המצורפות להסכם זה, יותאם מחיר הדירה בהתאם למידות הדירה החדשות, שפיר רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לפי קביעת המהנדס ו/או האדריכל מטעמה (להלן - "**המהנדס**") ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף שווה ערך לזה

הנקוב במפרט, לפי שיקול דעת המהנדס ובלבד שהתקבל אישור להחלפת הפריט ממשרד הבינוי והשיכון.

5.3 שפיר רשאית, עד למועד מסירת הדירה, להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או המחסנים ו/או החצר, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר מתקני תשתית או מתקנים הנדסיים כגון צינורות מים, צנרת מיזוג, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז, צנרת פינוי אשפה וכיו"ב, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטמים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין ו/או הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בנינים אחרים ו/או דירות אחרות ו/או כל דבר אחר שייבנה בפרויקט ו/או הקשור אליו ובלבד שלא יעמוד בסתירה למופיע במפרט ולסטיות המותרות כמפורט בהסכם זה. לאחר מועד המסירה, הקונה יאפשר לשפיר ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה לצורך ביצוע תיקונים ו/או עבודות תחזוקה נדרשות לצרכים הנ"ל וזאת לאחר תיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו, ובלבד שהדבר לא יפגע בשימוש סביר ובטוח בדירה ובצמודותיה. כן שפיר תהא מחויבת לעשות כל שביכולתה על מנת למזער את ההפרעה לרוכש.

5.4 מבלי לפגוע בכל האמור, מוסכם בזאת כי בכל שלב, עד לגמר בניית כל המבנים המתוכננים ו/או שיתוכננו להיבנות במסגרת הפרויקט, רשאית שפיר לפי שיקול דעתה, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, ולרבות כל שינוי במספר הקומות ו/או היחידות שתבנינה בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין, וכן להפריש חלקים מהמקרקעין בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לכל מטרה ובלבד והקומה מיקום, גודל וכיווני הדירה לא ישתנו והכל בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לכך שזכויות הרוכש בחוזה זה ו/או עפ"י דין לא תיפגענה. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון

אין באמור לעיל כדי לחייב את שפיר לבנות את כל הפרויקט, למעט הדירה, או לפי העניין, הבניין. שפיר תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לבנות את הפרויקט במספר שלבים במועדים ובאופן שתמצא לנכון לרבות דחיית בנייתם של חלקים מן הפרויקט למספר שנים ו/או אי ביצועם בכלל וזאת בכפוף לאישור רמ"י. הודע לקונה שהפרויקט מורכב ממספר רב של בניינים והוא נותן את הסכמתו לאמור בסעיף זה, הודע לקונה בגין אי נוחות העשויה להיגרם כתוצאה מהמשך בניית הפרויקט לאחר מסירת החזקה בדירה לידי במקרה בו מועד המסירה הקבוע בנספח א' הוקדם כאמור בסעיף 11.17 להלן. למען הסר ספק, לאחר מועד המסירה החברה תדאג לאפשר גישה סבירה לדירה (על הצמודותיה) וממנה.

5.5 המוכר לא ישאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות) בקשר לדירות מחיר מופחת בלבד, והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר מופחת. יובהר, אין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. (מכר אובליגטורי).

5.6 שפיר ו/או כל רשות מוסמכות ו/או כל צד שלישי יהיו רשאים, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט או בכל מקום אחר שיאושר על ידי הרשויות מתקני תשתית כגון: חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או ליתר הפרויקט או חלקו ו/או לבניינים ו/או פרויקטים אחרים וכן צוברי גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ ו/או מתקנים הנדסיים שונים במקרה שיחול שינוי

במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב ככל והינם בתחומי החלקה עליה בנוי הבניין בו מצויה הדירה. כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. היו יחידות כאמור בתחומי המקרקעין, תהיה שפיר רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת ו/או לכל רשות או גוף מוסמכים אחרים, לפי העניין. כמו כן תהיה שפיר רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם.

6. מסירת הדירה ומועדה

6.1 שפיר תשלים את בניית הדירה ותמסור את החזקה בה לקונה לא יאוחר מהתאריך הנקוב בנספח א' לחוזה, כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ, וזאת בכפוף לדחיות הנובעות מהסיבות המפורטות בחוזה זה בכלל ובסעיף 6 זה, בפרט ובתנאי שהוצא לבניין טופס 4; שיש גישה סבירה לדירה ושהמוכר השלים עבודות הפיתוח הצמוד והכללי לצורך השלמת מסירת הדירה ו/או הסביבתי של הבניין התלויות בו בלבד, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה זה במלואן ובמועדן, ובכלל זאת שילם את כל התשלומים, אשר עליו לשלם לשפיר ולכל רשות ו/או צד שלישי אחר בהתאם לחוזה זה ו/או עפ"י כל דין והמציא לשפיר אישורים על העדר חובות כאמור.

"השלמת בנייתה של הדירה" או כל מונח דומה אחר בחוזה זה משמע, השלמה של בניית הדירה גופא באופן שתהיה ראויה למגורים אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבניה ביתר חלקי הבניין או הפרויקט ובלבד שלקונה קיימת גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה וביכולתו לבצע שימוש סביר בנכס. ככל שפעולות הפיתוח הסביבתי תבוצענה לאחר מסירת החזקה בדירה, תפעל שפיר ככל שעבודות אילו מבוצעות על ידה באמצעים סבירים ומקובלים באופן שעבודות אילו ימנעו ככל האפשר הפרעה לקונה. מובהר כי כל עבודות הפיתוח בבניין אשר באחריות היזם לצורך השלמת מסירת הדירה תסתיימנה עד מועד מסירת החזקה. במועד המסירה תהא הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשתות המים, הגז והחשמל (יודגש כי חיבור הדירה למונים דירתיים יבוצע בהתאם להוראות סעיף 10.1 להסכם זה).

6.2 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

6.3 עד למועד המסירה וכתנאי מוקדם למסירה על הקונה למלא אחר כל ההתחייבויות על פי החוזה ו/או על פי כל דין במלואן ובמועדן, לרבות, ומבלי למצות, להעביר את חשבונות הארנונה על שם הקונה, לחתום על חוזה לאספקת מים עם העירייה, לחתום על חוזה לאספקת חשמל לדירה עם חברת חשמל, לחתום על חוזה עם חברת הגז לאספקת גז לדירה ולשאת בהוצאות הכרוכות

בחתימת החוזים כאמור ובחיבור הדירה לתשתיות כאמור, כמפורט בסעיף 10 להלן על אף האמור לעיל, במידה ויעביר הרוכש לשפיר הצהרה על כך שאינו מעוניין בחיבור לגז, לא יהווה התשלום לחברת הגז תנאי למסירת הדירה. הרוכש חב בעלות החיבור המונה הדירתי בלבד והכל בהתאם לתנאי סעיף 10.1 להסכם זה

6.4 (1) הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר, במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והרוכש תרשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצויין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה, במעמד מסירת הדירה לקונה יערך וייחתם פרטיכל עליו יחתמו הקונה ונציג שפיר (להלן - "פרוטוקול המסירה")

(2) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

(5) אין בעריכת פרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

(6) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.

6.5 לא התייצב הקונה בדירה במועד המסירה בהתאם לקבוע בסעיף 2 לנספח א' להסכם זה או בהתאם לנקוב בסעיף 6.2 לעיל, ייערך הפרטיכל על ידי נציג החברה ובלבד שהדירה ראויה למגורים, הפרטיכל ישמש ראייה לכאורה בדבר מצב הדירה במועד המסירה הוראות סעיף זה הינן כפופות להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 שלא ניתן להתנות עליהן ובנוסף במועד חתימתו של הסכם זה". במצב דברים זה המוכר יהיה זכאי, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל.

6.6 הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומם של אי התאמות, ובלבד שאי-ההתאמות אינן מונעות שימוש סביר בדירה על הצמדותיה והדירה ראויה למגורים. סירב הקונה לקבל את החזקה במועד המסירה, ייערך הפרטיכל על ידי נציג החברה הוראות סעיף זה הינן כפופות להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 שלא ניתן להתנות עליהן ובנוסף במועד חתימתו של הסכם זה.

6.7 .

6.8 "מועד המסירה" לעניין חוזה זה (למעט לעניין המועד לתחילת תקופת הבדק והאחריות אשר יחולו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973) הינו מועד מסירת הדירה לידי הקונה בפועל, או המועד בו היה על הקונה לקבל את החזקה בדירה על פי המפורט בנספח א' לחוזה זה, או כל מועד נדחה לפי חוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה לאחר שתואם עימו בהתאם להוראות סעיף 6.2 ו/או סירב לקבל את

החזקה בדירה במועד המסירה ו/או סירב לחתום על פרטיכל המסירה ו/או לא מילא אחר כל התחייבותיו על פי החוזה עד למועד המסירה, תעבור האחריות לשמירת הדירה ולתשלום המיסים הנוגעים לה לחברת שפיר שפיר תנהג לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967. ותותיר את האחריות לשמירת הדירה בידיה וותוציא הוצאות סבירות לשמירת הדירה ו/או ועד למסירת הדירה בפועל. ישיב לידיה את ההוצאות בגין השמירה (הוצאות סבירות התואמות את השוק באותו אזור) תוך שבעה ימים ממועד דרישת שפיר וכתנאי לקבלת החזקה בדירה. זאת בכפוף להוראות חוק השומרים, למען הסר ספק, ככל ששפיר תגבה דמי שמירה, תהא היא שומרת שכר על פי החוק.

6.9 בהתאם להוראות חוק המכר דירות (תשל"ג) – 1973 (להלן: "**חוק המכר**") רשאית שפיר לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לתקופה שלא תעלה על 30 ימים מהמועד החוזי, כהגדרתו בסעיף 6.12 להלן וזאת מכל סיבה שהיא וללא צורך בהנמקה.

6.10 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כללי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שלא באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמבקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים, המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

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

האמור לעיל בא להוסיף על הקבוע בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לעניין עיכובים בבניה בשל כוח עליון, ולא לגרוע מתחולתו.

6.11

איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה יתיר הדבר לשפיר דחיה בקיום התחייבויותיה באותו פרק זמן ובתוספת פרק זמן סביר להתארגנות, מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות לה על פי החוזה והדין.

6.12 ככל ויתקיימו התנאים המנויים בסעיף 6.10, אזי מועד מסירת החזקה בדירה הנקוב בסעיף 2 לנספח א' להסכם זה ידחה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מהעיכוב האמור. מובהר כי ככל שדחיית מועד המסירה נובעת מהפרת התחייבויות הקונה לפי סעיף 6.11 להסכם, מניין הימים בהתאם לסעיף 6.9 להסכם, יחל ממועד בו מילא הקונה את התחייבויותיו כאמור; ולמען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה לקונה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

6.13

כן לחברה קיימת הזכות להשתמש בתקופת הגרייס המנויה בסעיף 6.9 לחוזה זה וזאת החל מהמועד החוזי כהגדרתו בסעיף 6.12 לעיל.

דחיה שכזו (תקופת הגרייס) במועד מסירת החזקה בדירה לא תהווה הפרה של החוזה מצד החברה, לא תזכה את הקונה בכל סעד שהוא ולא תהווה עילה לאי קיום התחייבות כלשהן מצד הקונה, למעט התחייבות המותנית בביצוע המסירה.

בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973, מוסכם כי במידה ולא העמידה החברה את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש מתום המועד החוזי, כהגדרתו בסעיף זה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש מהמועד החוזי כהגדרתו בסעיף זה, ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.

6.13.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה- בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי;

6.13.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי.

6.13.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

למען הסר כל ספק יובהר כי, הפיצוי כאמור יהא הסעד היחיד לו יהא זכאי הקונה בקשר עם תקופת האיחור במסירה, ידוע לקונה כי לא יהא זכאי לכל סעד נוסף או חליפי לפיצוי זה.

6.14

הפיצוי הקבוע בסעיף 6.12 ישולם בתום כל חודש בעד אותו חודש, למען הסר ספק יובהר כי הוראות סעיף 6.12 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת החזקה בדירה אחד מאילו:

6.14.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד.

6.14.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף.

למען הסר ספק יובהר כי ככל וישתנו הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 לענין גובה הפיצוי ו/או תקופת הפיצוי ביחס לקבוע בהסכם זה אזי יקבעו הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 כנוסחם במועד חישוב האיחור ו/או העיכוב במסירת החזקה בדירה.

6.15 למען הסר ספק יובהר כי משזומן הרוכש על ידי נציגי שפיר לקבל את החזקה בדירה והתעכבה מסירת החזקה בדירה ו/או נדחתה מסירת החזקה בדירה בשל נסיבות התלויות ברוכש יפסק הפיצוי בהתאם לסעיף זה וזאת במועד בו נקבע לדייר לקבל את החזקה בדירה על ידי שפיר.

6.16 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כול את התקופה בת 30 הימים המנויה בסעיף 6.9 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטול של חוזה במקרה של סיכול.

7. שינויים וזיכויים

7.1 הקונה לא יוכל לבקש והחברה לא תבצע כל שינויים בדירה עד למסירתה לידי הרוכש.

7.2 הקונה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי בהתאם לסכומי הזיכויים הרשומים במפרט:

7.2.1 ארון מטבח

7.2.2 ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט

7.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

7.2.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

7.3 הקונה מתחייב לחתום על בחירת המפרט (בקשר עם אביזרים הניתנים לבחירה מהמגוון אשר החברה מציעה) וזאת בתוך 30 יום מיום הודעת החברה על כך בהתאם לבחירה מהמפרט הטכני ולאחר מועד שתואם עימו מראש בהתאם למועדים המוצעים על ידי החברה ובלבד שהמועד שיתואם עימו הינו לאחר מועד חתימת הסכם המכר, ככל והקונה לא יבחר בפרק הזמן האמור יהא רשאי המוכר לאחר מתן התראה בכתב על כך לקונה בת 7 ימים במהלכה לא הודיע הקונה למוכר על בחירתו כאמור לבחור במקום הקונה באביזרים הניתנים לבחירה מתוך המגוון המוצע, יותקנו דיגמי האביזרים הבאים וזאת בהתאם לבחירת החברה מתוך המגוון המוצע.

7.4 במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין ולדירה, לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידי. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה, יהווה הדבר הסגת גבול מצדו, ושפיר רשאית לבטל את החוזה לאלתר ולתפוס חזרה את החזקה בדירה, בנוסף לכל סעד המגיע לה על פי החוזה והדין.

7.5 לאחר קבלת החזקה בדירה ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין יהא הקונה רשאי לבצע בדירה שינויים, ובתנאי שקיבל את ההיתרים הנדרשים לכך על פי הדין. בכל מקרה לא יבצע הקונה וימנע ביצועו של כל שינוי העלול לפגוע ברוכש המשותף או בחוזק או ביציבות הדירה או הבניין או במערכותיהם השונות, ולא יבצע כל שינוי אשר יש לו השפעה כל

שהיא על הדירה ו/או הבניין ו/או יחידותיו ו/או הרכוש המשותף, לרבות שינוי העלול להשפיע על ערכם ללא קבלת היתר בניה כדין.

הקונה ימנע ולא יבצע כל שינוי חיצוני בדירה או בבניין, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה אלא רק לאחר הוצאת היתר בניה כדין ולאחר אישור הרוב הנדרש בהתאם לתקנון הבית המשותף.

7.6 ביצע הקונה שינויים בדירה לאחר מסירת החזקה בה לידיו, תהא שפיר פטורה מכל אחריות לעניין אי התאמות, או ליקויים הנובעים מהשינויים שבוצעו או שנוצרו כתוצאה מהשינויים בדירה ו/או בבניין, הודע לקונה כי ישא במלוא האחריות לשיפוי, לפיצויים ובכל העלויות הכספיות בקשר עם הנזקים אשר יגרמו כתוצאה ממעשיו אלו ובלבד וחב' שפיר הוכיחה כי ליקויים אילו נגרמו כתוצאה מפעולותיו, מעשה או מחדל של הרוכש.

7.7 הודע לקונה כי הבניין וקונסטרוקציית הבניין לא תוכננו לשם נשיאה בעומסים חריגים בשל התקנת בריכות ו/או ג'קוזי במרפסות השמש בדירות ו/או על גבי גגות הבניין ו/או בגינות הבניין והוא מתחייב שלא להתקינם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה וזאת ללא אישורים מתאימים לרבות אישורי קונסטרוקטור, ככל ויגרמו נזקים מבניים לבניין ו/או לדירה ו/או לחלקים בבניין כתוצאה מהתקנות אילו ישא הקונה לבדו במלוא עלויות תיקון הנזקים ו/או שיפוי הדיירים ויהיה חשוף לכל סעד ו/או תביעה של חב' שפיר כנגד הקונה ו/או להודעת צד ג' כנגד הקונה ככל וחב' שפיר תיתבע עקב מעשיו של הקונה.

8. אחריות ותיקון ליקויים

8.1 אחריותה של שפיר לאי ההתאמות הינה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 כפי תוקפו במועד חתימת החוזה, והמונחים "תקופת בדק" ו"תקופת אחריות" בחוזה יפורשו כהגדרתם בדין.

8.2 הקונה יודיע בכתב לשפיר על כל אי התאמה. הקונה לא יהא זכאי להסתמך על אי התאמה כלשהי, זולת אם הודיע עליה לשפיר בתוך המועדים הנקובים לכך בחוק.

8.3 אחריותה של שפיר בגין אי ההתאמות ברכוש המשותף תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בדירות בבניין (בחוזה זה - "הרוכשים") במאוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש לשפיר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין.

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

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

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב 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 שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש רשאי הרוכש לתקנה והמוכר ישא בהוצאות התיקון, במקרה זה ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר לקבלן או לקבלני משנה להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות ככל ותהיינה וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

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

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי 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.

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

8.5 שפיר תתקן את אי ההתאמות בדירה או ברכוש המשותף - פרט לתיקוני סיד וצבע שנגרמו כתוצאה משימוש של הקונה בדירה (אלא אם יש צורך בתיקונים אלו כתוצאה מביצוע תיקונים אחרים ע"י החברה) - אשר יובאו לידיעתה של שפיר ע"י הקונה או ע"י הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין, לפי העניין, במכתב רשום מיד עם גילויים אך לא יאוחר מתום 12 חודשים מיום מסירת החזקה ומהמועדים הקבועים בחוק וזאת במידה שהקלקול ו/או הפגם הנ"ל הינם תוצאה של עבודה לקויה ו/או עקב שימוש בחומרי בניה לקויים (להלן - "**הליקויים**"). מועדי התיקונים יקבעו על ידי שפיר ויתואמו עם הרוכש מתוך מגמה לבצע את תיקוני אי ההתאמות בכל הדירות והבניינים בפרויקט במרוכז וברצף אחד וזאת בשים לב לאופי התיקון ומידת דחיפותו. הקונה יחתום על אישור ביצוע כל תיקון והרוכש יהיה רשאי להעיר את הערותיו בקשר עם טיב התיקון, יובהר כי הוראות סעיף זה הינן כפופות להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 שלא ניתן להתנות עליהן ובנוסחן במועד חתימתו של הסכם זה.

8.6 שפיר תתאם מועדים עם הקונה לביקור נציג מטעמה בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון מראש, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות אצל החברה..

8.7 הקונה יאפשר את ביצוע התיקונים בדירה ובכל חלק אחר של הבית לאחר תיאום מראש מולו, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין או לרכוש המשותף וביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. שפיר לא תפצה את הקונה על הפסד ימי עבודה, אובדן דמי שכירות או חלקם או ירידת ערך זמנית או אי נוחות, לאחר ביצוע התיקון תשיב שפיר את המצב בדירה לקדמותו, ככל שניתן ולמעט לעניין התיקון שבוצע יש לאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון לאחר ניסיונות החברה ו/או מי מטעמה לתאם מולו מועד, תהא שפיר פטורה מכל אחריות שהיא בגין אי ההתאמות ו/או הליקויים ובמידה ומדובר באי התאמה או בליקוי בדירה אחרת או בכל חלק אחר של הבית, יישא הקונה לבדו במלוא האחריות לאי ביצוע התיקונים, על כל הנובע מכך. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות הדין.

- 8.8 הקונה יפעל בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין ליקויים או אי התאמות בדירה וברכוש המשותף, לרבות מתן הודעה לשפיר על אי ההתאמה או הליקוי בתוך זמן סביר. לא פעל הקונה כאמור, יישא הוא בכל האחריות בגין נזק שניתן היה למונעו אילו פעל הקונה כאמור.
- 8.9 הקונה יפעל בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין ליקויים או אי התאמות בדירה וברכוש המשותף. לשם כך ועל מנת להימנע מהיזק לרכוש של הקונה יהא הקונה מחויב להיות נוכח בעת התיקון ולבטח את רכושו או לאו, לבחירתו.
- 8.10 הקונה לא יהא רשאי לקזז סכום שיגיע לו משפיר בגין האמור בפרק זה (אם יגיע) מחוב של הקונה כלפי החברה.
- 8.11 אחריותה של שפיר כאמור בפרק זה לא תחול על כל אי התאמה בדירה או ברכוש המשותף אשר לא נגרמה על ידה או באחריותה. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, שפיר לא תהיה אחראית בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או אי התאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזוקה בלתי נאותה או שימוש לא נאות של הקונה או מי מהרוכשים. כמו כן, אחריותה של שפיר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד.
- 8.12 במעמד מסירת הדירה או הרכוש המשותף, לפי העניין, תיתן שפיר לקונה או לנציגות הבית, לפי העניין, הוראות תפעול, תחזוקה ושימוש למתקנים ואביזרים בדירה וברכוש המשותף, ועל הקונה להקפיד ולשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף בהתאם להוראות אלה.

9. פיתוח סביבתי

- 9.1 עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למקרקעין והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל (להלן - "החיבור לתשתיות") יתבצעו על ידי צד/דים שלישי/ים שאינו החברה, אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה.
- 9.2 מובהר כי כקבוע בהסכם זה, עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המקרקעין, יבוצעו על ידי שפיר ו/או כל מי מטעמה. הפיתוח הסביבתי בגבולות המקרקעין יהיו אך ורק כמוגדר במפרט.
- 9.3 בנוסף לאמור בהוראות אחרות בחוזה, רשאית שפיר להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין ולאחר תיאום מראש, ובלבד שלא ימנע מהקונה גישה ושימוש סביר בדירה ובהצמדותיה:

9.3.1 לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה, בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

9.3.2 עד למועד המסירה להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין, הבית, הדירה או מחסן המוצמד לה לאחר תיאום מראש, לפי העניין, בעצמה או באמצעות אחרים לרבות כל רשות שלטונית - צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות (לא סלולארית), עמודי חשמל, מתקנים הנדסיים שונים וכיו"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידה ועל פי שיקול דעתה הסביר, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבניין ו/או הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים שפיר לא תתן הסכמתה, ככל שזו נדרשת, להצבה של אנטנה סלולרית על הבנין. לאחר מועד המסירה תהיה החברה רשאית לבצע תחזוקה של אותם מתקנים המפורטים לעיל וזאת לאחר תיאום מראש עם הרוכש, בשעות סבירות ושלא יהיה בביצוע התחזוקה כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירה והצמדותיה.

9.3.3 להמשיך בבניית חלקי הפרויקט האחרים למעט בבניין בו מצויה דירת הקונה. מוסכם כי עבודות הפיתוח הסביבתי בבניין יסתיימו וזאת עד ולא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין.

10. התקשרות לאספקת מים, חשמל, גז וטלפון

10.1 הקונה יחתום, לפי הפניית החברה, עם הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור הדירה למונים דירתיים לרשתות המים והחשמל והגז הקונה ישלם את ההוצאות הכרוכות בחיבור למים לרבות אגרת חיבור, פיקדון או דמי התקנת שער דירתי ואת תשלום דמי התקנת מונה חשמל דירתי (יובהר, את הוצאות חיבור הבניין והדירה לרשתות החשמל המים והגז תשלם שפיר וזאת מבלי לגרוע מחובתו לתשלום התמורה במועדים הקבועים בחוזה. על אף האמור לעיל, במידה ויעביר הרוכש לשפיר הצהרה על כך שאינו מעוניין בחיבור לגז, לא יהווה התשלום לחברת הגז תנאי למסירת הדירה מחדל של הקונה לפעול בהתאם לאמור לעיל ו/או מעשה של הקונה בניגוד לאמור יזכה את החברה, בנוסף לכל סעד אחר, לעכב את מסירת הדירה בפועל עד לביצוע התחייבויות הקונה ויחולו הוראות סעיף 6.8 לעיל מובהר כי שפיר תוכל לשלם עבור ובמקום הרוכש רק בגין דבר מה המעכב אותו. יובהר, כי לרוכש תעמודנה כלפי שפיר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

10.2 יובהר כי כתנאי לקבלת טופס 4 נדרשים ועדי הבתים להתקשר עם חב' ניהול מטעמם, אזי יובהר כי ככל ולא תועבר לחב' שפיר זהות של ועד הבית וזהות של חב' ניהול וזאת בתוך 30 ימים מיום הודעתה של חב' שפיר על צורך במינוי נציגי ועד בית ובחב' ניהול והעברת זהותה לחב' שפיר אזי תמנה חב' שפיר חב' ניהול אשר תיבחר על ידה באופן בלעדי וזאת בהתאם לתנאי השוק לדירה דומה באותו אזור ולתקופה שלא תעלה על שנתיים ולקונה לא תהיה טענות בקשר לכך, כמו כן שני הרוכשים שיקבלו את דירתם במועד המוקדם ביותר מבין המועדים בהם תימסרנה הדירות בבניין לרוכשיהן, או הרוכשים שימונו על ידי שפיר כנציגות זמנית של הרוכשים עד לבחירת נציגות כזו ע"י הרוכשים, יקבלו בשם ועד הבית את הבניין ואת המערכות שבו, ובמסגרת זו יחתמו עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזי שירות ואחזקה בנוסח המקובל וחתומה כזו הינה תנאי לאחריותה של שפיר בכל הקשור למערכות אלה לרבות המעלית, במידה וקיימת ומהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לשני הרוכשים הנ"ל.

10.3 במקרה שנמסרה החזקה בדירה בלא שהותקן עדיין מונה דירתי של מים ו/או גז ו/או חשמל, יישא הקונה בחלק היחסי מהעלויות בהן חויבה ו/או תחויב שפיר בגין הבית ו/או הפרויקט. החלק היחסי של הקונה בעלויות אלה יהא כיחס הדירה אל כלל הדירות שבנייתן נסתיימה מפעם לפעם, כפי החישוב שיערך על ידי החברה, ותשלום חלק יחסי של העלות כאמור יהווה חלק מהתשלומים בהם חב הקונה לשפיר לפי חוזה זה, לכל דבר ועניין.

11. התמורה

11.1 בתמורה לקיום התחייבויותיה של שפיר על פי החוזה, ישלם הקונה לשפיר את התמורה הנקובה בנספח א' (בחוזה זה - "התמורה") בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בנספח א' ובחוזה.

11.2 הקונה ישלם את התמורה לפי חוזה זה לחשבון הפרויקט המופיע בנספח א'.

11.3 תשלומים על חשבון מחיר הדירה כאמור בנספח א' ישולמו על פי מועדי התשלום הנקובים בנספח א'.

11.4 בוטל

11.5 הקונה מאשר כי כתובתו המצוינת ברישית חוזה זה הינה כתובתו למשלוח כל מסמך הנוגע להסכם זה, וכן מתחייב הקונה להודיע לשפיר בכתב, באמצעות פקס מס' 03-9169600 לידי מחלקת שירות לקוחות הנדל"ן בשפיר או במייל sherut@shapir.co.il על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בחוזה זה.

11.6 הקונה רשאי להקדים תשלום לעומת המועדים הנקובים בנספח א' בכפוף לתנאי ומועדי התשלום בנספח א' ובלבד שסכום התשלום לא יפחת מ 70,000 ₪ ובתנאי שמסר לשפיר הודעה על מועד התשלום החדש 14 יום מראש ובתנאי כי סכום התשלום ישולם בין ה- 16 לבין ה- 30 לחודש וכן בתנאי שלא יהיה בהקדמת התשלום משום הקדמת התחייבויות של שפיר בכלל והקדמה של מועד המסירה, בפרט, ההצמדה תהיה בהתאם ליום התשלום בפועל על פי תנאי הסכם זה. ואולם מובהר כי לקונה לא תוענק כל הנחה או הטבה כלשהי בשל כך ולא יהיה בכך כדי להקדים את מועד המסירה של הדירה.

11.7 לתמורה וכל חלק ממנה וכן כל תשלום אחר שהקונה חייב לשלם או להשיב לשפיר על פי החוזה ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי לחוזה יתווספו הפרשי הצמדה למדד בהתאם למדד הקובע לעומת מדד הבסיס, כהגדרתם להלן, למען הסר ספק, הפרשי ההצמדה הינם חלק מהתמורה הכוללת של הדירה.

11.8 בחוזה זה, לרבות הנספחים לו-

"מדד" - מדד תשומות הבניה, כפי שהינו מפורסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובאם יופסק פרסומו, כל מדד אחר שיפורסם ע"י כל גוף רשמי אחר.

"מדד הבסיס" - כהגדרתו בנספח א', [המדד הידוע במועד חתימת החוזה לדירה].

"מדד קובע" - המדד הידוע במועד ביצוע התשלום. התשלומים יבוצעו אך ורק בין ה- 16 ל- 31 לחודש בהתאם למדד הידוע בעת התשלום בפועל, אך לא פחות ממדד הבסיס; ככל שקונה ישלם את התשלומים בין ה- 1 ל- 15 לחודש - יהיה המדד הקובע המדד שיתפרסם לאחר ביצוע

התשלום, אך לא פחות ממדד הבסיס (למעט התשלום הראשון שהמדד הקובע לגביו יהיה המדד הידוע ביום חתימת החוזה

"הפרשי הצמדה" - תוספת לכל תשלום ותשלום בשיעור בו עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. מובהר כי ירידה במדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המקורי המגיע לשפיר.

"ריבית פיגורים" - ריבית בשיעור שיהיה קבוע בתקנות לפי סעיף 55 לחוק המכר (דירות) שיעור מרבי של ריבית פיגורים) תשפ"ב - 2022.

אם בסיס המדד יוחלף או שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או שיפורסם על ידי גוף אחר ולא הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לחשב את הצמדת התשלומים למדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל או להמשיך ולנהוג לפי השיטה הקיימת בעת חתימת החוזה.

ככל והרוכש אינו יכול באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום, במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של היזם, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים.

11.9 תשלום שיבוצע בהתאם להוראות סעיף 15.7 ו- 16.3 להלן, לא יחשב כתשלום חלק מהתמורה על פי הוראות החוזה ו/או נספח התמורה.

11.10 יובהר כי תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים המפורטים בחוזה ובנספחים.

11.11 לכל תשלום מהתמורה הכוללת של הדירה בצרוף הפרשי ההצמדה וכן לכל תשלום אחר שהקונה חייב לשלם או להשיב לשפיר על פי החוזה ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי לחוזה, ייוסף מע"מ כפי שיעורו ביום התשלום בפועל.

11.12 אישור על ביצוע כל תשלום ע"ח התמורה יועבר לשפיר אל "מחלקת שירות לקוחות חטיבת מגורים" לפקס מספר 03-9169600, או למייל sherut@shapir.co.il מיד לאחר שליחת הפקס או המייל על הרוכש לאשר טלפונית את קבלת הפקס או המייל בטלפון אשר מספרו 03-9169895.

11.13 כל התשלומים לפי חוזה זה ישולמו ביום התשלום ובאופן המפורט בסעיף 11 זה לעיל ולהלן.

"יום תשלום" – עד חצי שעה לפני תום יום העסקים בבנקים, בימים 16 עד 31 לחודש קלנדרי.

"יום עסקים" - ימים א'-ה' (כולל) עד השעה 18:30; ימי ו' עד השעה 14:00, בכפוף לכל תיקון להגדרת "יום עסקים בנקאי", כפי שיקבע ע"י בנק ישראל או כל גורם רשמי אחר.

11.14 למען הסר ספק מודגש בזאת כי כל תשלום שיתבצע שלא בימים ו/או בשעות הנ"ל ו/או שלא ביום בו מתנהלים עסקים בבנק ייחשב כאילו בוצע ביום העסקים הקרוב שיבוא לאחר יום התשלום בפועל, ויישא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כמוגדר בחוזה בהתאם לתנאי סעיף 21.2, מיום ביצוע התשלום בפועל ועד ליום העסקים הקרוב.

11.15 בוטל

- 11.16 כל תשלום שישולם ע"י הקונה יזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים כמוגדר בחוזה (אם הקונה חייב לשפיר ריבית מכל סיבה שהיא), אחר כך על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 11.17 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

12. הלוואות ומשכנתא

- 12.1 ביקש הקונה לממן חלק מהתמורה בגין רכישת הדירה באמצעות הלוואה ממוסד בנקאי ו/או נמנה הקונה על הזכאים להלוואות ו/או מענקים ו/או החזר מסים כל שהם, חייב יהא הקונה, על מנת לזכות בהם, לחתום על כל מסמך, התחייבות, חוזה, שטר משכנתא, שטר שעבוד וכן חייב יהא לדאוג לחתימת ערבים, והכל כפי שיידרש ע"י הגופים והרשויות שמטעמם יוענקו לו ההלוואות ו/או הזכויות הנ"ל, וכל עיכוב בקבלת הכספים ע"י הקונה ו/או בזיכוי החברה, לא ישמש סיבה המעניקה לקונה הגנה כנגד אי ביצוע תשלום במועד.
- 12.2 לבקשת הקונה ובנוהל המקובל אצל שפיר, תחתום שפיר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי, אשר יעמיד לקונה הלוואה למימון רכישת הדירה, בנוסח המקובל בשפיר ומבלי שיהא בכך כדי להטיל עליה כל אחריות או חבות בקשר להשגת המימון.
- מובהר בזה כי שפיר לא תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא ולא תתחייב לרישום שיעבוד כלשהו לטובת המוסד הפיננסי כאמור, אלא אם יאשר אותו מוסד בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במישרין לחשבון הפרויקט על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף להסכמת הבנק לרישום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת המוסד הפיננסי האמור. הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות כאמור, בנוסח המצ"ב **כנספח ה'** לחוזה זה, לטובת שפיר בו יתחייב כי במידה וידרוש ביצוע החזר כספים מהתשלומים אשר שולמו ע"י מחיר הדירה לידי חב' שפיר תשלם חב' שפיר את הכספים אשר נלקחו מידי המוסד הפיננסי ישירות למוסד הפיננסי הנ"ל והכל בכפוף לזכויות חב' שפיר.
- 12.3 הודע לקונה כי שפיר לא יצרה כל מצג ולא נתנה לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג מימון מלא או חלקי לרכישת הזכויות בדירה. כמו כן, אין באמור בחוזה כדי להטיל על שפיר חובה לפעול למתן הסכמת המוסד הפיננסי להעניק את ההלוואה הבנקאית לקונה ו/או חובה לגרום לביצועה של ההלוואה הבנקאית. מובהר כי עניין זה הינו באחריות הקונה בלבד וביצוע החוזה אינו מותנה בהשגת מימון כאמור ואי השגתו לא תהווה עילה להפרת החוזה על ידי הקונה או לביטולו.
- 12.4 בהתאם להוראות בנק ישראל, לפחות 100,000 ₪ ע"י תמורת הדירה ישולמו ממקורות עצמאיים של הקונה ולא באמצעות הלוואה מכל מין וסוג שהוא.
- 12.5 יובהר, כי הליך אישור כתב ההתחייבות על ידי שפיר לטובת המוסד הפיננסי, אשר יעמיד לקונה הלוואה למימון רכישת הדירה, אורך כ-21 ימים ועל הקונה להיערך לכך בהתאם.

הבטחת כספי הקונה

13.

- 13.1 הודע לקונה, כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 על תיקוניו תבטיח שפיר את כספי התמורה ע"ח הדירה שישלם לה הקונה בדרך של מתן בטוחה בדמות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה ויחולו עליה כל החובות על פי החוק. (להלן - "הבטוחה"),
- 13.2 הבטוחה תהיה בתוקף עד למועד פקיעתה או ביטולה על פי התנאים המפורטים בה על פי דין והקונה מתחייב להחזיר את הבטוחה לשפיר או למי ששפיר תורה עליו מיד עם בטול הבטוחה או פקיעתה כאמור וזאת מבלי שהבנק נדרש לשלם כספים על פיה.
- 13.3 הודע לקונה בזה כי שפיר תהיה רשאית, בכל עת ולפי שקול דעתה, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות, כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם וזאת לאחר שנשלחה על כך הודעה לקונה. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור ו/או עם ביטולה או פקיעתה, מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה לשפיר או לבטלה מיד עם דרישתה הראשונה. עלות החלפת הבטוחה תהיה ע"ח שפיר.
- 13.4 בוטל
- 13.5 בוטל
- 13.6 פעל הקונה למימוש ו/או לפירעון הבטוחה הגם שלא נתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה ובנוסף לכל סעד לו זכאי שפיר במקרה של הפרה יסודית תהא שפיר זכאית לקבל צו מניעה נגד הקונה אשר ימנע ממנו לפעול כאמור ו/או לתבוע מהקונה להשיב לה את כל כספי הבטוחה.
- 13.7 בכל מקרה של ביטול החוזה תהיה שפיר רשאית לבטל כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה, לרבות מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו והקונה לא יהיה זכאי לממש ערובה או בטוחה כאמור ו/או לתבוע על פיה, ובלבד שיתרת הכספים שיגיעו לקונה, אם יגיעו על פי חוזה זה, יוחזרו לקונה או יופקדו לזכותו בערכם הריאלי.
- 13.8 בוטל
- 13.9 ייפוי הכוח יבטיח גם את זכויותיה של שפיר לפי פרק זה ועורכי הדין יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם לתנאי ההסכם, לרבות לשם ביטול הבטוחה, לרבות לשם ביטול הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת הרוכש באם בוטל ההסכם בין הצדדים מובהר כי חברת שפיר תהא רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח לשם יישום הוראות ההסכם בלבד.

14. בנק מלווה

הודע לקונה כל האמור להלן :

- 14.1 שפיר שומרת על זכותה להתקשר בחוזה ליווי פיננסי או בכל הסכם הלוואה אחר עם בנק מוכר ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל. במסגרת חוזה שייחתם כאמור, תשעבד שפיר לגורמים הנ"ל

את זכויותיה ביחס למקרקעין וכן יכול שתמחה ותשעבד לטובתם את כל זכויותיה כלפי הקונה. בנוסף, שומרת שפיר על זכותה להחליף את בעל השעבוד, בין זה האמור בסעיף 4 דלעיל ובין מי שיהיה בעל שיעבוד לפי סעיף 14.1 זה וכן רשאית היא להוסיף ולצרף בעלי שיעבוד נוספים לפרויקט, לפי שיקול דעתה.

14.2 בעת עריכת חוזה כאמור, תיתן שפיר הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לשפיר מהקונה על פי החוזה אך ורק דרך חשבון הפרויקט למען הסר ספק, בכל מקרה שפיר תפעל על פי חוק המכר הבטחת השקעות בעניין זה.

14.3 בוטל

14.4 לדרישתה של שפיר, יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק ו/או ע"י כל בעל שיעבוד אחר או נוסף (כאמור בסעיף 14.1 דלעיל) בקשר לאמור בסעיף זה לעיל ולהלן.

14.5 בוטל

14.6 בוטל

14.7 הפרויקט בשלמותו או המקרקעין ימושכן וישועבד לטובת הבנק, וזכויות הבנק בפרויקט תהיינה עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית.

14.8 בוטל

14.9 בוטל

14.10 בוטל

14.11 בוטל

14.12 בוטל

15. מיסים ותשלומים

15.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות בנייתם או אחזקתם (בחוזה זה - "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה.

15.2 התמורה נקבעה בהתחשב במיסים הקיימים במועד חתימת החוזה כפי שיעורם במועד זה. אם לאחר חתימת החוזה יוטלו מיסים שאינם קיימים במועד חתימת החוזה או שיגדל שיעורם של מיסים קיימים או חדשים אשר החוק יטיל על בעלי או רוכשי דירות (להלן ביחד - "**מיסים חדשים**"), יישא הקונה בתשלומם לתקופה שהחל ממועד חתימת החוזה, על אף האמור בסעיף 15.1 לעיל. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי מיסים החלים על שפיר בגין הכנסותיה כגון מס הכנסה.

הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם לרשויות או לידי שפיר במועד הקבוע בדין, ואם לא נקבע מועד בדין בתוך 14 יום מיום שקיבל את דרישת התשלום..

15.3 אם ישתנה שיעור המע"מ לעומת שיעורו במועד חתימתו של החוזה, יחול השיעור המוגדל או המופחת לפי העניין על אותו חלק מהתמורה שטרם שולם בפועל על ידי הקונה עד לאותו מועד.

15.4 הודע לקונה, כי התמורה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט עד למועד המסירה, ומבוססת על הדרישות הצפויות של הרשויות או דרישות הרשויות במועד הוצאת היתר הבניה לפי העניין. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מוסמכת יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלמו במועד.

15.5 מס רכישה וכל מס אחר החל בגין רכישת הזכויות בדירה או בגין בעלות על דירה, יחול על הקונה, ממועד חתימת הסכם זה והקונה ישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. הקונה ידווח על העיסקה לרשויות המס בתוך 30 ימים והכל בהתאם לתנאי סעיף 20 להלן. הקונה ימציא לשפיר קבלה על תשלום מס הרכישה מיד לאחר ביצוע התשלום וכן אישור המופנה ללשכת רישום המקרקעין על העדר חובות לרשויות מס רכישה, עד שבוע לפני מועד מסירת החזקה בדירה. וכתנאי למסירתה.

15.6 הקונה יישא בהיטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין כל תכנית, הקלה או שינוי שקיבלה תוקף החל ממועד חתימת חוזה זה. היטל השבחה בגין הממכר אשר העילה לתשלום קמה עד למועד מסירת החזקה בממכר, ואשר נובע כתוצאה מיוזמת המוכרת יחול על המוכרת ו/או יוזמת הרשות ואשר המוכרת נהנת מההשבחה, יחול על המוכרת. היטל השבחה אשר העילה לתשלום קמה לאחר מועד המסירה ואשר נובע מיוזמת המוכרת או יוזמת הרשויות והמוכרת נהנית מההשבחה, יחול על המוכרת. מובהר כי, יוזמת המוכרת, אין הכוונה לשינוי תב"ע אשר המכרז אוסר על שפיר ליוזם שינוי תב"ע, למעט בקשת הקלה על פי סעי' 147 לחוק התכנון והבניה.

15.7 הרוכש ישא בשכר טירחת עורך דין בגובה של 5,770 ₪ + מע"מ או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה + מע"מ, לפי הנמוך מבין השניים כפי שנקבע בחוזה המכר וזאת בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) התשע"ה – 2014 במקרה של ביטול חוזה, יהא עוה"ד מחויב להשיב את שכר הטרחה באופן יחסי לפעולות הרישום שביצע עד למועד הביטול.

15.8 שפיר רשאית לבצע תשלומים עבור הרוכש רק אם מדובר בתשלום שאי תשלום עלול לעכב את שפיר בביצוע התחייבויותיה, ובלבד שחלפו 14 יום מהמועד הקבוע לתשלום. שילמה שפיר תשלום כאמור, לא יראו את שפיר כאילו קיבלה על עצמה את החבות בתשלום או כאילו ויתרה על זכות כלשהי מזכויותיה. הקונה ישיב לשפיר כל סכום ששולם על ידי שפיר תוך שבעה ימים ממועד דרישת החברה בכפוף להצגת אסמכתא לתשלום. יובהר, לקונה תעמודנה כלפי שפיר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה העקרי.

15.9 דין כל סכום שעל הקונה לשלם או להשיב לשפיר על פי החוזה כדין התמורה לכל דבר, לרבות לעניין הצמדת קרן התשלום למדד ולעניין התרופות העומדות לשפיר בגין פיגור בתשלום, ואולם "מדד בסיס" לעניין סכומים שעל הקונה להשיב לשפיר יהא המדד הידוע במועד ביצוע התשלום על ידי החברה. כל הוראות סעיף 11, בשינויים המחויבים יחולו על תשלומים לפי סעיף זה ולעניין זכותה של שפיר לקיזוז יחשב כל תשלום כאמור כחלק מעסקה זו.

15.10 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, ימציא הקונה לשפיר בתוך 7 יום ממועד שיידרש לכך על ידי שפיר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי החוזה.

16. רישום

- 16.1 בוטל .
- 16.2 הודע לקונה, כי במועד חתימת ההסכם אין אפשרות חוקית לבצע את רישום הבית המשותף, וכי אין באפשרות שפיר לקבוע מראש מועד לביצוע הרישום כאמור. שפיר תבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי, שפיר תרשום את הבניין בו מצויה הדירה כבית משותף מורכב, ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט (לפי שיקול דעתה) ו/או בהתאם להוראות המכרז ו/או הוראות המפקח על רישום המקרקעין וזאת מיד לכשתיווצר האפשרות לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תכניות בניין העיר, שינוי היתרי בניה, השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין (להלן - "**הפרצלציה**"), והשלמת דרישות רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים. היזם מתחייב לא לרשום יותר משני בניינים כבית משותף, אלא אם לא תהיה אפשרות אחרת או לפי הוראות המפקחת על הבתים המשותפים. שפיר מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם להוראות סעיף 36 להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.
- 16.3 הקונה יישא ביחד עם שאר הקונים ולחוד בכל ההוצאות, המיסים, האגרות ותשלומי חובה מכל סוג שיש לשלם בקשר עם רישום המשכנתא. יובהר, אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא תחול על החברה וזאת עד למועד מסירת החזקה. כמו כן, למען הסר ספק, אגרות בנוגע לרישום הסופי בלשכת רישום המקרקעין יחולו על שפיר.
- 16.4 שפיר תרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**") והקונה ירשם כבעל זכויות החכירה בדירה. זכות החכירה בדירה של הקונה תרשמה בתוך 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה (לפי המאוחר), כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהו פרט לשעבודים, עיקולים או זכויות צד ג' שנרשמו בספרי שפיר ביוזמת הקונה או לחובתו יובהר כי 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.
- 16.5 עיכוב ברישום הזכויות על שם הקונה עקב עיכובים מצד רשויות התכנון והבניה, משרדי ממשלה, רשות מקומית או כל רשות אחרת ובלבד שעיכובים אלה אינם תולדת שנגרמה ע"י שפיר לרבות רשלנות ו/או מחדלי שפיר, לא ייחשב כהפרת התחייבויותיה של שפיר על פי החוזה. הודע לקונה שהליכי הפרצלציה והרישום בפנקסי המקרקעין עלולים להימשך זמן ניכר.
- 16.6 כל זכויות הבניה בפרויקט, מכל מין וסוג של המקרקעין ו/או של הפרויקט, לרבות של הבניין/בניינים שיוקם/מו על המקרקעין, שייכות לשפיר בלבד ויוצמדו ליחידה ו/או לדירה שתקבע שפיר, אלא אם תקבע שפיר שזכויות אלה או חלקן יהיו רכוש משותף שאז אותן זכויות

או חלקן, לפי קביעת שפיר, יהיו רכוש משותף. המוכר לא ישאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר מופחת. זכויות המוכר שייכות לו עד מכירת כל הדירות בבניין (מכר אובליגטורי) למען הסר ספק יובהר כי סעיף זה לא יחול בקשר עם זכויות המוכר בשטחי המסחר בפרויקט ו/או בשטחי השירות הנלווים לשטחי המסחר בלבד, כן יובהר כי ככל ויוקנו זכויות בניה נוספות לאחר מכירות כלל הדירות בבניין, לא יהיו זכויות אילו שייכות לשפיר אלא לדיירים בבניין.

16.7 שפיר תהא רשאית לרשום לגבי הרכוש המשותף זיקות הנאה, חכירות והערות אזהרה כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימוש משותף ו/או לשימוש של בעלי יחידות דור אחרות פרויקט ו/או בבניינים סמוכים לו שבנתה שפיר, והכול בהתאם להוראות התב"ע, היתר הבניה ולפי כל דין. על פי יובהר כי זכויות הדיירים בדירה או בהצמדותיה לא ירשמו בדרך של זיקת הנאה, הן כלפי הרוכשים והן כלפי כל צד ג' וירשמו כזכות חכירה או בעלות. למען הסר ספק, גודל הרכוש המשותף, חלקיו, פרטיו וכל הקשור בו במישרין ו/או בעקיפין יקבע לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש בנכס ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין לא תיפגענה. מבלי לגרוע מההצמדות המפורטות בנספחים להסכם זה, למען הסר ספק יובהר כי לקונה ו/או לנציגות הבית המשותף לא תהיה הזכות להתערב בכך.

16.8 הקונה מתחייב להופיע אישית בלשכת רישום המקרקעין או בפני עורך דין שתיקבע שפיר, במועד שייקבע על ידי שפיר או רשם המקרקעין ושיתואם עם הרוכש לפחות שבעה ימים מראש ויחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע רישום הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה על שם הקונה. כן ימציא הקונה לשפיר ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, לפי העניין, תוך 7 ימים ממועד דרישתם, את כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי שולמו כל המיסים שתשלומם חל על הקונה על פי החוזה והחלים בגין הדירה עד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום וכל תעודה אחרת שתידרש בקשר לרישום הזכויות בדירה על שמו.

16.9 התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו 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. יהווה הדבר הפרת חוזה מצד הקונה, חב' שפיר רשאית לתבוע את כל הנזקים אשר יגרמו לחברה ו/או לדיירים האחרים בבניין ו/או בפרויקט עקב אי רישום כאמור.

17. רכוש משותף ותקנון

- 17.1 בוטל
- 17.2 הודע לקונה, כי גבולות המגרש עליו מוקם הבניין, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות.
- 17.3 שפיר רשאית לרשום, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות התב"ע והדין זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או

של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין או מפעילי מתקני תשתיות בפרוייקט, ביחס לכל חלקי הבניין ו/או הפרוייקט לפי העניין (למעט בדירות והצמודותיהן).

17.4 הודע לקונה, כי עם רישום הבית המשותף תרשום שפיר לבית תקנון מוסכם (להלן - "התקנון") בהתאם להוראות חוק המקרקעין התשכ"ט 1969 ו/או בהתאם להוראות הערות ודרישות המפקח על רישום המקרקעין למעט הוראות מיוחדות אשר ידרשו על ידי הרשויות השונות לרבות רשויות התיכנון, לשכת רישום המקרקעין, חב' החשמל, חב' המים ו/או כל רשות אחרת.

17.5 כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, יוצאו מן הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות או ליחידות שונות בבית המשותף או לשטחי המסחר או לרכוש המשותף השייך למסחר והכל בהתאם לתשריטי המכר הוראות התב"ע והדין.

17.6 אם סומנו בתוכניות המצורפות כנספח ג' לחוזה זה שטחים נוספים לדירה שלקונה תינתנה זכויות לגביהן, יוצמדו חלקים אלה לדירה או שתינתן לקונה זכות חכירה ביחס אליהם, לפי שיקול דעת החברה.

17.7 חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן - "דמי ועד הבית") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המוסכם ובהתאם לחלוקה שנקבעה בקשר עם השטחים המשותפים בסעיף 17.5 להסכם זה, שיעור וסכום הוצאות בגין השטחים המשותפים בבנייני המגורים והחזקת הרכוש המשותף השייך למגורים יקבעו בהתאם לקביעת חברת הניהול ו/או ועד הבית, הקונה מתחייב למלא כל הוצאה של חברת הניהול בקשר עם חובתו להחזקת הרכוש המשותף במצב תקין ובקשר עם נשיאה בהוצאות ניהול הרכוש המשותף.

17.8

שפיר תכלול בתקנון, בין היתר, הוראות נוספות כדלקמן:

17.8.1 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.

17.8.2 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שנועדו לכך על פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של הדירה ו/או הבית ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

17.8.3 הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

17.8.4 הוראות המזכות את שפיר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויותיה של שפיר על פי החוזה, ללא צורך בהסכמת הקונה.

17.8.5 הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף ושטחי המסחר והמעברים והשטחים המשותפים.

17.8.6 הסדרת עניין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית או כל חלק מהן.

17.9 הוראות להבטחת זכויותיה של שפיר בהתאם לחוזה. לשם השלמת פעולת רישום הבית המשותף בלבד **ואך למטרה זו**, רשאית שפיר לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, ובלבד שזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה. הרוכשים ימנו נציגות מטעמם, נציגות זו תעביר לשפיר הסכם תקף עם חברת ניהול אותה בחרו הדיירים ועימה החליטו להתקשר, ככל ולא יועבר לשפיר הסכם עם חברת ניהול וזאת בתוך 30 ימים מהודעת שפיר, תמנה שפיר בעצמה חברת ניהול ותתקשר עימה בהסכם למשך שנה. ממועד מסירת הרכוש המשותף לנציגות ו/או לחברת הניהול תפסיק שפיר לתחזק ולשמור על הרכוש המשותף.

17.10 גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיף 17.5 לעיל.

17.11 הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיקה, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרויקט או חלקם. לשפיר לא תהא כל אחריות ו/או חבות, מכל מין וסוג, בקשר עם הפעלת ו/או אחזקת ו/או תחזוקת הרכוש המשותף ולמעט בקשר עם דירות שלא נמכרו, לגבי דירות שטרם נמכרו רשאי היזם לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול היזם להוכיח שלא צרך, אין היזם רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף, הודע לקונה שהרשויות לא יתחזקו ולא יפעילו את הרכוש המשותף ואת המתקנים שיהיו בו וכי האחריות הבלעדית לתחזוקת והפעלת הרכוש המשותף ומתקניו (לרבות חניון ושטחי גינה) תהא של הקונה ובעלי הזכויות האחרים ברכוש המשותף ועל חשבונם של הקונה ושל בעלי הזכויות האחרים ברכוש המשותף, ובכלל זה, הקונה נוטל על עצמו את מלוא ההתחייבות הנדרשות לצורך תפעול ואחזקת החניון ושטח הגינה, לרבות כל ההתחייבויות הנדרשות על ידי כל רשות מוסמכת ולצורך כך יחתום על כל חוזה עם כל גורם אשר תורה לו, אם תורה לו, החברה בכל מועד שהוא.

18. ייפוי כוח

18.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות שפיר על פי החוזה יפנה הקונה לעורכי הדין המנויים ביפוי הכוח ויפיה את כוחם בהתאם לנוסח המצורף כנספח ד' ויחתום מולם על יפוי הכוח לבצע את הפעולות המפורטות בו (בחוזה זה - **"ייפוי הכוח"**). חתימה על יפוי הכוח לשפיר הינה תנאי לקבלת החזקה בדירה.

18.2 ייפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו בלבד, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, חתימה על כל מסמך שיידרש לצורך פרצלציה, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו בניגוד להוראות

החוזה או במקרה של ביטול החוזה, רישום ומחיקת שעבודים ו/או משכונות, רישום זיקות הנאה וכל פעולה אחרת ששפיר רשאית לבצע בהתאם להוראות החוזה ו/או האמורה בייפוי הכוח גופו.

18.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי החוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

18.4 האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפיה הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח, בהתאם להוראות החוזה והנובע ממנו לכל דבר ועניין. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות שפיר והבנק, תלויות בכך.

18.5 מובהר כי חב' שפיר תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח לשם יישום הוראות ההסכם בלבד.

19. העברת זכויות

19.1 שפיר רשאית להעביר לאחר את זכויותיה וחובותיה, או כל חלק מהם, לרבות הוספת שותפים או העסקת קבלנים ו/או קבלני משנה, ללא צורך בהסכמת הקונה להעברה והקונה יפעל כמתחייב מהעברת זכויות כאמור, יובהר כי שפיר תישאר ערבה כלפי הרוכש בקשר עם מילוי ההתחייבויות אשר הועברו בהתאם להסכם זה.

19.2 מבלי לגרוע מהגבלת הזכות להעברת הזכויות על פי החוזה כפי שמוכתב בהוראות פרויקט מחיר מופחת, עד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין לא יהא הקונה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו על פי החוזה, או כל חלק מהן, אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמתה של שפיר לכך. שפיר לא תסרב להעברת זכויות הקונה כאמור, אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד ובכפוף לאמור להלן.

19.3 בהתאם להוראות המכרז הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד ג' ולא לחתום על הסכם להעברת זכויות בממכר לצד ג' החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בתום 7 שנים ממועד ההגדרה, לפי המוקדם. האיסור על העברת זכויות חל גם על הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נחתם לפני תום התקופה המפורטת לעיל. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בהסכם זה ככל והרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון. לאחר חלוף המועד האמור, שפיר תסכים להעברת זכויות הקונה כאמור לאחר (להלן - "הנעבר") רק בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

19.3.1 הקונה עמד בכל התחייבויותיו במועדן על פי החוזה וקיבל את החזקה בדירה.

19.3.2 מכירת הדירה לצד שלישי אינה עומדת בניגוד לתנאים הרשומים בהסכם בין רמ"י ו/או משהב"ש לבין חב' שפיר ו/או בניגוד להסכם בין הרוכש לבין משהב"ש לבין רמ"י.

19.3.3 הומצאו לשפיר המסמכים הבאים:

- 19.3.3.1 חוזה תקף וחתום שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדין בדבר העברת הזכויות כאמור ללא תמורה או צו שיפוטי המורה על העברת הזכויות כמבוקש שניתן בעניין זה על ידי רשות מוסמכת של מדינת ישראל.
- 19.3.3.2 אישור מאת אוצר המדינה כי מס שבח, ומס רכישה, ככל שחלים בגין העברת הזכויות שולמו או שניתן פטור מתשלומם, וכי הוא מסכים להעברת הזכויות.
- 19.3.3.3 אישור מאת מנהל מס רכוש, הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה כי שולמו כל תשלומי החובה עד למועד העברת הזכויות וכי הם מסכימים להעברת הזכויות.
- 19.3.3.4 אישור של נציגות הבית המשותף על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין הדירה עד למועד ההעברה.
- 19.3.3.5 אישור מכל מוסד פיננסי או רשות ממשלתית או אחרת שנתן הלוואה לקונה וקיבל משפיר ו/או מכל רשות מוסמכת התחייבות לרישום משכנתא לטובתו, כי ההלוואה סולקה במלואה או נגררה לנכס אחר, ומכתב אישור מקורי של המוסד הפיננסי המשחרר את שפיר מהתחייבותה לרישום משכנתא כאמור.
- 19.3.3.6 אישור מאת הבנק, שיהיה בעל שיעבוד על המקרקעין מטעם החברה, בדבר הסכמתו לביצוע ההעברה.
- 19.3.3.7 שני העתקי מקור מיפוי כוח נוטריוני כאמור בסעיף 18 לעיל חתום על ידי הנעבר, בנוסח שיהא מקובל אצל שפיר באותה עת או בנוסח החתום על ידי הקונה (לפי בחירת החברה).
- 19.3.3.8 כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי החברה, חתום על ידי שפיר והנעבר. בכתב העברת הזכויות יקבע, בין היתר, כי הנעבר מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי שפיר
- 19.3.3.9 שולמו דמי טיפול בגין העברת הזכויות על סך הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס - 1999, על תיקוניו (להלן - "הצו") או בהוראת כל דין שתבוא במקום הצו, אשר יהיו בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות. לקונה ידוע כי עבור פעולות אשר אינן מנויות בצו יגבה תשלום נוסף, על פי המקובל אצל החברה.
- 19.3.3.10 כל מסמך או אישור אחרים שיהיו דרושים לפי שקול דעתה הבלעדי של החברה לרבות לשם ביצוע העברת הזכויות.
- 19.3.4 כל בטוחה שקיבל הקונה משפיר בקשר עם החוזה תוחזר על ידי הקונה לשפיר ובנוסף, יחתום הקונה על בקשה ותצהיר מתאימים לביטולה. מובהר כי בכל מקרה של העברת

זכויות הקונה בדירה לצד ג' הבטוחה שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר לא תהא תקפה לגבי אותו צד ג'.

19.3.5 בסעיף זה "העברה" – בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

20. הדיווח למיסוי מקרקעין

20.1 הודע לקונה כי בהתאם לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(דיווח מקוון), התשע"ח 2017 קיימת עליו חובה, לדווח לרשויות המס בדיווח מקוון אודות עסקת הרכישה בצירוף מסמכים נילווים **וזאת עד 30 (שלושים) ימים** לאחר חתימת החוזה וכי צד לעסקה אשר הגיש מסמך מקרקעין שלא באמצעות מערכת ממוחשבת יראו אותו כמי שלא הגיש דיווח לעניין החוק.

20.2 שפיר ו/או עוה"ד מטעמה, תחתים את הרוכש ותאמת חתימתו על מסמכי הדיווח ותדווח עבור הרוכש באמצעות המערכת המקוונת, במועד הקבוע בחוק, אך לא תהא אחראית על אמיתות הדיווח, זאת בכפוף לשיתוף הפעולה המלא של הרוכש בחתימתו על מסמכי הדיווח והמצאת המסמכים הנדרשים (ככל שקיימים) עד ולא יאוחר מ-20 ימים, מיום חתימת החוזה, לשם דיווח במועד. הקונה מסיר משפיר מעורכי דינה ו/או מי מטעמה כל אחריות בקשר עם אמיתות הדיווח הקונה אודות עסקה זו ו/או בקשר עם גובה המס.

20.3 הודע לקונה כי אי המצאת אישורי מס בגין עסקת הרכישה עלולה לעכב את רישומו בלשכת רישום המקרקעין והכל בהתאם לאמור בסעיף 16 להסכם זה.

21. הפרות ותורפות

21.1 מועדי תשלום התמורה לשפיר הינם תנאי עיקרי בחוזה, ואיחור בפירעון התמורה או כל חלק ממנה לתקופה העולה על ארבעה עשר ימים (14) יחשב כהפרה יסודית של החוזה ויעניק לשפיר את הזכות לבטל את החוזה וזאת באם לא תיקן הקונה את הפרתו בתוך 10 ימים מיום שהודע לו על הפרתו.

21.2 בכל מקרה של פיגור בתשלום, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לשפיר עקב הפרה זו של החוזה עפ"י חוזה זה ו/או כל דין, ישלם הקונה לשפיר ריבית פיגורים מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו ארבעה עשר ימים מהיום האמור, תשלום הריבית יחול עבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית הפיגורים תהיה בהתאם לתקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר אשר יחושבו כאמור בסעיף 11 לעיל, בהתאמות המחויבות, מהמועד המיועד לתשלום ועד לביצועו בפועל.

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

21.4 הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות כי ידוע לו וכי הוא מסכים כי חוזה המכר אשר נחתם עימו יבוטל וכי לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין ביטול כאמור, ויהיה חייב בפיצוי המוסכם כמפורט לעיל.

21.5 בוטל החוזה בנסיבות בהן קיימים תשלומים בני השבה משפיר לקונה (להלן: "הכספים"), יחולו ההוראות הבאות:

21.5.1 הקונה יהיה זכאי להחזר החלק היחסי משכר טירחת עורך הדין בהתאם לפעולות הרישום שביצע עו"ד עד למועד הביטול.

21.5.2 שפיר תחלט מתוך הכספים את סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 21.3

21.5.3 אם קיבל הקונה הלוואה ממוסד פיננסי שלטובתו ניתנה על ידי שפיר התחייבות לרישום משכנתא, תהא שפיר רשאית, לפי שיקול דעתה, להעביר למוסד הפיננסי כספים לצורך שחרור שפיר מהתחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי.

21.6 בכל מקרה בו בוטל חוזה זה מתחייב הקונה לחתום חוזה לביטול הרכישה, תצהיר ביטול המיועד לאגף מיסוי מקרקעין, אישור חתום על ידי הקונה ומאומת על ידי עו"ד כי החברה מתעתדת להשיב לו תוך 45 ימים את כל הכספים שעל החברה להשיב לו בגין ביטול החוזה בערך ריאלי

21.7 . כן מתחייב הקונה להשיב לחברה את ערבויות חוק המכר ופנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה ואת כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש יובהר כי מילוי תנאי סעיף זה הינה תנאי להשבת יתרת הכספים לאחר ביצוע החילוט בהתאם לתנאי סעיף 21.3

22. כללי

22.1 הכותרות בחוזה הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנות.

22.2 כל הנאמר בלשון יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.

22.3 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי החוזה, תהיה העדיפות בין ההוראות על פי הסדר הבא: החוזה, המפרט, התשריט.

22.4 תנאי החוזה משקפים וממציים את המוסכם בין הצדדים. שפיר לא תהיה קשורה בכל הבטחות פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות (להלן: "מצגים" או "התחייבויות") בעל פה או בכתב, שנעשו (אם בכלל) לפני חתימתו על ידה או על ידי אחרים ושאינם כלולים מפורשות בחוזה. במידה שהקונה מסתמך על מצג או התחייבות שאינם כלולים מפורשות בחוזה עליו להודיע זאת לשפיר עובר לחתימת החוזה, ולצרף את פירוט המצגים ו/או הפרסומים ו/או ההתחייבויות עליהן בדעתו להסתמך כנספח לחוזה. שפיר תהיה קשורה במצגים או התחייבויות שנעשו על ידה בלבד לאחר חתימת החוזה רק אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י מורשה החתימה של החברה, יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין מצגים טרום חוזיים לבין החוזה יגבר האמור בחוזה אף אם לא צוין בו המצג במפורש. יובהר כי במעמד החתימה ככל והקונה מצא מצג או התחייבות שותרת אזי הוא מתחייב להודיע על כך לחב' שפיר במעמד החתימה על הסכם זה. מבלי לגרוע

מהאמור לעיל, בחתימה על הסכם זה שפיר לא תשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב וביום כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעיה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב וכיוצ"ב העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים כדוגמת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א -1981 או חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג - 1973.

22.5 חוזה זה לא יכנס לתוקפו כל עוד לא נבדק ונחתם על ידי מורשה החתימה של שפיר, כל ויתור, ארכה, תוספת או שינוי של כל תנאי מתנאי החוזה לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים לחוזה, ע"י מורשה החתימה של שפיר.

22.6 שום איחור בשימוש בזכות על ידי שפיר לא ייחשב כוויתור מצידה והיא רשאית להשתמש בזכויותיה על פי החוזה ועל פי כל דין בכל עת שתימצא לנכון.

22.7 כל סכום בחוזה אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת החברה.

22.8 ככל ולדירה הוצמדה במסגרת הסכם המכר חניה מונגשת (חניית נכה) והרוכש אינו נושא תעודה המאפשרת לו חנייה בחניית נכה וככל ורוכש פוטנציאלי אחר הנושא תעודה המאפשרת לו חנייה בחנייה מונגשת, יהא מעוניין לרכוש דירה בבניין בו מצויה החניה המונגשת, ולא תהא במלאי החניות הפנויות של הבניין חנייה שכזו, אזי תוחלף החנייה המונגשת אשר הוצמדה במסגרת הסכם זה לחניה אחרת המצוייה במלאי החברה, עפ"י בחירת החברה ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תלונה ו/או תביעה בעניין כלפי חב' שפיר ו/או מי מטעמה.

22.9 . באם הוחלפה החניה בהתאם לתנאי סעיף זה, אזי מתחייב הרוכש לחתום על תכנית חניות חדשה בה מסומנת החנייה החדשה בתוך 14 יום החל מהיום בו התבקש לכך על ידי החברה, למען הסר ספק יובהר כי אי חתימת הרוכש על תכנית החניות החדשה כאמור אינה מונעת מהחברה את ביצוע החלפת החניות לדירה בהתאם לתנאי סעיף זה.

22.10 הקונה לא יהא רשאי בכל נסיבות שהן לקזז מן התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה זה לרבות מן התמורה ו/או מן התשלום בגין שינויים חובות כספיים כלשהם אלא אם נעשה בהסכמה מפורשת של שפיר בכתב ומראש.

23. יחידה הקונה

23.1 התחייבויות יחידה הקונה בחוזה הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית. כל אחד מיחידה הקונה ערב כלפי שפיר למשנהו לקיום החוזה.

23.2 הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידה הקונה תחייב את כל יחידה הקונה כלפי החברה, יובהר כי במקרה של ביטול ההסכם יש להחתים את כל יחידה הקונה.

23.3 בכל מקרה ששפיר תהיה רשאית לבטל את החוזה לגבי אחד מיחידה הקונה היא תהיה רשאית לבטל את החוזה ביחס לכל יחידה הקונה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

23.4 אם הקונה הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בחוזה כגון חוזה זה לרבות חוק הפיקוח על מטבע חוץ תשל"ח - 1978. בנוסף, הודע לקונה תושב החוץ כי ביצוע התשלומים בגין התמורה מבוצעת אך ורק בהתאם להסדר השוברים

באמצעות שוברי תשלום בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות ועל קונה זה לוודא יכולתו לבצע התשלומים הנ"ל בדרך זו.

23.5 אם הקונה הוא תושב חוץ, הוא ממנה בזה את האדם אשר שמו יפורט בנספח א' לחוזה (להלן - "הנציג") להיות נציגו החוקי בישראל לקבלת הודעות משפיר ו/או כתבי בי-דין. מסמכים והודעות שימסרו לנציג, יחשבו כאילו נמסרו לקונה לכל דבר ועניין.

23.6 אם הקונה הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, תוך 60 יום מחתימתו. לא המציא הקונה לשפיר את האישור בתוך מועד זה, תהיה שפיר רשאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון על מנת שיורה על ביטול הזכייה של הרוכש.

23.7 מימוש או אי מימוש זכויות שפיר על ידה כמפורט בסעיף זה, כפוף לשיקול דעתה המוחלט של שפיר.

24. ספריה של שפיר וחשבונותיה יהיו ראויה לכאורה לאמור בהם.

25. תנאי מחיר מופחת

25.1 הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

25.2 להבטחת האמור בסעיף 25.1 לעיל, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח המצורף כנספח ט' לחוזה זה.

25.3 ככל והרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור בסעיף 25.1 לעיל הוא יחוייב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון, או בכל קנס או הגבלה אחרת לפי הוראות משרד הבינוי והשיכון.

25.4 להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר מופחת בתנאי כתב ההתחייבות תירשם על ידי חב' שפיר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי חב' שפיר.

26. הודע לקונה כי השטחים שמהווים "פונקציות ציבוריות" (לרבות שטחים עיקריים ושטחי שירות) ירשמו על שם מדינת ישראל וימסרו לידי נציגי רשות מקרקעי ישראל.

27. הודע לקונה שעורכי הדין אמיר שקד ו/או תומר לוי ו/או רותם גמליאל מאירוביץ ו/או בל חגאג ו/או קארין כהן ו/או כל עו"ד נוסף אשר ימונה על ידי שפיר (לעיל ולהלן - "עורכי הדין") מייצגים את שפיר בלבד בעסקה נשוא החוזה וכי הם יטפלו ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הובא לידיעתו כי ניתנת לו האפשרות להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו בכל הקשור בחוזה זה. כי אין ולא תהיה לו התנגדות, כי במקרה שבו תוגש על ידו ו/או על ידי קונה אחר בבניין תביעה ו/או במקרה שבו יפתחו הליכי בוררות כנגד החברה, ייצגו עורכי הדין את שפיר באותם הליכי בוררות או הליכים משפטיים.

28.

חתימת
הקונה

הקונה מאשר לחברה למסור את פרטי ההתקשרות עימו ואת פרטיו האישיים למועצה המקומית ו/או לעיריה ו/או לחברת המים ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לוועד הבניין ו/או לחברת הניהול ו/או לנציגות אשר תציג עצמה כמייצגת את דיירי הבניין ו/או הפרויקט ו/או למי מבין דיירי הבניין ו/או הפרויקט אשר מבקש נתונים אלה מהחברה. כן מסכים הקונה במפורש ומראש ומאפשר לחברה לשלוח אליו מידי פעם בפעם וככל וידרש בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או בהודעת מסר קצר ו/או בסמס ו/או בדואר, הודעות ו/או דבר פרסומת בקשר עם הפרויקט והכל בהתאם להוראות סעיף 30א' לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982.

בוטל

29.

שפיר שומרת לעצמה את הזכות להקצות מספר יחידות דיור להשכרה בהתאם להוראות חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ותקנותיו.

30.

ביצוע התחייבויותיה של שפיר לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי החוזה, במלואן ובמועדן.

31.

סמכות השיפוט המקומית הייחודית להתדיינות בכל הליך משפטי בעניין מחלוקת הנוגעת לחוזה והנובע ממנו תהא בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984.

32.

על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל בלבד.

33.

כתובות הצדדים הן כנקוב במבוא לחוזה וממועד מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה - בדירה.

34.

כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

35.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ 1. _____ 2. _____
החברה הקונה הקונה

נספח א'

להסכם שנכרת ביום _____

בין: **שפיר מגורים ובניין בע"מ**

ח.פ. 51-4103142

מרח' ברקת 12, ת.ד. 7113,

קריית מטלון, פתח תקוה

טל: 03-9169500, פקס: 03-9169600

(להלן - "שפיר")

מצד אחד:

לבין:

1.

ת.ז.

טלפון: _____

2.

ת.ז.

טלפון: _____

מרחוב: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני:

מוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. תיאור הדירה

דירה מס' _____ שנמצאת בקומה _____ בבנין _____ (לפי תכנית ההעמדה) בת _____ חדרים (כולל ממ"ד) בפרויקט "_____ שפיר בבאר יעקב-מחיר מופחת" באר יעקב.

לה יוצמדו חניה/יות המסומנות כמס' _____ עילית / תחתית, _____ עילית / תחתית (מספר ומיקום זמני) וכן מחסן המסומן כמס' _____ (מספר ומיקום זמני), בתוכניות, נספח ג'.

2. מועד המסירה

מועד מסירת הדירה לקונה הינו: **24/06/2028**

3. התמורה ותשלומים נוספים

3.1. התמורה הינה סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ.

3.2. תשלום בגין שכר טרחת עורך דין בקשר עם הסכם זה, הינו 5,770 ₪, בתוספת מע"מ או סכום השווה ל 0.5% של תמורת הדירה כאמור בהסכם בתוספת מע"מ, על פי הנמוך מביניהם אשר ישולם במועד חתימתו של ההסכם, אשר אינו מהווה חלק מהתמורה. במקרה של ביטול חוזה יושב שכה"ט באופן יחסי לפעולות הרישום שבוצעו עד למועד הביטול.

3.3. ובסך הכול _____ נה (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ.

4. **חשבון הפרויקט** – חשבון 702523/19 בסניף מרכזי (800) של בנק לאומי לישראל בע"מ או כל חשבון אחר אשר עליו תורה שפיר לקונה בכתב.

5.

5.1. **"מדד" – מדד תשומות הבניה**, כפי שהינו מפורסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובאם יופסק פרסומו, כל מדד אחר שיפורסם ע"י כל גוף רשמי אחר.

5.2. **מדד הבסיס** – המדד ביום חתימת ההסכם.

5.3. **מדד קובע** – משמעו המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה למוכר, על חשבון התמורה, ובלבד שהתשלום בוצע עד ל- 14 לחודש. תשלום שיבוצע החל מה- 15 לחודש (לרבות בכל שעה שהיא במהלך ה- 15 לחודש), הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שיפורסם בצהרי היום ה- 15 לחודש גם אם התשלום בוצע בבוקר אותו יום. לרוכש יעמדו 14 ימים לשלם את תשלום הפרשי ההצמדה ממועד פרסום המדד החדש. מובהר כי תשלום מלוא התמורה לרבות הפרשי הצמדה הם תנאי למסירת הדירה לרוכש.

5.4. **הפרשי הצמדה** – תוספת לכל תשלום ותשלום בשיעור בו עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. מובהר כי ירידה במדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המקורי המגיע לשפיר.

5.5. **יום תשלום** – חצי שעה לפני תום יום העסקים בבנקים

5.6. **יום עסקים** – ימים א'-ה' (כולל) עד השעה 18:30; ימי ו' עד השעה 14:00, בכפוף לכל תיקון להגדרת "יום עסקים בנקאי", כפי שיקבע ע"י בנק ישראל או כל גורם רשמי אחר.

5.7. **ביצוע תשלום** – באמצעות תשלום לחשבון כהגדרתו בנספח א' בלבד.

5.8. . הקונה מתחייב לשלוח את טופס ההפקדה במייל למשרדי שפיר.

6. תשלומים

הקונה ישלם את התמורה המופיעה בסעיף 3 בתוספת הפרשי הצמדה למדד (כאמור בסעיף 11 להסכם) במועדים ובסכומים כדלהלן:

6.1. סך של 7% ממחיר הדירה _____ נה בתוספת מע"מ, ישולם במועד חתימתו של ההסכם.

6.2. סך של 13% ממחיר הדירה בסך של _____ ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם עד ולא יאוחר מיום _____ (45 ימים ממועד חתימת ההסכם). תשלום זה ואילך מותנה בקבלת פנקס

שוברים. ככל ובמועד חתימת ההסכם פנקס השוברים לא יימסר לקונה, תשלום זה יישולם בתוך 45 ימים מקבלת פנקס שוברים לידי הקונה.

6.3. סך של _____ ₪ המהווה 18% ממחיר הדירה, בתוספת מע"מ, ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/05/2026.

6.4. סך של _____ ש"ח, המהווה 17% ממחיר הדירה, בתוספת מע"מ, ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/11/2026.

6.5. סך של _____ ש"ח, המהווה 18% ממחיר הדירה, בתוספת מע"מ, ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/05/2027.

6.6. סך של _____ ש"ח, המהווה 17% ממחיר הדירה, בתוספת מע"מ, ישולם עד ולא יאוחר מיום 01/11/2027.

6.7. סך של 10% מ התמורה, המהווה סך של _____ ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם עד ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה.

7. כלל התשלומים הנקובים בסעיף 6 דלעיל (ללא יוצא מהכלל) בגין התמורה ישולמו באמצעות שוברים אשר ינפיק הבנק לרוכש על פי "הסדר השוברים" כהגדרתו בהסכם. לא יבוצע כל תשלום על חשבון מחיר הדירה שלא באמצעות שוברי התשלום. תשלום אשר יבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום לא יחשב כתשלום על חשבון מחיר הדירה.

8. הודע לקונה כי בשל כך כי קיים הליך משפטי אשר תלוי ועומד שמספרו 19827-05-25, מחיר הדירה עשוי להשתנות בהתאם לתוצאות ההליך.

9. כל תשלום אשר ישולם באמצעות הסדר השוברים לא יפחת מ 70,000 ₪, ככל שהרוכש יעביר תשלום בשובר אשר סכומו יפחת מ 70,000 ₪ יחויב הרוכש בתשלום בסך של 1,200 ₪ באמצעות שיק לפק' שפיר מגורים ובניין בע"מ.

10. בוטל

11. בוטל

12. ככל והרוכש יטול משכנתא, יעביר הרוכש את סכום המשכנתא בתשלום אחד, ככל וסכום המשכנתא יועבר ביותר מתשלום אחד (פיצול הסכום המתקבל כמשכנתא והעברתו לחברה במספר תשלומים), ישא הקונה בעלויות מכתבי ההסבה הנוספים לטובת הבנק המממן מטעמו.

13.

14. הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו, את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום אשר בכוונתו לשלם באמצעות השובר.

15. הקונה מצהיר כי הכתובת למשלוח הבטוחה אשר תונפק על ידי הבנק על פי ההסכם ועל פי שוברי התשלום היא ברחוב _____ . הקונה מתחייב להודיע לשפיר בכתב (באמצעות פקס מס' 03-9169600 לידי מחלקת שירות לקוחות הנדל"ן בשפיר) על כל שינוי בכתובת זו.

16. הפיצוי המוסכם, כאמור בסעיף 6.12 להסכם הינו בהתאם לקבוע בהוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973.

17. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
2.	1.	
הקונה	הקונה	החברה

נספח ו' – היעדר היתר בניה

לחווה שנכרת ביום _____

בין: **שפיר מגורים ובניין בע"מ ח.פ. 51-4103142**
מרחה' ברקת 12, ת.ד. 7113 פתח תקווה 49170
(להלן - "שפיר")

מצד אחד ;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני ;

מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מובא בזאת לידיעת הקונה, כי טרם הושלמו מלוא התנאים לשם קבלת היתר הבנייה של הפרויקט ו/או לבניין ו/או לדירה, ושפיר מעריכה, מבלי להתחייב, כי יעלה בידיה לקבל את היתר הבניה לשם ביצוע תחילת הבניה וזאת בתוך מספר חודשים מחתימתו של החוזה. ככל ולא יתקבל לפרויקט היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על חוזה זה, יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה.

2. כן הודע לקונה, שאם כתוצאה מהיתר הבניה שיינתן, ישתנה שטח הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם להוראות סעיף 5.2 לחוזה, או יחול שינוי מהותי אחר בצורת הדירה ו/או קומתה ו/או כיוונה ו/או שינוי שיש בו כדי לגרוע מן השימוש הסביר של הקונה בדירה, או יחול שינוי שיש בו כדי לייקר באופן משמעותי את עלויות בנייתה של הדירה, יהא זכאי הרוכש לבטל את החוזה בתוך 30 יום מיום מתן ההודעה על הוצאת ההיתר. מובהר כי הכספים שיוחזרו לרוכש לפי סעיף זה יוחזרו בערכם הריאלי.

3. בוטל החוזה בנסיבות המתוארות בסעיף 1 או 2 דלעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

3.1 הקונה יחתום על תצהיר ביטול מכירה בנוסח הנדרש ע"י רשויות המיסוי ועל כל מסמך אחר או נוסף שיידרש על מנת לבטל את החוזה והעסקה על-פיו אצל כל רשות מוסמכת, לרבות רשויות המיסוי.

3.2 הקונה ישיב לשפיר כל בטוחה שנמסרה לו בקשר להבטחת כספי התמורה בהתאם לחוזה, מבלי שנדרש לשלם על-פיהם סכומים כלשהם.

3.3 אישרו רשויות המס את ביטול החוזה והעסקה והושבו לידי שפיר כל הבטוחות כאמור, תשיב שפיר לידי הקונה את הכספים ששילם הקונה בפועל לשפיר על חשבון התמורה בתוספת הצמדה למדד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ 1. _____ 2. _____
החברה הקונה הקונה

ייפוי כוח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר

שם: _____ ת.ז./ח.פ. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחם של עוה"ד אמיר שקד ו/או עו"ד תומר לוי ו/או רותם גמליאל מאירוביץ ו/או כל חגאג ו/או רונן אדן ו/או כל עו"ד אחר שימונה ע"י שפיר כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. ייפוי כוח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן:

המקרקעין הידועים כמגרשים 50-53, 56-57, 100-108 ע"פ תכנית 455-6639260 בשטח של 22,860 מ"ר בגוש 3837 חלקות 27, 28 בבאר יעקב או כל גושים וחלקות אחרים שיהיו לאחר ביצוע איחוד וחלוקה או פעולות רישומיות אחרות במקרקעין הנ"ל (להלן – "המקרקעין"), דירה מס' _____ בניין _____ בת _____ חדרים הכוללים ממ"ד והמוצמד לה (לפי תכנית העמדה) בפריקט "מחיר מופחת" בבאר יעקב, לרבות החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה (להלן – "הדירה").
2. מובהר כי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקה ייווצרו חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים ויינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי ייפוי כוח זה יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשים יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי ייפוי כוח זה יחול על הנכסים האמורים לעיל, יהא המספר שינתן להם לצורכי רישומים שונים ככל שיהיו.
3. לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכול כפי שייראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת שפיר מגורים ובניין בע"מ (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל.
4. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.
5. להסכים להפרשת שטחים מן המקרקעין לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין.
6. להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המקרקעין, וכן לרישום בעלות על המקרקעין או כל חלק מהם על פי העניין.
7. להסכים לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל, אשר יכלול הצמדות, הוצאות שטחים מהרכוש המשותף וכן הוראות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה.
8. להסכים להעברת המקרקעין ו/או חלקים מהמקרקעין למוכר, להסכים ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לרישום משכנתה ו/או למשכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן ידוע לנו כי מורשה החתימה רשאי לחתום אף בשם הקבלן ו/או כל גוף אחר והכל בהתאם לסעיף 8 לחוק השליחות תשכ"ה - 1975.
9. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תכניות בניין עיר החלות ו/או שיחולו על המקרקעין.
10. אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיפוי הכוח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את ההלוואה המובטחת במשכנתא כאמור, לרבות רישום משכנתא על הנכסים ו/או הדירה, וחתומה על שטרי המשכנתא במקומנו.
11. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומנו אצל מינהל מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בניין ערים, נוטריון,

משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, שטרי משכנתא, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

12. בכל הקשור בייפוי כוח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

13. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, שטרי משכנתא, הצהרות, חשבוניות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בייפוי הכוח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תם המוחלט של באי-כוחנו הנ"ל, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמנו.

14. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

15. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 ו/או ו/או סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תשי"ם - 1980, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

16. א. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה א' לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכול בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשנו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו.

17. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

18. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשנו הנ"ל. כל האמור בייפוי כוח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כוח והרשאה כאמור לעיל.

19. כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח הרשאה זה

20. בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכול לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, ואין בייפוי כוח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו.

21. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטחת זכויותיהם של צדדים שלישיים, לרבות המוכר ולהבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במקרקעין וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שיפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשיי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.

22. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה ו/או הסכם כלשהו אחר שנחתם או ייחתם בינו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקיבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא יהיו באי-כוחנו רשאים:

א. להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או ביטול ערבויות ו/או ביטול הערת אזהרה ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

ב. למכור את הנכסים ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג שהם שיש ו/או שתהיה לנו בנכסים ו/או בגינם וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור ובכלל זה. אך מבלי לגרוע בכלליות האמור הנ"ל, כל פעולה מהמנויות בסעיפים האחרים של ייפוי כוח זה בשינויים המחויבים לפי העניין.

ג. לתפוש את החזקה הבלעדית בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פינויים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו- "חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.

23. אנו מסכימים בזה במפורש, כי באי כוחנו ומורשנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, וכן יהיו אלה רשאית לייצג את המוכר בהליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי ייפוי כוח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי ייפוי כוח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

24. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק, וכן התחייבנו כי הנכסים לא יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק וכן התחייבנו לא לעשות עסקה כלשהי בנכס אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

24. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כוח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

25. כל האמור בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימות:

הנני מאשר/ת את חתימת מרשי הנ"ל.

_____, עו"ד

נספח ח'

לחווה שנכרת ביום _____

בין: שפיר מגורים ובניין בע"מ ח.פ. 514103142

מרח' ברקת 12, ת.ד. 7113 פתח תקווה 49170

(להלן - "שפיר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש") מצד שני;

מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מובא בזאת לידיעת הקונה, כי עלולים להיות שינויים לא מהותיים/מהותיים בתוכניות המכר ו/או במפרטי המכר הסופיים בכפוף לדרישת הרשויות השונות גם לאחר קבלת היתרי הבניה.
2. שפיר תודיע לקונה כי בוצעו שינויים בתוכנית המכר ותמציא לעיונו של הקונה תוכניות מכר מעודכנות ו/או מפרטים מעודכנים לחתימתו.
3. ככל ויהיה שינוי כזה הרוכש יחליט בתוך 30 ימים אם הוא חותם על התכניות החדשות או מבטל את ההסכם, ככל ויחליט שלא לבטל את ההסכם אזי מתחייב הקונה לחתום על המפרט ו/או תוכניות מעודכנות בתוך 30 ימים מהמועד שיתבקש לכך ע"י שפיר, ככל והקונה לא יחתום על המפרט ו/או התוכניות המעודכנות בפרק זמן זה ולא העביר בכתב ו/או העלה שינויים אשר להבנתו הינם מהותיים בתוך פרק זמן זה, אזי הינו נותן את הסכמתו מראש לחתימת החברה בשמו על המפרטים ו/או התוכניות המעודכנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

1. _____ 2. _____
החברה - שפיר הרוכשים/הקונים

נספח ט'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט מחיר מופחת בבאר יעקב (להלן: "דירת מחיר מופחת") עם המוכר שפיר מגורים ובניין בע"מ ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מר/184/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים".

ב. אני /אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם (להלן: "תקופת האיסור").

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום תקופת האיסור האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום תקופת האיסור הנ"ל.

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

3. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

4. א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/ינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפרז/פר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויבנ / חויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____ שם: _____

אישור

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

עו"ד _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת
אני/אנו החתומים מטה:

_____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט ב.י.ה ב- באר יעקב (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר שפיר מגורים ובניין בע"מ ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מר/184/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).
ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, המוקדם מביניהם). כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 / 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח י'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) במצטבר בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבניה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מוכח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכיה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הרינו מצהירים כי ככל שיהיה בידנו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת, אדווח זאת למשב"ש, ולא נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת נשוא הזכיה.

הגדרות:

"יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עמם דרך קבע ונמצאים בחזקתם.

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 חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
בן/בת הזוג: _____ שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

אישור:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעה בפני, עו"ד _____ מר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ומר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו/את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני. _____
שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ט' – עמלת ערבות חוק ערבות מכר - נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה

וברצון המוכר שפיר מגורים ובניין בע"מ (להלן "החברה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר עם סעיפים 11 ו- 14 להסכם המכר.

על פי הסכם המכר שנחתם בין הקונה לבין המוכרת ובהתאם להוראות **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974** על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "**הערבות**") מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי הסכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה **ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.**
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלקמן:
 - 3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ 1. הרוכשים/הקונים	_____ 2. החברה - שפיר
----------------------------	--------------------------

טופס בחירת דירה

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן שפיר מגורים ובניין בע"מ דירת מגורים בפרויקט ב.י.ה.
בעיר באר יעקב

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה מכל סיבה שהיא.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/אנו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
 2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.
- חתימת נציג החברה _____