

חוזה מכר

שנערך ונחתם באילת ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

בין: א.מ. יזמות אילת בע"מ ח.פ. 516037587

מרח' שיבולים 15 אילת

טל: 08-6306000

מצד אחד;

(להלן: "המוכר")

ובין: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מרח'

טל: _____

(שניהם יקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה ואו הרוכש") מצד שני;

הואיל והמוכר זכאי להירשם כחוכר של המקרקעין הידועים כגוש 40070 חלקה 1 (בחלק) מגרשים מס' 1-2 (להלן, בהתאמה: "המקרקעין", "המגרש") וזאת במסגרת זכייתו במכרז רשות מקרקעי ישראל בש/71/2022 בשכונת שיפולי ההר בעיר אילת (להלן, בהתאמה: "רמ"י", "המכרז");

והואיל ובכוונת המוכר לבנות על המגרש פרויקט למגורים במסלול מחיר מטרה משולב עם שיווק לשוק החופשי במסגרתו ייבנו 5 בנייני מגורים, שיכללו 38 דירות מגורים (להלן: "הפרויקט");

והואיל והמוכר זכאי להקים את הפרויקט וראשי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה או הבעלות, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רכשיהן בספרי רישום המקרקעין;

והואיל והקונה זכה בהגרלה וכפועל יוצא הינו רשאי לרכוש בפרויקט את דירה מס' _____ בת _____ חדרים בבניין מס' _____ הנמצא בקומה _____ וכן חניות מס' _____ ומחסן מס' _____ וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף (להלן: "הדירה ואו הנכס");

והואיל וברצון הקונה, לאחר שבדק את תוכניות הדירה, לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את זכויות הדירה;

והואיל והקונה מצהיר כי אין מניעה, מכל מין וסוג, להתקשרותו בהסכם זה;

אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנויות

המבוא לחוזה זה, נספחיו והצהרות הצדדים המופיעות בו הינם חלק בלתי נפרד ממנו.

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

המוכר

הקונה

חוזה זה אושר על ידי משרד הביטוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מ"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

1.1 במידה ולא נקבע במפורש אחרת בין הצדדים להסכם, כולל החוזה את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- 1.1.1 נספח א' - מפרט מכר
- 1.1.2 נספח ב' - תוכניות מכר
- 1.1.3 נספח ג' - נספח תשלומים
- 1.1.4 נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר
- 1.1.5 נספח ה' - נספח ליווי בנקאי
- 1.1.6 נספח ו' - תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
- 1.1.7 נספח ז' - תצהיר חסר קרקע היעוד מגורים
- 1.1.8 נספח ח' – כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז רמ"י
- 1.1.9 נספח ט' – ייפוי כוח לבחירת דירה
- 1.1.10 נספח י' – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'
- 1.1.11 נספח יא' – נספח הצמדת חנית נכה
- 1.1.12 נספח יב' – הודעה לקונה בדבר זכותו ע"פ חוק מכר דירות.

1.2 בכל מקרה של דו משמעות ו/או אי-התאמה ו/או סתירה בין הוראות חוזה זה על נספחיו לבין הוראות המכרז- תגברנה הוראות המכרז, כאשר מוסכם, כי בהתאם לאמור בסעיף 2.6 להלן תנאי חוזה זה משקפים וממציים את המוסכם והמותנה בין הצדדים.

1.3 כותרות החוזה נועדו לנוחות ההתמצאות ולא ישמשו לפרשנותו.

1.4 האמור בחוזה בלשון יחיד- במשמע אף לשון רבים, וכן להפך. האמור בחוזה בלשון זכר- במשמע אף לשון נקבה, וכן להפך.

2. הצהרות הצדדים

2.1 המוכר מתחייב לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה ולגרום לרישום זכות החכירה או הבעלות בדירה על-שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה או הבעלות בדירה, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה על נספחיו.

2.2 הקונה מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן, ועל כן חלק מהוראות הסכם זה מוכתבות על-ידי הוראות המכרז ורמ"י, ובין היתר, הינו מצהיר ומאשר, כי:

- 2.2.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת הדירה;
- 2.2.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים (נספח ז') אשר יועבר על-ידי המוכר לרמ"י ו/או למי מטעמם;

2.2.3 הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות- ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

2.2.4 כי ידוע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר ו/או למכור לאחר ו/או לאחרים את הדירה, החל מיום קבלת הדירה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (לפי המוקדם) ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 11 להלן.

2.3 ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין והמגרש עליו יבנה הפרויקט, סביבתם, את התב"ע, וכי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את תכניות הפרויקט והדירה, התשריט והמפרט הטכני, כפי שהן מופיעות בנספחים א ו-ב', וכפי שהוצגו לו על-ידי המוכר, ולבצע את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כקונה סביר.

2.4 כל זכויות הבניה בקשר לפרויקט כפי שהן כיום וכפי שיהיו בעתיד למעט זכויות הבניה בדירה הנמכרת לקונה, יהיו שייכות למוכר בלבד בכפוף להוראות כל דין ובלבד שמועד היווצרותן קודם למכירת כל הדירות בפרויקט. כמו כן מובהר, כי המוכר לא ישאיר ברשותו כל חלק מזכויות ו/או הרכוש המשותף אשר יהיו חלק בלתי נפרד משיווק הדירות של מחיר למשתכן והכל בהתאם להוראות המכרז והדין.

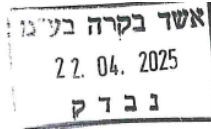
2.5 הודע לקונה כי הזכויות המועברות לו על פי חוזה זה אינן כוללות זכויות בניה כלשהן, בין אם הינן קיימות כיום ובין אם יהיו זכויות כאלה במגרש בעת ולאחר השלמת הפרויקט מובהר בזאת כי ככל ויחולו על המקרקעין זכויות בניה נוספות מכוח תכנית עתידית, הרי שהן תתחלקנה לכלל הרוכשים לפי חלקם היחסי.

המוכר רשאי לנצל כל זכות מזכויותיו במקרקעין בכלל, וכל זכות מזכויות הבניה במקרקעין השמורות לו בחוזה זה ו/או גם על פי היתר הבניה הקיים היום ו/או גם על פי היתר הבניה שיאושרו למוכר בעתיד וזאת עד למועד בו יימכרו כל הדירות בפרויקט ובלבד ומדובר בבקשה המותרת על-פי הוראות המכרז והדין. יובהר, כי זכות המוכר להעביר ו/או לנייד זכויות בניה כפופות להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. הימנעות המוכר לנצל זכות מזכויותיו לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד ולא תחשב כוויתור מצדו על זכות זו, אלא רק אם ויתר המוכר על הזכות במפורש ובכתב.

מוסכם, כי ככל ועל-פי דרישת הרשויות היתר הבניה שיתקבל יהיה שונה מהקבוע בהוראות המכרז, מכאן שמוכר יהיה רשאי לסטות מהתחייבויותיו שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על פי חוק המכר(דירות), התשל"ג 1973 (להלן: "**חוק מכר דירות**")- ככל שהסטייה תחרוג מן האמור לעיל אזי יחול האמור בסעיף 3.1 להלן לעניין אפשרות ביטול החוזה.

2.6 הודע לקונה כי תנאי החוזה והתוכנית הסופית עליה יחתום במועד חתימת הסכם זה, משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהסכם.

מוסכם כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם היזם ערב כריתת הסכם זה, ולרבות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב וכיו"ב ו/או טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה



על המוכר חובה לציין עפ"י דין. למען הסר ספק, אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ובכפוף לדין.

2.7 הודע לקונה כי המוכר יהא זכאי, בכפוף להוראות כל דין להעניק זיקות הנאה/זיקות הנאה הדדיות וכן זכות מעבר הדדית של הולכי רגל ומכוניות במגרש נשוא חוזה זה ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

3. הבניה

3.1 המוכר מתחייב כי הדירה, על הצמדותיה לרבות הרכוש המשותף, תיבנה בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים לחוזה כנספחים א' ו-ב', כאשר מוסכם כי מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה, ובכפוף ובהתאם להיתר הבניה ולהוראות המכרז- בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסמכות.

"שינויים קלים בביצוע" בסעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים המופיעות במפרט לבין הכמויות והמידות בפועל.

מוסכם על הצדדים, כי ככל ותחול סטייה במידות הדירה בשיעורים גבוהים מהקבוע בהוראות חוק המכר בין אם כתוצאה משינוי הוראות דין ובין אם בהנחיית הרשויות אזי שמורה לרוכש האפשרות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד היוודע דבר הסטייה הנ"ל, כאשר במקרה שכזה תבוצע השבה מלאה של התמורה ששולמה למוכר, בתוספת הפירות, ככל שהתמורה נשאה פירות.

3.2 בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, רשאי המוכר ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו ובלבד שלא יוכנס על ידי המוכר שינוי בתכנון ובבניית הדירה עצמה, שטחה, מיקומה והקומה בה היא נמצאת על הצמדותיה אלא בהתאם לאמור בסעיף 3.1 לעיל - והכל בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות. בלבד שכל זכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין- לא תיפגענה.

הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. יובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

3.3 עד למועד מסירת הדירה המוכר יהיה רשאי להעביר דרך המגרש וגם/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב וכן להציב מתקנים כנ"ל. ככל ולאחר מסירת הדירה יהיה צורך לבצע חלק מהעבודות הנ"ל אשר יצריכו ביצוע התוך הדירה אזי במוכר יהיה רשאי לבצען בתיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו- בשים לב לאופי העבודה, מידת הדחיפות, נחיצותה וחיבותה ובלבד שהמוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר ביצוע העבודה כאמור.

3.4 ידוע לקונה, כי בסביבות המגרש ייבנו בניינים נוספים שלא על-ידי המוכר, ואשר עבודות הבניה שבהם ייתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, בלבד והעבודות הנ"ל לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה, מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על-פי דין, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס לבנייה במגרשים סמוכים ולא במגרש נשוא חוזה זה.

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר

3.5 המוכר יהא זכאי בכפוף להוראות הדין, להעניק זיקות הנאה/זיקות הנאה הדדיות למעבר הולכי רגל ולחניית מכוניות במגרשים ובמגרשים הסמוכים.

3.6 כל שינוי, ביטול, תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי, ביטול או תוספת כזו שיסכימו עליהם. לעניין חוזה זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בחוזה זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בצו המכר דירות.

4. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

4.1 לא יאוחר מיום **21.01.2028** (להלן: "**מועד המסירה**") ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה במלואן ובמועדן, ישלים המוכר את בניית הדירה וימסור את הדירה לחזקתו של הקונה לאחר שהתקבל טופס 4 וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ, חופשית מזכויות שכירות ו/או חזקה, נקיה מזכויות צד ג' כלשהו למעט משכנתא לטובת קרן יסודות וחב' ביטוח איילון (להלן: "הבנק") אשר ימשכן המוכר לטובת הבנק כאמור בסעיף 6.2 להלן ולמעט הלוואות ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה, כשהיא ראויה לשימוש. עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה לפרק זמן נוסף של 6 חודשים, ובלבד ועבודות הפיתוח לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה. כמו כן, מתחייב המוכר כי עבודות הפיתוח והשלמתן יבוצעו באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה.

4.2 למרות האמור בחוזה, דחיית השלמת הדירה ומסירתה לקונה, מכל סיבה שהיא, עד 30 ימים ממועד המסירה החוזי- לא תהווה הפרה של התחייבויות המוכר שבחוזה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.

4.3 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה 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 כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בנספח 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 הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) יודיע המוכר לקונה על דחיית 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.

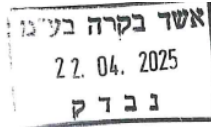
על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה, מאחת מהסיבות המנויות בסעיף שזה התעורר המהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר



להודיע לקונה 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.

4.4 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או יעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין- יתיר הדבר למוכר דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיו הרלוונטיות, כלפי הקונה.

4.5 מסירת הדירה ופיצויים

4.5.1 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלפו חודש ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

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

4.5.2 הפיצויים הקבועים בסעיף 4.5.1 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שלושים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שלושים הימים האמורים.

4.5.3 איחור במסירת הדירה של למעלה מ-6 חודשים מהמועד הקבוע למסירתה על פי חוזה זה (להסרת ספק, מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 4.2 לעיל), וכן, מעבר לאיחור מסיבה הנובעת לפי האמור בסעיף 4.2 לעיל, ומסיבות התלויות במוכר בלבד, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה מצד המוכר ויקנה לקונה את הזכות לכל סעד העומד לזכותו על פי כל דין, לרבות ביטול חוזה זה. יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה שכל כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה.

4.5.4 בוטל חוזה זה כדין על ידי הקונה, יהיה הקונה זכאי לקבל את כל הסכומים ששולמו על ידו על חשבון רכישת הדירה בערכם הריאלי, כשהם צמודים למדד תשומות הבנייה, וזאת לאחר ניכוי כל סכום שיידרש על ידי מוסד פיננסי לסילוק הלוואה שניתנה על ידו לקונה, אם ניתנה הלוואה הקונה יחזיר למוכר את הערבויות הבנקאיות שניתנו לו וכן את פנקס שוברי התשלום, והכל לא יאוחר מ-14 ימים ממועד ביטול החוזה כדין.

4.5.5 למוכר הזכות להקדים את מועד מסירת הדירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שהמוכר מסר לקונה הודעה על המסירה המוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה שעולה על 60 ימים כאמור, מותנית בכך שהקונה נתן את הסכמתו המפורשת לכך בכתב ומראש, ובמקרה כאמור יהיה הקונה חייב לשלם את כל התמורה אשר טרם שולמה עבור הדירה וכן יהיה הקונה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד שיתאם איתו המוכר (אלא אם בדירה קיימים ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים בדירה).

4.5.6 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, בה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר שלא מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כדלעיל 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. הקונה מתחייב כי עד למועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל מסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה, וכן לחתום על פרוטוקול המסירה כפי שימסור המוכר.

4.5.7 הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, ולא ייכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה ובתיאום עם המוכר, וכן אסור לקונה עד למועד מסירת חזקה להכניס חפצים לדירה לא בעצמו ולא על ידי אחרים אלא אם קיבל את רשות המוכר לכך מראש ובכתב.

4.5.8 לא הופיע הקונה במועד המסירה (ובמועד נוסף שתואם אתו) או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו ובלבד שאין המדובר בליקויים שאינם מאפשרים שימוש סביר למגורים, עקב אי מילוי התחייבויותיו שעל פי החוזה ייחשב הדבר כהפרת חוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה. ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצבה, לאחזקתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות והמסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה וגם/או הבעלות עליה, וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שהמוכר יהיה אחראי כלפי הנכס בהתאם להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

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

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. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. הוראות פסקה זו יצוינו על גבי פרוטוקול המסירה

4.7 קבלת מפתחות על ידי הקונה תהווה הוכחה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לאמור בפרוטוקול ובכפוף לסעיף 4.6 לעיל. יחד עם זאת מובהר, כי אין בקבלת המפתחות ו/או בחתימה על פרוטוקול המסירה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים ואלה יפורטו בפרוטוקול.

הקונה זכאי להסתמך על אי-התאמה שלא ניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק המכר, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מהקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בדירה ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על-פי הדין, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן היה לגלותה ו/או להתנות עליה על-פי חוק.

4.8 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת חיבור של קבע לרשת הביוב, המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום קודם למסירה על חוזה להספקת מים עם מחלקת הספקת המים, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז ככל והקונה ייבחר לחבר את דירתו לגז.

הקונה מתחייב לחתום על כל חוזה הנ"ל בנוסח המקובל אצל הרשות הרלוונטית.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות (רשת מים, גז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל) ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד : מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החיבורים למערכות הנ"ל עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. למעט באשר לחיבור המונה למערכת הגז שאז יידרש מהחברה לקבל את הסכמת החברה מראש. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

4.9 בדק ואחריות

4.9.1 מבלי לגרוע מתקופות הבדק ו/או האחריות הקבועות בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג 1973- (להלן- "חוק המכר") יהיה המוכר אחראי לתקן על חשבונו, כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר ע"פ הוראות חוק המכר (להלן : "אי התאמה/ות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

המוכר לא יהיה רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויותיו וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר

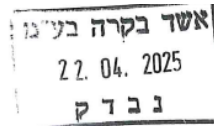
4.9.2 המוכר יהיה זכאי להמציא לקונה או להסב לטובתו התחייבויות לתיקונים בתקופת הבדק ו/או תעודות אחריות ככל שהוא קיבל מקבלנים ו/או ספקים ו/או מיצרנים ו/או מנותני שירות לגבי מלאכה כלשהי שביצעו בבניין או בדירה, או לגבי מתקן או מוצר כלשהו שסופק על-ידם, וכן המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים, והסחורות שבוצעו או סופקו על ידו דין ובלבד והמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויותיו שהעביר. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין.

4.9.3 למען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי ולא תהיה מוטלת עליו חובה כלשהי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, פגמים, נזקים וקלקולים שהוכיח כי נגרמו ו/או ייגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי שאינו פועל מטעם המוכר.

בפסקה זו "מעשה או מחדל" - לרבות שימוש לא נאות או רשלני ולרבות אי ביצוא או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק כפי שנדרשו בהוראות התחזוקה והשימוש כאמור בסעיף 7.1 להלן. המוכר ימסור עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש את הוראות התחזוקה בקשר עם הדירה.

4.9.4 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המכר 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. למרות האמור, לא יהיה המוכר אחראי לתקן את הליקויים, אם הוכיח כי הליקויים נבעו ו/או על ידי כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות ככל שניתנו לו על ידי המוכר בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה או בניין שלא באמצעות המוכר ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו על ידי הקונה ו/או ביוזמתו ו/או על פי תכנונו אלא אם המוכר ביצע עבודות אלו והגם נעוץ בהתקנה או בביצוע.

4.9.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, בתיאום מראש עמו, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין, לרבות בשטחים ו/או מיתקנים משותפים, בשעות סבירות. המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת לצמצם את אי-הנוחות העשוי להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים, כאשר ככל וייגרמו נזקים לדירה עקב ביצוע העבודות הנ"ל מתחייב הקבלן לתקנם ללא דיחוי. ויובהר, כי המוכר מתחייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים/העבודות.



הקונה לא יהיה זכאי להסתמך על הליקויים ככל שיהיו, אם לא נתן למוכר הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקנם.

חזרה והתגלית 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 הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

4.9.6 ידוע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ – 14 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

הנציגות הזמנית, תקבל בשם כל דיירי הבניין את הרכוש המשותף ותחתום על תעודות אחריות לגבי המתקנים המשותפים שיותקנו בו, תחתום בחברת החשמל על מונה חשמל ציבורי (הנחוץ להפעלת הרכוש המשותף) ותחתום על כל מסמך אחר שיידרש על-ידי החברה לשם קבלת הרכוש המשותף ולהפעלה תקינה של הרכוש המשותף.

חתימתו של הרוכש על הסכם זה מהווה הסכמה למסירת הרכוש המשותף לידי הנציגות הזמנית או נציגות הבניין. במעמד מסירת הרכוש המשותף תבדוק הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף וייערך פרוטוקול מסירה אשר יחתם על ידי הנציגות הזמנית ועל ידי החברה. במסגרת מסירת הרכוש המשותף תמסור החברה לנציגות הזמנית חוברת תחזוקה ביחס לרכוש המשותף, אביזרים ומתקנים. הוראות סעיף 4 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה.

4.9.7 הודע לקונה כי למרות האמור לעיל המוכר יהיה רשאי למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין, וזאת לפי החלטתו אולם הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי דירות בבניין המוכר ישתתף בחלקן של הדירות שטרם נמסרו מול חברת הניהול, עד למועד מסירתן בפועל.

הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול תהיה לתקופה של שנה. בתום שנה ממועד מסירת הדירה האחרונה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול. למען הסר ספק אין באמור על מנת לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר.

לנציגות הדיירים תהיה האפשרות להחליף את חברת הניהול גם בתוך המועד האמור, בכפוף לקבלת הסכמתו של המוכר לחברת הניהול החדשה ובהתאם לשיקול דעתו הסביר. המוכר מצהיר כי חברת הניהול שתיבחר לא תהיה בשליטתו והוא לא ייהנה מרווחיה ואין לו כל עניין אחר בה. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק. לדירה דומה באותו אזור לרבות לעניין עלות השירותים ובהתאם להוראות כל דין.

5. הרישום

5.1 מתחייב המוכר לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבה נמצאת הדירה,

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר

במועד המוקדם ביותר האפשרי, וכן מתחייב המוכר לגרום לרישום הבניין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה- לפי המאוחר מבין השניים (להלן- "הרישום").

5.2 הקונה ימציא למוכר במידת האפשר, תוך 14 ימים ממועד דרישתו הראשונה של המוכר, את כל האישורים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסכמות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המסים, כהגדרתם בסעיף 8.1 שלהלן, החלים על הדירה או בקשר אליה (וככל שאלה תשלומים החלים על רוכש) ממועד המסירה ועד לתום שנת המס הסתיימה לאחר הרישום וכן מס הרכישה, ככל שחל, שולמו במלואם ובמועד. כן ימציא הקונה את כל יתר המסמכים הנדרשים מטעמו לשם ביצוע הרישום. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה לפי דרישת המוכר ובמועד שיקבע בתיאום מראש עמו, לחתום על שטרות ומסמכים אחרים כנדרש, ככל שהינם נחוצים לשם רישום זכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין וגם/או רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

5.3 אם הרישום התעכב או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 5.2 לעיל, הרי שיידחה הרישום לפרק הזמן שיידרש לשם השלמת ביצוען של כל הפעולות המתחייבות לרישום ומבלי שהדבר יהווה הפרת התחייבות המוכר כלפי הקונה בעניין זה והכל בהתאם לנסיבות העניין. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכר על פי החוזה.

5.4 המוכר מתחייב לגרום לכך כי זכויות הקונה בדירה תירשמה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר ובהתאם להוראותיו. ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה הרי שהמוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. ככל שהדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 5.1 לעיל, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

5.5 בנוסף לאמור בסעיף 5.4 לעיל מובהר כי מועד הרישום יידחה מחמת כוח עליון או מחמת עיכובים שהמוכר הוכיח לגביהן כי אינם בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן או מחמת איחור של הקונה במילוי התחייבויות מהתחייבויותיו שבחוזה שגרמו לדחיית מועד הרישום.

5.6 המוכר יהיה רשאי, בכפוף להוראות הדין, לרשום הערת אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על יד רשויות התכנון ועל פי שיקול דעתו הסביר של המוכר בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה רשאי, בכפוף לדרישת הרשויות, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים. מובהר, כי רישום ההערות הנ"ל הינן בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

5.7 אם הוקנו על פי החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, לדירה עצמה, יפעל המוכר להקניית הזכויות בשטחים אלה ובחניה אם וככל שהקונה רכש, לקונה, בדרך של הצמדה, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, גם בהתחשב באופן רישומו של הבניין ובלשכת רישום המקרקעין. הודע לקונה כי המוכר זכאי להוציא ו/או יוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג הבית המשותף או חלק ממנו, אך למעט: חלק הגג המיועד

למתקנים משותפים, חלקים בלתי בנויים של החלקה, חדרי מסד, קירות חיצוניים, חדרי מדרגות, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר וכיוצ"ב, מרתפים או מחסנים שייבנו בבית המשותף, חלק מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות שיוצמדו לדירות הבית המשותף או יימכרו לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן שטחי גינות ושטחים חלליים בגג. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהוראות אחרות בחוזה שעניינו הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף של הבניין. – והכל בכפוף להוראות כל דין, המכרז ובהתאם למפורט במפרט ובתכניות המצורפים כנספח לחוזה זה.

המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. התקנון ייערך ע"י עוה"ד כהגדרתם בסעיף 13.4 להלן או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת, בהתחשב באופיו של הבניין. בהתאם לכך שיוכל המוכר לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 7.2 להלן (להלן – "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים (מובהר כי המוכר ישתתף בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקו היחסי בגין הדירות שטרם נמסרו ו/או ככל שיידרש לפי טיבו של הבניין), קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 5.7 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, דבר ההתקשרות בחוזה השירותים הנזכר בסעיף 7 להלן וחבויות הקונה על פיו, הבטחת זכויות המוכר, הקונה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתי מגורים. הודע לקונה כי התקנון ינוסח ע"י עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר. למען הסר ספק יובהר כי המוכר יהיה רשאי לשנות הוראה מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 רק במידה ופירט זאת בהוראה ספציפית במפרט המצורף לחוזה המכר.

5.7.1 הוראות האוסרות על הקונה, לאחר הרישום לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף, ככל שהדבר נדרש בדין ו/או את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

5.7.2 הוראות לפיהן כל מי שירכוש מן הקונה את הדירה יהיה מחויב, מכוח הרכישה גופא, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הרוכש הנ"ל צד לחוזה זה.

5.8 המוכר יהיה רשאי, בכפוף להוראות הדין ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום את החניות ו/או האגפים ו/או הרכוש המשותף של כל אחד מהאגפים ו/או הבניינים בכל דרך משפטית שתראה למוכר כיעילה ו/או אפשרית בין בדרך של רישום בית משותף אחד עם זיקות הנאה לגבי הרכוש הציבורי המשותף לכל הבניינים, ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

5.9 המוכר יהיה רשאי להתקין במגרש מונה חשמל נפרד ומונה מים נפרד שישמש את הרכוש הציבורי המשותף לבניינים, לחניות ו/או לגינה המשותפת לבניינים.

6. הבטחת כספי הקונה

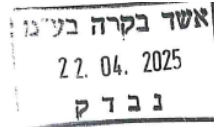
6.1 המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה לקונה או פוליסת ביטוח בלבד על ידי מילוי הוראות החוק האמור לעיל באחד מאופני ההבטחה הקבועים ב סעיפים (1) ו- (2) לחוק המכר הבטחת השקעות.

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר



בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי המוכר, ימסור הקונה למוכר, לפי דרישתו, כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי החוק ותישלח על כך הודעה לקונה.

כספי התמורה ישולמו לח-ן הליווי המנוהל בבנק _____ ח-ן מס' _____ סניף _____ באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכר.

המוכר יישא בתשלום עבור עמלת הערבות כאמור.

הערבויות יימסרו לקונה תוך 14 ימי עסקים מביצוע כל תשלום ותשלום.

הודע לקונה כי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מקנה לקונה הגנות נוספות בהתאם למפורט בחוק.

6.2 הודע לקונה כי המוכר יתקשר בהסכם למימון בניית הבניין ולצורך זה ימשכן המוכר את זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק כהגדרתו לעיל. המוכר ינפיק לקונה על חשבון המוכר מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה.

6.3 במועד המסירה, כתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבניה, יפעל הקונה לפי **אחת** מהחלופות הבאות - בהתאם לדרישת הבנק המלווה ובכפוף להוראות כל דין :

א. ימסור למוכר את כל ערבויות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה. המוכר ימסור את הערבויות לעורך דין צד שלישי (להלן: "**הנאמן**") (לפי קביעת המוכר) ואלה יוחזקו בנאמנות אצל הנאמן עד להמצאת חוזה חכירה חתום ע"י רמ"י והרוכש.

ב. במועד המסירה יחתום הקונה למוכר על "אישור על קבלת הדירה כלפי הבנק.

המוכר מתחייב בזאת, כי תוך 21 ימים ממועד החתימה על האישור כאמור או ממועד השבת הערבויות כאמור בחלופה הראשונה לעיל, יינתן לקונה מכתב מהבנק בעל המשכנתא כאמור בסעיף 6.2 לעיל, המאשר לרשות מקרקעי ישראל, כי מולאו כל התנאים החוזיים להסרת המשכנתא על הדירה, ולחתימת רשות מקרקעי ישראל על חוזה חכירה פרטני מול הרוכש (להלן- "**מכתב החרגה**"). המוכר יישא בעלות הנפקת מכתב ההחרגה.

6.4 ידוע לקונה, כי עם המצאת חוזה חכירה פרטני בין הקונה לרמ"י, השלמת בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר ומסירת הדירה לחזקת הקונה יבוטלו הערבויות שהוצאו לו בקשר לתשלומים שביצע בגין רכישת הדירה והכל בכפוף לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

7. שירותים ואחזקה

7.1 החל ממועד המסירה, הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד והכל בהתאם להוראות הדין בכלל והוראות חוק המכר (דירות) בפרט. על אף האמור בסעיף 4.9.4 המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שהוכח כי הנזקים במלואם נגרמו כתוצאה מתיקונים אשר נעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה בהתאם לרשימה שהמוכר ימסור לנציגות הדיירים במועד מסירת הרכוש המשותף או לאחר מכן.

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר

7.2 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה המשותפת לכלל דיירי הבניין, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, מערכת חימום/קירור מרכזית, גז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כלל דיירי הבניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לגבי דירה שטרם נמכרה, המוכר יהיה רשאי לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו המוכר הוכיח כי לא צרך ולא מההוצאות הקבועות-בהן ישתתף המוכר.

8. תשלומים ומסים

8.1 כל המסים, אשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול על רוכשי דירות, ובכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה על רוכשי דירות, (להלן: "המסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו כאשר עד למועד המסירה תשלומים אלו יחולו על המוכר. הקונה ישלם את המסים החלים עליו במועד הנקוב בדרישת התשלום ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המסים והכל בכפוף להוראות המכרז לעניין התמורה.

8.2 על המוכר לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה, וכן מתחייב המוכר לשלם על חשבונו את האגרה הכרוכה ברישום הערת אזהרה זו, בגין התחייבות לרישום משכנתא, לטובת המוסד הכספי. הקונה יישא בכל יתר העמלות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, לרבות עמלת הסבת הבטוחה.

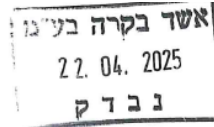
8.3 הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכר בהתחשב סוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למסים קיימים- ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה. היטל השבחה בגין הקלות ו/או שינויים שביקש המוכר (ככל וביקש וככל ואושרו) ו/או במקרה בו יוטל היטל השבחה אשר העילה לתשלום קמה לאחר מועד חתימת החוזה אשר נובע מיוזמת המוכר- יחול על המוכר וישולם על ידו בלבד.

8.4 מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. מובהר כי המוכר ידווח לרשויות המס על הסכם זה במועד, ועל הקונה יחול תשלום מס הרכישה במועד, ככל שיחול.

מס שבח ו/או מס הכנסה- במידה ויחולו ישולמו על ידי המוכר במועד החוקי לכך.

8.5 תשלומי התמורה עבור הדירה כמפורט בנספח התשלומים והמועדים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה מפורטים להלן:

אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה, יתברר כי המדד החדש כהגדרתו להלן שונה מן המדד הבסיסי הנקוב בנספח התשלומים והמועדים (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה למוכר אותו סכום כשהוא מותאם בשיעור השינוי שבין המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. מובהר כי ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה להפחתת הסכום שישלם.



"המדד החדש"- המדד הידוע במועד כל תשלום ותשלום.

"מדד תשומות הבניה למגורים"- מדד המהווה אינדקס תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

9. שינויים

9.1 לא יתאפשר לקונה לבצע שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד קבלת החזקה בדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט למעט זיכוי שגובהו מפורט במפרט, כנגד ויתור על רכיבים המפורטים במפרט המכר.

9.2 הואיל והקונה מודע לחשיבות חזותם החיצונית והאחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ורישומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין לא יעשה שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה מהותית על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסות, אלא אם כן קיבל את הסכמת נציגות הבית המשותף ואישור הרשויות כנדרש והכל בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.

10. ייפוי כוח

10.1 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת ביצוע הוראות הסכם זה ולרבות רישום זכותו של הקונה, מתחייב הקונה לחתום בפני עוה"ד הנזכרים בסעיף 13.4 להלן על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה כנספח ד ולמסור למוכר את מקור ייפוי הכוח ואת העתקיו. ככל והמוכר יבקש לאשר ייפוי כוח נוטריוני אזי המוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

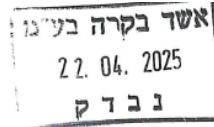
10.2 ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, חתימה על חוזי חכירה מול רמ"י, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, רישום / מחיקת הערת אזהרה ו/או במקרה של ביטול החוזה, פעולות כאמור בסעיף 11.1, רישום זכויות הקונה בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין שהמוכר זכאי לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.

10.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו ככל שיידרש לעשות כן.

10.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל. הוראה זו היא בלתי חוזרת.

11. העברת זכויות

11.1 בהתאם להוראות המכרז, הקונה לא יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבניהם לרבות הסכם להעברת זכויות



לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

11.2 להבטחת האמור בסעיף 11.1 לעיל יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה (נספחים ט ו-י).

ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב בסעיף זה לעיל, הוא יחויב בתשלום של 250,000 ₪ לרמ"י.

להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות הנ"ל, ירשום המוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר, על פי שיקול דעתו הסביר.

12. הפרות ותרופות

12.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א, 1970.

12.2 פיגר הקונה בפירעון התמורה, או חלק ממנה, ביותר מעשרה (10) ימים על הקונה יהיה לשלם למוכר ללא דיחוי, על אף כל הוראה אחרת שבחוזה ובלבד וניתנה לקונה התראה בכתב בת 21 ימים מראש לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה, והכל בלא לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראת כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע ו/או לשלול מהקונה את הזכויות המוקנות לו בחוק החוזים תרופות הנ"ל.

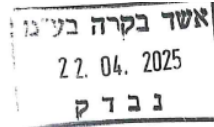
12.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ובכפוף להוראות הדין וההסכם, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכר על פי החוזה במלואו, ובמועדו, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 30 ימים והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את החוזה ולמנוע את כניסתו של הקונה לדירה המוכר יהיה זכאי ורשאי לעשות בדירה כל שימוש שייראה לו ויחולו הוראות אלה:

12.3.1 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה, ויבוטלו הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה על פי סעיף 6 לעיל ובכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.

12.3.2 המוכר ישיב לקונה בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה, ככל שפונתה או לאחר הביטול את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול בערכם הריאלי בניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 12.4 להלן.

12.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלוואה- ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה הנ"ל ואם נרשמה לטובת המלווה הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולה. המוכר ישיב לקונה את הכספים המגיעים לו כדין עקב הביטול, וזאת תוך 30 ימים ממועד הודעת הביטול ששלח המוכר לקונה.

12.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית של הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום,



כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

12.5 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד ובלבד ומדובר בדרישת תשלום שאי תשלומה עלול לעכב את המוכר במילוי התחייבויותיו. והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכר בתוספת הפרשי הצמדה באותו אופן האמור בסעיף 12.5 לעיל, לפי בחירת המוכר וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר להם זכאי המוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין. יובהר, כי במקרה שכזה לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כנגד הנושה המקורי.

12.6 הובהר לקונה, כי לא יתאפשר קיזוז חובות המוכר, ככל ויהיו, כלפי הקונה, מאיזה מן התשלומים ו/או ההצמדות בגין מחיר הדירה, אלא אם הסכימו על כך הצדדים מראש ובכתב, וקיבלו את הסכמת הבנק המלווה, מראש ובכתב.

13. כללי

13.1 המוכר יתקשר בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בנית הפרויקט עם בנק מזרחי בע"מ (לעיל ולהלן: "הבנק"). לצורך זה ימשכן המוכר את זכויותיו במקרקעין במשכנתא ראשונה בדרגה לטובת הבנק.

13.2 החברה תאפשר לקונה, ככל שהוא מעוניין בכך, לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל אצל הבנק המלווה, או בנוסח המקובל על הצדדים.

13.3 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.

13.4 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

13.5 הקונה מצהיר שידוע לו שעוה"ד של המוכר, עו"ד רנין נופי תלחמי ו/או מאהר תלחמי ו/או כל עו"ד אחר מטעמים (לעיל ולהלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר.

13.6 הקונה מסכים וידוע לו כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווים את הקונה על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה, לרבות הזמנות ביצוע של שינויים ו/או תוספות וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל האנשים המהווים את הקונה כאילו חתם כל אחד מהם באופן אישי על אותו מסמך. יחד עם זאת, לעניין ביטול החוזה תידרש הסכמת כל יחדי הקונה.

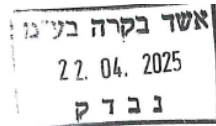
13.7 כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (בסעיף זה "יחיד הקונה") ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחר למשנהו לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר



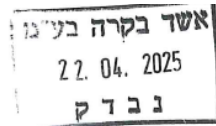
המוכר לאחר מיחיד הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר.

13.8 המוכר מאשר כי ידוע לו שהקונה מתכוון לממן את רכישת הממכר, בין היתר, ע"י קבלת משכנתא. המוכר יחתום על המסמכים הנדרשים מטעם בנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד ששולם למוכר לפחות 10% מהתמורה ונוסח ההתחייבות יהיה הנוסח הרגיל ומקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שכספי המשכנתא ישולמו לחשבון הפרויקט בבנק מטעם המוכר, כאמור לעיל. מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או אי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה עפ"י הסכם זה.

עצם המצאת מסמכי הבנק למשכנתאות מטעם הקונה למוכר, מהווה הסכמה בלתי חוזרת והוראה בלתי חוזרת מצדו של הקונה לחתימת המוכר על כתבי ההתחייבות ועל יתר המסמכים לטובת אותו בנק על תיקוניהם ותוספותיהם, ולכן שהמוכר יפעל בהתאם להוראות מסמכים אלה מטעם הבנק אלא אם כן הקונה הודיע אחרת בכתב.

13.9 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

13.10 מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, לפי העניין.



נספח ג'

נספח תשלומים

ב י נ:

א.מ. יזמות אילת בע"מ בע"מ ח.פ. 516037587
מרח' שיבולים 15 אילתמצד אחד

שתכונה להלן: "החברה"

ל ב י נ:

_____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____
 מרח' _____
 טל: _____

מצד שני

שיכונה להלן: "הקונה"

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה המכר מיום _____ להלן: "ההסכם".
2. מחיר הדירה:
מחיר הדירה הוא סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) _____
לא כולל מע"מ, לפי שיעור המע"מ ביום חתימת החוזה העומד על (להלן: "התמורה").
מחיר הדירה כולל בתוכו את הדירה על כל הצמוד אליה, כפי הגדרתה בהקדמה להסכם המכר.
3. הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה באופן ובמועדים כמפורט להלן.
4. המוכר יישא במקום הקונה בתשלום, בגין הוצאות טיפול ברישום הזכויות ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הוצאות הרישום"). שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014. יובהר כי תשלום כאמור כולל במחיר הדירה והמוכר לא יחא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.
5. תנאי ומועדי התשלום:

- 5.1. סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) _____ מהמוכר 7% ממחיר יחידת הדיור ישולם ע"י הרוכש עד ולא יאוחר מ 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "התשלום הראשון").
- 5.2. סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) _____ מהתמורה, השלמה ל- 20% ממחיר הדירה (להלן: "התשלום השני") ישולם ע"י הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או 45 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים, לפי המאוחר מבניהם. יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד.
- 5.3. סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) _____ מהתמורה (14% מהתמורה השלמה ל- 34% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השלישי") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (6 חודשים מיום חתימת הסכם זה) וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה מלא להקמת הפרויקט. יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד.

א.מ. יזמות אילת בע"מ
 ח.פ. 516037587
 המוכר

 הקונה

5.4. סך של _____ נ"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 48% מהתמורה) (להלן: "התשלום הרביעי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

5.5. סך של _____ נ"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 62% מהתמורה) (להלן: "התשלום חמישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 16 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

5.6. סך של _____ נ"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 76% מהתמורה) (להלן: "התשלום השישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

5.7. סך של _____ נ"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: "התשלום השביעי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 26 חודשים ממועד חתימת חוזה ביום _____.

5.8. סך של _____ נ"ח [המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל- 100% מהתמורה] בצירוף הפרשי הצמדה כדין (להלן: "התשלום האחרון"), ישלם הקונה לחברה באמצעות פנקס שוברים עד ל- 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה.

6. לכל תשלום שלא שולם במעמד חתימת החוזה יתווספו (אך לא יפחתו) הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כפי שיעורו במועד החתימה על חוזה זה, או מיום קבלת היתר הבניה, לפי המאוחר, דהיינו מדד חודש _____ שנת _____ העומד על _____ נקודות.

7. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. במקרה בו תחול עלייה או ירידה בשיעור המע"מ, יוגדלו או יופחתו, לפי העניין, התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי בהתאמה לעלייה או לירידה בשיעור המע"מ כפי שהוא במועד ביצוע כל תשלום ותשלום. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיוצ"ב בכפוף להוראות כל דין.

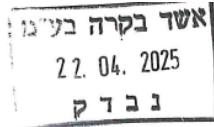
8. "ריבית הפיגורים" - שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע הבנק המלווה לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם הבנק המלווה לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה, כקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב- 2022.

9. על שיעור ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר.

אין באמור להקנות לקונה זכות כלשהי לפגר בתשלומים בתמורה לתשלום ריבית; ואין בו כדי לגרוע מזכות החברה לכל סעד נוסף על פי הדין ו/או על פי חוזה זה.

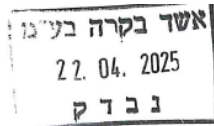
10. כל התשלומים יבוצעו על ידי הפקדת סכומם של כל תשלום לזכות חשבון מס' _____ בבנק _____ סניף _____ המתנהל על שם החברה.

כל התשלומים יבוצעו על-פי פנקס שוברים שיפיק הבנק המלווה והחברה תמסור אותו לקונה, והכל בהתאם לנספח הלווי הבנקאי המצ"ב.



11. על אף האמור לעיל בדבר מועדי התשלום מוסכם בזה כי כנגד מסירת החזקה בדירה, בכל מועד שהוא, יהיה הקונה חייב לשלם את כל יתרת חובו בגין רכישת הדירה וכן כל תשלום אחר שיגיע ממנו לפי החוזה.
12. לקונה נתונה הזכות להקדים את ביצועם של אחד או יותר מהתשלומים המפורטים בסעיף 5 לעיל. תשלום שהוקדם ע"י הקונה יוצמד לממד שיחיה ידוע ביום התשלום בפועל.
13. הקונה מתחייב להודיע לחברה לאחר ביצוע כל תשלום, בצירוף העתק של השובר המשולם והחתום ע"י הבנק המשלם.
14. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד ההצמדה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.
15. ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.
16. יום התשלום הינו היום בו ביצע הקונה את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-



נספח ד'

ייפוי-כוח בלתי חוזר

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

אנו _____ הח"מ _____ מס' ת.ז. _____
 _____ הח"מ _____ מס' ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

הואיל וביום _____ רכשנו מאת חברת א.מ. יזמות אילת בע"מ (להלן - "המוכר") דירה המסומנת ברשימת המוכר במס' _____ בקומה _____ של בנין _____ (להלן - "הבניין"), בפרויקט "נופי במידבר" בשכונת שיפולי ההר באילת, הנבנה על המקרקעין הידוע כמגרשים 1-2 עפ"י תכנית מפורטת תב"ע מס' 602-0453795 הידועים גם כגוש 40070 חלקה 1 (בחלק) (להלן - "המקרקעין");

לפיכך אנו הח"מ, ממנים ומסמיכים בזאת את עוה"ד רנן נופי תלחמי (רישיון 56351) ו/או מאהר תלחמי (רישיון 28785) להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומו את הפעולות הבאות וכל אחת מהן והכל לצורך קיומו של הסכם זה ורישום זכויותינו בדירה:-

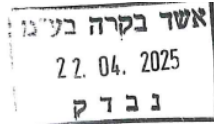
1. לרכוש ולקבל בשמנו זכויות בדירה ו/או זכויות כלשהן במקרקעין.
2. לתת כל הסכמה שתידרש לביצוע כל פעולה בקשר למקרקעין לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 לרבות פעולות של פרצלציה, איחוד, פיצול, חלוקה והפרשת שטחים לצורכי ציבור, בתמורה ו/או בלי תמורה.
3. לתת כל הסכמה שתידרש לכל דיספוזיציה במקרקעין לרבות העברת חלקים במקרקעין לטובת המוכר או לפקודתו בתנאי שזכויותינו בדירה לא תיפגענה.
4. לחתום בשמנו ובמקומו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בקשר לדירה ועל כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך, לרבות תצהירים, בקשות וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא.
5. להסכים לרישום הבניין/נים שיבנה/ו על המקרקעין ו/או על כל חלק מהם בפנקס בתים משותפים ולהסכים לכל תיקון שיידרש במסמכי רישום הבית המשותף.
6. להסכים להוצאת חלקים מהרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם בצמידויות מיוחדות לדירות מסוימות ולהעביר כל הצמדה כאמור מדירה לדירה.
7. לרשום את הדירה על שמנו בבעלות ו/או בחכירה לדורות וכן לשעבד את הדירה במשכנתא ו/או במשכנתאות שניקח למימון רכישת הדירה, לרבות להבטחת מילוי כל התחייבות שתיתן ע"י המוכר לכל בנק כאמור בקשר לרישום משכנתאות אגב רישום הבעלות/החכירה על שמנו.
8. ליתן כל הסכמה שתתבקש למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובתנו.
9. לבקש רישום, להסכים לרישום ולבצע כל פעולה ו/או רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ועל פי כל דין, לרבות הערת אזהרה, צמצומה, ייחודה, ביטולה, רישומה מחדש, איחוד, חלוקה, פרצלציה וחליפין בקשר למקרקעין או כל חלק מהם, רישום וביטול רישום בית משותף ויחידות רישום נפרדות בבית משותף, הפרדה, פיצול וחלוקה של יחידות קיימות, שינוי, העברה, הפרדה, רישום הצמדות חדשות בבית המשותף

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר



וביטול רישום, רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום ירושות ו/או צווי קיום צוואה ו/או ביטולם, רישום תקנון לבית משותף ותיקון ו/או שינוי של כל פעולה מהפעולות הנ"ל.

10. ליתן כל הסכמה שתבקש לביצוע תוספות בניה בבניין ובמקרקעין ולכל שינוי בתכנון הבניין ו/או בחלוקתו ולכל תוספת בניה בו.
11. להסכים בשמנו ובמקומנו לכל שימוש ו/או ניצול שיבקש המוכר לעשות בבניין ו/או בבניינים סמוכים הנבנים על המקרקעין ובלבד שזכויותינו עפ"י הסכם המכר לא תפגענה.
12. לבקש, ליזום, להסכים לעשות ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול תכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין, כולם או חלקם ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים, לרבות תכנית מפורטת 214/03/5 ו-2/מק/417 ולרבות כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לה ו/או כל תכנית שתבוא במקומה.
13. לייצגנו בפני רשות מקרקעי ישראל, רשמי המקרקעין והמפקחים על רישום המקרקעין ובפני הממונה על המרשם, לחתום על הסכמות, בקשות, הסכמי חכירה ושטרי עסקה מכל הסוגים, להסכים לרישום פעולות לפי חוק התכנון והבניה, להסכים לרישום הבניין בפנקס בתים משותפים, להסכים לנוסח התקנון המוצע וכן או לתיקונו או לשינויו, להסכים לתיקון צו רישום הבית המשותף ו/או תיקונו ו/או שינויו, להגיש השגות, עררים וערעורים, ולהגיע לידי כל הסדר או סיכום.
14. לייצגנו בפני הרשויות הממשלתיות והעירוניות בכל הנוגע לקבלת האישורים והתעודות הדרושים לביצוע הפעולות הנ"ל ו/או חלקן, לשלם מיסים, אגרות ותשלומי חובה אחרים המוטלים עלינו, להגיש בקשות, השגות, עררים וערעורים, לנהל כל מו"מ, להגיע לידי כל הסדר או סיכום, לדרוש החזר כל מס או תשלום ולאשר את קבלתו.
15. בדרך כלל לעשות כל פעולה בלי יוצא מהכלל לצורך ביצועו של ההסכם ולהוצאתו לפועל, בדרך הטובה והמועילה ביותר לפי שיקול דעתם המוחלט של באי כוחנו הנ"ל וכ"א מהם, כפי שימצאו לנכון, וכן להסב ייפוי כוח זה לאחרים ו/או למנות אחרים במקומם בכל או בחלק מהאמור לעיל וכן לבטל או לשנות מינוי כנ"ל.
16. ייפוי-כוח זה הוא בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לשינוי, הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', דהיינו זכויות המוכר.

ולראיה באנו על החתום היום

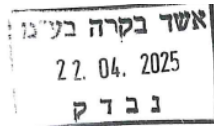
הריני לאשר חתימת הנ"ל על ייפוי כוח זה

תאריך: _____

רנין נופי תלחמי, עו"ד

א.מ. יזמות אילת בע"מ
ח.פ. 516037587
המוכר

הקונה



נספח ה'

תאריך: _____

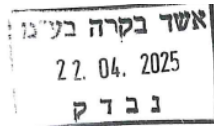
לכבוד	לכבוד
איילון חברה לביטוח בע"מ	יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ
רחוב אבא הלל 12	רחוב הירקון 2
<u>רמת-גן</u>	<u>בני-ברק</u>

לבקשת א.מ. יזמות אילת בע"מ, חברה מס' 516037587 (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בפרוייקט "נופי במידבר" הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם מס' 1 על פי המתואר במסמכי מכרז בש/71/2022 המצויים בגוש 40070 חלקה 1 (בחלק), מגרשים מס' 1 ו-2 לפי תוכנית מספר 602-0453795 בשכונת "שיפולי ההר" באילת, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800011375. (להלן: "יחידת הדיור", "המקרקעין", "הפרוייקט" ו- "הסכם הרכישה" בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

1. ידוע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתא, שעבודים קבועים ושעבודים צפים על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרוייקט ו/או במקרקעין (להלן: "השעבודים") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם - על דרך השעבוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם הרכישה.
2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
- 3.
4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' _____ המתנהל על שם המוכר בבנק מזרחי טפחות, סניף 4619 (להלן: "חשבון הפרוייקט") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.
5. ידוע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") (להלן: "הבטוחה" או "הבטוחות"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום **בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין**.
5. ידוע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום

א.מ. יזמות אילת בע"מ
ח.פ. 516037587
המוכר

הקונה



שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיוור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

6. עוד, ידוע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיוור – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין (המוכרת תישא בעלויות שכ"ט), שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.

7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.

8. ידוע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיוור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיוור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיוור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיוור והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: "תנאי ההחרגה").

9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיוור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיוור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.

10. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.

11. בוטל

12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם הרכישה בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.

13. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת המוכר כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרוייקט וביחידת הדיוור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.

14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים במועד המסירה להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.

15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיוור לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 13 לעיל, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

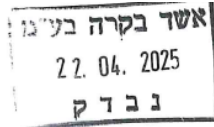
16. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות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

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר



17. כמו כן אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטחות שתנפיקו לטובתנו.

18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.

19. ידוע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותכם תלויות בו.

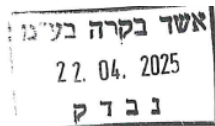
20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיור, להסכם הרכישה, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי עניין, או כל דין רלוונטי אחר במועד פתיחת ההליך.

בכבוד רב,

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____



נספח ו'

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים עם קבלן

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת "א.מ. יזמות אילת בע"מ" (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "נופי במידבר" באילת, המוקם במגרשים 1-2 לפי תב"ע 602-0453795 בגוש 40070 חלקה 1 (בחלק) בהתאם למכרז בש/71/2022 במסלול מחיר מטרה (להלן: "הפרויקט").

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

א. אנו, או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 126 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק").

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

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק. "קרוב משפחה" – משמע בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן זוג, ובן זוג של כל אלה.

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

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד רנין נופי תלחמי, מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי / אשר זיהו עצמם באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתמו/ עליה בפני.

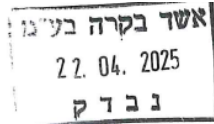
חתימה עו"ד: _____

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

הקונה

המוכר



28

נספח ז'

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

הנני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא המשפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכיה / 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.

הגדרות - תא משפחתי

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

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד רנין נופי תלחמי, מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרי/ים לי באופן אישי / אשר זיהו עצמם באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתמו/ עליה בפני.

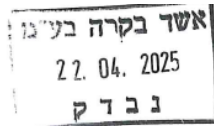
חתימה עו"ד: _____

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

המוכר

הקונה



נספח ח'

כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז בש/71/2022

אני/אנו הח"מ חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת "מחיר מטרה" באילת (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם "א.מ. יזמו אילת בע"מ" (להלן: "החברה"), וידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז בש/71/2022 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות / חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (נספח ט לחוברת).

2. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכייתנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם.

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

3. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבויותינו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

4. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד רנין נופי תלחמי, מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרי/ים לי באופן אישי / אשר זיהו עצמם באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתמו/ עליה בפני.

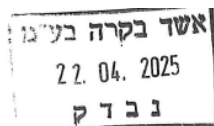
חתימה עו"ד: _____

א.מ. יזמות אילת בע"מ

ח.פ. 516037587

המוכר

הקונה



נספח ט'

ייפוי כוח לבחירת דירה – "מחיר מטר" באילת

אני/אנו הח"מ ממנה/ממנים ומייפה/מייפים את כוחו של מר/גב' ת.ז. לבחור בשמי/שמנו ובעבורי/עבורנו דירה במסגרת "מחיר מטר", שמבצעת חברת "א.מ. יזמות אילת בע"מ ח.פ. 516037587 בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל שמספרו בש/71/2022 בגוש 40070 חלקה 1 (בחלק) מגרשים 1+2.

בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/אותנו ותהיה סופית.

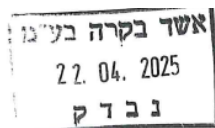
שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד רנין נופי תלחמי, מר/גב' ת.ז. _____ ומר/גב' ת.ז. _____ המוכרי/ים לי באופן אישי / אשר זיהו עצמם באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

חתימה עו"ד: _____



נספח י'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג' – "מחיר מטרה" באילת

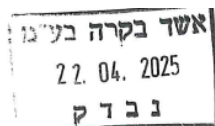
אני/אנו הח"מ ממנה/ממנים ומייפה/מייפים את כוחו של מר/גב' ת.ז. לבחור בשמי/שמנו ובעבורי/עבורנו דירה במסגרת "מחיר למשתכן, שמבצעת חברת "א.מ. יזמות אילת בע"מ ח.פ. 516037587 בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל שמספרו בש/71/2022 כגוש 40070 חלקה 1 (בחלק) מגרשים 1+2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/אותנו ותהיה סופית.

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____
שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד רנין נופי תלחמי, מר/גב' ת.ז. _____ ומר/גב' ת.ז. _____ המוכרי/ים לי באופן אישי / אשר זיהו עצמם באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

חתימה עו"ד: _____



נספח יא'

נספח הצמדת חניית נכה

א.מ. יזמות אילת בע"מ בע"מ ח.פ. 516037587 בי י:

מציא אחד שתכונה להלן: "החברה"

ל בי י:

ת.ז. _____
ת.ז. _____

מציא שני שיכונה להלן: "הקונה"

והואיל והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווקת מהחברה (להלן: "הדירה" או "הפרויקט")

והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות חניה אחת או שתיים אשר אחת מהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות").

והואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת לקונה זכות לרכוש חנית נכה.

והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך.

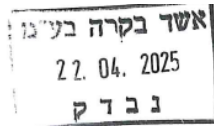
לפיכך הוסכם הוצהר והותנה כדלקמן:

1. מבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה או אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, תהיה רשאית החברה לשנות את מיקום החניות המוצמדות לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ובלבד שלקונה תוצמד חניה חליפית.

ולראיה באו על החתום:

א.מ. יזמות אילת בע"מ
ח.פ. 516037587
המוכר

הקונה



נספח יב'

הודעה לקונה בדבר זכותו על-פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות התשל"ה - 1974

הקונה מצהיר כי המוכר הודיע לו על זכותו להבטחת כספים שהוא משלם עבור הדירה כדלקמן:

1. למוכר אסור לקבל על חשבון מחיר הדירה סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם הבטיח את הכספים שיקבל באחת הדרכים הבאות:

○ ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון המחיר, במקרה והמוכר לא יוכל להעביר לקונה זכויות חכירה ו/או בעלות בדירה. מחמת עיקול, צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פרוק או למינוי כונס נכסים שינתנו נגד המוכר או מחמת נסיבות בהן תיווצר מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה. ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

○ אם המוכר יבטח עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981 שאישר המפקח על ביטוחו להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה והקונה צוין כמוטב על-פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

○ אם המוכר ישעבד את הדירה או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא תבנה במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון.

○ אם המוכר ירשום לגבי הדירה או לגבי חלק יחסי של הקרקע עליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 ובלבד שלא נרשמו לגביה שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.

○ אם המוכר יעביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע עליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד עיקול או זכות צד שלישי.

2. למוכר מותר להחליף את הערובות הקבועות בחוק אחת בשנייה בכפוף לכל דין.

3. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה לפי החוק הנ"ל יחולו על הקונה, זולת אם על-פי חוזה המכר על הקבלן לשלם ההוצאות הקונה והבנק יוציא קבלה על-שם הקונה.

4. במידה והקרקע שעליה תובנה הדירה הינה קרקע מקרקעי ישראל כמשמעותו בחוק יסודה מקרקעי ישראל לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל התנאים לפי סעיף 2(ב) חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ה – 1974.