

גירסה מיום 10.01.2011- מגורים

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום ____ לחודש ____ שנת 2011

ב י ן

חמש א.ש. יזמות בע"מ, ח.פ. _____
מר' _____ רמת גן, _____

(להלן: המוכרת)

ל ב י ן

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

מר' _____

טל. _____

(להלן ביחד ולחוד: הקונה).

הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים מטה הפרוש המצוין לידם:

המקרקעין/ המגרש חלקה _____ בגוש _____ המצויה ברחוב _____ תל אביב, ואשר עליה ייבנה/נבנה הפרוייקט.

הפרוייקט ו/או הבניין- הפרוייקט אותו מקימה המוכרת על המקרקעין, הכולל בנין בן 13 דירות מגורים, מרתף חניה לחניית כלי רכב, ושטח מסחרי.

הקבלן - _____ או כל קבלן, מסדר גודל של הקבלן, המוסמך לביצוע העבודות להקמת הבנין, שימונה על ידי המוכרת.

ה מ מ כ ר - דירת מגורים בת _____ חדרים בקומה ה- _____ של הבניין (כמסומן במספר _____ על גבי התשריט המצ"ב כנספח א' / 1 (להלן: "הדירה"), וכן את ההצמדות המפורטות להלן:

חתימת המוכרת

1 מקום חניה לחניית 1 כלי רכב המסומן במס' _____ במפלס חניה _____ כמצוין בתוכנית החניה המצ"ב כנספח א' / 2.

חתימת הקונה

מחסן מס' _____ כמצוין בתוכנית המחסנים כנספח א' / 4

הדירה וההצמדות המפורטות לעיל מהוות את הממכר.

התכניות

- התכניות הקמת הפרוייקט שהוגשו לצורך קבלת היתר הבניה, לרבות כל השנויים וההוספות שיעשו לגביהן כדין, עקב דרישות רשויות התכנון השונות ו/או עקב שינויים

תכנוניים שייזמה/תיזום המוכרת.

התיאור הטכני - המפרט הטכני של הממכר הערוך בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008 המצורף **כנספח ב'** להסכם זה. למפרט מצורפים כחלק בלתי נפרד ממנו- תשריט המגרש והעמדת הבניין המהווה את הפרוייקט, תוכנית הדירה ותשריט מקומות החניה והמחסן הצמודים לדירה, ככל שנמכרו הצמדות במסגרת הממכר.

ה מד ד - מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

המדד היסודי - מדד חודש 00/2011 העומד על _____ נק' (לפי בסיס 01/2004 = 100.0)
המדד החדש - המדד האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע של כל תשלום שהקונה חייב בו בפועל אך לא פחות מהמדד היסודי.

הפרשי הצמדה למדד - כל סכום המוצמד למדד עפ"י הסכם זה (להלן: "הסכום הבסיסי") מחולק במדד היסודי ומוכפל במדד החדש, פחות הסכום הבסיסי.

ה ב נ ק ו/או הבנק המלווה - בנק הפועלים בע"מ, אשר המוכרת התקשרה עימו בהסכם ליווי, בקשר עם הקמת הבניין.

ריבית - ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת על יתרות אשראי לא מאושר בחשבונות חח"ד בבנק המלווה ואשר תחושב על בסיס יומי

המשכנתא- המשכנתא הרשומה לטובת הבנק על זכויות הבעלות של המוכרת במגרש.

חוק המכר - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

חשבון המוכרת - חשבון מס' _____ בסניף _____ של הבנק, המתנהל ע"ש המוכרת.

עוה"ד - משרד עוה"ד _____ ר"ג, המייצגים לענין הסכם זה את המוכרת בלבד.

הואיל והמוכרת רשומה כבעלים של המקרקעין;

והואיל ועפ"י התב"ע החלה על המקרקעין, ניתן לבנות את הבנין המיועד לאזור מגורים;

והואיל והמוכרת מצהירה כי ביום 17.11.2009 ניתן היתר הבניה לבנין ובכללו לממכר.

גירסה מיום 10.01.2011 מגורים

3

- והואיל** והמוכרת מצהירה כי הוגשה על ידה בקשה מתוקנת להיתר בנייה, הכוללת שינויים תכנוניים שונים בבניין שלגביהם טרם ניתן היתר בניה מתוקן לבנין.
- והואיל** והקונה מעונין לרכוש מהמוכרת את הממכר, הכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;
- והואיל** והמוכרת מעונינת למכור לקונה את הממכר, הכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;
- והואיל** וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות הסכם זה;
- והואיל** ולצורך הלואי הפיננסי של הקמת הבניין נרשמה על המגרש משכנתא לטובת הבנק אשר תחולתה תוחרג מהממכר באופן ובמועדים הקבועים בהסכם זה להלן ;

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. **דין המבוא, ההגדרות, הנספחים והכותרות**
- 1.1 ההגדרות והמבוא להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 להסכם זה מצורפים נספחים כחלק מחייב ובלתי נפרד ממנו כמפורט להלן:
- נספח א'-** תוכנית הדירה בק.מ. 1:50.
נספח א' / 1 תוכנית קומת הממכר בק.מ. 1:100 עליה מסומן הממכר.
נספח א' / 2 תוכנית קומה טיפוסית בק.מ. 1:100.
נספח א' / 3 תוכנית קומת כניסה בק.מ. 1:100.
נספח א' / 4 תוכנית קומת מרתף הכוללת מחסנים וחניות בק.מ. 1:100.
נספח א' / 5 תוכנית קומת גג בק.מ. 1:100.
נספח א' / 6 תוכנית המגרש
נספח ב'- המפרט הטכני לרוכשים לפי חוק המכר.
נספח ב' / 1 למפרט הטכני- תיאור השטחים והזכויות המוצאים מהרכוש המשותף.
נספח ג'- נוסח מכתב החרגה עקרוני.
נספח ד'- נספח תמורה.
נספח ה'- ייפוי כח לעוה"ד.
נספח ו' - נספח ליווי בנקאי
- 1.3 כותרות הסעיפים הינן לנוחיות בלבד ולא יהוו מקור לפרשנות.
2. **הצהרות הצדדים**
- 2.1 הקונה מצהיר כי:

גירסה מיום 10.01.2011 מגורים

4

2.1.1 הוא ראה ובחן את המקרקעין בפרט, את תכניות ההעמדה של הפרוייקט והמקרקעין בכלל, את התב"ע על כל נספחיה הנלווים לרבות את התכנית הכללית לבנייה על המקרקעין עפ"י התב"ע, את התכנית הכללית לבנייה על המקרקעין והפרוייקט בתוכו ואת התוכניות והתאור הטכני של הממכר, כפי שהם במועד חתימת הסכם זה, ומצאם מתאימים לדרישותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לכך ולהתקשרותו בהסכם זה, מבלי לגרוע מהתחייבויות והצהרות המוכרת שלפי הסכם זה.

2.1.2 ידוע לו כי עוה"ד של הפרוייקט מייצגים לצרכי הסכם זה את המוכרת בלבד. כן מצהיר הקונה כי הודע לו כי הוא רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר מטעמו בעסקה זו, אולם בכך לא יהיה כדי לפגוע באמור בסעיף 15ב' של הסכם זה.

2.1.3 ידוע לו כי על המקרקעין רובצת המשכנתא שניתנה כבטוחה לליווי פיננסי להקמת הפרוייקט, אולם, בכפוף לתשלום מלוא התמורה המגיעה ממנו למוכרת ובהתקיים כל יתר התנאים המפורטים באישור הבנק המצ"ב **כנספח ג'**, שימסר לקונה תוך 10 ימי עסקים במועד חתימת הסכם זה, יאשר הבנק כי לא יממש את המשכנתא מתוך הממכר.

2.2 הצהרות המוכרת

המוכרת מצהירה בזאת כדלקמן:

- 2.2.1 כי היא הבעלים הרשום של המגרש, בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.2.2 כי הממכר יבנה באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות כל דין, בהתאם לתב"ע בתוקף, בהתאם להיתר/היתרי הבניה, ובהתאם להוראות הסכם זה ולתיאור הטכני.
- 2.2.3 כי הממכר יבנה באיכות טובה, באמצעות אנשי מקצוע מיומנים, ומחומרי בנייה טובים, כאשר בכל מקרה שקיים תקן ישראלי - מחומרים שאינם פחותים ממנו.
- 2.2.4 כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתא ולמעט זכויות של רוכשי דירות אחרות בפרוייקט והנובע מהן.
- 2.2.5 כי יש לה היכולת הפיננסית להקים את הפרוייקט באמצעות הקבלן ולמלא אחר התחייבויותיה כלפי הקונה שלפי חוזה זה.
- 2.2.6 כי ביום 14.09.2010 הוגשה על ידי המוכרת, בקשה מתוקנת להיתר הבניה לבניין, הכוללת שינויים תכנוניים שונים בבניין שעיקרם הוצג לקונה (להלן: "השינוי התכנוני").
- 2.2.7 כי תיקון היתר הבניה לבניין, לרבות 'השינוי התכנוני' מותנה באישור רשויות התכנון, וככל שלא יאושר על ידי רשויות התכנון, ייבנה הבניין על ידי המוכרת, לפי התיאור הטכני, ללא השינוי התכנוני. בכל מקרה, הקונה מצהיר כי לא תהיה כל טענה ו/או דרישה למוכרת בקשר עם השינוי התכנוני ו/או אי אישורו וכל דבר הקשור בו.
- 2.2.8 כי הסכם הלוי בינה ובין בנק הפועלים, הבנק המלווה נחתם ביום 24.01.2008 וכי בנסיבות הנ"ל, בהתאם לתיקון מס' 4 לחוק המכר (הבטחת השקעות), לא חל על הפרוייקט, הסדר תשלום באמצעות הסדר שוברים, אלא תשלום במישרין לחשבון הלוי הבנקאי, ומנגד התחייבות מוכרת להמצאת בטוחות חוק מכר.

Соглашение

подготовленное и подписанное в г.Тель-Авив,

_____ числа, _____ месяца 2011 года

между

XXXXXXXXXX

расположенной по адресу ул. XXXXXXXXXXXX, г.Рамат-Ган, XXXX

(далее: Продавец) с одной стороны,

и

_____, № паспорта _____

_____, № паспорта _____

ул. _____

тел. _____

(далее, совместно и порознь: Покупатель) с другой стороны.

Определения

В этом соглашении встречаются перечисленные ниже термины, в указанных рядом с ними толкованиях:

Земельный участок/

Площадка

- участок **XXX** в массиве **XXX**, расположенная по адресу ул. XXXXX, Тель-Авив, и на которой будет построен/строится Проект.

Проект и/или Здание - проект, возводимый Продавцом на Земельном участке, включающий здание на 13 жилых квартир, подвальное помещение под стоянку для парковки транспортных средств и торговую площадку.

Подрядчик

- "XXXXXX", лиц. ЧП XXXXXX, или любой подрядчик, сопоставимый по размеру с Подрядчиком, имеющий лицензию на проведение строительных работ, назначенный Продавцом.

Объект продажи

- жилая квартира на ___ комнат, на ___ этаже здания (как обозначено под номером ___ на прилагающемся эскизе, именуемом "Приложение A/1" (далее: "**Квартира**")), а также нижеперечисленные пристройки:

подпись Продавца

1 стояночное место для парковки 1 транспортного средства, обозначенное под номером _____ на парковочном уровне _____, как отмечено на прилагающемся плане стоянки, именуемом "Приложение A/2".

подпись Покупателя

складское помещение № _____, как отмечено на прилагающемся плане складских помещений, именуемом "Приложение A/4").

Квартира и пристройки, перечисленные выше, представляют собой Объект продажи.

- Планы** - планы возведения Проекта, представленные для получения разрешения на строительство, в частности, все изменения и добавления, которые будут сделаны в соответствии с законом, по требованию различных органов планирования и/или в связи с изменениями в плане, инициированными Продавцом.
- Техническое описание** - технический реестр Объекта продажи, составленный в соответствии с Указом о продаже квартир (бланк реестра) (поправка) от 2008г., прилагающийся к соглашению и именуемый "Приложение Б". К реестру приложены как неотъемлемая часть – эскиз Площадки и возведения Здания, представляющего Проект, план квартиры и эскиз парковочных мест и складского помещения, привязанного/ных к квартире, в соответствии с тем, как проданы эти пристройки в рамках Объекта продажи.
- Индекс цен** - индекс цен инвестиций в строительство жилья, публикуемый время от времени Центральным бюро статистики, или опубликованный любым иным государственным учреждением, в частности, любой альтернативный официальный индекс.
- Базовый индекс** - Индекс цен на месяц 00/2011, соответствующий _____ пунктам (на основании 01/2004=100.0)
- Новый индекс** - Индекс цен, опубликованный последним перед сроком осуществления каждого платежа, который Покупатель фактически обязан выплатить, но не меньший, чем Базовый индекс.
- Разница привязки индекса цен** - любая сумма, привязанная к Индексу цен в соответствии с данным Соглашением (далее: "Базовая сумма"), разделенная на Базовый индекс и умноженный на Новый индекс, за вычетом Базовой суммы.
- Банк и/или Сопровождающий Банк** - "Банк Апоалим Лтд.", с которым Продавец связан договором о сопровождении, в связи с возведением Здания.
- Процент** - процент на просроченный платеж, величина которого будет установлена для остатков неразрешенного кредита на возвратных дебиторских счетах в Сопровождающем банке и которые будут рассчитаны на ежедневной основе.
- Ипотека** - ипотека, записанная в пользу Банка на права владения Продавца на Площадке.
- Закон о продаже** - Закон о продаже (квартир), от 1973г.
- Счет Продавца** - счет № XXXXX, в отделении XXXX Банка, ведущийся на имя Продавца.
- Адвокаты** - адвокатская контора "XXXXXXXX", расположенная по ул. XXX, Рамат-Ган, представляющая в интересах этого соглашения только Продавца.
- Поскольку** Продавец зарегистрирован, как владелец Земельного участка;
- И поскольку** по Плану городской застройки, распространяющегося на Земельный участок, возможно строительство здания, предназначенного для жилого района;

И поскольку Продавец заявляет, что 17.11.2009 получено разрешение на строительство Здания, включая Объект продажи.

И поскольку Продавец заявляет, что им подано исправленное прошение на разрешение строительства, включающее различные плановые изменения в Здании, на которые еще не получено исправленное разрешение на строительство.

И поскольку Покупатель заинтересован в покупке у Продавца Объекта продажи, все в соответствии с условиями, установленными далее в данном Соглашении;

И поскольку Продавец заинтересован в продаже Покупателю Объекта продажи, все в соответствии с условиями, установленными далее в данном Соглашении;

И поскольку стороны желают установить и определить совокупность юридических отношений между ними в рамках правил данного Соглашения;

И поскольку для финансового сопровождения возведения Здания зарегистрирована на Площадку Ипотека в пользу Банка, чье вступление в силу будет покрыто от продажи таким образом и в такие сроки, которые установлены далее в данном Соглашении;

между сторонами было договорено и обусловлено следующее:-

1. Правила введения, определений, приложений и заголовков

1.1 Определения и введение к данному Соглашению являются неотъемлемой его частью.

1.2 К данному Соглашению прилагаются приложения, как его обязательная и неотъемлемая часть, как подробно описано далее:

Приложение А- план квартиры в масштабе 1:50.

Приложение А/1 план этажа Объекта продажи в масштабе 1:100, на котором обозначен Объект.

Приложение А/2 план типичного этажа в масштабе 1:100.

Приложение А/3 план цокольного этажа в масштабе 1:100.

Приложение А/4 план подвального этажа, включающий складские помещения и стоянки в масштабе 1:100.

Приложение А/5 план верхнего этажа в масштабе 1:100.

Приложение А/6 план Площадки

Приложение Б- технический реестр для покупателей, согласно Закона о продаже.

Приложение Б/1 технический реестр – описание площадей и прав, вытекающих из совместного владения.

Приложение В- текст письма освобождения от обязательств залога
(מכתב ההחרגה העקרוני המוטנה).

Приложение Г- приложение оплаты.

Приложение Д- доверенность на Адвокатов.

Приложение Е- приложение Банковского сопровождения.

1.3 Заголовки пунктов приведены исключительно для удобства и не являются источником для толкования.

2. Заявления сторон

2.1 Покупатель заявляет, что:

- 2.1.1 Он осмотрел и проверил по отдельности земельный участок, план возведения проекта и земельного участка вообще, справку Бюро планирования городской застройки (ט"ב"צ) и все ее сопутствующие приложения, в частности, общий план строительства на земельном участке, в соответствии со справкой из Бюро планирования городской застройки, план строительства на земельном участке и проекта на нем, планы и техническое описание Объекта продажи в том состоянии, в котором они находились на момент подписания данного Соглашения, и нашел их соответствующими его требованиям, и он отказывается от всех претензий по поводу любого несоответствия, касающегося этого вопроса, и его участия в данном Соглашении, без ущемления его признанных обязательств и заявлений по данному Соглашению.
- 2.1.2 Ему известно, что Адвокаты проекта представляют для нужд данного Соглашения исключительно Продавца. Покупатель также заявляет, что ему известно о его праве быть представленным другим адвокатом в его интересах в этой сделке, однако это не должно нарушать пункта 15 б) данного Соглашения.
- 2.1.3 Ему известно, что на земельном участке существует ипотека, выданная как гарантия финансового сопровождения для возведения Проекта, однако, в соответствии с совершением полной оплаты, причитающейся с него Продавцу, и при выполнении всех остальных условий, изложенных в прилагающемся разрешении Банка, именуемом "Приложение В", которое будет вручено в течение 10 рабочих дней со дня подписания данного Соглашения, Банк подтвердил, что не взыщет ипотеку с Продавца.

2.2 Заявление Продавца

Продавец заявляет следующее:

- 2.2.1 Что он является зарегистрированным владельцем Площадки в Бюро регистрации земельных участков.
- 2.2.2 Что Объект продажи будет построен подрядчиком, в соответствии с требованиями всех норм, в соответствии с действительной справкой Бюро планирования городской застройки, в соответствии с разрешением на строительство и в соответствии с правилами данного Соглашения и техническим описанием.
- 2.2.3 Что Объект продажи будет построен качественно, опытными профессиональными рабочими и из качественных стройматериалов, при том, что в каждом случае, когда существует Израильский стандарт (תקן ישראלי) – из материалов, качеством не ниже этого стандарта.
- 2.2.4 Что его права на земельный участок свободны от какого-либо долга, залога, ареста или прав какой-либо третьей стороны, кроме ипотеки и кроме прав покупателей других квартир в Проекте и всего вытекающего из этих прав.
- 2.2.5 Что у него имеется финансовая возможность возвести Проект с помощью подрядчика и выполнить свои обязательства перед Покупателем, указанные в этом Соглашении.
- 2.2.6 Что в день 14.09.2010 Продавцом было подано исправленное прошение о разрешении на строительство Здания, включающее различные плановые изменения в Здании, суть которых объяснена Покупателю (далее: "Плановое изменение").
- 2.2.7 Что поправка к разрешению на строительство Здания, в частности, "Плановое изменение", обусловлена разрешением Бюро планирования, и пока не будет получено разрешение от Бюро планирования, Здание будет строиться Продавцом в соответствии с техническим описанием без планового изменения. В любом случае, Покупатель заявляет, что не предъявит какой-либо претензии и/или требования к

Продавцу, касающихся планового изменения и/или не получения разрешения на него, и любого, касающегося этого вопроса.

2.2.8 Что договор сопровождения между ним и "Банком Апоалим" – сопровождающим банком, подписан в день 24.01.2008, и что в этих обстоятельствах, в соответствии с поправкой №4 к "Закону о продаже" (Безопасность инвестиций), на Проект не распространяется урегулирование платежей с помощью платежных квитанций, а исключительно прямой платеж на счет банковского сопровождения, и взамен на обязательства Продавца о предоставлении гарантий "Закона о продаже".