



הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

ג.מ.נ. שיווק לבניה בע"מ, ח.פ. 514693761

בין:

מרחוב שד' בן גוריון 9 אשקלון

טל': 09-9533087

דוא"ל: sderot.bapark@gmail.com

(להלן: "החברה/הקבלן/המוכר")
מצד אחד:

לבין:

1. _____

2. _____

שמענם לצורך הסכם זה: _____

טל': _____ פקס: _____

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני:

(להלן ביחד: "הצדדים");

הואיל:

והחברה זכאית למלוא זכויות החכירה המהוונות בקרקע הידועה כחלקות 282-287 בגוש 2828, מגרשים 402-407 לפי תב"ע 611-0316067, כמפורט בתיק מנהל מס' _____, ביישוב שדרות במסגרת מכרז במסלול מחיר למשתכן בו זכתה החברה (מכרז מס' בש/324/2016) (להלן: "המקרקעין" ו-"המכרז" בהתאמה), במסגרתן זכאית החברה לבניית יחידות דיור בבנייני מגורים וכל הכרוך בכך, ולמוכרן לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירת "מחיר למשתכן" ו/או ל"משפרי דיור", הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן והכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל:

והחברה תתכנן ותבנה פרויקט בשם "My שדרות בפארק" במסגרתו ייבנה על המקרקעין 12 בנייני מגורים, חניות, שטחים משותפים ושטחים נוספים והכל בהתאם להוראות והנחיות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון במסגרת מסלול "מחיר למשתכן";

והואיל:

והחברה מתכוונת לבנות בנייני מגורים על המקרקעין, בהתאם לתכניות הבניה, כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות ובהתאם להיתר הבניה העתיד להינתן בהתאם לאותן תכניות ועל פי בקשה שהוגשה, לרבות כל תיקון שלו ובהתאם להסכם החכירה והסכם הבניה שנחתמו;

והואיל:

ובהתאם להחלטת הוועדה לתכנון ובניה בשדרות מיום 15.01.2019 ניתן היתר בניה בתנאים;

והואיל:

והקונה קיבל ממשרד הבינוי והשיכון אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר למשתכן והקונה קיבל אישור זכיה במכרז;

והואיל:

והחברה מצהירה כי הבניינים יבנו על ידה ו/או באמצעותה בהתאם להיתר הבניה שיינתן וכי היא זכאית למכור את כל הבניינים ו/או הדירות שבהם;

והואיל:

והחברה ידעה את הקונה כי החברה הודיעה לו כי לצורך הקמת הבניינים, קיבלה/תקבל החברה מחברת הביטוח הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, אשר להבטחתם יצרה החברה בין היתר שיעבוד ו/או משכנתא

על המקרקעין וכל שייבנה עליו לטובת הבנק ולשם כך יחתום הקונה על נספח הסכם ליווי פיננסי, הרצ"ב כנספח ה' (להלן: "המשכנתא") ;

ולקונה ניתנה האפשרות לבדוק את מיקום הקרקע, סביבתה, טיב זכויות החברה בה ולעניין היטב בתכניות ובמפרט, והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר והמוכר מעוניין למכור לקונה את זכויות החכירה בדירת מגורים המצויה בבניין ואשר פרטיה וכל המוצמד לה, מפורטים בנספח המוצמד לה ייקראו להלן – "הדירה", באופן, בתמורה ובתנאים כמפורט בחוזה זה להלן על נספחיו ;

והואיל:

לפיכך, הותנה, הוצהר והוסכם, לפי העניין, בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, כותרות, נספחים, הגדרות ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם ונספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם. הכותרות בהסכם נועדו לשם נוחות הקריאה והקלת ההתמצאות בלבד, ואין לעשות בהן שימוש כלשהו לצורכי פרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת.
- 1.2 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה שבנספח, תהא הוראת ההסכם גוברת והוראת הנספח תפורש לפיה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.
- 1.3 למונחים שלהלן תיוחד בהסכם זה המשמעות המפורטת לצדם :

- **"ההסכם"** הסכם זה על כל נספחיו, כפי שישנם ו/או יהיו;
- **"הסכם חכירה"** הסכם במסגרתו התקשרה החברה עם רמ"י ומכוחו זכאית החברה למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתה להלן;
- **"המקרקעין ו/או המגרש"** מתחם 9 הידוע כחלקות 282-287 בגוש 2828 מגרשים 407-402 על פי תב"ע 611-0316067 ביישוב שדרות בשטח של כ- 43,966 מ"ר ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת עליו הוקמו/יוקמו הבניינים, בכפוף לשינויים קלים, בהתאם לשיקול דעת החברה;
- **"הבניינים"** 2 בניינים בני 9 קומות אחד הכולל 50 יח"ד והשני כולל 51 יח"ד ובסה"כ 101 יח"ד וכן שטחי מגורים, מבנה עזר, ממ"דים, לובי כניסה, גג ומרפסות שהוקמו/יוקמו על המגרש ובו הממכר כהגדרתו להלן.
- **"הדירה" או "הנכס" או "הממכר"** זכויות חכירה בדירת מגורים בת _____ חדרים בקומה _____ של בניין _____ הפונה לכיוונים _____ של הבניין ומספרה הזמני הוא _____ וכן ההצמדות המפורטות להלן: חניה שמספרה מסומן _____, כפי שמסומן בתרשים המהווה חלק מנספח ב'.
- הממכר מסומן בתכנית חלוקת הדירות בבניין הכלולה במפרט, לרבות כל הצמוד לו בבית המשותף ואת החלק היחסי ברכוש המשותף, הכל על פי התשריט הרצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** ובהתאם למפרט הממכר והמצוין **כנספח א'**;
- **"המפרט"** מפרט הנכס, לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**"), על כל נספחיו (ובין היתר תכניות ותשריט המקרקעין, הבניין והדירה), המצורף **כנספח א'** להסכם זה והמהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן, והכל בכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה;
- **"הרכוש המשותף"** כל אותם חלקים של המקרקעין והבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף כמפורט בסעיף 55 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, ולא הוצאו על-ידי החברה מכלל הרכוש המשותף וכן חלקים של המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, לכלל רוכשי הדירות בפרויקט, בהתאם להיתר הבניה ולתשריטי הבית המשותף;
- **"הבית המשותף"** הבניין, וכל בניין או בניינים נוספים, והמגרש, שירשמו יחד כבית משותף לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). אם יירשם כבניין נפרד או ביחד עם מבנים נוספים;
- **"התקנון המצוי"** התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין;
- **"הוראות תחזוקה ושימוש"** הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הממכר או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו וכן בדבר תכונות מיוחדות של הממכר או כל דבר שבו, אשר ימסרו לידי הקונה במועד מסירת החזקה בממכר;
- **"הקבלן"** המוגדר במבוא להסכם זה ו/או החברה ו/או כל קבלן ו/או כל קבלן משנה, אשר החברה, לפי שיקול דעתה, תמסור לו את ביצוע בניית הבניין ו/או הממכר או כל חלק מהם, עפ"י הסכם זה ואשר הוא בעל הסיווג המתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניינים;
- **"התב"ע"** כל תכניות המתאר החלות על המגרש כמפורט להלן, כל התוכניות המקומיות המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין – כולן על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהן האחרים ולרבות ולא רק תכנית בנין ערים מס' 611-0316067 המתייחסת למקרקעין שהבניינים כלולים בהם ו/או לסביבת המקרקעין על שינוייה ו/או התיקונים ו/או התוספות שיהיו לה, כפי שיהיו מעת לעת;

- **"התשריטים"**
כל התשריטים, התכניות והתשריטים המצורפים כנספח ב' וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל; התוכניות המצורפות לבקשה להיתר הבנייה (גרמושקה) ותוכניות העבודה (לרבות תכניות עבודה משלימות ו/או נוספות) שהוכנו ויוכנו ע"י הקבלן ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או יתר היועצים והמתכננים מזמן לזמן הנחוצות לביצועה המושלם של הבניה ולרבות כל השינויים וההוספות שיעשו לגביהן כדין עפ"י התב"ע, כהגדרתה להלן וכתוצאה מדרישות רשויות התכנון השונות ו/או כל תב"ע אחרת שתיזום החברה לצורך ניהול מלוא זכויותיה במקרקעין, הכל כאמור בהסכם זה להלן;
- **"היתר בניה"**
היתר בניה שהתקבל ע"פ בקשה שהוגשה ולרבות כל תיקון שלו;
- **"הבנק"**
כל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עימו יתקשר המוכר, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974;
- **"המחיר הבסיסי"**
מחירו הבסיסי של הממכר, המפורט בנספח ג' ובסעיף 12 להסכם זה והקונה מתחייב לשלמו לחברה, בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח ג' להסכם ובסעיף 12 להלן. הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן מע"מ כדין, יתווספו לכל תשלום, כמפורט בנספח ג' ויהוו חלק בלתי נפרד ממחירו הבסיסי של הממכר;
- **"המחיר הכולל"**
כהגדרתו בנספח ג' להסכם זה;
- **"מועד המסירה"**
בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה ובכפוף להוראות ההסכם.
- **"המדד"**
מדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כללי ואף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו וכמפורט בנספח ג' ובסעיף 12.5 להלן;
- **"הפרשי הצמדה"**
הצמדה למדד כמפורט בנספח ג' ובסעיף 12.5 להלן;
- **"ריבית פיגורים"**
ריבית שתחול על הקונה בגין איחור בתשלום מתשלומי התמורה המפורטים בנספח ג' להסכם המכר בשיעורים המפורטים בסעיף 18.8 להסכם המכר. ריבית הפיגורים תהווה חלק בלתי נפרד מהמחיר הבסיסי של הממכר;
- **"תקופת הפיגור"**
התקופה שבין המועד הנקוב בהסכם לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (אם לא נקבע לו מועד – מיד עם דרישה לתשלום) לבין מועד תשלומו במלואו בפועל;
- **"המפקח"**
מי שימונה ע"י הקבלן למפקח על עבודות הבניה בבניין ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שממונה או יתמנה מזמן לזמן ע"י הקבלן לצורך ניהול הפרויקט ופיקוח באתר על ביצוע העבודה והשלמת הפרויקט או כל חלק ממנו;
- **"עבודות פיתוח"**
עבודות הפיתוח במקרקעין, הנדרשות ע"י המועצה המקומית שדרות ו/או משרד הבינוי והשיכון ובהתאם להסכם חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ובהתאם לתכניות הבניה והתב"ע;
- **"מחיר למשתכן"**
כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1501 או כל החלטה שתבוא במקומה;

- "משפר דיור" - כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1579 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה;
- "תושב ישראל" - כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האיזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה;

רשימת הנספחים להסכם זה:

- נספח א' – המפרט הטכני.
 - נספח ב' – תכניות מכר.
 - נספח ג' – נספח תמורה/ מועדים ותנאי התשלומים.
 - נספח ד' – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.
 - נספח ה' – נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה.
 - נספח ו' – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
 - נספח ז' – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.
 - נספח ח' – כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה ל-5 שנים.
 - נספח ט' – בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן".
 - נספח י' – ייפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן".
 - נספח י"א – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'..
 - נספח י"ב – נספח הצמדת חנית נכה.
 - נספח י"ג – נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ד-1974.
- 2.1 המוכר מתחייב לבנות, למכור, להעביר ולמסור לקונה את הדירה, והקונה מעוניין בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את הדירה ואת החזקה בדירה, והכל בהתאם לתנאי החוזה.
- 2.2 להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות המוכר כאמור בחוזה הינו כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו, במועדן ובמלואן.
- 2.3 מובהר בזה כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה על הצמודותיה ולאותם חלקים בבניין, שלגביהם יקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר ולחלקים היחסיים ברכוש המשותף.

3. מבוטל

4. הצהרות והתחייבויות הצדדים

הצדדים מצהירים, מתחייבים ומסכימים בזה כדלקמן:

- 4.1 הקונה מאשר כי הינו תושב ישראל, חסר דיור אשר הינו בעל תעודת זכאות לרכישת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן".
- 4.2 החברה מאשרת כי אין בינה ובין רוכש הדירה כל יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. לשם הבטחת התחייבות זו מצ"ב התחייבות הקונה כנספח ה' להסכם זה.
- 4.3 מוסכם על הקונה כי אין באמור בהסכם זה כדי לחייב את החברה לבנות מבנים או בניינים נוספים

- כלשהם, למעט הבניין, וכי ככל שהבניין נכלל ו/או ייכלל במסגרת פרויקט של החברה בו כלולים ו/או ייכללו בניינים ו/או מבנים נוספים (להלן: "הפרויקט"), הרי שמובהר בזה במפורש שהחברה אינה ולא תהא מחויבת כלפי הקונה בבנייתו של הפרויקט או של חלקים ממנו, למעט הנכס.
- 4.4 הודע לקונה, כי קודם להתקשרותו של הקונה בהסכם זה ניתנה לו האפשרות על ידי המוכר, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק כקונה סביר בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין, המגרש, הבניין וסביבתם וכן את כל הזכויות הקשורות במקרקעין ובמגרש (הקנייניות, התכנוניות, המשפטיות והאחרות).
- 4.5 מוסכם על הצדדים, כי הוראות הסכם זה משקפות את כל אשר הוסכם ביניהם באופן מלא, וכי הם מתקשרים בהסכם זה בהתבסס ובהסתמך על האמור בהסכם זה בלבד.
- 4.6 המוכר הודיע לקונה, כי יהיה רשאי, בכל עת, עד לגמר בניית הפרויקט ובכפוף לדרישת הרשויות, להוסיף ו/או לשנות את מיקום ו/או כמות החניות בבניין ולשנות את שטחי ההצמדות, להכניס שינויים בשטחים המשותפים והכל בתנאי שלא יהיה שינוי בשטח הדירה, מיקומה, גודלה והחלקים הצמודים לה בהסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.
- 4.7 הובא לידיעת הקונה כי המוכר יהיה רשאי, בכל זמן שהוא, לפי דרישת הרשויות, לערוך שינויים בהיתר הבניה שיתקבל בגין ובקשר לבניין ו/או בתכנון וביצוע של הבניין והדירה, וכן להגיש מעת לעת, בקשות להקלה ו/או בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתר הבניה המתייחס לבניין לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וכן להפריש חלקים מהמקרקעין לשם העברתם לצרכי ציבור. מובהר בזה כי לא יהיה בשינויים האמורים בכדי לשנות באופן מהותי את התכנון והבניה של הבניין והנכס, למעט כמפורט בהסכם זה ובהתאם להוראות החוק.
- 4.8 הקונה לא יהיה רשאי להתערב במהלך תכנון ובנית הפרויקט, הבניין והדירה, ובלבד שלא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי חוזה זה.
- 4.9 הקונה מאשר, כי הוא רשאי להתקשר בהסכם זה, ואין מניעה כלשהי, לרבות ובין היתר מכוח דין ו/או הסכם כלשהם, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על-פיו, וכי התקשרותו בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על-פיו לא יהוו הפרה של התחייבות אחרת כלשהי שלו, לפי כל הסכם ו/או דין.
- 4.10 הובא לידיעת הקונה כי במסגרת הפרויקט מתוכננת הקמה של בניינים נוספים ושטחים נוספים על המקרקעין בנוסף לבניין, בטרם יסתיימו עבודות בנייתו או לאחר בנייתו.
- 4.11 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 4.12 הובא לידיעת הקונה כי מערכות שונות, בין כאלה הדרושות לבניין או ליחידות בו ובין כאלה שיהיו דרושות לבניינים ו/או גורמים אחרים, יוקמו במקרקעין, בבניין ו/או בדירה, ו/או יועברו דרכם, בין לפי דרישת החברה ובין לפי דרישת רשויות וגופים שונים, לרבות ובין היתר מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה (טלפוניה, מחשבים, כבלים, לוויין, טל"כ וכיו"ב), ובכלל זה ובין היתר עמודים, צינורות, כבלים, חדרים ומתקנים אחרים והכל בהתאם לתוכניות ולמפרט ובכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.13 המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שילוט של שטחי המסחר ו/או שלט לוגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרת תהיינה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד.
- 4.14 נמסר לקונה כי על המקרקעין רובצת משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום שניתנה כבטוחה ליווי פיננסי אשר ניתן לחברה, לבניית הבניין ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כהגדרתו להלן, אולם תוך 30 ימים מיום התשלום הראשון יקבל הקונה מכתב החרגה מותנה מחברת הביטוח בהתאם להוראות חוק המכר. לאחר קיום מלוא התנאים במכתב החרגה המותנה, מסירת החזקה בדירה לידי הקונה והשבת כל פוליסות הביטוח לידי החברה ו/או לעו"ד מטעם החברה אשר יחזיק בהן בנאמנות, אזי יקבל הקונה מכתב החרגה סופי בהתאם להוראות ההסכם והחוק.
- הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח הסכם ליווי פיננסי, הרצ"ב כנספת ה' להסכם זה, כמסגרת להסכם הליווי הפיננסי אשר נחתם בין החברה לבין חברת הביטוח.
- 4.15 הקונה מאשר כי במעמד חתימת הסכם זה, יידעה אותו החברה בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה, על חשבון תמורת הממכר, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת

- השקעות רוכשי דירות), התשל"ה-1975 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") והצהרת הקונה בעניין זה מצ"ב כנספח י"ג להסכם זה.**
- 4.16 הקונה מאשר שהינו "חסר דיור" או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה בפרויקט. הקונה מתחייב כי ככל שיתברר, שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עמו והוא יבוטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור הרוכש ישלם קנס בסך 250,000 ש"ח (מאתיים וחמשים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון, יובהר כי, לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכותו של המוכר לדרוש כל סעד המגיע לו ע"פ דין.
- 4.17 הקונה מאשר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהוא וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 (חמש) השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 4.18 לשם הבטחת האמור בסעיף 2.18 לעיל, יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג' 7 לחוזה הבניה הרצ"ב כנספח ח' להסכם זה. ידוע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט בנספח ח' הנ"ל, תירשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכרז, ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר בעניין זה.
- 4.19 ידוע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 4.17 לעיל, יחויב בתשלום של **250,000 ש"ח** (מאתיים וחמשים אלף שקלים חדשים) למשרד.
- 4.20 הובא לידיעת הקונה שסעיפים 2.19-2.23 להסכם זה הינם סעיפים מחייבים על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" ועל כן, אין לו ולא תהיינה לו טענות ו/או טענה כל שהיא כלפי החברה בגין סעיפים אלה לרבות וככל ויהיה צורך לממש סעיפים אלה על פי הנחיית משרד הבינוי והשיכון והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.21 החברה מצהירה כי הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין, וכן היא זכאית לבנות עליהם את הבניין ובכללו הממכר.
- 4.22 החברה מצהירה כי, הממכר יבנה באמצעותה או באמצעות קבלן משנה, בהתאם להוראות הדין, בהתאם לתביע בתוקף, בהתאם להיתר הבניה, בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט הטכני ולתכניות ובהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין.
- 4.23 החברה מצהירה כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתא שנרשמה לטובת חברת הביטוח.

5. הבנייה

- 5.1 החברה מתחייבת כי הנכס יבנה בהתאם למפרט, בכפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע רק בהיקף המותר על-פי דין, ובכפוף לשינויים שיידרשו על-ידי רשויות מוסמכות. למען הסר ספק מובהר, כי שינויים וסטיות שיהיו בהיקף המותר על פי חוק המכר לא ייחשבו כהפרת ההסכם על-ידי החברה.
- 5.2 במקרה של אי-התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבמפרט, יגבר ויקבע האמור בתיאור המילולי המופיע במפרט.
- 5.3 החברה רשאית לבנות את הנכס, הבניין ואת יתר חלקי הפרויקט באופן, בשלבים ובקצב שייקבע לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז.
- 5.4 החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הבניין לקבלן מבצע או למספר קבלנים שאחד מהם יכול וישמש, בין היתר, כקבלן ממונה שיתאם את עבודת שאר הקבלנים.
- 5.5 החברה רשאית לבנות על המקרקעין מבנים נוספים בהתאם לשיקול דעתה הסביר (ובכפוף לאישורי הרשויות הדרושות) בהתאם לתביע והתוכניות.
- 5.6 החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הנכס ו/או הבניין, ו/או חלקים מהם, לכל אדם ו/או גוף שתמצא לנכון.
- 5.7 החברה רשאית להחליף אביזר או פריט המצוין במפרט, באביזר או בפריט אחר, זאת באם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה ובלבד שהפריט או האביזר החליפי יהיו תחליף ראוי וסביר לזה המצוין במפרט ובכפוף להוראות חוק המכר.
- 5.8 החברה תהא רשאית, בכל עת, גם לאחר מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לעשות שינויים, מכל מין וסוג, במקרקעין, בבניין ובפרויקט, ו/או ביחס להם, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה והכל בכפוף להיתר הבניה והוראות הסכם זה.
- 5.9 החברה רשאית להקים חדרים ו/או מתקנים במקרקעין ו/או בבניין כפי שיפורט במפרט, בעבור ספקי השירותים שלשמן הוקמו המערכות כאמור (כגון ובין היתר: חדר שנאים בעבור ספק החשמל, צובר גז בעבור ספק הגז, חדרי או יחידות תקשורת בעבור ספקי התקשורת, וכיו"ב). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף זה, החברה תהא רשאית להקים ו/או לייחד כיחידות נפרדות

במסגרת הבית המשותף, להעניק את הזכויות בהן לספקים כאמור, וכן זכויות מעבר, זיקות הנאה ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר של הקונה בנכס. כמו כן, היה ויחול שינוי במיקומן של אחד המתקנים הנ"ל לעומתן המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב ולא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין. הקונה יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, ולכל הגורמים הרלוונטיים לכך, גישה חופשית למערכות כאמור ככל שיידרש להם, ובכל עת.

5.10 עד למועד מסירת החזקה בדירה כמוגדר בסעיף 7.2 להלן, לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לתחום הבניין ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא באישור מיוחד של מנהל הפרויקט מטעם החברה, אשר תהא רשאית לסרב לבקשה כאמור, בין היתר, אך לא רק, מטעמי בטיחות וביטוח. למען הסר ספק מובהר, כי החברה לא תהא אחראית באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא תהא אחראית לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בדירה ללא אישור החברה כאמור בטרם מועד המסירה.

5.11 שטח הדירה, שטחי הצמדות הדירה (חניות ומחסן, ככל שנרכשו ע"י הקונה), וכן שטחים נוספים המשמשים את הדירה (כגון מרפסת שמש), ככל שישנם, הינם כמפורט במפרט (נספח א'). שטחים אלו מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים במכרז ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.

5.12 מודגש בזה כי לצרכים אחרים, כגון- לחישוב ארנונה, לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכיוצ"ב, אופן חישוב שטח הדירה עשוי להיות שונה מהאופן המתואר לעיל ולקונה אין ולא תהיה כל טענה כלפי החברה בקשר לכך ובלבד שלא יהא בחישוב כאמור בכדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה.

6. שינויים ותוספות בדירה

6.1 לאחר חתימת הסכם זה וטרם נמסרה החזקה בדירה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע בדירה עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או הפחתות כלשהם לעומת הקבוע במפרט ו/או בתוכניות (להלן: "העבודות הנוספות") לאור בניית הדירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" ובהתאם להוראות משרד השיכון החלות על הפרויקט. בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהא זכאי להזדכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט בטרם קיבל את החזקה בדירה, למעט הרשימה המנויה להלן, אשר בגינה זכאי הקונה להזדכות. על אף האמור, מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט המחייב ואשר אין הוא מעוניין שיורכבו בדירתו על ידי החברה ו/או מי מטעמה, וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר המפורט במפרט הטכני. כמו כן, מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לוותר על רכיב כלשהו מהרשימה שלהלן אשר כבר נבחר על ידי החברה טרם חתימתו על הסכם זה בהתאם להוראות חוק המכר דירות:

א. ארון מטבח.

ב. ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט).

ג. סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת).

ד. נקודות מאור, בית תקע.

ה. נקודות טלפון.

6.2 יחד עם זאת, לקונה לא תינתן הזכות לבחור פריטים כלשהם לדירה וזאת לאור שלב הביצוע המתקדם של הפרויקט. החברה בחרה את הפריטים מהסטנדרט המוצע ולקונה אין ולא תהיה אפשרות להחליף את הפריט הנבחר על ידה.

6.3 מוסכם בזה במפורש, כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע שינויים חיצוניים בדירה וכן לא יהיה רשאי הקונה לבצע כל שינויים ו/או תוספות העלולים לגרום נזק ו/או הפרעה לחברה ו/או לרוכשי הדירות ו/או ליחידות אחרות בבניין ו/או לכל חלק מהבניין בכל חלק אחר של הפרויקט ו/או לבצע כל תוספת או שינוי שהם בניגוד לתנאי היתר הבניה ו/או בניגוד להוראות מהנדס הקונסטרוקציה של הפרויקט ו/או בניגוד להוראות כל דין וכן שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין. יחד עם זאת, יובהר כי במידה והמוכר יוותר בעלים של דירות שטרם נמכרו בפרויקט, אזי לאחר מכירת מלוא הדירות בפרויקט, תידרש הסכמתו של המוכר לביצוע שינויים בחזית הבניין, ככל בעל זכויות בבניין ובאופן יחסי לזכויותיו.

6.4 היה והקונה יפר התחייבות זו, תהיה החברה רשאית למנוע בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה, ביצוע שינויים כאמור ו/או הסרתם, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה הנ"ל, לרבות ע"י צו עשה להחזרת המצב לקדמותו.

6.5 כל עיכוב בקבלת תעודת גמר לבניין בו נמצא הממכר, אשר הוכיח המוכר כי העיכוב נגרם כתוצאה משינוי שביצע הקונה בממכר ואשר נעשה ללא היתר ע"פ דין, המוכרת תהא זכאית לתבוע את הסעדים המגיעים לה ע"פ דין. יובהר כי, ככל והקונה לא ישיב את המצב לקדמותו כאמור, החברה

תהיה רשאית להחזיר את המצב לקדמותו והקונה ישפה את החברה.
6.6 בוטל.

7. מסירת החזקה

- 7.1 החברה מתחייבת כי עד ולא יאוחר מאשר מועד המסירה הצפוי, המפורט להלן, בכפוף לאיחורים מהסיבות המפורטות בהסכם זה ולשינויים שיידרשו, ככל וידרשו, על ידי הרשויות השונות ובכפוף להוראות הדין, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא פנוי מאדם וחפץ, וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, למעט כאלה שמקורם בקונה או מי מטעמו, ובכפוף לאמור בסעיף 19 להלן לעניין השעבודים וההמחאות לטובת חברת הביטוח.
- 7.2 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה (להלן: "מועד המסירה").
- 7.3 למרות האמור, איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 7.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור 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, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, ידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורט ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 7.5 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.6 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 7.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 5.3 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 7.8 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 (שישים) ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 7.8.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- 7.8.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה, כשהם מוכפלים ב-1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 7.9 הפיצויים הקבועים בסעיף 5.8 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 7.10 מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח של הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמת בחלקים אחרים של הבניין תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה ובלבד שאי השלמתן אינה מונעת מהקונה גישה סבירה לממכר, על הצמדותיו ושאינן בהן כדי להפריע לשימוש הסביר בממכר. העבודות דלעיל יתבצעו, ככל הניתן, באופן שימנע הפרעה לקונה, ותושלמנה תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.
- 7.11 כמו כן, מוסכם כי הממכר ייחשב כמושלם כשיהיה מחובר לרשת הביוב, המים, החשמל, והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזה הספקת מים, חשמל וגז על ידי הקונה על-פי הנחיות החברה ו/או מי מטעמה. מובהר כי החובה לחתום על חוזה כאמור, לשלם את התשלומים והפיקדונות הכרוכים

- בכך, ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה.
- 7.12 ככל ולא שילם הקונה את מלוא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרם בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה העולה על 14 ימים ממועד המסירה שנקבע, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, יידחה מועד המסירה בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה.
- 7.13 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. היה והקונה לא יגיע לקבלת הדירה לאחר תום המועד הקבוע בהודעה השנייה, אזי מועד זימונו השני לקבלת הדירה לחזקתו, יחשב למועד מסירת החזקה בדירה לידי בפועל, לכל דבר ועניין ובלבד שסירובו של הרוכש לא יהיה מחמת ליקוי ו/או פגם הקיים בדירה אשר אינו מאפשר שימוש סביר בדירה.
- 7.14 מוסכם, כי במקרה שהחברה תשלם את בניית הנכס לפני מועד המסירה הצפוי בתקופה של עד 60 ימים, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד המסירה וזאת על-ידי מתן הודעה מוקדמת לרוכש בכתב, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. על אף האמור, החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה הצפוי בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, ובלבד שניתנה הסכמת הקונה להקדמת מועד המסירה. במקרים כאמור, הקונה ישלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על-פי ההסכם (וזאת למרות האמור בנספח ג' לעניין מועדי התשלום), ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.15 הקונה לא יתפוס ולא יהא זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה וכן ישלם את מלוא התמורה לחברה בגין רכישת הנכס. עד למועד המסירה וקבלת היתר לתפוס חזקה בנכס מאת החברה כאמור, יהא הקונה רשאי אך ורק לבקר בנכס, וגם זאת רק לאחר תיאום מראש עם החברה ובליווי נציגה.
- 7.16 לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הנכס לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי-מילוי התחייבויותיו על-פי ההסכם, תהא החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב בתשלום המסים והתשלומים החלים עליו על-פי ההסכם זה החל ממועד המסירה וכן יהיה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להשיב לחברה, מיד עם דרישתה, את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות טיפול, וכל החובות המוטלים עליו בעניין ההוצאות השוטפות והחזקת הממכר, הבניין והרכוש המשותף.
- 7.17 בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל מובהר כי החברה תהא רשאית לנקוט בצעדים לשמירת הנכס ו/או תחזוקתו, והקונה יישא בכל ההוצאות שייגרמו לחברה בקשר עם כך. יובהר, כי המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה.
- 7.18 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").
- 7.19 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.20 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.
- 7.21 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 7.22 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.23 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.20, 7.21, 7.22 בפרוטוקול המסירה.
- 7.24 מובהר, כי הקונה יקבל את הנכס לרשותו, גם אם יימצאו בו ליקויים או יוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה בהם כדי למנוע גישה סבירה ושימוש סביר של הקונה בנכס. כל עבודות השלמה ו/או תיקונים שיוותרו יעשו בתיאום מראש עם הקונה. במועד המסירה ו/או במועד אחר בסמוך לכך, החברה תיתן לקונה הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הנכס ו/או של הבניין ו/או של הרכוש המשותף ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בני"ל ו/או בכל חלק מהם, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות המוטלות על-פיהן.
- 7.25 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע הקונה כי עליו לנקוט בכל האמצעים הסבירים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הנכס ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בהם במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות החברה

- דלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם מערכות ומתקנים .
- 7.26 ידוע לקונה, כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות, וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים על-ידי הספקים כנ"ל ו/או נותני השירותים המאושרים על-ידם. לפיכך, הובא לידיעת הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבניין, שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני השירותים המאושרים על-ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.
- 7.27 בוטל.
- 7.28 כתנאי לקבלת החזקה בממכר, הקונה יסלק כל תשלום שהוא חייב לחברה ולכל גוף ו/או רשות אחרים בהתאם להוראות הסכם זה ולהחזיר בד בבד את הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק, באם קיבל, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, וכן כנגד ובכפוף לקבלת מכתב החרגה סופי לפיו לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק באותה עת ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות. הבטחות יוחזקו בנאמנות אצל צד ג' מטעם החברה ויושבו לבנק רק לאחר קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק, לפיו השעבוד שנרשם לזכות הבנק אינו חל על הדירה והצמוד לה ובנוסף לחתימת חוזה חכירה פרטני ע"י הרוכש מול רשות מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה ו/או רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה, לפי המוקדם מביניהם.

8. מסירת הרכוש המשותף

- 8.1 החברה תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף תיעשה לקונה אחד או למספר קונים מבין רוכשי הנכסים בבניין, במועד שייקבע על-ידי החברה, והקונה מסכים, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי הקונה שייבחר על-ידי החברה כאמור יקבל לרשותו את הרכוש המשותף, והוראות סעיף 7 לעיל יחולו בשינויים המחויבים לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 8.2 קבעה החברה את הקונה המיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו, אזי חייב הקונה, לפי הודעת החברה, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעת החברה.
- 8.3 קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של חלק בבניין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין או את חברת השירותים כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה.

9. תקופת הבדק ותקופת האחריות

- 9.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 9.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה בכתב תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 9.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 9.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 9.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 9.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר

אי התאמה כללית ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

9.7 במידה ובתקופה של 3 (שלוש) שנים אחר כל תקופת בדיק כדלעיל (להלן: **"תקופת האחריות"**), יוכיח הקונה, כי פגמים נוספים שהתגלו בממכר, נובעים מתכנון, מעבודה או מחומרים לקויים וכי בנסיבות העניין ובהתחשב בחלוף השנים, אין הפגמים בגדר בלאי סביר, כי אז תתקן החברה את הפגמים והוראות סעיפים **Error! Reference source not found.** לעיל, 9.7 זה על תת סעיפיו ו- **Error! Reference source not found.** להלן, יחולו בשינויים המחויבים, לפי העניין.

9.7.1 הקונה יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר את ביצוע התיקונים ולמטרה זו, על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפץ, מתקן או כל גורם אחר שיהיה בדרך הגישה וסביבת מקום ביצוע התיקונים, זאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים.

9.7.2 היה והקונה לא ישתף פעולה ו/או לא יאפשר למי מטעם החברה להיכנס לממכר ו/או לרכוש המשותף, לבדוק ליקויים ו/או לבצע תיקונים, יראו בקונה כמי שתורם להחרפת הנזקים כאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** דלעיל.

9.7.3 היה ואין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר, אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון ובמקום התיקון, תפצה החברה את הקונה על הנזק הממשי הישיר שיגרם לו עקב הפגם.

9.7.4 החברה מתחייבת לנקוט בצעדים סבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים בביצוע התיקונים.

9.8 בוטל.

9.9 כמו כן, הובא לידיעת הקונה, כי החברה לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שיגרם כתוצאה מפגמים ו/או תיקונים, אשר נגרמו לחלקים בממכר, שבוצעו לפי בקשת הקונה בסטנדרט שונה מזה הקבוע במפרט או לליקויים בשינויים שבוצעו ע"י הקונה או לבקשתו, תפעול לא נכון הנוגד את הוראות האחזקה והשימוש שנמסרו לקונה ע"י החברה, לאחר מועד מסירת החזקה בממכר ונטל הראיה כי הליקוי או הנזק אינו נובע משינויים אלה, יחול בהתאם להוראות כל דין.

9.10 הוראות פסקאות סעיף זה, יחולו על פגמים ברכוש המשותף, בשינויים הבאים:

9.10.1 תקופות הבדיק יתחילו ממועד מסירת הממכר לקונה.

9.10.2 אחריות החברה לא תחול כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הממכרים בבניין. לפיכך, הודעה על פגמים ברכוש המשותף, לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה ע"י כל בעלי הממכרים בבניין ביחד או ע"י נציגותם החוקית.

9.10.3 כל תיקון שיבוצע ע"י סעיף זה, יהיה מוגבל לשווי המוצר, כפי שעלה לחברה וחשבונית תשלום של החברה, תהיה ראייה לכאורה לשווי של המוצר.

9.11 ככל והפגמים לא ניתנים לתיקון באופן סביר, לא תהיה החברה חייבת לתקן את הפגמים ובמקרה כזה יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה פיצוי על פי דין בגין הנזקים הישירים שייגרמו לו, אם ייגרמו לו כתוצאה מהפגמים לעיל, ולפנות לבעל מקצוע אשר יוסכם על הצדדים ובלבד שעד לבחירת איש המקצוע כאמור תתאפשר לרוכש גישה סבירה ושימוש סביר בדירתו.

9.12 החברה תבצע את תיקון הפגמים שהיא חייבת בביצועם כאמור סמוך למסירת החזקה או תוך זמן סביר לאחר מכן, ובהתחשב באפשרויות הביצוע על פי עונות השנה ובכפוף להוראות חוק המכר. התיקונים יבוצעו בכל היחידות בבניין ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות ביצוע התיקון מבחינת עונות השנה. התגלו פגמים בנכס לאחר תום שנה ממועד המסירה, והקונה הודיע עליהם לחברה כאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל, תפעל החברה לתיקונם תוך זמן סביר מקבלת הודעת הקונה לגביהם, בהתחשב במהות התיקון ובכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.

9.13 בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הקונה או מי מטעמו בנכס לאחר מועד המסירה, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה החברה אחראית לתיקון הפגמים שיתגלו בנכס הנובעים משינויים לעיל. כן תהא החברה פטורה מביצוע תיקונים כלשהם של כל פגם ו/או ליקוי שנגרמו מחמת כל מעשה או מחדל של הקונה ו/או של כל אדם שהיא איננה אחראית לו ו/או מחמת אחזקה בלתי נאותה של הנכס על ידי הקונה ו/או כתוצאה מאי קיום הוראות אחזקה של יצרן ו/או

מתקין ו/או ספק של מתקן כלשהו בנכס ו/או בבניין ו/או בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין.

10. הבית המשותף

- 10.1 ידוע לקונה, כי המקרקעין, לבדם או ביחד עם מקרקעין הסמוכים להם, יכול ויחולקו בעתיד למספר חלקות רישום נפרדות באופן שהבניין לבדו או ביחד עם בניינים סמוכים לו יירשם כחלקת רישום נפרדת שגבולותיה ייקבעו ע"י החברה. הקונה מודע לכך, כי הליכי תכנון, חלוקה ורישום כאמור של המקרקעין כלעיל (להלן: "**הליכי רישום הפרצלציה**") עשויים להימשך תקופה ארוכה יותר, כי הליכים כאמור אמורים להתבצע/יתבצעו על-ידי אחרים ו/או ביצועם תלוי באחרים. יחד עם זאת, מתחייבת החברה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר להליכי רישום הפרצלציה כאמור, במועד המוקדם האפשרי.
- 10.2 בכפוף למילוי התחייבויות הקונה ע"פ הסכם זה, מתחייבת החברה, אחר גמר בניית הבניין ובתוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד השלמת הליך רישום הפרצלציה במקרקעין או ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, **לפי המאוחר**, לרשום את הבניין כבית משותף לפי חוק המקרקעין כשהבניין על חלקה נפרדת או משותפת עם בניינים אחרים כפי שיהיה בתוקף בעת הרישום (להלן: "**הבית המשותף**") ובלבד שלא נגרמו עיכובים עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ואשר החברה לא היתה יכולה למנוע את קיומן.
- 10.3 עם רישום הבנין כבית משותף יירשם בלשכת רישום המקרקעין תקנון אשר יוכן ויערך ע"י באי כוח המוכר בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו- "**תקנון**", בהתאמה). התקנון יהיה בנוסח התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, בשינויים המחויבים. יובהר כי כל סטייה מהתקנון המצוי תהיה בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר דירות.
- 10.4 היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או מספר אגפים, תהיה החברה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכול לפי שיקול דעתה של החברה.
- 10.5 כפוף לכל האמור בסעיף זה, החברה תגרום לכך כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטחים מהבניין ו/או מהקרקע כמפורט במפרט - **נספח א'** (ככל שהוצמדו כאלה) וכן יוצמד החלק היחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן (להלן: "**הרכוש המשותף**"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו ע"י החברה לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לס' 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין, ממסגרת הרכוש המשותף, כמפורט להלן.
- * "יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות, וכיוצ"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה והכל ובלבד שזכויות הרוכש על פי הסכם זה לא תפגענה.
- 10.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מהוראות כל דין ומהוראות המפרט, מאשר הקונה כי נמסר לו על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף (בכפוף להוראות כל דין):
- 10.6.1 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון, בין שסומנו במפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.
- 10.6.2 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו במפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.
- 10.6.3 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות של יחידות בבניין.
- 10.6.4 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.
- 10.6.5 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניין ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 10.7 למרות האמור לעיל תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיף 10.6 לעיל, לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה ובכפוף להוראות כל דין.
- 10.8 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשה לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים או בניה נוספת במסגרת הבית המשותף והכל בכפוף לתב"ע, להוראות המכרז, דרישת הרשויות ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.
- 10.9 החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין, שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וכן להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים בבניין או של בעלי נכסים בבניינים אחרים או של בניינים אחרים

או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

10.10 החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה בכפוף להוראות המכרז.

10.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה ומזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף, הוראות שתקבענה, כי ככל שבעתיד יוותרו אחוזי בניה וזכויות בניה נוספות על גג או גגות שיוצמדו ליחידות הבניין, יהיו בעלי היחידות רשאים לממש את זכויותיהם בקשר לאחוזי הבניה וזכויות הבניה כאמור, באופן ובתנאים שיקבעו ע"י החברה ושיעוגנו בתקנון הבית המשותף ובמקרה זה, יהיו אף הגגות של התוספות שתיבנה ואחוזי הבניה, צמודים ליחידות אלו בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

11. רישום

11.1 החברה מתחייבת לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:

-לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

11.2 החברה מתחייבת לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.

11.3 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה לפי המאוחר.

11.4 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם רוכש הדירה, והרוכש ימציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו ובכפוף להיעדר קיומן של מניעות ועיכובים כלשהם אשר נגרמו עקב נסיבות שאינן תלויות ברוכש.

11.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן.

11.6 בוטל.

11.7 בוטל.

11.8 בוטל.

11.9 הודע לקונה, כי ככל שיידרש לכך על ידי החברה, יהיה עליו לחתום על חוזה חכירה עם החברה ו/או עם רשות מקרקעי ישראל, בנוסח שייקבע על ידם ובהתאם להוראות המכרז, שיירשם בלשכת רישום המקרקעין, ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע ע"י החברה, זאת בנוסף ומבלי לגרוע בדבר תחולתו של תקנון הבית המשותף על הקונה.

11.10 החברה תשלח לקונה הודעה בכתב ותתאם עם הקונה את היום, השעה והמקום שבו יהיה על הקונה להופיע על מנת לחתום על מסמכי הרישום, שטרות, תצהירים ויתר המסמכים וכן להמציא לחברה את כל התעודות, הקבלות, והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום יתואם מראש עם הקונה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום.

11.11 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מלא קודם לכן אחר התחייבויותיו על-פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך וכן תשלום פיצוי על כל הנוזקים, על הקונה. כמו כן, תידחה אחריות החברה מביצוע רישום הזכות בנכס על שם הקונה עד שימלא הקונה אחר התחייבויותיו בעניין זה.

11.12 לפני הרישום הקונה ימציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי כל המסים כהגדרתם בסעיף 13 להלן, החלים על הנכס לתקופה ממועד המסירה ועד חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

11.13 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה, רשאית החברה לרשום משכנתאות ושעבודים על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או לפדותם ולרשום אחרים תחתיו. כמו כן, החברה תהיה זכאית לרשום על הממכר כל זיקת הנאה, כפי שיהיה דרוש לדעתה לשם הבטחת זכויות השימוש במתקנים

ובמערכות שנועדו לשימוש ממכרים נוספים בבניין.

12. התמורה

- 12.1 בתמורה לרכישת הנכס, הקונה ישלם לחברה את התמורה המפורטת בנספח ג' להסכם זה (להלן: "התמורה").
- 12.2 התמורה תשולם באופן, במועדים ובתנאים כמפורט בנספח ג' להסכם זה. בהעדר מועד נקוב, ישולם התשלום בתוך 14 (ארבע עשרה) ימים ממועד דרישת החברה.
- 12.3 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה כאמור בנספח ג', הקונה ישלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה, וזאת על אף האמור בנספח ג' להסכם זה.
- 12.4 מוסכם בזה כי ביצוע תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מראש ובכתב מן החברה, וכי החברה תהיה רשאית לסרב לקבל תשלום כאמור לפני זמן פירעונו הנקוב, על פי שיקול דעתה הסביר. יובהר כי במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל. היה והקונה הקדים תשלום על אף סירובה של החברה ו/או ללא קבלת אישורה המפורש בכתב לכך, ישולם התשלום בצירוף הפרשי ההצמדה למדד הידוע ביום הקבוע לתשלום על פי ההסכם.
- 12.5 כל תשלום מתשלומי התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, בהתאם לקבוע בנספח ג', בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:
- אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מן הקונה כאמור לעיל יתברר כי המדד הידוע בעת התשלום (להלן: "המדד הידוע") גבוה ממדד הבסיס הנקוב בנספח ג' (להלן: "מדד הבסיס"), ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד הידוע לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם. יובהר, כי על הרוכש לשלם את הפרשי ההצמדה למדד תשומות הבניה, לכל המאוחר, בתוך 14 ימים מיום דרישתו של המוכר לביצוע התשלום. היה והקונה לא ישלם את הפרשי ההצמדה לאחר דרישת המוכר כאמור, הדבר יחשב לאיחור בתשלום ויחולו עליו כל ההוראות בעניין איחורים בתשלום, לרבות ריבית פיגורים החל מהיום בו נדרש לשלם והפרת הסכם.
- 12.6 מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הסכומים הנקובים בנספח ג' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה, היינו 17%. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 12.7 להסרת ספק יובהר כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה וכן תשלומי הרישום כמפורט לעיל, למעט שכ"ט עו"ד, ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה. יובהר כי תשלום שכ"ט עו"ד ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על פי הסכם זה. שכ"ט עו"ד יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
- 12.8 הודע לקונה, כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 13 להלן, ישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטל על-פי חוק ו/או מכח תקנות על רוכשי דירות, ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס או למכירתו לקונה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין – וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, תוך 14 (ארבעה עשר) יום מיום דרישת החברה. במידה שבחוק ו/או בתקנות כאמור לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור - יישאו הצדדים בתשלום הנ"ל בחלקים שווים.
- 12.9 באשר לפיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ו/או הפר הקונה את ההסכם הפרה אשר נקבע לגביה כי היא מהווה הפרה יסודית, פיגור מעין זה ו/או הפרה כאמור יוכלו להיחשב כהפרה יסודית רק אם החברה נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 12.10 ריבית פיגורים בהסכם זה תהא ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה. עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדית ולחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם לחברה.

13. מיסים ותשלומים נוספים

- 13.1 בנוסף על כל תשלום אחר החל על הקונה לפי כל דין ולפי כל הוראה אחרת על-פי הסכם, ומבלי לגרוע מכל תשלום אחר, ישא הקונה גם בכל התשלומים המפורטים להלן, ללא יוצא מן הכלל:
- 13.1.1 כל המסים, הארנונות, האגרות ו/או ההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או

אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על הנכס, בעליו ומחזיקיו (כל הנ"ל ייקראו להלן: "המסים") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על החברה, ואילו המסים שיחולו לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. כמו כן, הקונה ישלם כל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום ושיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או בקשר לעסקה נשוא הסכם זה החל על רוכשי דירות. שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלוםם ורק בשל כך שאי תשלומם של החוב עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, יחזיר הקונה לחברה את סכום המסים הנ"ל עם דרישתה כשהוא מחושב בהתאם לתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 12.5 לעיל.

13.1.2 הקונה יישא, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, הרכוש המשותף בבניין ובפרויקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, במוני מיס, בחניה, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסלולרית, מונה הגז התקנתו וחיבורו לרשת הגז המרכזית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבניין או בפרויקט, הכל כפי שתקבע נציגות הבית המשותף, וכן יישא בתשלום לוועד הבית ו/או לנציגות הבית, אם יהיו כאלה, והכל אף אם לא נמסר הממכר בפועל לידי הקונה מהסיבות המנויות בסעיף 7.16. יובהר כי, תשלומים הקשורים למיס, לחשמל או גז, יחולו על קונה הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המיס, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/ שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר.

13.1.3 מובהר כי במקרה שהבניין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר מבנים, הרי שעד להשלמת כל המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה כאמור לעיל בין בעלי הזכויות לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף, בדירות בבניין בלבד ו/או במבנים, לפי העניין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרוכשים.

13.1.4 מוסכם כי לגבי דירות בבניין שטרם נמכרו ו/או שטרם נמסרו, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות השוטפות של אחזקת הרכוש המשותף בבניין עד למועד המסירה לגביהן. החברה רשאית לפטור את עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה.

13.1.5 הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וכל תשלום חובה שיחול על הקונה ע"פ הוראות חוק מיסוי מקרקעין וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הודע לקונה, כי אי תשלום מס הרכישה במועד עלול לגרום חיובי קנסות הצמדה וריבית, אשר יחולו במלואם על הקונה. יובהר כי החברה תהיה אחראית על הגשת הדיווח לרשויות המס במועד הקבוע על פי דין. הקונה יהא אחראי לקבל שובר תשלום ועל אחריותו לשלמו בפועל עד לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלום. הקונה ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה. החברה תהא רשאית לעכב מסירת החזקה בנכס ו/או רישום הזכויות בו על שם הקונה עד להמצאת האישור האמור.

13.1.6 ככל שתערך ע"י החברה או מטעמה שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כאמור לעיל, הודע הקונה כי היא נערכה על-פי בקשתו ובלבד שראה את השומה כאמור ואישר אותה, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה. החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לתוכן דיווח העסקה על ידי רשויות המס, יובהר כי החברה תהיה אחראית להגיש את הדיווח לרשויות המס במועדים הקבועים לכך בחוק.

13.1.7 הקונה ישלם לחברה את הסכום הנקוב ב**נספח ג'** בגין הוצאות החברה בקשר עם עסקה זו ורישום זכויות הקונה. הסכום לעיל יהיה צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 12.5 לעיל, וישולם בתוספת מע"מ, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ישירות לעורך הדין של החברה. אם מכל סיבה שהיא לא שולם התשלום לעורך הדין הרי אז יתווסף הסכום הנ"ל לתמורה והוא ישולם לידי החברה בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד חתימת ההסכם. מובהר בזה, כי תשלום זה כולל רישום הבניין, הדירה ו/או זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

13.1.8 הקונה יישא בכל הוצאות רישום הערת אזהרה לטובת הבנק, ככל והקונה יקבל מהבנק מטעמו הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל שתירשם כזו במועד כלשהו וכן יישא בהוצאות עריכת יפוי כוח נוטריוני הנדרש לצורך המשכנתא שנטל הקונה. ככל והחברה תדרוש יפוי כח נוטריוני החברה תשא בעלויות יפוי הכח כאמור.

13.1.9 הקונה יישא בתשלום שיידרש לחברות התקשורת (בזק, כבלים, לויין וכיו"ב) בקשר עם הדירה.

13.1.10 ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט להסכם זה, אם מפורטות כאלה, וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא

ו/או שיוצא לבניית הבניין.

13.1.11 תשלום בגין עבודות שתבצע הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאינם כלולים בהיתר הבניה או בנספח ב' לעיל (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") ושאינם נובעים מהיתר הבניה כאמור, החל מיום מסירת החזקה, יחול על הקונה ובלבד שאין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור התבצעו מיוזמתו של המוכר בכל אופן שהוא הקונה ישלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המוסמכת או החברה.

14. ייפוי כוח

- 14.1 הקונה יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת החברה ו/או מי מטעמה במועד החתימה על הסכם זה, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ד'**.
- 14.2 ייפוי הכוח ישמש בידי החברה ו/או מי מטעמה, אך ורק על מנת לפעול בשם הקונה ובמקומו לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות רישום זכותו של הרוכש על הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה לטובתו. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שתירשם הערת אזהרה לטובת הקונה, תתייחס היא לנכס בלבד.
- 14.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם. לא יהיה במתן ייפוי הכוח כדי להוסיף חבות כלשהיא על החברה ו/או עורכי הדין הפועלים בשמה ו/או אשר יפעלו בשמה בכל עניין כאמור. מובהר, כי הקונה לא יהיה רשאי, בשום מקרה, לרשום הערת אזהרה לפי הסכם זה, בטרם המציא ייפוי כוח כאמור.
- 14.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

15. השימוש בממכר

- 15.1 מוצהר בזה כי הממכר נמכר לקונה למטרת מגורים והודע לקונה כי עליו להשתמש בממכר אך ורק למטרה זו, בהתאם להוראות הדין והוראות המכרז ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו וע"י הבאים מטעמו או ברשותו ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הממכר.
- 15.2 הודע לקונה שאין למכור, להסב, להשכיר, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר, הממכר נועד למטרת מגורים של הקונה.
- 15.3 הודע לקונה כי אין להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של הממכר.
- 15.4 הודע לקונה כי ההגבלות המוטלות עליו בסעיף זה, בדבר השימוש בממכר, ירשמו בתקנון הבית המשותף.
- 15.5 הודע לקונה כי בשימושו בממכר, לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין.
- 15.6 בוטל.

16. העברת זכויות

- 16.1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי לקבל הסכמתו של הקונה לכך ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.
- 16.2 הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר מועד המסירה (להלן: "הנעבר"), בתנאי שחלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או שחלפו 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה. ככל והקונה לא יעמוד בתנאי כאמור ישלם קנס בסך 250,000 ש"ח (מאתיים וחמשים אלף שקלים חדשים) לרמ"י. ככל והתקיים התנאי כאמור, הקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ובמועדן וקיבל את הסכמת החברה להעברה אשר לא תהיה רשאית לסרב להעברה אלא מטעמים סבירים בלבד והרלוונטיים לרישום הזכויות. בנוסף, וכמפורט בסעיף 19.5 להלן, כל העברת זכויותיו של הקונה בנכס לאחר, טעונה הסכמת חברת הביטוח בכתב ומראש. בכפוף לאמור לעיל, תיתן החברה את הסכמתה להעברת הזכויות בנכס לנעבר לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל

- התנאים המצטברים וימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:
- 16.2.1 חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס הנעבר.
 - 16.2.2 אישורים שכל המסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, לרבות אישורי הרשות המקומית שיחולו בגין הסכם זה ובגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.
 - 16.2.3 שני עותקים של ייפוי כוח, חתום על ידי הנעבר ומאושר על ידי נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.
 - 16.2.4 כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה
 - 16.2.5 הקונה ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
 - 16.2.6 אישור מאת הבנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או נגררה) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הנ"ל.
 - 16.2.7 אישור כל רשות ממשלתית ו/או מקומית על דבר הסכמתם להעברת הזכויות בנכס לנעבר, ועל כי התשלומים המגיעים לכל אחד מהם שולמו במלואם.
 - 16.2.8 אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה), אשר ניתנה על ידי החברה לקונה, בוטלה.
 - 16.2.9 אישור להנחת דעת החברה, בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
 - 16.2.10 אישור מועד הבית ו/או נציגות הבית לפיו אין הקונה חייב מסים ו/או תשלומים שוטפים ו/או תשלומים אחרים אשר הם מוסמכים לגבות על פי כל דין.
 - 16.2.11 אישור בדבר תשלום הוצאות שכר טרחת עורכי הדין ברישום העברת הזכויות בנכס על ידי הקונה ו/או הנעבר לפי צו פיקוח.
 - 16.2.12 הקונה שילם לחברה את מלוא התמורה וכל התשלומים החלים עליו מכח הסכם זה.
- 16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לפי שיקול דעתה הסביר לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

17. הבטחת כספי הקונה

- 17.1 הודע לקונה כי החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הקונה על-פי נספח ג' להסכם זה, בהתאם להוראות סעיף 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות כפי שיהיו מעת לעת, על-ידי בטוחה מסוג פוליסת ביטוח מאת חברת הביטוח (להלן: "הבטוחה").
- 17.2 בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, מוסכם בזאת, כי כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה לפי חוק המכר הבטחת השקעות (לרבות ובין היתר אגרות, פרמיות, מס בולים ותשלומים אחרים) יחולו על החברה. החברה תשלם לחברת הביטוח, בשביל הקונה, את תשלומי העמלות וההוצאות כאמור, וככל שתדאג כי חברת הביטוח תוציא קבלה על שם הקונה, ישיב הקונה לחברה על פי דרישתה הראשונה של החברה את סכום התשלומים כאמור.
- 17.3 הבטוחה תהיה בתוקף עד למועד פקיעתה או ביטולה על פי התנאים המפורטים בה או על פי דין והקונה יחזיר את הבטוחה לחברה עם ביטול הבטוחה או פקיעתה.
- 17.4 הקונה מסכים בזה כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות בעניין זה כפי שיהיו מעת לעת, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בהודעה מראש ובכתב לקונה, בבטוחה חלופית אחרת ובלבד שהבטוחה תהיה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור הקונה יחזיר את הבטוחה המוחלפת לחברה מיד עם דרישתה הראשונה ובלבד שהחלפת הבטוחה תיעשה על פי החוק ותישלח על כך הודעה לקונה.
- 17.5 הודע לקונה כי הבטוחה הוצאה לטובתו בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל.
- 17.6 במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, היא תיוחד לדירה נשוא הסכם זה כאשר יתבצע רישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, לעשות שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 14 לעיל, לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל

ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.

18. הפרות ותרופות

- 18.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 18.2 בוטל.
- 18.3 הפרה תיחשב יסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת, אשר הפרתה הינה יסודית ע"פ הדין לרבות סעיפים 6.3-6.5, 12, 13, 14, 15, ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
- 18.4 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ו/או יפר הוראה בהסכם אשר נקבע לגביה כי הפרתה מהווה הפרה יסודית, פיגור מעין זה יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה. אזי, רשאי המוכר לדרוש מהקונה תשלום בגין פיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 18.5 ובכפוף להוראות ההסכם והדין, ובכפוף להוראות ההסכם והדין.
- 18.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום שווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש. בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר החברה לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו לאחר החילוט דלעיל תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין המוכר רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי. היה והמוכר לא ישלם את הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת הקונה לכך, הדבר יחשב לאיחור בתשלום ויחולו עליו כל ההוראות בעניין איחורים בתשלום, לרבות ריבית פיגורים החל מהיום בו נדרש לשלם והפרת הסכם.
- 18.6 בוטל ההסכם על ידי החברה כאמור לעיל, יחזיר הקונה לחברה כתנאי מוקדם לזכותו לקבל השבה של כספים כלשהם כאמור לעיל, את הבטוחה שקיבל ממנה ו/או מחברת הביטוח, ככל וקיבל, ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו וכן לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת, וזאת בתוך 14 ימים מיום שהושבו הכספים לידי. כמו כן, הודע הקונה כי עליו לסלק ידו מהממכר באופן מיידי, ככל וקיבל את החזקה בו קודם לכן. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל, תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחה ו/או הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה לרבות שימוש בייפוי הכח הרצי"ב כנספח ד' להסכם זה.
- 18.7 אחרה החברה במסירת הנכס לקונה תקופה העולה על 60 (שישים) ימים כאמור בסעיף **Error!** **Reference source not found.** לעיל, ושלא מאחת או יותר הסיבות הנזכרות בסעיף **Error!** **Reference source not found.** 7.11 ו-20.17, יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה פיצוי חודשי קבוע, מוסכם ומוערך מראש לכל חודש מחודשי האיחור כאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל.
- 18.8 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברה, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין, הרי שבכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, העולה על 7 ימים מהמועד שבו היה על הקונה לשלם למוכר על פי הסכם זה, ו/או בכל מקרה שבו ישלם המוכר תשלום כלשהוא החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלום שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי המוכר, לפי העניין, בתוספת ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, החל מהיום שבו היה אמור להיות משולם התשלום באופן רטרואקטיבי ואילך, וזאת מבלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה ומבלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגור בביצוע התשלום האמור ו/או בכל תשלום אחר על פי הסכם זה.

לסכום הריבית כאמור לעיל יתווסף מע"מ בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל.

19. ליווי פיננסי לבניית הבניין

- 19.1 הודע לקונה, כי החברה התקשרה עם חברת הביטוח בהסכם למתן ליווי פיננסי לבניית הבניין .
- 19.2 הודע לקונה, כי במסגרת התקשרותה של החברה עם חברת הביטוח בהסכם כאמור, ולהבטחת התחייבויותיה כלפי חברת הביטוח, החברה העמידה ו/או תעמיד לחברת הביטוח בטחונות ובטוחות שונים. בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף זה, החברה שעבדה את זכויותיה במקרקעין, בבניין ו/או בפרויקט לטובת חברת הביטוח, באופן ובתנאים כפי שסוכמו עם

- חברת הביטוח, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת חברת הביטוח על המקרקעין. זכויות חברת הביטוח על פי השעבוד תהיינה קודמות ועדיפות על פני כל זכות אחרת.
- 19.3 כמו כן, בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בהסכם זה, הקונה מאשר, שידוע לו, כי במסגרת התקשרותה של החברה עם חברת הביטוח בהסכם כאמור, החברה המחתה על דרך השעבוד, לטובת חברת הביטוח זכויות שלה, ובין היתר את כל זכויותיה כלפי הקונה על פי ההסכם; כמו כן, הובא לידיעת הקונה כי החברה הורתה לו לשלם את התשלומים המגיעים ממנו על פי ההסכם לחשבון הבנק כאמור **בנספח ה'** להסכם.
- 19.4 בעצם חתימתו על ההסכם נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת להעמדת כל בטוחות ובטחונות, שעבודים והמחאות על-ידי החברה לחברת הביטוח, ולרישום בכל מרשם של כל בטוחות, שעבודים והמחאות כאמור לעיל.
- 19.5 ידוע לקונה, כי כל העברה של זכויותיו בנכס לאחר טעונה הסכמת חברת הביטוח בכתב ומראש, וכי העברת זכויותיו כאמור מבלי לקבל הסכמה כאמור, תגרום, בין היתר, באופן מיידי לביטולה של כל ערבות אשר הוא יחזיק בקשר לנכס.
- 19.6 למען הסר ספק מובהר בזה כי אין לחברת הביטוח כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הקונה, לא מפורשת ולא מכללא, בקשר עם הבניין, הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות חברת הביטוח על פי הבטוחה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לחברת הביטוח כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הבניין, הפרויקט ו/או את בניית הנכס.
- 19.7 בהתאם לאמור לעיל, הקונה יחתום על כל המסמכים שיידרשו ממנו כרוכש הנכס על-ידי חברת הביטוח ו/או החברה, במסגרת התקשרות החברה עם חברת הביטוח בהסכם כאמור, וזאת עם דרישת החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, הקונה מתחייב לחתום, על נספח ליווי פיננסי, בנוסח המצורף **בנספח ה'** להסכם זה או בכל נוסח אחר שיידרש על-ידי חברת הביטוח, וזאת עם דרישת החברה.
- 19.8 בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לשאר הוראות ההסכם תגברנה הוראות סעיף זה.
- 19.9 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד ליאור לומפ ו/או יעריית כהן ו/או כל עורך דין משרדם ו/או מטעמם (להלן: "**עורכי הדין של החברה**") מייצגים את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינם מייצגים את הקונה, כי לעורכי הדין של החברה אין ולא תהא כל התחייבות ו/או אחריות כלפי הקונה, למעט לעניין רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. עו"ד לא יהיו אחראים לקיום התחייבות של החברה, וכי הקונה רשאי - ואף הומלץ לו על-ידי החברה ועורכי הדין של החברה - להיות מיוצג בעסקה זו נשוא ההסכם ע"י כל עו"ד אחר, לפי בחירתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם, כי לעניין רישום הזכויות בדירה בלבד, יהיו עורכי הדין הנ"ל רשאים לייצג בנוסף לחברה, ועל פי בקשתה בלבד, גם את הקונה.
- 19.10 מוסכם בין הצדדים כי הקונה ישלם שכ"ט עו"ד במועד חתימת הסכם זה, בסך של 0.5% (מחצית האחוז) מתמורת הדירה (כשתמורת הדירה כוללת מע"מ), כשעל סך זה יתווסף מע"מ כדין או 4,960 ש"ח (ארבעת אלפים תשע מאות ושישים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, הנמוך מבניהם והכל בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 כפי שיהיו במועד תשלום שכר הטרחה.

20. כללי

- 20.1 ביקש הקונה לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת נכס (להלן: "**הבנק של הקונה**"), ימלא תחילה הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:
- 20.2 אישור הבנק של הקונה כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחברה, במישרין את מלוא כספי הלוואה ע"ח תמורת הנכס וכי יפעל בהתאם.
- 20.3 בקשה בכתב מאת הקונה להוציא לבנק של הקונה התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה והבנק של הקונה.
- 20.4 שילם לחברה קודם לקבלת הלוואה הנ"ל (7% שבעה אחוזים) לפחות מהתמורה בצירוף מע"מ ממקורותיו שלו.
- 20.5 החברה תהא זכאית לדרוש כי הקונה והבנק יקיימו כל תנאי שהוא ו/או יעמידו לחברה כל מסמכים נוספים כתנאי להסכמתה לחתימה על התחייבות לרישום משכנתא. בכלל זה ובין היתר מובהר, כי החברה תהא זכאית לדרוש כי סכום ההתחייבות/המשכנתא שיירשם בספרי החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין, לא יעלה על סכום הלוואה לקונה שיופקד בפועל מאת הבנק של הקונה בחשבון החברה בגין הנכס ואשר לגביו נתנה החברה הסכמתה בכתב ובלבד שלא יהיה בכך בכדי למנוע מהרוכש ליטול משכנתא.
- 20.6 מילא הקונה אחר הוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק של הקונה, בכפוף לכך שההתחייבות כאמור תהא בנוסח ובתנאים המקובלים אצלה, לפי שיקול

- דעתה הסביר של החברה.
- 20.7 הודע לקונה, כי זכויותיו על-פי הסכם זה וכן פוליסת ביטוח או כל בטוחה אחרת שתומצא לו מאת החברה ו/או חברת הביטוח תוסבנה ו/או תשועבדנה לטובת הבנק של הקונה. מובהר ומוסכם, כי למרות על האמור במסמכי המשכון/השעבוד לטובת הבנק של הקונה, זכות החברה לקבלת מלוא התמורה תגבר על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק של הקונה.
- 20.8 מובהר בזה, כי החברה אינה מתחייבת בשום דרך שהיא לסייע בידי הקונה בקבלת הלוואה כלשהי, ואין בהסכם זה כדי להטיל עליה חבות כלשהיא בקשר לכך, וכי תשלום מלוא התמורה לחברה במועדה, לא יהיה מותנה בשום אופן בקבלת הלוואה כאמור.
- 20.9 הקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת ההלוואה ובמתן כל בטוחה בקשר עם כך, וברישום המשכנתא, והוא לבדו יטפל בכל הכרוך בקבלת ההלוואה.
- 20.10 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד- לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו על הזכות האמורה ויהיה רשאי לממש זכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, כולן או כל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכון ובסדר שימצא לנכון, בכפוף לאמור בהסכם.
- 20.11 ויתור או ארכה שניתנו ע"י צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת.
- 20.12 במקרה שהמונח "הקונה" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והחברה רשאית לראות בחתימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחידי הקונה. כמו כן, מעשה או מחדל של אחד מיחידי הקונה, יראה כמעשה או כמחדל של כל היחידים.
- 20.13 שום תנאי ו/או הוראה הכלולים בהסכם זה ו/או בכל נספח מנספחיו לא יפורשו בשום מקרה כבאים לגרוע ו/או לפגוע בכל תנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם ו/או נספח מנספחיו אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 20.14 הקונה לא יהיה רשאי לקזז כל סכום שמגיע לו מאת החברה, אם יגיע לו, מכל סכום שהוא חייב לשלם לחברה ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין. כמו כן, לא תהא לקונה זכות עכבון נגד החברה.
- 20.15 הודע לקונה, שאם הוא או מי מיחידיו תושב חוץ או שאינו בעל אזרחות ישראלית הרי אז חלות עליו הוראות החוק הישראלי המתאימות בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל ע"י תושבי חוץ ובמיוחד בנכסים שבנויים על אדמות שהן בבעלות מדינת ישראל, וכי הוא האחראי הבלעדי לעמידה בהוראות הדין כאמור ולחברה אין ולא תהא כל אחריות בקשר לכך.
- 20.16 הודע לקונה, שאם הוא או מי מיחידיו קטין או פסול דין, הרי אז עליו להמציא לחברה אישורים מתאימים מאת בית – המשפט המוסמך להתקשרות בהסכם זה, וזאת תוך שישים (60) ימים מחתימת ההסכם. לא הומצאו האישורים תוך התקופה האמורה יהיה הסכם זה מבוטל לאלתר.
- 20.17 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אחר הקונה במילוי אחת מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה, יתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה. הודע לקונה כי הובא לידיעתו שעוה"ד של החברה יהיו רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים אפשריים הנובעים מהעסקה, נשוא הסכם זה והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כנגד כך.
- 20.18 יובהר כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

21. כתובות

כתובות הצדדים לצורכי ההסכם הן כאמור בכותרת להסכם אלא אם הודיע אחד הצדדים, באופן המפורט להלן, על שינוי כתובתו. כל הודעה מצד אחד למשנהו, בדואר רשום ובדוא"ל ובלבד שהרוכש

השיב ו/או שלח לחברה בעבר הודעה בדוא"ל .

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה