

הסכם מכר דירה - "מחיר מטרה"

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-240324-7

ב י ן :

מרח' רבי יוחנן הסנדלר 2, חיפה

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י ן :

1. שם משפחה פונה #1 שם פרטי פונה #1, ת.ז. #מספר זהות פונה #1

2. שם משפחה פונה #2 שם פרטי פונה #2, ת.ז. #מספר זהות פונה #2

כתובת: #כתובת#

טלפון: #טלפון זוכה#

דוא"ל: #מייל#

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית

(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

דירה מס' #דירה#, קומה #קומה#, בניין #בניין#, מגרש #בניין#

והמוכרת זכתה במכרז מס' מר/251/2023 (להלן: "המכרז") אשר פורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") להקמת 130 יחידות דיור, מתוכן 66 יחידות דיור בתנאי "מחיר מטרה" והיתר בתנאי שוק חופשי ודיור ציבורי במקרקעין, הידועים כח"ח 71 בגוש 17426, מתחם מס' 73424, מגרשים מס' 45, 46, 56, 163, 164, 165, 166 ו-170 לפי תכנית מפורטת מס' 221-0524033, בשכונת "השקדיות", מגדל העמק, על כל שינוי ככל שיחול בגבולותיהם (להלן: "המקרקעין");

הואיל

ובעקבות הזכייה במכרז נחתם חוזה חכירה מהוון מיום 03.04.2024 לתקופת חכירה עד ליום 17.12.2121 (עם זכות הארכה על פי נהלי רמ"י), תיק רמ"י מס' 800018140 (להלן: "חוזה החכירה") לפיו המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המקרקעין מבני מגורים, שייבנו ויוקמו על המקרקעין לפי התכנית דלעיל ו/או כל תכנית בניין עיר מאושרת אחרת (להלן: "התכנית") ושאר הוראות הדין, אשר בהם תיכלל הדירה נשוא הסכם זה;

והואיל

בכפוף להוראות סעיף 4.4 להלן, הרוכש ראה ובדק את המקרקעין שעל חלק מהם ייבנה המבנה במסגרתו תיבנה הדירה, ראה את הסביבה, בדק את התכנית ואת תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין וסביבתם בכלל וסביבת המבנה והדירה בפרט, בדק את כל התוכניות הרלוונטיות למבנה בו תיכלל הדירה וכן את התוכניות של הדירה, ובפרט את תכנית המכר של הדירה והמפרט המצורפים להסכם זה, כן ניתנה לו ההזדמנות לבדוק את תכניות הבניינים הסמוכים אשר יבנו על ידי המוכרת במקרקעין ובמגרשים במסגרת המכרז, לרבות הקלות בתכנית על פי הוראות המכרז, בדק את מחיר הדירה וכל התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, הבינם ומצא אותם מתאימים, ערך את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש סביר והוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו הוא, הודע לרוכש כי הוא רשאי לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם יתקשר בהסכם זה ובמיוחד להיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו;

והואיל

והרוכש מבקש לרכוש מאת המוכרת ולקבל ממנה ו/או באמצעותה את הזכויות בדירה והמוכרת מוכנה למכור לרוכש את הזכויות בדירה במחיר הנקוב בהסכם זה, ובכפוף לתנאיו;

והואיל

ונחתם/ עתיד להיחתם הסכם ליווי פיננסי בין המוכרת לבין הבנק המלווה (בנק דיסקונט לישראל בע"מ ביחד עם מניף שירותים פיננסיים בע"מ) ו/או גוף נוסף ו/או (להלן: "הבנק המלווה") למתן ליווי פיננסי בקשר לבניית המבנה, במסגרתו המוכרת שיעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במקרקעין ו/או את הבניה ו/או את הזכויות על פי הסכם זה ללא הגבלה בסכום

והואיל

שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ

חברה מס' 51-240324-7

הרוכש

לטובת הבנק המלווה, והבנק המלווה יבטיח את הכספים שישלם הרוכש בגין הדירה בבטוחה לפי הוראות חוק המכר;

והואיל והמוכרת מצהירה כי המבנה והדירה ייבנו על פי היתר/י בניה כדין ו/או כפי שישונו או יתוקנו בעתיד כדין ולפי הוראות ההסכם (להלן, כל אלה: "היתר הבניה");

והואיל והתכנית (ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת ככל שתחול ביחס למקרקעין) כוללת, בין היתר: שטחים פתוחים, דרכים, מעברים לטובת הציבור ו/או מעברים לטובת בניינים אחרים, כניסות ויציאות לחניה/ות וכיו"ב - תוך הדגשה כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות לרשום זיקות הנאה ביחס למעבר ו/או לשימושים משותפים ו/או תחזוקה ו/או חדרי טרנספורמציה ו/או לעגן את הזכויות והחובות שיוקנו לגבי הרכוש המשותף ו/או דרכי גישה ו/או חניון ו/או מעברים בתקנון ו/או בכל דרך חוקית, והכל כמפורט להלן;

והואיל והודע לרוכש שיתכן והחניה תמוקם במגרש נפרד מהמגרש בו תוקם הדירה, באמצעות חניון משותף למספר בניינים סמוכים וכן הודע לרוכש כי יתכן שישתנה מיקום ו/או שטח החניה/ות הצמודה/ות לדירה ו/או החניון ו/או דרכי הגישה וזאת נוכח הגשת תכניות נוספות על ידי המוכרת לקבלת היתר הבניה ו/או אישורי הוועדות לתכנון ובניה ו/או הרשויות, לרבות שינוי במספר הדירות ו/או הקומות במבנה. למען הסר ספק, המוכרת רשאית לבקש תיקון ו/או עדכון התכנית ו/או הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ובכפוף להוראות המכרז בלבד, במסגרתם להקטין או להגדיל את מספר היחידות שייכללו במבנה ו/או בפרויקט, וכן להקטין או להגדיל את סך כל השטח של המבנה (שטח עיקרי ושטחי שירות), הכול כפי שהמוכרת תמצא לנכון ועל פי שיקול דעתה הסביר (שלא על דרך שינוי תב"ע), וכאמור לעיל כולם ו/או בחלקם כל זאת כמפורט בהסכם להלן ובכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה;

והואיל והרוכש מעוניין לרכוש מאת המוכרת את הדירה נשוא הסכם זה, והמוכרת מוכנה למכור לרוכש את הדירה והכול בהתאם ובכפוף לכל הוראות הסכם זה;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
 - נספח א' - מפרט טכני.
 - נספח ב' - תכניות מכר.
 - נספח ג' - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי תשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה).
 - נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
 - נספח ה' - נספח ליווי הבנק המלווה.
 - נספח ו' - נספח עמלות ערבות חוק מכר.
 - נספח ז' - נספח עדכון הרוכש לפי הוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.
 - נספח ח' - חוברת הוראות תחזוקה ושימוש של התאחדות הקבלנים בוני הארץ (תימסר לרוכש במועד המסירה).
 - נספח ט' - כתב התחייבות - תצהיר חסר דירה הרוכש דירת "מחיר מטרחה".
 - נספח ט"א - כתב התחייבות - תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים.
 - נספח י' - כתב התחייבות - תצהיר משפר דיור הרוכש דירת "מחיר מטרחה".
 - נספח י"א - טופס בחירת דירה
 - נספח י"ב - הסכם ניהול
- 1.3 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הנספחים לבין הוראות הסכם זה לגופו תהיה העדיפות (בסדר יורד) כדלקמן:
 - נספח ג' - פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי תשלום.
 - ההסכם גופו.
 - המפרט הטכני.
 - תכניות המכר.
 - שאר נספחי ההסכם.

2. פרשנות והערות שוליים

2.1 הערות שוליים או כותרות המתייחסות לכל אחד מן הסעיפים בהסכם נועדו להקל על הקריאה בלבד ואין להיזקק להן בפירוש הוראות ההסכם.

2.2 טרם התקשרותו בהסכם זה, ניתנה לרוכש האפשרות לערוך השוואה בין כל הצעה ו/או התחייבות ו/או הסכם ו/או פרסום ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או הצהרה, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע, קודמים וקיימים - אשר ניתנו על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, בינם לבין הסכם זה, על תכניות המכר והמפרט המצורפים לו, והחליט להתקשר עם המוכרת עפ"י הסכם זה ונספחיו אשר יחייב את הצדדים לכל דבר ועניין. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה עפ"י כל דין הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר עובר למועד חתימת הסכם זה או לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

2.3 כל הצהרה שתיעשה ע"י כל אדם, לרבות עובד/י המוכרת ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה ע"י מוסמכי המוכרת בכתב ובצרוף חתימתם וחתימת המוכרת (או שמה המודפס) ונכללה בהסכם ו/או תיערך באופן כאמור לאחר עריכתו. שום ויתור, ארכה, הנחה, תוספת או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב ויחתם ע"י שני הצדדים מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה עפ"י כל דין הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר עובר למועד חתימת הסכם זה.

2.4 לרוכש ניתנה אפשרות סבירה לעיין ולבדוק את הוראות ההסכם. נמסר לרוכש כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". 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.

2.5 כל ויתור, הנחה, ארכה, תוספת או שינוי ביחס להסכם זה אם וככל שיינתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. איחור במימוש זכויות מי מהצדדים לפי הסכם זה ו/או הדין, לא יחשב כוויתור מצידו והוא רשאי לממש זכויותיו בכל עת ובכל סדר שימצא לנכון.

2.6 במקרה שהמונח רוכש מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הרוכש חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והמוכרת רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הרוכש על כל מסמך הקשור בהסכם זה ו/או בפעולת אחד מיחיד הרוכש כמחייבת את כל יחיד הרוכש. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יחתמו כל יחיד הרוכש על תצהיר הביטול ועל יתר המסמכים הנדרשים לשם כך.

2.7 הודע לרוכש כי ביצוע התחייבויות המוכרת לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שהגיע המועד לקיומן במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, איחר הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל (בכפוף להוראות סעיף 5.12 להלן), הרי שמבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על פי ההסכם ו/או הדין, יתיר הדבר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.

2.8 שום הוראה מהתנאים וההוראות הכלולים בהסכם זה לעניין זכויות המוכרת אינה באה לגרוע מתנאי ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליהם, וזאת, אלא אם יצוין במפורש אחרת.

2.9 למען הסר ספק הבניה תיערך אך ורק על פי הוראות המפרט המחייב בחוברת המכרז ובהתאם לאישור חברת הבקרה ולא על פי כל מפרט אחר.

3. הגדרות

בהסכם זה ובנספחיו יהיו למונחים להלן הפרושים שבצד, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התניה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

יחידת דיור (דירה) כסימונה בנספח ג', לה יוצמדו מחסן וחניה כמפורט במפרט ובתוכניות המכר (נספחים א' ו- ב'), הנבנית ו/או אשר תיבנה על המקרקעין. לדירה יוצמדו רק ההצמדות המפורטות (ככל שמפורטות) במפרט ובתוכניות המכר, וחלק יחסי ברכוש המשותף במבנה, בכפוף להצמדות ליחידות אחרות ו/או להצמדות מיוחדות ו/או לחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף, בכפוף להוראות הסכם זה, על נספחיו.

"הדירה"

בניין ובו מספר יחידות דיור סמוכות בו נכללת גם הדירה.

"המבנה" או
"הבניין"

כל שייבנה על המקרקעין, לרבות המבנה, החניות ועבודות הפיתוח.

"הפרויקט"

התשלום שעל הרוכש לשלם למוכרת תמורת הדירה, כאמור בנספח ג' וביתר הוראות הסכם זה, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בהסכם זה שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.

"מחיר הדירה"

המבנה ו/או מספר מבנים יחדיו לכשיירשמו בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, לפי חוק המקרקעין, כשאופן הרישום הינו בשיקול דעתה הסביר של המוכרת, הכול כאמור בהסכם זה ובכפוף להוראות המפקחת על הבתים המשותפים, הדין והמכרז.

"בית משותף"

הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק מסחרי ו/או חברת ביטוח בישראל, לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת הדירה עפ"י הסכם זה.

"משכנתא"

המפרט הטכני לעבודות בניה בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1973 (נספח א' להסכם זה).

"המפרט"

חלקים מהמבנה ו/או מהמקרקעין שיוצאו מן הרכוש המשותף, כנקבע להלן בהסכם זה, ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימות ו/או חלקים מהמבנה שיישארו בבעלות ו/או ברשות המוכרת וזאת בכפוף לחוק המקרקעין.

"הצמדות מיוחדות"

עבודות הפיתוח אשר נקבע במפרט כי על המוכרת לבצען, כאשר מובהר כי מחיר הדירה כולל את כל עבודות הפיתוח אותם נדרשת המוכרת לבצע בקשר עם הפרויקט, עד למועד במסירה.

"עבודות הפיתוח"

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על תוספותיו והתקנות מכוחו, אשר בתוקף ביום חתימת הסכם זה ואשר חלות על הסכם זה, לרבות - חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, לפי העניין.

"חוק המקרקעין"
"חוק המכר"

כהגדרתו בנספח ג' (ובכפוף להוראות ההסכם לעניין "תאריך המסירה" של הדירה בפועל).

"מועד המסירה"

בנק דיסקונט לישראל בע"מ ביחד עם מניף שירותים פיננסיים בע"מ ו/או בנק מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח ו/או גוף אחר נוסף ו/או אחר (לרבות מדינת ישראל) אשר יעניק למוכרת ליווי פיננסי למימון בניה על המקרקעין.

"הבנק המלווה"

שעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא שנרשמו או יירשמו על המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

"שעבוד הבנק"

תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות בהתאם לנסיבות העניין כהגדרתן בחוק המכר.

"תקופת הבדק"

הודעה של מי מהצדדים למשנהו בדואר רשום בלבד עפ"י כתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה, או מען אחר שיימסר לפי הוראות ההסכם.

"הודעה בכתב"

התשריטים והתכניות הנכללים בנספח ב' להסכם זה. בטוחה עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

"תכניות המכר"
"הבטוחה"

"עורכי הדין" עוה"ד ממשרד אטיאס, גראור, וישניצקי, ענבר ושות', משד' פלי"ס 6, חיפה 3309509. מובהר כי עורכי הדין מייצגים את המוכרת בלבד.

- 4. המכירה**
- 4.1 המוכרת מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מאת המוכרת את הזכויות בדירה והכל בהתאם לתנאי הסכם זה, להוראות הדין והמכרז.
- 4.2 הודע לרוכש כי המוכרת התקשרה עם הבנק המלווה לצורך העמדת ליווי פיננסי למימון בניה על המקרקעין.
- 4.3 הודע לרוכש כי ככל שטרם ניתן היתר הבניה לבניין בו מצויה הדירה במסגרת הפרויקט, יחולו ההוראות שבהמשך סעיף זה להלן:
- ככל שבתוך עד 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה לא יינתן היתר הבניה מלא לפרייקט, או שעפ"י היתר הבניה שיינתן תיפגענה זכויות הקונה בשטח הדירה והצמדותיה ביחס לתכניות הדירה (להלן: "**התכניות המקוריות**"), מעבר לסטיות המותרות בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008 ו/או הדירה תהיה במיקום ו/או כיוון שונה מהמיקום הנקבע בתכניות המכר (להלן: "**שינויים מהותיים**"), תעמוד לרוכש הזכות, לא יאוחר מ- 30 (שלושים) יום מקבלת הודעה מהמוכרת בדבר אי מתן היתר הבניה או - מתן היתר הבניה עם שינויים מהותיים כאמור והצגת מפרט ותשריט מעודכנים בהתאם להיתר שהתקבל, או - מהמועד האחרון לקבלת היתר הבניה כאמור, לפי המאוחר, לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב למוכרת. במקרה של ביטול כאמור, יהיה זכאי הקונה להשבת כל הסכומים ששילם למוכרת ע"ח הדירה בערכם הריאלי, בתוך 45 ימים מיום הביטול. ככל והרוכש לא ביטל הסכם זה במועד האמור לעיל, על אף השינויים המהותיים, יהיה על הרוכש לסור תוך 14 ימים מקבלת הודעתו אל משרדי המוכרת על מנת לחתום על תכניות חדשות בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם זה (להלן: "**התכניות החדשות**") וכן יחתום הרוכש על כל שאר האישורים ככל שיידרשו בנדון. לא יחול שינוי בשאר הוראות ההסכם.
- מוסכם כי ככל שבמועד חתימת הסכם זה ניתן היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה במסגרת הפרויקט, הרי שאז יהיו הוראות סעיף 4.3 לעיל בטלות.
- 4.4 המוכרת תאפשר לרוכש לראות את המקרקעין והמסמכים המפורטים בסעיף זה. הודע לרוכש כי ניתנה לו אפשרות סבירה לבקר במקרקעין, לבדוק אותם ואת סביבתם, לבדוק את תכניות בניין עיר החלות לגבי המקרקעין וסביבתם, לרבות התכנית, לבדוק את הסכם זה על כל נספחיו וכן לבדוק את תכניות שאר הבניינים אשר יבנו על ידי המוכרת נשוא המכרז, כן לבדוק את מחיר הדירה וכל התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, את מסמכי המכרז, את חוזה החכירה, תנאי תכנית ותקנון "מחיר מטרה", יודע את כל הפרטים, המפרטים והמסמכים המתייחסים למקרקעין, למבנה ולדירה, לרבות התשריט ותכנית המכר.
- 4.5 הודע לרוכש כי המחיר למ"ר דירת מחיר מטרה, הוא המחיר שנקבע במסגרת תנאי המכרז. מובהר כי לצרכים אחרים, כגון לצורכי חישוב ארנונה על פי דרישת הרשות המקומית, רישום בית משותף וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר בהסכם זה על נספחיו. מובהר כי אין בכך כדי להגביל את זכותו של רוכש הדירה לפנות לערכאות.
- 4.6 הודע לרוכש שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת "מחיר מטרה" ועל הוראות הסכם זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז ורמ"י ו/או חברת הבקרה מטעמם, ובין היתר מתחייב כי:
- 4.6.1 הינו חסר דירה או משפר דיור, כהגדרת מונחים אלו במכרז, כי זכה כדין בהגרלה במסגרת תכנית "מחיר מטרה" לרכישת דירה בפרויקט (להלן: "**ההגרלה**"), כי הוא עומד בכל התנאים הקבועים נכון למועד חתימת הסכם זה לצורך רכישת דירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה", וכי הוא מבקש לנצל את זכאותו לרכישת דירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה" לרכישת הדירה. הרוכש מצהיר שידוע לו שהינו מחויב לתנאי תכנית "מחיר מטרה" ותנאי המכרז. כמו כן, הרוכש מתחייב להמציא למוכרת תעודת זכאות לרכישת דירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה" וזאת במעמד החתימה על הסכם זה וכתנאי לתוקף הסכם זה. כן מתחייב הרוכש להמציא למוכרת כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרת, לרבות בקשר עם זכאות הרוכש לרכישת הדירה במסגרת תכנית "מחיר מטרה", זאת מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת.

הרוכש יצהיר ויתחייב שככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת חסר דירה או משפר דיור, כהגדרת מונחים אלו במכרז, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל מבלי שהרוכש יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכרת בגין ביטול הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזה, כי בשל ביטול החווה בנסיבות דלעיל יישא הרוכש בכל עלויות הביטול על פי כל דין כלפי המוכרת.

4.6.2 הרוכש מתחייב כי לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לרוכש ו/או את תנאי תקנון תכנית "מחיר מטרה" והוא מודע לכך כי הפרתם עלולה להסב נזקים למוכרת.

4.6.3 כי ידוע לו שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תכנית "מחיר מטרה", ולמוכרת אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש שסדר הזימון למשרדי המוכרת ו/או משרד המכירות של הפרויקט לצורך בחירת הדירה וחתימה על ההסכם, נקבע על פי סדר עולה של תוצאות הזכייה בהגרלה (הזוכה שמספרו 1 זומן ראשון, הזוכה שמספרו 2 זומן שני, וכן הלאה), וכי הוא בחר את הדירה כהגדרתה בהסכם זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

4.6.4 כי הוא מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר בדבר היותו חסר קרקע ביעוד למגורים, אשר יועברו על ידי המוכרת לרמ"י ו/או לכל רשות רלוונטית ו/או למי מטעמם.

4.6.5 כי ידוע לו כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו רשאי למכור לצד שלישי את הדירה או לחתום על הסכם כאמור, זאת החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבניהם וכן אינו רשאי לערוך ו/או לכרות הסכם למכירת זכויותיו בדירה לצד שלישי לפני תום המועדים האמורים גם אם מועד העברת הזכויות הקבוע בהסכם הינו לאחר תום המועדים האמורים לעיל, וכי במידה ויפר התחייבותו זו יהא צפוי לקנס הקבוע במסמכי המכרז. מובהר כי הרוכש יהיה זכאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. להבטחת התחייבות הרוכש כאמור סעיף זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י, והרוכש נותן בזאת את הסכמתו לרישום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין ו/או בספרי המוכרת ו/או בספרי רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון. הודע לרוכש כי אין למוכרת שליטה על משך התקופה בה חל האיסור למכור את הדירה וכי ההוראות בעניין זה, הן הקיימות כיום והן העתידיות, הינן של משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י.

4.6.6 הודע לרוכש כי המוכרת רשאית להעביר לרשויות המוסמכות (לרבות רמ"י) ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי ההסכם לרבות המפרט הטכני, תכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשתן בכפוף לחוק הגנת הפרטיות (למען הסר ספק, הוראות חוק הגנת הפרטיות לא יחולו מקום בו דרישת מסמכים על ידי רשות מרשויות המדינה נערכת על פי חוק ו/או החלטה שיפוטית).

5. מועד המסירה

5.1 בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי המוכרת לפי הסכם זה לרבות תשלום מחיר הדירה במלואו ובמועדו ובכפוף לכל שאר הוראות ההסכם, מתחייבת המוכרת למסור לרוכש את החזקה בדירה, לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להיתר הבניה, בהתאם לתכניות המכר ולמפרט ורק לאחר קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) למבנה כשהדירה ראויה למגורים ובניית הדירה הושלמה בהתאם לקבוע בסעיף 7.5 להלן וניתן למסור את הדירה לרוכש. במועד המסירה, הדירה תהיה פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש, ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה בכפוף להוראות סעיף 5.4 להלן.

הודע לרוכש שהפעלת המעלית/יות עשויה להיות כפופה לעריכת התקשרות עם חברת המעליות ו/או למסירתה/ן לנציגות הבית המשותף ו/או לחברת הניהול, ולפיכך אי הפעלת המעלית/יות במועד מסירת החזקה עקב היעדר אישורם כאמור, שלא בשל נסיבות התלויות במוכרת, לא תהווה הפרת הסכם על ידי המוכרת.

5.2. הודע לרוכש כי במסגרת הפרויקט יבוצעו עבודות פיתוח סביבתי על ידי הרשויות באחריותן הבלעדית. הרוכש מתחייב לקבל את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת ביצוע העבודות הנ"ל. על אף האמור לעיל, המוכרת מתחייבת כי עבודות הפיתוח הצמודות לבנין המצויות באחריותה יושלמו עד 6 (שישה) חודשים ממועד קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) ו/או תעודת גמר, לפי המוקדם מבניהם. ככל ותידרשנה עבודות פיתוח צמודות בנין נוספות אשר באחריות המוכרת לאחר מועד המסירה, הן יבוצעו ללא הפרעה וללא מניעת שימוש סביר בדירה.

5.3. איחור בהשלמת הדירה ובמסירת הדירה לרוכש שלא יעלה על חודש ימים, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו. לא העמידה המוכרת את הדירה לרשות הרוכש לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בנספח ג' להסכם המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), תשלם המוכרת לרוכש פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

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

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

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

5.3.4. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

5.3.5. הוראות סעיפים קטנים 5.3.1-5.3.3 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף. האמור אינו גורע משאר הוראות הסכם זה.

5.4. מקום בו שילם הרוכש במלואם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה ובכפוף להוראות הדין, החזיר לבנק המלווה את הבטוחה לפי חוק המכר שקיבל מהבנק המלווה (אם קיבל בטוחה זו), הבטוחה בוטלה כדין מבלי שחולטה, בניית הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לרוכש, שעבוד הבנק המלווה לא ימומש מתוך הדירה במקרה של מימוש השעבוד ולא יחול על הדירה בעת רישומה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף (לשם כך - ינפיק הבנק מכתב החרגה בקשר עם זכויות הרוכש בדירה). למען הסר ספק מובהר כי כל בטוחה אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו במקור עד לתאריך המסירה של הדירה לידיהם הנאמנות של עורכי דין חיצוניים שיוסמכו לכך על ידי עורכי הדין ו/או המוכרת (וזאת ככל ולא נשלחו ערבויות באופן דיגיטלי). עורכי הדין ו/או מי שיוזרו יחזירו את הבטוחה לבנק המלווה, ובלבד שבאותו מועד תועמד לזכות הרוכש בטוחה חלופית כדין כגון רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או יונפק חוזה חכירה ביחס לדירה על שם הרוכש ע"פ הוראות חוק המכר ויינתן אישור הבנק המלווה להחרגת הדירה משעבוד הבנק. מובהר כי תוך 30 ימים ממועד הנפקת הבטוחה, המוכרת תפנה לבנק המלווה בדרישה שינפיק לרוכש מכתב החרגה מותנה, ועם קבלתו תעבירו לרוכש. למען הסר ספק מובהר כי עלויות המצאת הבטוחה לרבות מכתבי החרגה יחולו על המוכרת בלבד.

5.5. סמוך למועד השלמת הדירה, תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) ימים ממשלוח ההודעה (לעיל ולהלן: "תאריך המסירה") ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

- 5.6 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שתואם, כאמור בסעיף 5.5 לעיל, ובאופן הקבוע בהסכם זה. למוכרת הזכות להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 (שישים) ימים ובלבד כי נתנה לרוכש הודעה על כך לא יאוחר מ- 60 (שישים) ימים לפני תאריך המסירה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בלמעלה מ-60 (שישים) ימים תהיה מותנית באישורו של הרוכש.
- 5.7 סרב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהינה מתאימה למסירה לפי הוראות ההסכם ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בדירה במסגרת 21 הימים האמורים בסעיף 5.5 לעיל ואף לא לאחר הזמנה נוספת בכתב בת 10 (עשרה) ימים שתחילתם עם תום ה-21 ימים הנדונים לעיל, הרי שמבלי לגרוע מזכות המוכרת לראות במחדלו זה של הרוכש משום הפרה יסודית של הסכם זה, ובלבד שהדירה ראויה למגורים כאמור בסעיף 7.5 להלן, ייחשב תאריך המסירה כמועד מסירת הדירה לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות (לרבות הוצאות אחזקת הרכוש המשותף), המיסים וההיטלים הנובעים מאחזקת הדירה או מהזכויות בדירה.
- 5.8 בכפוף לסעיף 5.7 לעיל, לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את הדירה בתאריך המסירה אף כי הוזמן לכך, לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, או נזק ככל שיגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על הדירה, ועל המוכרת לא תחול כל חובת שמירה על הדירה מיום תאריך המסירה, אלא כשומר חנם, כמובנו בחוק השומרים, התשכ"ז-1967, בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שאם המוכרת, על פי שיקול דעתה הסביר ובלא צורך במסירת הודעה נוספת לרוכש בנדון, תבחר לנקוט בצעדים לשמירתה של הדירה, יישא הרוכש בכל העלויות בגין צעדים כאמור, על פי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.
- 5.9 משלוח ההודעה לרוכש על תאריך המסירה לא יהווה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה ולא יגרע משאר זכויות המוכרת לפי ההסכם ו/או הדין. כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לרוכש, על הרוכש לשלם למוכרת את כל התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה, לרבות תשלום מלוא מחיר הדירה כנקבע בהסכם זה, וכן למסור כל הבטוחות שקיבל בגין רכישת הדירה לידיהם הנאמנות של עורכי הדין אשר יבחרו ע"י המוכרת ואשר אינם מייצגים את המוכרת בפרוייקט זה.
- 5.10 הודע לרוכש כי השלמת עבודות הפיתוח הכללי כקבוע בהוראות התכנית ו/או כל תיקון שנערך לה, מבוצעות על ידי הרשויות לרבות, תשתית וביקורות ע"י הרשות המקומית ו/או תשתיות המצויות באחריות תאגיד המים והביוב ו/או חברת חשמל ו/או כיבוי אש ו/או המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל רשות אחרת ו/או מי מטעמם, וכי ביצוע עבודות אלה הינו באחריות הרשויות ו/או הגורמים הללו על פי הסכמים בניהם, אינו תלוי במוכרת ואינו בשליטתה ואין כל התחייבות ו/או אחריות מטעם המוכרת כי עבודות אלו יסתיימו על לתאריך המסירה החוזי.
- 5.11 איחר הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, אשר גרמו לאיחור במסירת הדירה בפועל בהתאם לתאריך המסירה בהסכם זה במלואו ובמועדו, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת והסעדים להם הינה זכאית כדין בגין הפרת ההסכם - יתיר הדבר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל בלא שהדבר יהווה הפרת הסכם מצד המוכרת לכל דבר ועניין, ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.
- למען הסר ספק מקום בו הרוכש מאחר בביצוע תשלומים על חשבון מחיר הדירה באופן בו במועד המסירה, טרם נפרע מלוא מחיר הדירה (לרבות ריבית פיגורים והצמדות), אזי מבלי לגרוע משאר הסעדים העומדים למוכרת על פי הסכם זה והדין, לא תימסר החזקה בדירה עד לפירעון מלוא מחיר הדירה בתוספת ריביות פיגורים והצמדה כקבוע בהסכם זה, והדבר לא יהווה הפרת הסכם מצד המוכרת לכל דבר ועניין. אין באמור כדי לגרוע מן העובדה כי מחדלו של הרוכש בתשלום מחיר הדירה במועדים הקבועים בהסכם זה, מהווים הפרה יסודית בהתאם להוראותיו המקנים למוכרת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, הזכות לבטל הסכם זה ולהיפרע מהפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 20.9 להלן.
- 5.12 למען הסר ספק, דחיית מועד המסירה בחודש ימים כאמור בסעיף 5.3 רישא לעיל, לא תיחשב הפרה ולא תזכה את הרוכש בסעד ו/או בפיצוי כלשהו והכל בלא לגרוע משאר הוראות ההסכם.
- 5.13 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינו למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות

הפיתוח הציבורי המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (נספח ג'). המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה, לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלו, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 (שישה) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש ימים כאמור בסעיף 5.3 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

- 6. שינויים ותוספות**
- 6.1 הדירה תיבנה בהתאם למפרט הדירה והבנין המצורף להסכם זה כנספח א', שלא פוחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז.
- 6.2 הודע לרוכש כי לא יהיה רשאי להזמין מהמוכרת ו/או מי מטעמה שינויים ותוספות ביחס למפרט ולתכניות, וכן לא יתאפשר לרוכש לוותר על רכיבים מהמפרט, למעט ביחס לרכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד, ובגינם יהיה זכאי לקבלת זיכוי כספי מאת המוכרת כמפורט במפרט: ארון מטבח; דלת כניסה למרפסת שירות; סוללות למים (כיור, אמבטיה, מקלחת); בית תקע ונקודות טלפון, והכל כמפורט במפרט הטכני.
- 6.3 ככל והרוכש יבחר לוותר על מי מבין הרכיבים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, יהיה עליו להודיע על כך למוכרת, בכתב, וזאת עד ולא יאוחר מ-90 ימים ממועד חתימת הסכם זה או עד המועדים הקבועים בחוק, לפי המוקדם מבין מועדים אלו. לא הודיע הרוכש על הויתור במסגרת המועדים דלעיל - יראו את הרוכש כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי בגין הפחתת הרכיבים הנ"ל.
- כמו כן, מובהר כי בחירת מוצרים בהתאם למפרט תיעשה ע"י הרוכש תוך 30 יום מיום הודעת המוכרת ולא לפני חתימה על הסכם זה בכפוף לאמור להלן. במידה ובמועד הנ"ל לא פנה הרוכש לצורך האמור בחירת המוצרים תיעשה ע"י המוכרת בהתאם לברירת המחדל כפי שתיקבע על ידי המוכרת בהודעתה. בחירת המוכרת תיעשה כאמור, ובלבד כי לא נתקבלה פניית הרוכש אף לאחר מתן ארכה נוספת על ידי המוכרת בת 7 ימים.
- יובהר, כי היה והסכם זה נחתם בשלבי בניה מתקדמים ולאחר שבדירה הותקנו הפריטים ו/או האביזרים והאריחים על ידי המוכרת ולפי בחירתה מהמפרט ולאחר קבלת אישור משרד השיכון לבחירת הפריטים כאמור, לא ניתן יהיה עוד לבקש לבחור פריטים ו/או אביזרים /או אריחים ביחס לאלו שכבר הותקנו בדירה והרוכש רוכש את הדירה בהתאם לפריטים ו/או לאביזרים ו/או לאריחים אשר הותקנו בה נכון למעמד חתימת הסכם זה.
- 6.4 בכל מקרה, הרוכש אינו רשאי לבצע, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, שינויים ו/או תוספות כלשהן בדירה עד למועד המסירה.
- 6.5 זיכוי כספי בגין הרכיבים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ובכפוף להוראותיו, ייערך בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח ג', אך הזיכוי ייזקף תחילה בגין אותו חלק ממחיר הדירה שאינו נושא הפרשי הצמדה.
- 6.6 הרוכש מתחייב כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה לא יערוך שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה כלשהי על החזית החיצונית של המבנה ו/או על הרכוש המשותף (לרבות ומבלי למעט- שינוי מבנה, צורה או צבע), וכן לא יערוך שינויים או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את המבנה ו/או אילו מיחידותיו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא יבצע

החלפה ו/או שינוי ו/או התקנה של תריסים ו/או פריקסטים, שינוי צבע במרפסות ו/או סגירת מרפסות (ככל שקיימות) לרבות באמצעים לא קבועים ו/או שינויי מעקה, התקנת צינורות וחוטי חשמל ו/או התקנת מזגן אוויר ו/או מערכותיו שלא במקום המיועד ו/או פעולות אחרות כמפורט בסעיף 19.1 להלן, וכן לא יתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן יקבל לכך הסכמה של נציגות הבית המשותף במידת הצורך, שתמונה לאחר אכלוס המבנה ובמידת הצורך את אישור הרשות המקומית ושאר הרשויות הנוגעות בעניין. מבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייב הרוכש לא לערוך שינויים ו/או תוספות בדירה ו/או במבנה ו/או בכל חלק ממנו, באופן העלול לפגוע באפשרות לרישום המבנה בפנקס הבתים המשותפים, זאת כל עוד לא נרשם המבנה בפנקס הבתים המשותפים והדירה לא נרשמה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ללא קבלת היתר ו/או אישור הרשויות המוסמכות. למען הסר ספק, עלויות עדכון תשריט הבית המשותף בשל ביצוע השינוי כאמור בסעיף זה, יוטלו במלואן על הרוכש.

הפר הרוכש הוראות סעיף זה יתקן את ההפרה תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישה מהמוכרת וככל ולא תוקנה ההפרה, ישא בכל ההוצאות המשפטיות ו/או האחרות אשר יגרמו למוכרת בגין הפרה זו, ומבלי לגרוע משאר זכויות המוכרת על פי ההסכם ו/או הדין.

6.7 מובהר כי פעולות בידי הרוכש בניגוד להוראות סעיף זה (סעיף 6 על תתי סעיפיו) תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. מסירה

7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "הפרטיכל").

7.2 הפרטיכל יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת הפרטיכל כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת הפרטיכל כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין. אין בפרטיכל ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. המוכרת מתחייבת לכלול הוראות סעיף 7.2 שבנדון בנוסח הפרטיכל.

7.3 הפרטיכל יחתם הן ע"י המוכרת והן על ידי הרוכש. הרוכש מתחייב בזאת כי יחתום על הפרטיכל כאמור, אך לא יהיה בחתימת המוכרת או ברישום הערות הרוכש כשלעצמם כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד המוכרת בנכונות פרט כלשהו אשר יצוין בפרטיכל.

7.4 למען הסר ספק, בכפוף להוראות סעיף 7.1 לעיל, המוכרת תערוך לאחר קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) לדירה את הפרוטוקול, וזאת על פי שיקול דעתה הסביר.

7.5 האמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה בדירה אם בתאריך המסירה יתברר שקיימת אי התאמה מהותית ביחס לתכניות המכר ולמפרט, ואולם הרוכש לא יהיה רשאי שלא לקבל החזקה בדירה מכל טעם אחר ולא יהיה רשאי שלא לקבלה אף אם יימצאו בה פגמים וליקויים אשר אינם מונעים שימוש סביר ובטוח בדירה למגורים.

7.6 מסירת הדירה כוללת מסירת חלק יחסי מהרכוש המשותף הצמוד אליה. מבלי לגרוע מתוקף האמור לעיל, המוכרת תהיה זכאית למסור את הרכוש המשותף לוועד הבית ו/או לחברת הניהול בלבד ו/או שלושה רוכשים מבין רוכשי הדירות במבנה שייבחרו בידי המוכרת, במועד שייקבע על ידי המוכרת, והודע לרוכש, במקרה כזה, כי עליו לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי ועד הבית ו/או חברת הניהול ו/או הרוכשים שייבחרו על-ידי המוכרת יקבלו לרשותם את הרכוש המשותף, ובמקרה כזה הוראות סעיפים 7.1 עד 7.5 יחולו גם על מסירת הרכוש המשותף. עם מסירת הרכוש המשותף לוועד הבית או לרוכשים שייבחרו מבלי לגרוע מאחריות המוכרת לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף המצויות באחריותה על פי דין, לא תהא המוכרת אחראית, בין היתר, לגניבה או להיעלמות של פריטים ו/או אביזרים ו/או ציוד מחלל הבית המשותף.

היה והרוכש הינו אחד משלושת הרוכשים הראשונים שמקבלים חזקה בדירתם בכל מבנה ו/או בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, מתחייב הרוכש לקבל את הרכוש המשותף, לרבות את הטיפול במעלית ושאר מערכות המבנה המשותפות. לצורך קבלת הרכוש המשותף לפי פסקה זו, ייחשב הרוכש, ככל שהוא אחד משלושת הרוכשים הראשונים שמקבלים חזקה בדירתם בכל

מבנה ו/או בפרויקט, כנציגות הבית המשותף לכל דבר ועניין, ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל ועד 30 ימים לפני מועד מסירת החזקה תיבחר נציגות זמנית מבין רוכשי הדירות בבניין, תודיע על כך הנציגות הזמנית למוכרת, בכתב, כי הם מבקשים לקבל את הרכוש המשותף, תמסור המוכרת את הרכוש המשותף לידם. אין באמור כדי להטיל על המוכרת כל אחריות לאופן בחירת נציגות הזמנית על ידי דיירי הבניין והם יהוו הנציגות הזמנית החוקית לכל דבר ועניין.

7.7. עד למועד המסירה, יימסרו לרוכש הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הדירה (על הצמדותיה וחלקה ברכוש המשותף) ו/או של כל חלק ממנה ו/או של מתקנים ומוצרים הנמצאים בה ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בנ"ל או בכל חלק מהם כשהם חתומים על ידי המוכרת. הוראות אלה יחייבו את הרוכש כחלק בלתי נפרד מההסכם.

7.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הפרויקט, לרבות הדירה, המבנה, הרכוש המשותף, ושל המתקנים והמערכות המצויים בהם ו/או בשטח הבניין החיצוני, המהווים רכוש משותף במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודם, וזאת בהתאם להוראות הדין ו/או הוראות המוכרת כלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המתקנים והמערכות. מערכות הקשורות לבטיחות המבנה יתוחזקו על ידי גורם מוסמך.

7.9. הודע לרוכש כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות המוכרת היצרנים והספקים לטיב הדירה, המבנה והרכוש המשותף, כולל כל המוצרים, המתקנים והמערכות, הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות על פי הנחיות והוראות התחזוקה של המוכרת והספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. בנוסף, מתחייב הרוכש ביחד עם הרוכשים האחרים במבנה להתקשר עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות שבמסגרת הרכוש המשותף, למשך כל תקופות הבדק והאחריות ולערוך את תחזוקת הדירה, הרכוש המשותף והמבנה בהתאם להנחיות.

7.10. האמור בפרק זה אינו גורע מהוראות סעיף 9.15 להלן והוראותיו יחולו בהתאמה גם ביחס לחלקי הרכוש המשותף.

8. "תקופת הבדק" ו"תקופת האחריות"

8.1. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנם חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: **"הודעה בדבר אי התאמה"**).

8.2. מבלי לגרוע מאחריות המוכרת על פי חוק המכר, המוכרת לא תהיה אחראית ולא תתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או ממוצרים אשר לא סופקו ע"י המוכרת לרבות מחוסר אחזקה נאותה ו/או מאחזקה רשלנית של הדירה ו/או מאי קיום הוראות התחזוקה והשימוש ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או אחרים ו/או מחמת שהרוכש ו/או רוכשים אחרים במבנה לא התקשרו, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה ו/או טיפול או התקשרו עם גורם בלתי מוסמך ו/או בלתי מתאים. האמור בסעיף זה לא יחול על עבודות התקנת מוצרים כאמור, ככל שעבודות אלו בוצעו על ידי המוכרת.

9. ביצוע תיקונים

9.1. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

9.2. הודיע הרוכש למוכרת על צורך בביצוע תיקונים (למעט תיקון דחוף) הרי שקודם לביצוע התיקונים רשאית המוכרת לתאם מועד לביקור לשם ביצוע סקר ליקויים בדירה בעצמה ו/או באמצעות אחרים (לרבות מומחה/ים) מטעמה (להלן: **"הביקור"**).

- 9.3 נציג המוכרת ירשום בעת הביקור פרטיכל ובו יפורטו תלונות הרוכש והערות המוכרת (באם וככל שיהיו כאלה) ויגרום לביצוע התיקונים שהאחריות לביצועם חלה על המוכרת לפי ההוראות דלעיל ולהלן.
- 9.4 המוכרת תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים בדירה ברציפות. במידה והתיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים בדירה שליקויים כמותם נתגלו גם ביחידות אחרות, רשאית המוכרת לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא, הכול לפי העניין ושיקול דעתה הסביר של המוכרת.
- 9.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי המוכרת דלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 9.6 הודע לרוכש כי יתכנו הפרעות לנוחיותו או שתצומצם האפשרות לשימוש בדירה בעת ביצוע תיקונים בדירה ו/או מתוך הדירה ו/או באמצעות מעבר בדירה ו/או ביחידות אחרות שיבנו במקרקעין ו/או הרכוש המשותף. בכל מקרה בו יבוצעו בדירה ו/או מתוכה ו/או באמצעותה תיקונים, מתחייבת המוכרת להחזיר בהקדם האפשרי את מצב הדירה לקדמותו. ביצוע עבודות תיקונים יהיו, בתיאום מראש עם הרוכש וככל האפשר, בשעות רגילות של העבודה פרט לתיקונים דחופים.
- 9.7 ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור מסיבה סבירה, יידחה תאריך הביקור, דחייה סבירה, למועד שיתואם עם הרוכש.
- 9.8 לא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה (לרבות דרישת פיצוי כלשהו) או בתיקון אי ההתאמה אחרת או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, התיקון יידחה עד לשיתוף פעולה מצד הרוכש. למען הסר ספק, חובתו של הרוכש לאפשר הביקור הנ"ל תחול גם ביחס לליקויים הנוגעים ליחידות אחרות ו/או לחלקי הרכוש המשותף ויש צורך לבצעם מתוך הדירה. אי שיתוף פעולה מצד הרוכש בהתאם להוראות סעיף זה והיעדר מתן אפשרות תיקון על ידו, תקנה למוכרת את כל הסעדים הקבועים בכל דין.
- 9.9 לצורך ביצוע התיקונים יפנה הרוכש כל הרכוש והמיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, ויפעל לארום, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא ייפגעו. ככל ונפגעו חרף ביצוע הפעולות הנדרשות על ידי הרוכש, תישא המוכרת בעלויות תיקונים או השבת המצב לקדמותו.
- 9.10 בכל עת במהלך ביצוע התיקונים בדירה ע"י המוכרת יהיה הרוכש או מי מטעמו נוכח בדירה, וינקוט בכל האמצעים על מנת להסיר כל עיכוב ו/או מניעה לביצוע התיקונים וכן לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר של הרוכש ו/או מי מטעמו.
- 9.11 לעניין האמור בסעיף 9, דין הצמדות לדירה והרכוש המשותף כדין הדירה, בשינויים המחויבים.
- 9.12 למען הסר ספק, בכפוף לשאר הוראות ההסכם למוכרת תינתן הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה כקבוע בחוק המכר, גם ביחס לרכוש המשותף.
- 9.13 תיקנה המוכרת ליקויים בדירה על פי ההוראות דלעיל, על הרוכש ומי מטעמו לאשר למוכרת, בחתימתו על מסמך מתאים שינוסח על ידי המוכרת, את דבר ביצוע התיקונים. לרוכש תינתן האפשרות להעיר הערותיו על גבי המסמך האמור.
- 9.14 המוכרת לא תהא אחראית לפגמים שנגרמו בדירה ככל והרוכש ביצע שינויים ו/או תוספות ו/או התקנות ו/או תיקונים על ידו ו/או ע"י מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה.
- 9.15 המוכרת תוכל 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. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל

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

9.16 מבלי לגרוע מתוקף כל ההוראות דלעיל, מובהר ומוסכם כי המוכרת רשאי לבצע תיקונים בעצמה ו/או באמצעות כל מי מטעמה.

10. מחיר הדירה

10.1 בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בדירה ישלם הרוכש למוכרת את מחיר הדירה הנקוב בנספח ג' להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו וזאת אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר נמסר לרוכש במעמד חתימת הסכם זה. בכל מקרה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, יהיה על הרוכש לשלם למוכרת עד לתאריך המסירה את מלוא מחיר הדירה וכל שאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה הרלוונטיים למסירה.

10.2 מחיר הדירה יישא הפרשי הצמדה, כקבוע בנספח ג' להסכם זה בלא לגרוע מיתר תנאיו.

10.3 לאור העובדה כי המוכרת התקשרה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הפרוייקט על המקרקעין, הרי שהוראות נספח הבנק המלווה, נספח ו' להסכם זה, מהוות חלק בלתי נפרד הימנו והרוכש מתחייב לבצע את התשלומים על חשבון מחיר הדירה אך ורק באמצעות שוברי תשלום מאת הבנק המלווה אל חשבון המוכרת, במועדים הקבועים בנספח ג' או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב ומראש. הודע לרוכש, כי רק בתנאי זה תונפק בטוחה על ידי הבנק המלווה.

10.4 "טופס 50"- בהתאם להוראות סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, המוכרת פטורה מתשלום מס שבח בגין הסכם זה ונתונה לשומה לפי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה. היה במעמד חתימת הסכם זה לא יהיה בידי המוכרת טופס 50 בתוקף, ועד להצגתו כאמור, יחולו הוראות סעיף 15(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין ביחס למחיר הדירה.

11. מיסים, הוצאות ותשלומים נוספים

11.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על טופס הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין, כפי שיהיה בתוקף במועד החתימה. הרוכש ישלם את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, עפ"י שומה עצמית וכן על פי כל שומה אחרת ככל שתיערך ובמועדים הקבועים על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ככל ודיווח השומה העצמית של הרוכש יערך על ידי עורכי הדין, אין בכך כדי להטיל עליהם כל אחריות לנכונות הצהרות הרוכש, להחלטת רשויות המס בנדון והאחריות לנכונות הדיווח הינה של הרוכש באופן בלעדי. למען הסר כל ספק, עורכי הדין לא יטפלו עבור הרוכש בבקשות לתיקון שומה ו/או בהשגות ו/או עררים וזאת ככל הדיווח נערך בהתאם להצהרות הרוכש. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מקבלת דרישת המוכרת לכך. איחר הרוכש בתשלום מס הרכישה ו/או בהמצאת כל אישור ו/או מסמך הדרושים לשלטונות מיסוי מקרקעין מכל סיבה שהיא, יישא הרוכש בקנסות ו/או הריבית ו/או הפרשי ההצמדה כלפי רשויות המס, בגין האיחור. למען הסר ספק מובהר כי אין במסירת הדירה לרוכש כדי לאשר כי אין לרוכש חוב כלשהו לרשויות המס, והרוכש מתחייב לשלם כל דרישה מרשויות המס אף ככל שמתקבלת לאחר מועד המסירה. ככל ויוטלו חיובים בהיטל השבחה במקרקעין הנובעים מבניית הפרוייקט על פי הזכויות הקיימות בתכנית ואשר הוקצו לה במכרז ולרבות מכוח הקלות אותן ביקשה המוכרת על פי הוראות המכרז, יוטלו חיובים אלו על המוכרת עד למועד מסירת החזקה לרוכשי הדירות. ככל ויוטלו חיובים בהיטל השבחה לאחר מועד מסירת החזקה לרוכשי הדירות לרבות בגין תכניות שאושרו למתן תוקף לפני מסירת החזקה בדירות אך לא היוו חלק מזכויות הבניה אותן מימשה המוכרת, הן יוטלו על מי שיזם כל פעולה תכנונית כאמור בדין בגינה הוטל ההיטל במועד המימוש הקבוע בדין, ובלבד שהוא גם הנהנה מאותה פעולה תכנונית, לרבות הגשת בקשה לקבלת היתר.

11.2 הרוכש מתחייב לחתום על חוזים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, תאגיד המים והביוב, וחברת הגז, לשם חיבור הדירה לחשמל, מים, וגז ולאספקתם, וזאת מיד עם קבלת הודעת המוכרת לעשות כן ולא יאוחר מתאריך המסירה. המוכרת תהיה זכאית לבחור את חברת הגז שתתקין את מערכות הגז ותספק את הגז לרוכשי הדירות ובלבד שתנאי ההתקשרות עמה יהיו סבירים ומקובלים בשוק. מובהר כי לאחר אכלוס הפרוייקט יהיו זכאים רוכשי הדירות להחליף את ספק

הגז על חשבונם וזאת בכפוף להוראות חוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991. סירב הרוכש לחתום על חוזים כאמור, תהיה המוכרת רשאית לנתקו ממקורות אלטרנטיביים, אם סופקו כאלה, בכפוף להתראה בת 7 ימים מראש ובכתב, מבלי לגרוע משאר זכויות המוכרת על פי ההסכם ו/או הדין. המוכרת אינה אחראית לחיבור הדירה לספקי טלפון ו/או אינטרנט ו/או כבלים ו/או לווין וכיו"ב. מוסכם כי הרוכש יהיה רשאי שלא להתקשר עם חברת הגז שנקבעה על ידי המוכרת לצורך התקנת מונה גז בדירתו.

המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מוני המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל- לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בחיבור הדירה לחשמל, מוטלת על המוכרת בלבד (למעט עלות החיבור הדירתי (מונה) - החלה על הרוכש). למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" לצורך אכלוס - יחולו על המוכרת. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות לצורך קבלת "טופס 4" (אישור אכלוס) לבניין ולדירה, יחול על המוכרת.

11.3 הרוכש ישלם את מס הרכישה שעליו לשלם לרשויות המס, וכל שאר התשלומים וההוצאות המוטלים על הרוכש על פי ההסכם והדין. ככל שהדבר נדרש על ידי הבנק המלווה, ידאג הרוכש להמציא לידי המוכרת או לידי מי שתורה ייפוי כוח נוטריוני החתום על ידו. המוכרת תישא בעלות הכרוכה בקבלת ייפוי כוח זה.

11.4 נטל הרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא כמפורט בסעיף 13 להלן, ישלם הרוכש את הוצאות רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין (לרבות הסבת בטוחות) ואילו המוכר יישא בעלות אגרה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש המשכנתא.

11.5 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי כל התשלומים הנזכרים לעיל הם בנוסף למחיר הדירה ואינם מהווים חלק ממחיר הדירה. למרות האמור, אין למוכרת כל התחייבות או אחריות באשר לאופן ההתייחסות אליהם בידי רשות המסים לצורך שומת מס רכישה בגין הדירה.

11.6 הודע לרוכש כי בהתאם לתנאי המכרז רמ"י לא תקנה זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז ובכלל זה בקשר לזכויות הרוכש בדירה ולמוכרת אין כל אחריות ו/או התחייבות לכך.

11.7 במידה והמוכרת תשלם ע"ח הרוכש תשלומים אשר חובת תשלומם חלה על הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, ומבלי שיהיה בכך כדי לחייבה לעשות כן, מתחייב הרוכש להשיב תשלומים אלו למוכרת על פי דרישתה בערכם הריאלי. מובהר כי המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה כלפי הרוכש ו/או צדדים שלישיים, ובמקרה זה כל צד ישמור על טענותיו.

12. הבטחת כספי מחיר הדירה

12.1 להבטחת הסכומים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון מחיר הדירה, בסמוך לאחר פירעון כל שובר תשלום ובהתאם למועדים הנקובים בחוק המכר, תונפק ערבות בנקאית כגובה התשלום אשר בוצע, למעט רכיב המע"מ, כנדרש על פי חוק המכר.

12.2 כל בטוחה אשר נמסרה לידי הרוכש תוחזר על ידו בתאריך המסירה לידיהם הנאמנות של עורכי דין חיצוניים אשר יוסמכו לכך על ידי עורכי הדין (אלא אם מדובר בערבות דיגיטלית). החזרת הבטוחה כאמור לעיל, היא תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, ויחולו הוראות סעיף 5.4 לעיל והכל בכפוף להוראות הדין.

12.3 הרוכש מתחייב לשמור בהקפדה על כל בטוחה ככל שתימסר לידי ע"י המוכרת ולא למסרה לבנק ו/או לכל גורם אחר. כל הוצאה בדבר הנפקת בטוחה ו/או פנקס שוברים שאבדו לרוכש תוטל על הרוכש.

12.4 המוכרת תממן עבור הרוכש מתוך הכספים שיתקבלו בחשבון הליווי את עלות הנפקת הערבויות הבנקאיות, ע"פ תעריפי הבנק המלווה והוראות נספח ו' להסכם זה. מקום בו הרוכש יבקש להקדים תשלומים על חשבון מחיר הדירה וזאת מן המועדים הנקובים בנספח ג' להסכם המוכרת תאפשר זאת, וכן תישא המוכרת בעלות הנפקת הערבות בנקאית בגין תשלום/תשלומים שהוקדמו.

בהתאם ובכפוף לאמור, מוסכם כי התמורה הנקובה בנספח ג' להסכם זה, כוללת בתוכה את הסכומים המשולמים בגין העמדת הבטוחות לטובת הרוכש. מובהר כי בהתאם לאמור לעיל, המוכרת תישא בעלות הנפקת הבטוחות עבור הרוכש וזאת מתוך כספי חשבון הפרויקט – בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות) וכקבוע בנספח וי-1 להסכם זה.

12.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.4 לעיל, המוכרת תשלם עבור הרוכש את העמלות והוצאות נוספות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, לרבות עמלות בגין מכתבי החרגה מטעם הבנק המלווה (להלן: "ההוצאות").

12.6 הודע לרוכש שהבטוחה לפי הוראות חוק המכר אינה ניתנת להסבה. אולם, מובהר כי למרות האמור, ניתן יהיה להסב את הזכות לתשלום כספי הבטוחה לטובת בנק נותן הלוואה לרוכש, כאשר הרוכש הוא זה אשר יהיה אחראי לטפל בכל הכרוך בהסבה, ביטול הבטוחה והחזרתה לפי הוראות הסכם זה. עד למועד מסירת החזקה מתחייב הרוכש לחתום על כל המסמכים המקובלים בגין ההסבה, לרבות תצהיר על כך מופנה לנותן הבטוחה, וכל העמלות וההוצאות בגין ההסבה ישולמו ע"י הרוכש, בנוסף למחיר הדירה.

12.7 המוכרת רשאית לדרוש מהרוכש בכל עת להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת עפ"י סעיפים 2(1) ו-2(2) לחוק המכר והוראות המכר. עם מסירת / הקניית הבטוחה החלופית לידי הרוכש תהא הבטוחה המקורית מבוטלת, והרוכש מתחייב להחזירה למוכרת ו/או למי שתורה בלא דיחוי. מובהר כי המוכרת תישא בעלויות החלפת הבטוחה.

12.8 למען הסר ספק מובהר בזאת כי המוכרת אינה מתחייבת לרשום הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר לטובת הרוכש לפני תאריך המסירה, והרוכש מוותר על זכותו לערוך רישומים כאמור ו/או כל רישום אחר לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ו/או לטובת בנק נותן הלוואה לרוכש לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המוכרת. עוד מובהר בזאת כי אם יפעל הרוכש, ללא הסכמה מראש ובכתב של המוכרת לרישום כלשהו לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המוכרת, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם המכר אשר תזכה את המוכרת בכל הסעדים המפורטים בסעיף 20 להלן ועל פי הדין. מובהר כי המוכרת לא תהא זכאית לקבלת כפל פיצוי בגין ראש נזק אחד.

13. הלוואה ומשכנתא

13.1 הרוכש רשאי לפנות לבנק או מוסד כספי מוכר בישראל לצורך קבלת הלוואה למימון חלק ממחיר רכישת הדירה (להלן: "הלוואת משכנתא"). ברם, הרוכש לא יהיה זכאי לקבל הלוואת משכנתא ולא יהיה רשאי לפנות כאמור לבנק, והמוכרת לא תחתום על התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או כל מסמך אחר בנדון, אלא אם קודם לכן הקדים ושילם הרוכש למוכרת ממקורותיו העצמאיים (ללא הלוואת משכנתא) סך של לפחות 100,000 (מאה אלף) ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל, ממחיר הדירה ותוקף ההסכם אושר על ידי הבנק המלווה.

13.2 מקום בו הפנתה המוכרת את הרוכש לבנק המלווה לצורך נטילת משכנתא למימון רכישת הדירה ו/או לכל בנק אחר, אזי הפניית הרוכש לבנק לשם קבלת הלוואת משכנתא לא תהווה בשום אופן התחייבות מצד מאן דהוא להשיג הלוואת משכנתא עבור הרוכש, אלא סיוע בלבד לרוכש לקבלת הלוואת משכנתא לפי תנאי הבנק וכפוף לאישורו, ללא כל אחריות ו/או התחייבות מצד המוכרת כי הבנק יאות ליתן הלוואת משכנתא ו/או כל חלק ממנה לרוכש, סכומה ו/או תנאיה. יסרב הבנק המלווה ליתן הלוואת משכנתא לרוכש, לא יהיה בכך לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי ההסכם, לרבות לעניין תשלום מחיר הדירה וכל שאר התשלומים המוטלים על הרוכש על פי ההסכם והדין. מובהר כי, הרוכש רשאי לפנות לכל בנק או מוסד כספי מוכר בישראל לצורך קבלת הלוואת משכנתא כאמור.

13.3 בכפוף להוראות דלעיל ולקיום כל התחייבויות הרוכש שהגיע המועד לקיומן, המוכרת תהיה מוכנה, לבקשת הרוכש, לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, בנוסח כפי שיאושר ע"י המוכרת והבנק, ולהודיע לבנק כדלקמן:

13.3.1 לא תתיר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.

13.3.2 תודיע לבנק מבעוד מועד על רישום זכויות הרוכש בדירה לשם רישום משכנתא ו/או התחייבות לרישומה לטובת הבנק על זכויות הרוכש.

מובהר בזאת כי המוכרת תהיה רשאית לתקן תיקונים בנוסח כתב ההתחייבות הנדרש מהבנק על מנת למנוע הטלת התחייבויות כלשהן על המוכרת מעבר להתחייבויותיה בהסכם זה.

13.4 נטל הרוכש הלוואת משכנתא כאמור, ידאג הרוכש כי כספי הלוואת המשכנתא יועברו ע"י הבנק במישרין לחשבון המוכרת הנקוב בנספח ו' להסכם, כתנאי לחתימת המוכרת על כתב התחייבות לרישום המשכנתא כאמור בסעיף 13.3 לעיל.

13.5 מובהר כי אין בנטילת הלוואת המשכנתא ע"י הרוכש ו/או בהפניית הרוכש ע"י המוכרת לבנק כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לשלם את כל תשלומי מחיר הדירה ושאר התשלומים המוטלים על הרוכש במועד ובמלואם, והרוכש לא יישמע בטענה כי סורב ע"י הבנק, תנאי ההלוואה שונו, הבנק מתעב בהעברת כספים ו/או אישור הלוואת משכנתא או כל טענה אחרת. עוד מובהר בזאת כי מועדי התשלום לגבי כספי הלוואת המשכנתא ייחשבו רק המועדים בהם בוצע בפועל התשלום לחשבון המוכרת בגין כספי הלוואת המשכנתא הנ"ל. ככל ועיכוב בקבלת המשכנתא נובע מאי קבלת היתר בניה, תקופת איחור זו לא תחשב כהפרת ההסכם ע"י הרוכש לרבות לעניין ריבית והצמדה, זאת מבלי לגרוע מזכויות הרוכש מכוח הנספח המיוחד להסכם זה.

13.6 נטל הרוכש הלוואת משכנתא מיותר מבנק אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את הלוואת המשכנתא הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה, ותוך שגם כל ההוצאות והעלויות בנדון יחולו על הרוכש.

14. הבניה

14.1 המוכרת תבנה עבור הרוכש את הדירה, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י משנה ו/או מי מטעמה, כמפורט בתכנית, במפרט ובשאר הוראות הסכם זה וחוברת המכרז, בכפוף לשינויים ככל שיידרשו עלי ידי הרשויות המוסמכות, ולמוסרה לרוכש עד לתאריך המסירה לפי הוראות הסכם זה.

14.2 הבניה תיעשה בחומרים טובים נושאי תו תקן רשמי או דומה, וכן באמצעות כוח אדם מקצועי.

14.3 עבודות הפיתוח והחניית צמודות הבניין אשר באחריות המוכרת, יושלמו ככל הניתן עד למועד המסירה. ככל וידרשו עבודות פיתוח נוספות מצד המוכרת, הן תושלמנה עד ולא יאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד קבלת "טופס 4" (אשור אכלוס) ו/או תעודת גמר, לפני המוקדם מבניהם ובכפוף לכך שלא תיפגע האפשרות לשימוש הסביר והבטוח בדירה למגורים על הצמודותיה, לרבות דרכי הגישה, ויתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

14.4 מובהר בזה כי לרוכש זכויות בדירה בלבד (כהגדרתה בתכניות המכר ובתשריט). לגבי כל שאר השטחים והחלקים במבנה, בבניינים, במבנים, בפרויקט ובמקרקעין וכן שטחי הבניה וזכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימים עתה או כפי שיהיו בעתיד, (להלן בסעיף זה: "**זכויות נוספות במקרקעין**") הודע לרוכש כי אלו שייכים למוכרת בלבד והמוכרת תהיה רשאית לנצלם לפי שיקול דעתה הסביר כולל הצמדתן ליחידה במבנה והכול כפי שתמצא המוכרת לנכון, ובלבד שמועד היווצרם אינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.

14.5 המוכרת רשאית, ובתקופה שלאחר מועד המסירה- בהסכמה ובתיאום מראש עם הרוכש, להעביר דרך הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או המבנה ו/או הדירה (לרבות הצמודותיה) ו/או הרכוש המשותף, בעצמה או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות, לרבות ומבלי למעט: צינורות למים חמים ו/או קרים ו/או צינורות הסקה, אוורור, מכלי ו/או צנרת דלק ו/או גז, תיעול, צנרת ומתקני חשמל, כבלים ומתקנים לטלוויזיה בכבלים / לוויין, קווי טלפון, קווי תקשורת, צנרת ומתקני מיזוג אוויר, מכלי מים, מתקני כיבוי אש (לרבות צנרת ואביזרי ספרינקלרים), צנרת ביוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים (לרבות בגינות, אם וככל שיהיו), וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים ו/או חוטים ולהתקין ו/או להכשיר מעברים, סולמות ו/או דרכי גישה ומעבר, וכן להתקין אנטנה לקריאה אלחוטית ו/או מרחוק של מד המים (שמיקומה ייקבע לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או דרישות תאגיד המים) וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה ובין אם לאו, בין אם משרתים את הבית המשותף לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניין ו/או בניינים ו/או בתים אחרים ו/או נוספים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה. במקרים אלה על הרוכש לאפשר למוכרת ו/או למי מטעמה ולכל הפועלים מטעמה להיכנס לשטחים הנדונים כדי לבצע העבודות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו בתכניות המכר, ייקבעו על ידי המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות המכרז והדין וללא פגיעה בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.

14.6 למוכרת הזכות בכל עת לבנות המבנה ו/או הדירות, בין קודם לרישום זכויות הרוכש בדירה ובין לאחר מכן, וכן לבנות את המבנה, החניון ועבודות הפיתוח, ולבצע את כל העבודות, השינויים ו/או התוספות ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד והכל בכפוף להוראות המפרט והמכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש לפי הסכם זה וכל דין ו/או כדי לדחות מסירת החזקה במועד הקבוע בהסכם זה.

14.7 למוכרת הזכות בכל עת להסדיר חניות לכלי-רכב ולהולכי-רגל, בפרויקט כולו כפי שתמצא לנכון או בהתאם לתכנית ו/או לתכניות בניין עיר שיחולו אותו זמן על הפרויקט, לרבות על דרך של חניות

ודרכי גישה אליהן תחת שטחים ציבוריים לגביהם תוקנה לרוכש חכירת משנה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר בלבד. המוכרת רשאית לבצע שבילים ו/או דרכים זמניות ו/או יציאות/כניסות זמניות מהחניות ו/או אליהם ו/או מעברים מהחניות למבנה לפי התקדמות הבניה עד להשלמת העבודות בשלמותן עפ"י התוכניות, לרבות שינוי בגישה לפרויקט עם התקדמות הפרויקט, ובכפוף להוראות סעיף 14.3 לעיל. וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

14.8 לצורך האמור לעיל בסעיף זה רשאית המוכרת, בכל עת, לשנות ו/או לבקש לשנות ו/או לתקן את התכנית ו/או לבקש כל "הקלה" להוספת ו/או הפחתת דירות ו/או קומות, לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ובכפוף להוראות המכרז בלבד.

14.9 בנוסף לכל האמור לעיל, הרוכש מתחייב, בכל עת, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לכל פעולה שהמוכרת זכאית לבצע לפי ההסכם ובהתאם לדין ולהוראות הרשויות המוסמכות, ולכל פעולה ו/או הליך כלעיל בלא צורך בחתימתו על כל מסמך נוסף בקשר לכך. במידה ותידרש חתימת הרוכש על מסמך כלשהו בקשר עם האמור מתחייב הרוכש לחתום בלא דיחוי על כל מסמך שיוגש לו. מיופי הכוח על פי ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף להסכם (נספח ד' או נספח ה') יהיו רשאים לחתום בשמו ומטעמו על כל מסמך כמפורט בסעיף זה לעיל, בכל שלבי הבנייה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש, ככל שאלו מוקנות לו על פי כל דין לרבות זכות פנייה לערכאות.

14.10 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המוכרת הודע לרוכש שבכל מקרה שבו נדרשת הסכמה מצד שכנים או בעלי זכויות במקרקעין, תהיה רשאית המוכרת, במהלך הבניה ועד להשלמתה ומסירת הפרויקט לרוכשי הדירות, להציג הסכם זה, כדי להוכיח הסכמת הרוכש לבניה ו/או לכל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות חוק הגנת הפרטיות.

14.11 "בכל עת" - לצרכי סעיף קטן 14.8- עד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רשום המקרקעין, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה והדין.

14.12 הודע לרוכש שהכניסה לאתר הבניה, למבנה ולדירה ללא אישור בכתב ומראש מהמוכרת וללא ליווי היא אסורה בתכלית ומסוכנת. המוכרת תאפשר בהתאם לשיקול דעתה הסביר, ככל הניתן, לרוכש לבקר בדירה בזמן הבניה ובכל מקרה עד 3 (שלושה) ביקורים לכל היותר, ככל שלא תהיה מניעה לכך, ובלבד שהביקור יתואם זמן סביר מראש. מובהר כי המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הרוכש ו/או מי מטעמו, עפ"י כל דין, בגין כל נזק ו/או פגיעה אם וככל שייגרמו כתוצאה מהפרת הוראות סעיף זה לעיל.

14.13 המוכרת מצהירה בזאת כי ככל הידוע, התוכנית המצורפת להסכם זה תואמות את התכנית החלה על המקרקעין ו/או במידת הצורך - המוכרת הגישה ו/או מגישה ו/או תגיש בקשה לפי הוראות המכרז וסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה בלבד, על מנת שהתוכנית המצורפת להסכם זה תעמוד בקנה אחד עם הוראות התכנית ו/או תכניות בניין העיר והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

15. רישום זכויות הרוכש

15.1 המוכרת מתחייבת לבצע את הפעולות הדרושות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציה ו/או חלוקה ואיחוד של המקרקעין ולרבות רישום תצ"רים ככל וידרשו בהתאם לשיקול דעתה הסביר שעליהם נבנתה הדירה, וזאת מוקדם ככל שתוכל, ובכפוף להוראות ומגבלות הרשויות. לכשיתאפשר הדבר, בתוך שנה לאחר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרוכש, לפי המאוחר מביניהם, המוכרת תרשום בית משותף לגבי המבנה בו נכללת הדירה לרבות יחד עם מבנים נוספים. הדירה תירשם במסגרת רישום בית משותף כאמור כיחידה נפרדת, כשהיא כוללת את ההצמדות כמפורט בתכניות המכר ובמפרט הטכני.

15.2 בתוך 6 (ששה) חודשים ממועד רישום הבית המשותף כאמור, או ממועד העמדת הדירה לרוכש, לפי המאוחר מביניהם, תעביר המוכרת לרוכש את החכירה ו/או הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד או משכנתא כלשהי, פרט למשכנתא שהרוכש התחייב לרשום במעמד רישום הדירה לשם הבטחת הלוואת משכנתא שניתנה לרוכש, כאמור בסעיף 13 לעיל, או למשכנתאות שניתנו לרוכש ע"י בנק כלשהו ו/או מלווה אחר ואשר המוכרת התחייבה כלפיו לרישומן, או זכויות צד שלישי אחרות שבגין התחייבויות הרוכש. כל

האמור לעיל מותנה בכך שהרוכש מילא במלואן ובמועדן את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות לעניין תשלום מחיר הדירה.

15.3 הודע לרוכש כי המוכרת רשאית להוציא ו/או מוציאה מהרכוש המשותף את שטחי הקרקע הנכללים במקרקעין לרבות חצרות וכן גגות הבניינים ו/או המבנים (למעט החלקים בגג עליהם הותקנו מתקנים המשמשים את כלל בעלי הדירות בבניין), זכויות בניה ושטחי בניה בלתי מנוצלים (בכפוף להוראות סעיף 14.4 לעיל) ואת כל ההצמדות המיוחדות והשטחים האחרים הנכללים במקרקעין והפרויקט, למעט הדירה גופה (על הצמדותיה הקבועות במפורש בתכניות המכר ובמפרט) ולמעט השטחים אשר עפ"י הדין אין להוציאם מהרכוש המשותף, ולהצמידם ליחידות אחרות במקרקעין ו/או לעשות בהם שימוש ו/או לנייד זכויות בניה, והכל עפ"י שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לאמור בהסכם זה על נספחיו ולהוראות הדין ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש, כי שטחים שונים במסגרת הרכוש המשותף יוצמדו כהצמדה משותפת לדירה וליחידות אחרות במקרקעין, הכול כמפורט בתכניות המכר ובמפרט ולפי החלטת המוכרת.

15.4 הודע לרוכש שבמסגרת הסכם זה הוא רוכש זכויות בדירה בלבד (כהגדרתה בתכניות המכר ובתשריט), וכל הזכויות ביתר חלקי המבנה ו/או המקרקעין הם רכוש הבלעדי של המוכרת, אשר תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה ולהעבירם למי שתראה ובתנאים כראות עיניה, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה עפ"י הסכם זה וע"פ כל דין לא תפגענה. כן הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או המבנה שייקבעו ע"י המוכרת ייחשבו כרכוש משותף. האמור בסעיף זה, כפוף לאמור בסעיף 14.4.

15.5 הרשות בידי המוכרת להצמיד חלקים מהמקרקעין ו/או מהמבנה, לרבות ומבלי למעט - קירות חיזוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, ליחידות במבנה כפי שתמצא לנכון, והכול מבלי לפגוע בזכויותיו של הרוכש בדירה לפי הסכם זה וע"פ כל דין. הודע לרוכש כי הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף.

15.6 המוכרת תהיה זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים שתקבע כגון מעבר, חניה, מתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי יחידות במבנה או במקרקעין, חברות אספקת שירותים ו/או המוכרת ו/או צדדים שלישיים. כן תהיה המוכרת זכאית לייעד שטחים מן המקרקעין ו/או המבנה לשימוש לשבילים, לחניה, למתקנים ומיכלים לאשפה ולאספקת גז מרכזית, בין אם השימוש קשור במבנה לבדו ו/או בניינים אחרים ו/או נוספים. כל ההוראות המפורטות לעיל יחייבו את הרוכש, לפי קביעת המוכרת ושיקול דעתה הסביר ובכפוף ליתר הוראות חוזה זה על נספחיו והוראות הדין, גם לפני רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת המוכרת, בתקנון הבית המשותף ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר, זכויות המוכרת על פי סעיף זה (סעיף 15) הינן נוספות ומצטברות לזכויותיה לפי הוראות סעיף 14 לעיל.

האפשרות העומדת למוכרת להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה או יחידות מסוימות במבנה, כמפורט בסעיפים 15.3-15.6, תוגבל עד למועד חתימת הסכם המכר בקשר עם האחרונה שבדירות הנמכרות בפרויקט.

15.7 בחישוב תקופות הרישום לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

15.8 הרוכש מתחייב להופיע בפני לשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחרים, לשם רישום זכותו בדירה והמשכנתא, כאמור בהסכם זה, בתאריך שיתואם עימו, באם על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם. עוד מתחייב הרוכש להופיע בפני עורכי הדין ככל שיידרש לתכלית כאמור ולחתום על כל מסמך שנדרש לצורך ביצוע הוראות ההסכם.

15.9 הרוכש מתחייב להמציא למוכרת, לפי דרישתה הראשונה, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, וכל תשלום אחר שנדרש לשלמו לפי הסכם זה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכותו בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרוכש ו/או לצורך רישום הבית המשותף.

15.10 לא הופיע הרוכש כאמור בסעיפים 15.8 - 15.9 להסכם זה לעיל, בתום 14 (ארבעה עשר) יום מהודעת המוכרת, החברה תהא רשאית לתבוע בגין כל ההוצאות ו/או הנזקים הנובעים מכך.

15.11 הוצהר והוסכם בין הצדדים כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בדירה בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי חלק יחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע על פי הוראות ההסכם וכפי שיירשם בצו הרישום שיינתן ביחס למבנה בהתאם לחוק המקרקעין.

15.12 הוצהר והוסכם בין הצדדים כי המוכרת תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין ובלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה כמובן בחוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או לשימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או הציבור ו/או הרשות המקומית, והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב וכן להעביר שטחים ו/או לערוך חכירות ו/או חכירות משנה לטובת הרשויות ו/או המוכרת ו/או צדדים שלישיים בכפוף להוראות הדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

15.13 הודע לרוכש כי בתחומי המבנה ו/או המקרקעין ייבנו במיקום שיקבע ע"י המוכרת, עמדות לאשפה, מיכלי גז מרכזי וכיו"ב מתקנים לשימוש המבנה ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין.

15.14 הודע לרוכש כי המוכרת תקים במקום המצוין בתכנית המכר והמפרט תחנות טרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל למבנה ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ ו/או מיכלים ו/או צוברים ו/או מתקנים נוספים ו/או אחרים. מוסכם כי המוכרת תהיה רשאית לשנות את מקום הצבתם כפי שיקבע על ידי הרשויות, ותודיע על כך בכתב לרוכש. המוכרת תהיה רשאית לרשום או שלא לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת החשמל ו/או חברת הגז ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לרבות בקשר עם הדירה והמקרקעין. לתקנון הבית המשותף לכשיירשם יצורף נספח כפי שיידרש על ידי חברת החשמל ושאר הרשויות והגופים הרלבנטיים. מוסכם כי המוכרת תעדכן את הרוכש לגבי מתקנים פולטי קרינה אשר מיקומם בפרויקט ישתנה בהתאם להוראות הרשויות הרלוונטיות. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

16. ייפוי כוח

16.1 על מנת לאפשר למוכרת ו/או הבנק המלווה ו/או לבנקים נותני ההלוואות ו/או לרמ"י לבצע את הפעולות עליהן התחייבה המוכרת בהסכם זה, ואת כל הפעולות הנלוות לכך, לרבות רישום פרצלציה, בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקון תקנון, רישום הזכות בדירה ע"ש הרוכש, רישום משכנתאות, רישום הערת אזהרה בדבר התחייבות להימנע מביצוע עסקה וכיו"ב, מתחייב הרוכש לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המופיע בנספח ה' להסכם זה.

16.2 ייפוי הכוח ישמשו בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, אולם עותק אחד מייפוי הכוח הנוטריוני יועבר לידי רמ"י, בכפוף לבקשת רמ"י. מתן ייפוי הכוח אין בו כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה בעצמו ובמלואו.

17. העברת זכויות הרוכש בדירה לאחר

17.1 קודם לקבלת החזקה בדירה בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, ובכפוף להוראות סעיף 4.6.5 לעיל והוראות המכרז, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה לצד שלישי כלשהו, מרצון ו/או שלא מרצון. איסור זה הוא מלא ומוחלט. הכל בכפוף להוראות חוברת המכרז.

17.2 גם לאחר קבלת החזקה בדירה בפועל וכל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וטרם חלפו המועדים הקבועים במכרז, אסור לרוכש באיסור גמור ומוחלט להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידיים בשליטתו, בין בשלמותו ובין בחלקו, מרצון או שלא מרצון ללא קבלת הסכמת משרד הבינוי והשיכון בכתב ואישור המוכרת.

17.3 בכפוף לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון, המוכרת לא תסרב להעברת זכויות הרוכש בדירה כאמור בסעיף 17.2 לעיל אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים לעניין רישום הזכויות בלבד, ובכפוף לשאר הוראות ההסכם, לרבות על פי סעיף 4.6.5 לעיל.

17.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 17.1 - 17.3 לעיל, תיתן המוכרת את הסכמתה (בכל התלוי בה בלבד) רק לאחר מילוי כל התחייבויות הרוכש עד למועד ההעברה ולאחר שהרוכש ו/או הנעבר, לפי העניין, יבצעו את כל הפעולות שלהלן וימציאו למוכרת את כל המסמכים והאישורים המנויים להלן:

- 17.4.1 ככל והעברה נערכת בטרם המועדים הקבועים במכרז והוראות סעיף 4.6.5 לעיל (לרבות בשל גירושין או חו"ח פטירה), תנאי מקדים הוא אישור משרד הבינוי והשיכון בכתב לביצוע העברת זכויות בדירה.
- 17.4.2 יומצא למוכרת הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הרוכש העתידי (להלן: "הנעבר") בדבר מכירת / העברת הזכויות בדירה לנעבר.
- 17.4.3 הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי המוכרת לפי הסכם זה החלות עליו ולאחר המסירה.
- 17.4.4 הנעבר חתם על ייפוי כוח נוטריוני בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה.
- 17.4.5 הנעבר ישלם למוכרת דמי טיפול בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, אך לא יותר מהשיעור המרבי המותר עפ"י הדין בקשר עם טיפולה של המוכרת והוצאותיה המשפטיות בכל הנוגע להעברת הזכויות מאת הרוכש לנעבר.
- 17.4.6 הרוכש והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה מאת המוכרת לנעבר עפ"י הנוסח שיהיה קיים אצל המוכרת.
- 17.4.7 יומצאו למוכרת אישור המעיד על כך שכל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין הדירה והעברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו ע"י הרוכש ו/או הנעבר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור: אישורי מס שבח מקרקעין ומס רכוש, אישור הרשות המקומית, אישור הוועדה המקומית ואישור על תשלום מס רכישה (כל אלה מופנים לרשם המקרקעין) וכן אישור המוכרת ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש.
- 17.4.8 באם ניתנה לרוכש בטוחה לפי חוק המכר: אישור הבנק המלווה ו/או המוכרת, לפי הוראות המוכרת, כי הבטוחה הוחזרה לבנק המלווה או למוכרת (לפי העניין) ע"י הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק המלווה לביטול הבטוחה. יובהר כי בהעברת הזכויות בדירה לרוכש אחר, הבנק המלווה לא יעמיד לרוכש האחר בטוחה לפי חוק המכר.
- 17.4.9 הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל הלוואת משכנתא כי הלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברת זכויות הרוכש ע"ש הנעבר והם משחררים את המוכרת מהתחייבויותיו כלפי אותו בנק ו/או מוסד כספי. מובהר כי המוכרת לא תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק או למוסד כספי מטעם הנעבר.
- 17.4.10 יסולק כל עיקול ו/או שעבוד על זכויות הרוכש בדירה ו/או כל מניעה אחרת שבדין לאישור העברת הזכויות בדירה.
- 17.4.11 הרוכש המציא כל אישור נוסף נדרש על ידי רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון וחברת הניהול / נציגות הבית המשותף להעברה וכן כל מסמך נדרש אחר ככל שיידרש לפי הוראות המוכרת או הדין לביצוע העברת הזכויות.
- 17.4.12 בכפוף לכל האמור בהסכם זה, במידה ותבוצע בפועל העברת זכויות כאמור, הרי שמועד העברת החזקה בדירה לנעבר יתואם מראש עם המוכרת, כך שבמועד האמור תוכל המוכרת לדרוש נוכחות נציג מטעמה אשר יערוך פרוטוקול מסירה, בהתאם להוראות הסכם זה אשר חלות על עריכת פרוטוקול המסירה במועד בו נמסרה החזקה בדירה לרוכש עצמו.
- 17.4.13 למען הסר ספק, עורכי הדין מטעם המוכרת יהיו רשאים לגבות תשלום נוסף על כל בקשה להנפקת אישור זכויות ו/או ביצוע רישום כלשהו בקשר עם הדירה (שלא במסגרת התשלום הנקוב בסעיף 11.2 לעיל) אף שלא במסגרת העברת זכויות לרבות לצרכי מחזור משכנתא ו/או סילוקה ובלבד כי אין המדובר בכספי המשכנתא לרכישת הדירה.
- 17.5 יוזכר, בהתאם להוראות סעיף 4.6 לעיל, התחייב הרוכש כי החל ממועד רכישת הדירה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום מתן "טופס 4" (אישור אכלוס) לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבניהם, לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ו/או לחתום על הסכם כאמור, וידוע לו כי על פי הוראות המכרז המוכרת אינה רשאית לתת הסכמתה להעברת זכויות כאמור.
- הודע לרוכש כי בעטיה של הפרת סעיף זה בניגוד להוראות דלעיל ולהוראות המכרז, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרמ"י, והוא מתחייב שלא לבוא כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או רמ"י בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם כך.
- 17.6 לשם הבטחת איסור העברת הזכויות כאמור לעיל, הרוכש מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה כלפי רמ"י בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ט', ככל שהרוכש הינו "חסר דירה" כהגדרתו במסמכי המכרז, אנספח י', ככל שהרוכש הינו "משפר דיור" כהגדרתו במסמכי המכרז. הודע לרוכש ומקובל עליו כי המוכרת תעביר את התחייבות כאמור לידי רמ"י ונותן הסכמתו המפורשת לרישום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בהתאם סעיף

126 לחוק המקרקעין ביחס לדירה בלשכת רישום מקרקעין ו/או במרשמי רמ"י ו/או בספרי המוכרת.

17.7 הודע לרוכש שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי ההסכם לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף זה, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ופרט להיותה מנוגדת לתנאי המכרז, מהווה גם הפרה יסודית של ההסכם ותגרום, בין היתר, לביטולו של ההסכם ככל וטרם נמסרה החזקה בדירה וזאת בלא לגרוע משאר הוראות ההסכם.

18. שירותים ואחזקת המבנה

18.1 הרוכש לא ינקוט בשום אמצעי ו/או פעולה העלולים לפגוע באחזקה ובשמירה של חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

18.2 אין למוכרת כל התחייבות ו/או אחריות לעניין התקשרות עם חברת ניהול ו/או אספקת שירותי ניהול ו/או ניהול ועד בית ו/או אחזקת הרכוש המשותף לאחר גמר הבניה.

18.3 המוכרת תישא בחלק היחסי בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף במבנה לגבי הדירות במבנה אשר טרם נמכרו. המוכרת תהיהפטורה מתשלום כאמור לגבי הוצאות צריכה בפועל אשר יוכח כי לא צרכה.

18.4 ממועד קבלת החזקה בדירה, ישא הרוכש בהוצאות החזקתו השוטפת של הרכוש המשותף וכלל מתקניו יחד עם שאר הרוכשים בבניין וזאת אף בטרם נרשם בית משותף, בהתאם להוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין או בהתאם להסכם ניהול ככל ויחתם בין הרוכשים לבין חברת ניהול מטעמם.

19. שימוש בדירה ושינויים בדירה ובבית המשותף

19.1 עם קבלת החזקה בדירה, הרוכש מתחייב שלא לבצע כל שינויים שהם בהצמדות לדירה ו/או במרפסות הדירה (ככל שקיימות) ו/או בקירות החיצוניים של הדירה ו/או בגג המבנה, שינויים אלה כוללים: סגירת מרפסות (ככל שקיימות) לרבות באמצעים הניתנים לפירוק (כגון יריעות בד, גדר במבוק וכיו"ב), שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה או באדניות (ככל שקיימים), החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות (ככל שקיימות), החלפה או התקנה או שינוי בפריקסטים החיצוניים (ככל שקיימים), התקנת מתקן כביסה שלא במקום המיועד, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר ו/או מערכותיו שלא במקום המיועד, התקנת מתקנים בקירות החיצוניים, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של המבנה ואשר יש בו כדי לגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף ו/או ברישום הזכויות בדירה על שמו ללא קבלת היתר בניה ו/או רישיון ו/או אישור מהרשויות המוסמכות ככל ונדרש ו/או אישור משאר בעלי הדירות בבניין אם נדרש. למען הסר ספק, כל עלות הנובעת מעדכון היתר הבניה ו/או הנפקתו ו/או תשלום למומחים ו/או עלויות עדכון תשריט הבית המשותף, יוטלו במלואן על הרוכש.

19.2 הרוכש מתחייב לסלק על חשבונו את כל האריזות והארגזים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו לדירה. אסור באיסור מוחלט לרכזם באולם הכניסה או בכל שטח בנוי אחר ו/או ברכוש המשותף - אלא להוציאם מהדירה לכלי רכב שישלכם מיד כדין משטח הפרויקט. כמו כן, בכל הנוגע להעברת מיטלטלין אחראי הרוכש לאי פגיעה בשטחים הציבוריים ובמעליות/יות המבנה. במידה והרוכש לא יפעל כן, האחריות בשל הפרת התחייבויותיו וכל הנובע מכך, במישרין או בעקיפין, תוטל על הרוכש בלבד.

19.3 הרוכש יהיה אחראי לכל נזק שייגרם במבנה, או ברכוש המשותף, כתוצאה ממעשה או מחדל שלו. הרוכש יישא בהוצאות התיקון של כל הנזקים שנגרמו בגינו ובלבד שהוכח כי הנזקים נגרמו כתוצאה ממעשה ומחדל של הרוכש.

19.4 הרוכש מתחייב שלא לבצע בדירה תיקונים או עבודות העלולים לפגוע ברכוש המשותף או בדירה אחרת, ולאפשר ביצוע תיקונים בדירה אם תיקונים אלה דרושים לבדק הרכוש המשותף, או לבדק כל דירה אחרת (אין באמור לגרוע מהוראות סעיף 9 לעיל).

19.5 הרוכש יהיה רשאי לבצע שינויים כאמור בסעיף 19.1 לעיל או תיקונים כאמור בסעיף 19.4 לעיל, רק אם יערכו לפי כל היתר כדין (ככל ונדרש) ו/או התקבלה הסכמת שאר בעלי הדירות ו/או הרוב הדרוש (ככל ונדרש על פי דין) ותשלום עלויות עדכון תשריט בית משותף כלל ונדרש. הודע לרוכש כי המוכרת או הנציגות - לפי העניין, יהיו זכאים בכל עת לתבוע ממנו, בכל הליך משפטי, את קיום ההתחייבויות לעיל, לרבות בתביעה להשבת המצב לקדמותו.

- 19.6 אם למרות הנאמר לעיל יבצע הרוכש שינויים כלשהם בניגוד לאמור בסעיף 19.1 לעיל, יחזיר הרוכש את המצב לקדמותו, ללא דיחוי.
- 19.7 הרוכש זכאי להשתמש בדירה למגורים בלבד.
- 19.8 המוכרת תכלול את האמור בסעיף זה (סעיף 19 על תתי סעיפיו) לעיל בתקנון הבית המשותף.
- 19.9 למען הסר ספק, בקשה לתיקון צו רישום בית משותף לאחר רישומו והנובע מהשינויים שנעשו על ידי הרוכש כאמור בסעיף 19.1 ככל וידרש תיקון צו רישום הבית המשותף ביחס לשינויים אלו, הרוכש יישא בעלות התיקון.

20. סעדים ותרופות

- 20.1 הפר הרוכש הוראה מהוראות הסכם זה, תהיה המוכרת זכאית לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970 ו/או הקבועים בהסכם זה ו/או הקבועים בשאר הוראות הדין. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בו יוחד ו/או הוגבל סעד בהוראות הסכם זה אזי יחייבו ויגברו הוראות ומגבלות הסכם זה.
- 20.2 איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 (עשרה) ימים ואשר לא הוסדר חרף התראה בכתב מצד המוכרת של לפחות 10 ימים לתיקון ההפרה יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 20.3 בכפוף להוראות חוק המכר, איחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה ביותר מ-7 ימים, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד למוכרת עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, ישא התשלום שבפיגור, מהיום הקבוע לתשלום ועד לתשלומו בפועל, הפרשי ריבית (כמפורט בנספח ג' - נספח התשלומים).
- איחור של הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.
- 20.4 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה וההפרה לא תתוקן על ידו אף לאחר קבלת התראה בכתב מהמוכרת בה יפורט דבר ההפרה כמפורט בסעיף 20.2 לעיל, תהיה המוכרת זכאית לבטל לאלתר הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 20.5 בוטל ההסכם ע"י המוכרת עקב הפרה יסודית או כאמור בסעיף 20.4 לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה עפ"י כל דין תהיה המוכרת רשאית למכור, להעביר ולמסור את הדירה לכל צד ג' בהתאם להוראות המכרז, וזאת החל מהיום ה-14 (ארבעה עשר) שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת המוכרת אל הרוכש והכל בכפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון.
- 20.6 פעלה המוכרת כאמור בסעיף 20.5 לעיל, לא יהיו לרוכש זכויות בדירה ו/או בקשר לדירה, יהיה על המוכרת להשיב לרוכש הכספים ששילם לה בגין מחיר הדירה לפי הסכם זה בערכם הריאלי (בלא לגרוע מהאמור להלן), כנגד ביטול כל רישום אם וככל שנערך לזכות הרוכש ו/או מי מטעמו (לרבות בנק מטעמו כמפורט בסעיף 13 לעיל) בקשר לדירה וביטול והחזרת כל בטוחה אשר נמסרה לזכות הרוכש במקור לידיהם הנאמנות של מי שיוסמכו לכך על ידי עורכי הדין. השבת כספים כאמור, הכוללים הפרשי הצמדה ששולמו על ידי הרוכש, תתבצע בתוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם (במקרה של ביטול לאחר מסירת החזקה בדירה - 45 ימים לאחר שהרוכש פינה את הדירה והשיב את החזקה בה לידי המוכרת, כאשר היא נקייה מכל זכויות צד שלישי).

כן רשאית המוכרת, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם (כאשר קדימות הניכוי הינה בסדר היורד כדלקמן):

- 20.6.1 סכום שנדרשת המוכרת להשיב ע"י בנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו למוכרת, ואשר המוכרת רשאית או נדרשת להחזיר לבנק לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת / קנס פירעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא עבור המוכרת לתשלום כאמור. הוראות סעיף זה לא ייחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק. מובהר כי ככל וידרשו החזרי כספים לבנק הרוכש מתוך הון עצמי אשר שולם על ידי הרוכש על חשבון מחיר הדירה (לנוכח שערי ריבית והצמדה), יועברו כספים אלו לבנק וזאת בניכוי הסכום המבטיח הפיצוי המוסכם להלן. כל חוב אחר ו/או נוסף לבנק מטעם הרוכש הינו באחריות בלעדית של הרוכש.
- 20.6.2 הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 20.8 להלן.

20.7 בוטל ההסכם, בין על ידי המוכרת ובין על ידי הרוכש, ישיב הרוכש למוכרת, בלא דיחוי וכתנאי מוקדם להשבת כספים ששולמו על חשבון מחיר הדירה, את כל שוברי התשלום מאת הבנק המלווה שטרם שולמו, ככל שיהיו כאלה במועד הביטול, וכן תבוטל ויחזיר הרוכש למוכרת כל בטוחה על פי חוק המכר.

20.8 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרתו היסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה (ממחיר הדירה), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בנספח ג' להסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו (לעיל ולהלן: "**הפיצוי המוסכם**"). המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. מובהר כי המוכרת לא תהיה זכאית לקבל כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק ובלא לגרוע מזכותה לגשת לערכאות.

20.10 מבלי לגרוע מתוקף כל ההוראות דלעיל, מילוי התחייבויות המוכרת עפ"י הסכם זה מותנה במילוי המלא, המוחלט ובמועדן של כל התחייבות הרוכש עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל.

21. הוראות שונות

21.1 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו ע"י הרוכש וכן ע"י המוכרת באמצעות מורשי החתימה מטעמה. המוכרת רשאית לחתום רק על עמודיהם הראשונים והאחרונים של הסכם זה ושל כל אחד מנספחיו. חתימת המוכרת כאמור תחייב את המוכרת ביחס לכל עמודי הסכם זה ונספחיו, ובלבד ששמה המודפס או חותמתה מצויים בתחתית כל עמוד.

21.2 במידה והרוכש הוא תושב חוץ ו/או אינו אזרח ישראלי ו/או עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, עליו לקיים בעצמו ובאחריותו המלאה והבלעדית את כל הוראות הדין המתייחסות לרכישת נכס קרקע בישראל, כתנאי מוקדם לרכישת זכויות בדירה ולמילוי התחייבויות המוכרת.

21.3 היה הרוכש קטין או פסול דין, על אפוטרופסו או כל אדם אחר הממונה על ענייניו לפי כל דין וכן על החתום בשמו על ההסכם, להמציא למוכרת את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות הרוכש בהסכם זה בתוך עד 60 (ששים) יום מחתימת הסכם זה. לא הומצא אישור כאמור, תהיה המוכרת זכאית לפנות למשב"ש בבקשה להורות על ביטול זכייתו של הרוכש.

21.4 המוכרת תהיה רשאית לשלם, במקום הרוכש, כל סכום שחובת תשלומו חלה על הרוכש לפי הסכם זה ואשר לא שולם על ידו במועד, מובהר כי המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה כלפי הרוכש ו/או צדדים שלישיים, ובמקרה זה כל צד ישמור על טענותיו. הסכום ששולם ע"י המוכרת יוחזר לה ע"י הרוכש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בנספח התשלומים - נספח ג'.

21.5 המוכרת תהיה רשאית בעת ביטול ההסכם לחלט ולנכות מתוך כספים אם וככל שיידרש תשלומם לרוכש, את הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 20.9 לעיל במקרה של הפרה יסודית של הרוכש.

21.6 מובהר כי במקרה והרוכש, כמובנו בהסכם, מונה יותר מאדם אחד, הרי שכל זכות שתהיה למוכרת כנגד אחד מיחידיו תקנה לה זכות זהה כנגד כל יחיד הרוכש ולרבות לביטול ההסכם. באם רק אחד מיחיד הרוכש חתם על הסכם זה, כל האמור בהסכם יחייב את אותו אחד מיחיד הרוכש אשר חתם על ההסכם וכן את כל שאר יחיד הרוכש, ביחד ולחוד. בכפוף לאמור בסעיף 2.6 לחוזה המכר.

21.7 **עורכי הדין** - הודע לרוכש שהמוכרת מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י משרד עורכי הדין - אטיאס, גראור, וישניצקי, ענבר ושות', כי עורכי הדין אינם מייצגים את הרוכש ואין להם כל התחייבויות כלפי הרוכש, חרף תשלומי הרוכש לעורכי הדין וכי הרוכש זכאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו. כל ההתחייבויות בקשר לרישום זכויות הרוכש הינן של המוכרת ולא של עורכי הדין, ולא נוצרו ולא ייווצרו בין עורכי הדין לבין הרוכש יחסי עו"ד לקוח. על כן ולמען הסר ספק, מוסכם כי אין לעורכי הדין חובת נאמנות כלפי הרוכש. למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת עורכי הדין כמייצגי הרוכש על טופס ההצהרה כמפורט בסעיף 11.1 לעיל ו/או אימות חתימת הרוכש על גביו ו/או פניות אל הרשויות בנדון, כדי ליצור יחסי עו"ד לקוח בין עורכי הדין לבין הרוכש, הוא הדין לעריכת ייפויי הכוח כמפורט בנספחים ד' או ה' להסכם.

הודע לרוכש שעורכי הדין מייצגים וייצגו את המוכרת בכל הליך הקשור לפרויקט או לדירה ו/או בקשר להסכם זה, לרבות בהליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות בהליכים משפטיים נגד הרוכש ו/או מי מטעמו, וזאת אף אם טרם הושלמו הליכי הרישום.

על אף האמור ומבלי לגרוע מתוקפו, מסכימים הצדדים כי עורכי הדין יטפלו ברישום זכויות המוכרת והרוכש עפ"י הסכם זה, ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך.

21.8 אין ולא יהיו לרוכש זכויות קיזוז ו/או זכות להפחתה ו/או ניכוי כלשהם מתשלומים המוטלים עליו על פי הוראות ההסכם ו/או זכויות עיכבון מכל סוג שהוא.

21.9 הודע לרוכש שמידע אשר נמסר על ידו למוכרת יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכרת ו/או גופים אחרים מטעמה במאגר מידע, הרשום - אם וככל שיידרש - בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את המוכרת ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, וכן לצורך פניות של המוכרת לרוכש בהצעות שונות. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובות מסירת המידע על פי דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם בכפוף לחוק הגנת הפרטיות (כגון - קבלנים, ספקים, רשויות, בנקים, גופים מממנים, רמ"י וכיו"ב).

21.10 המוכרת תהיה רשאית להקים במבנה "דירה לדוגמא" אשר תשמש לתצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים במבנה ו/או הבניינים ו/או הפרויקט, והרוכש מתחייב שלא להפריע באופן כלשהו לשימוש ולפעילות ב"דירה לדוגמא" למטרות הנ"ל. מובהר כי אין בהקמת "דירה לדוגמא" ו/או במפרטה כדי לשנות מהוראות ההסכם, תכניות המכר והמפרט הנלווה אליו. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש בהתאם להוראות כל דין או מזכות הרוכש להעלות כל טענות. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ותחדל להפעילה עם מכירת כל הדירות בפרויקט.

21.11 כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד למשנהו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום מסניף דואר במדינת ישראל. לאחר תאריך המסירה תהיה כתובתו של הרוכש כתובת הדירה שנרכשה עפ"י הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום: