

פרויקט "רייסדור עפולה"  
בנין מס' \_\_\_\_\_  
דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_

## חוזה מכר – דירה במחיר מופחת

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2022

בין: **רייסדור יזמות בע"מ**  
**ח.פ. 513708248**  
שכתובתה לצורך הסכם זה:  
מצדה 7, בני ברק, 5126112  
(להלן: "המוכרת" או "החברה")

### מצד אחד;

לבין: **1. שם:** \_\_\_\_\_ **ת.ז.:** \_\_\_\_\_

**2. שם:** \_\_\_\_\_ **ת.ז.:** \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון נייד: \_\_\_\_\_; מייל: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכ"א לחוד בערבות הדדית  
(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

### מצד שני;

**והואיל** והמוכרת זכתה במכרז מספר צפ/204/2020 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה למגורים בשוב עפולה וכן זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה המהוונות של "המתחם";

**והואיל** והמוכרת מתעתדת להקים על "המתחם" את ה"פרויקט" כהגדרתם להלן;

**והואיל** והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה את "הדירה" ב- "בניין" שייבנה במסגרת ה"פרויקט" על-פי האמור בהסכם זה, בתנאים המפורטים בו ובנספחיו כמוגדר להלן;

## לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא הגדרות ונספחים:

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2 כל נספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 הכותרות לסעיפי הסכם זה הינן לשם הנוחיות בלבד ואין להסתמך עליהן לצרכי פרשנות.
- 1.4 הסכם זה כפוף למסמכי המכרז והוראותיו. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז (וזאת למעט במקרים בהן ניתן במפורש אישור רשות מקרקעי לישראל כי האמור בהסכם זה יגבר על מסמכי המכרז).
- 1.5 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

### 2. הגדרות:

- 2.1 "המתחם" – כלל המגרשים על פי התב"ע;
- 2.2 "התב"ע" – תכנית מס' תמל/1021 וכל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול כדין על המקרקעין.
- 2.3 "המגרש/ים" או "המקרקעין" או "הקרקע" – מגרשים תכנוניים 1000 (לשעבר מס' 415, 5019, 5020) במתחם א' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579676 א הידועים גם כגוש 17013, חלקות 48-50 בעפולה; מגרשים תכנוניים מס' 5013, 422 במתחם ב' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579684 א הידועים גם כגוש 17012, חלקות 11, 17 בעפולה; מגרשים 418, 419 במתחם ג' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579692 א הידועים גם כגוש 17013, חלקות 46, 47 בעפולה; מגרשים תכנוניים מס' 1001 (לשעבר 5022, 5023, 5024) במתחם ה' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל

- מס' 21579718א הידועים גם כגוש 16774, חלקה 395 וכגוש 17014, חלקות 14-16 בעפולה; **"הבניין"** – הבניין ו/או הבניינים המהווה חלק מהפרויקט שיבנה על חלק מהמקרקעין כמפורט בהסכם זה על נספחיו;
- 2.4 **"הפרויקט"** – "רייסדור עפולה" המוקם על ידי המוכרת על המתחם כמפורט בהסכם זה על נספחיו ואשר כולל בניית כ- 268 יחידות דיור במתחם (חלקם במסגרת תכנית "מחיר מופחת" וחלקם במכירה לשוק החופשי);
- 2.5 **"המכרז"** או **"מסמכי המכרז"** – מכרז במסלול "מחיר מופחת" שהוצא על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ומספרו צפ/204/2020 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה במקרקעין;
- 2.6 **"היתר בניה"** – היתר בניה על פי חוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 לבניין ולדירה;
- 2.7 **"הקבלן"** – המוכרת ו/או כל קבלן מבצע לפרויקט אשר נקבע ו/או ייקבע על ידי המוכרת מורשה כדין;
- 2.8 **"רכוש משותף"** – כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שייבנו על ידי המוכרת ואשר יוגדרו על ידה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**).
- 2.9 **"המפרט"** או **"המפרט הטכני"** – מפרט טכני המצורף **נספח א'** להסכם זה ואשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב המצורף כנספח ג' במסמכי המכרז.
- 2.10 **"התוכניות"** או **"תוכניות הדירה"** – התוכניות והתשריטים המצורפים **נספח ב'** להסכם זה.
- 2.11 **"הוראות תחזוקה והשימוש"** – הוראות אחזקה, תחזוקה ושימוש ביחס למתקנים המותקנים בדירה, ואשר יהיו **נספח יז'** להסכם זה עם מסירתם לקונה במועד המסירה כאמור בהסכם זה, כשהן חתומות על ידי המוכר והקונה.
- 2.12 **"הדירה"** או **"הנכס"** – כהגדרתה בסעיף 2 **נספח ג'** – נספח התשלומים והמועדים.
- 2.13 **"המשכנתא"** – משכנתא ו/או משכנתאות מדרגה ראשונה הרשומות ו/או שירשמו על זכויות החכירה במגרש להבטחת ההלוואות שתקבל המוכרת מהמוסד המלווה כאמור בסעיף 15 להלן.
- 2.14 **"המוסד"** או **"המוסד המלווה"** – בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי אחר ו/או נוסף עמו תתקשר המוכרת, ואשר יעניק למוכרת הלוואות ו/או 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.
- 2.15 בוטל.
- 2.16 **"מהנדס הפרויקט"** ו- **"מנהל הפרויקט"** – מי שימונה על ידי המוכרת לצורך ניהול הפרויקט.
- 2.17 **"הועדה המקומית"** – הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה.
- 2.18 **"הרשות"** או **"רמ"י"** או **"הרשויות המוסמכות"** – משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל.
- 2.19 **"חוק המכר"** – חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
- 2.20 **"חוק הבטחת השקעות"** – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 2.21 **"חוק המקרקעין"** – חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 2.22 **"ריבית פיגורים"** – עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 לחוק המכר, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 תהא הריבית בשיעור המקסימלי, ולאחר קביעת התקנות לפי ס' 5 לחוק המכר ריבית פיגורים בשיעור שיקבע בתקנות לפי ס' 5 לחוק המכר שמוכר רשאי לכלול בהסכם על פי דין.

### 3. נספחים:

- 3.1 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.2 כל נספח אשר אינו מפורט ברשימה מטה, אשר ייחתם על ידי שני הצדדים וייאמר בו במפורש כי הינו מהווה נספח להסכם זה.
- 3.3 הנספחים לחוזה זה:

<b>נספח "א"</b>	-	המפרט הטכני (מפרט המכר);
<b>נספח "ב"</b>	-	תכניות ותשריטי המכר;
<b>נספח "ג"</b>	-	נספח תשלומים ומועדים;
<b>נספח "ד"</b>	-	יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר;
<b>נספח "ה"</b>	-	נספחי המוסד המלווה;
<b>נספח "ו"</b>	-	תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן;
<b>נספח "ז"</b>	-	תצהיר וכתב התחייבות - חסר קרקע בייעוד מגורים;
<b>נספח "ח"</b>	-	כתב התחייבות – חסר דירה/משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת
<b>נספח "ט"</b>	-	נספח היעדר היתר בניה;

- נספח "י" - ייפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר מופחת";
- נספח "יא" - נספח הצמדת חנית נכה;
- נספח "יב" - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד;
- נספח "יג" - נספח שומה עצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה;

#### היעדר היתר בניה:

הובא לידיעת הקונה, כי נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ניתן היתר בניה לבניית הבניין והדירה שעל המקרקעין וכי תכניות המכר המהוות חלק מתוכנית ההיתר עדיין לא אושרו סופית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה הכל כמפורט בתנאים ובהוראות נספח "י", המצ"ב להסכם זה.

#### 4. הממכר:

- 4.1 בכפוף לקבלת היתר בניה להקמת הפרויקט ובתוכו הדירה, קיום על ידי הקונה של התחייבויותיו על פי חוזה זה הרלוונטיות למסירה המוכרת מתחייבת בזאת למכור לקונה ולרשום על שם הקונה את זכויות החכירה בדירה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והמכרז והקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו, ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, אזי כאמור לעיל יפעלו הצדדים בהתאם להוראות נספח "י".
- זכויות החכירה של הקונה בממכר תרשמה בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם להוראות כל דין כשהן נקיות מכל משכנתא ו/או שיעבוד ו/או כלשהו למעט משכנתא ו/או שיעבוד ו/או הערות לזכות בנק ו/או כל גוף אחר הנוגעות לקונה ובהתאם להוראות המכרז.
- 4.2 מובהר בזאת כי הדירה כוללת רק את הדירה עצמה, החניה/יות הצמודות לה והמחסן הצמוד לה, ככל שהוצמדו, כמפורט בנספחים להסכם. כל יתר הזכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט תהיינה בבעלות ו/או בחכירת המוכרת ו/או בבעלות ו/או חכירת מי מטעמה ו/או בעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות הנוספים ו/או הרשומים של המקרקעין ו/או המתחם, לפי העניין.

#### 5. הצהרות המוכרת:

המוכרת מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

- 5.1 כי היא זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במגרש וזכויותיה בו נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות אחרת של צד ג' כלשהו למעט שיעבודים ו/או זיקות הנאה ו/או משכנתאות ו/או התחייבויות לרישום משכנתא הקשורים במוסד המלווה כהגדרתו להלן.
- 5.2 כי אין כל מניעה מצידה להתקשר עם הקונה בהסכם זה ולבצע את עסקת המכר נשוא הסכם זה.
- 5.3 הינה זכאית לבנות את הפרויקט, על פי היתר/י בניה שיתקבל/ו כדין ובהתאם לתוכניות המכר שתכלולנה את הדירה.
- 5.4 הדירה והבניין ייבנו בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות המכר, כאשר המפרט הטכני לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, וזאת בכפוף להיתר/יה בניה, להוראות המכרז, לתוכניות, להוראות כל דין ולהוראות חוזה זה. הדירה הנמכרת כוללת את כלל הצמודותיה וכן את חלקה היחסי ברכוש המשותף.

#### 6. הצהרות הקונה:

הובא לידיעת הקונה המפורט בזאת כדלקמן והוא מאשר כי:

- 6.1 כי זכות החכירה ביחס לדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת "מחיר מופחת" ועל כן חלק ניכר מהוראות חוזה זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הקונה מתחייב כי:
- 6.1.1 הינו "זוכה" בהגרלת "מחיר מופחת", ועומד בכל התנאים לצורך רכישת הדירה במסגרת "מחיר מופחת" נכון למועד חתימת חוזה זה, והינו מעוניין לנצל את זכאותו לרכישת

דירה בפרויקט. הודע לקונה שהינו מחויב לתנאי תכנית "מחיר מופחת" ותנאי המכרז, הרלוונטיים לזוכי/רוכשי דירות מחיר מופחת. כמו כן, הקונה מתחייב להמציא למוכרת תעודת זכאות לרכישת דירת "מחיר מופחת" בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון, וזאת במעמד החתימה על חוזה זה או במועד מוקדם לכך, לפי דרישת המוכרת, וכן הקונה מתחייב להמציא למוכרת כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרת וזאת מיד עם דרישתה הראשונה, בקשר להיותו זכאי לתוכנית "מחיר מופחת".

6.1.2 הובהר לקונה כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה/משפר דור, לפי העניין, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי מהמוכרת בגין ביטול חוזה זה.

6.1.3 לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לקונה ו/או את תנאי תקנון תוכנית "מחיר מופחת". המוכרת רשאית לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שהוכח כי נגרמו לה בגין הפרת תנאי המכרז והתקנון הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות.

6.1.4 הודע לקונה שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תוכנית "מחיר מופחת" ולמוכרת אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

6.1.5 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על כתב התחייבות ותצהיר חסר דירה (בייעוד מגורים)/משפר דור, **נספח "ז"** לחוזה, אשר יועבר על ידי המוכרת לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.

6.1.6 הודע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבין המועדים, ובמידה ויעביר זכויותיו בדירה יהא צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 20.1 להסכם זה.

6.1.7 הקונה מצהיר כי הוא אזרח ישראלי או זכאי לעלות לישראל מכוח חוק השבות, התש"י - 1950 (להלן: "**חוק השבות**") והוא מתחייב בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להעביר זכויותיו למי שאינו אזרח ישראלי או למי שאינו זכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, אלא בהתאם לדין, להחלטות ו/או הנחיות הרשויות לרבות רמ"י, וזאת מבלי לגרוע מאיסור העברת הזכויות כמפורט בהסכם זה.

6.1.8 הובהר לקונה כי הקניית זכות הבעלות ביחס לדירה במחיר מופחת, אם וככל שתתאפשר, תהיה באישור הרשות ובהתאם לכללים שיקבעו וזאת כאמור במסמכי המכרז ולכללים והנהלים הנהוגים ברשות מקרקעי ישראל. הקונה מתחייב שלא לפנות לרשות לצורך הקניית זכות הבעלות, זאת עד להשלמת רישום הבית המשותף (ככל והדבר יהיה אפשרי מבחינה משפטית).

6.2 הובהר לקונה כי המוכרת רשאית להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות המפרט הטכני, תוכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.

6.3 ניתנה לקונה האפשרות לבקר, לבחון ולבדוק בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין וסביבתם ואת התוכניות החלות על המגרש ובכללן את התב"ע, החלטות ועדות שונות לגבי התכנון הקיים ו/או המתגבש ביחס למקרקעין, להכיר את המצב התכנוני, את תכניות הדירה, המפרט הטכני, מיקום הבניין והדירה בפרויקט, וכן לבדוק ולבחון לעומק את המצב הפיסי, המשפטי, התכנוני, הקנייני והסטטוטורי של הדירה, של הבניין, של המקרקעין, של המתחם וכן את כל יתר הנתונים והמסמכים לרבות כל מסמך אחר שהמוכרת התבקשה להעמיד לרשותו, ולמצוא את כל הנ"ל מתאימים לצרכיו ומטרותיו מכל הבחינות.

6.4 כי הודע לו שהבניין והפרויקט מצויים במתחם המצוי בסביבה מתפתחת אשר עתידות להתבצע בה עבודות פיתוח משמעותיות בהיקפים גדולים וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה בכפוף לכך שיושלמו עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכרת תוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מביניהם. לפיכך, החברה מתחייבת שהשלמת עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכרת כאמור לעיל לא תמנע מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה וכן שימוש סביר בדירה, הקונה לא יפעל באופן העלול לעכב ו/או למנוע קידומן והשלמתן של עבודות הפיתוח והבנייה במתחם, בכפוף לזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. המוכרת מתחייבת כי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל תבוצענה באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לקונה.

כמו-כן, יובהר כי ככל ותימסרנה דירות לפני מועד המסירה הקבוע בהסכם זה, תהא רשאית המוכרת לבצע שימוש ביתרת המתחם כראות עיניה במהלך התקופה שעד לסיום כלל עבודות הבניה במתחם, ובכלל זה, שימוש ביתרת שטחי המתחם לצרכי אחסנה ו/או לכל צורך אחר, לצורך הקמת הפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת וזאת עד למועד המסירה ובלבד שלא תפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה ובהצמודותיה לרבות זכויות למעבר אל ו/או מ- הדירה על הצמודותיה ובסיום עבודות הבניה החברה תשאיר את המתחם נקי באופן סביר.

6.5 כי הובא לידיעת הקונה, כי המוכרת זכאית בכל עת, אף לאחר כריתת ההסכם, לבקש ולהשיג מהרשות המוסמכת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה. אין באמור בכדי למנוע מהקונה

לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות ו/או תביעה ביחס לכל הליך תכנוני במתחם. השינויים האמורים בסעיף זה יהיו בתנאי כי מיקום הבניין על הקרקע וייעודו לא ישתנו עקב כך וכן בתנאי כי הדירה, על הצמדותיה שטחה ומיקומה וכן תכנונה הפנימי לא ישתנו.

בעניין זה מובהר כי המוכרת תהיה רשאית לבקש הקלות נוספות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו/או לממש זכויות בנייה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהמוכרת זכאית לממש על פי מסמכי המכרז, ככל שיתקבלו ו/או יינתנו בקשר למקרקעין בעקבות שינוי התב"ע ו/או החלטה אחרת ו/או תב"ע חדשה, על ידי צד שלישי שאינו המוכרת, והכל בתנאי שזכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה לא תפגענה וההקלות כאמור תאושרנה על ידי הגורמים המוסמכים לרבות משרד הבינוי והשיכון.

הובא לידיעת הקונה כי במסגרת הוראות המכרז תהיה זכאית המוכרת, להשכיר ו/או למכור יחידות דיור בפרויקט, שלא במסגרת מסלול 'מחיר מופחת' (להלן: **"יחידות השוק החופשי"**) והכל על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז ועפ"י כל דין.

6.6 כי הודע לו שכל קומה בבניין שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל קומה אחרת בבניין ו/או באגף אחר וכל דירה שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל דירה אחרת בכלל ומהדירה במיוחד, והודע לו שיתכנו שינויים בחלוקה בין הדירות בבניין ו/או בין האגפים (ככל שיהיו כאלו) וידוע לו שיתכנו שינויים בקביעת שטחי השימוש המשותפים ו/או בחלוקתם לפי סוגיהם השונים ו/או בהצמדותיהם בכל קומה של הבניין ו/או האגף, לרבות בקומה בה מצויה הדירה ו/או בכל חלק אחר של הפרויקט והכל בכפוף להוראות המכרז ובהתאם להיתר הבניה שהתקבל ו/או יתקבל, המפרט ותוכניות המכר שאושרו ו/או יאושרו והכל בכפוף לאמור בסעיף 6.5 לעיל.

6.7 בוטל.

6.8 כי הובא לידיעתו כי סטייה קבילה ו/או שינויים קלים בכמויות ו/או במידות ו/או בשטחים ו/או בבניית הדירה לעומת **נספח "ב"**, לא יהוו הפרת התחייבויותיה של המוכרת על-פי הסכם זה, לא יחשבו כאי התאמה ולא יזכו את הקונה בכל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או כל סעד אחר. סטייה קלה משמעה סטייה קבילה כהגדרתה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשס"ח 2008.

6.9 הובהר לקונה כי בכל הנוגע להבטחת זכויותיו מכוח הסכם זה יחולו הוראות הסכם זה על נספחיו ובפרט הוראות סעיף 15 להלן והוראות נספחי המוסד המלווה המצורפים כ**נספח "ה"** להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

6.10 הובא לידיעת הקונה כי לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין ומימון הבניה ובמסגרת חוזה ההלוואה שבין המוכרת לבין המוסד המלווה יצרה ו/או תיצור המוכרת לטובת המוסד המלווה בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על זכויותיה במקרקעין ובפרויקט כמפורט, בין היתר, בסעיף 15 להלן.

6.11 הודע לקונה כי אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניית ו/או השלמת ההקמה של הפרויקט ו/או הדירה ו/או בקשר לחוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של המוסד ביחס למוכרת, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בני"ל, נועדו להגן על זכויות המוסד המלווה בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), וכי אין למוסד המלווה כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פיקוח על הפרויקט.

6.12 הודע לקונה כי המוכרת רשאית לנצל כל זכות מזכויותיה במקרקעין ובמתחם ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בפרויקט. הימנעות המוכרת מלנצל זכות מזכויותיה לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תחשב כויתור מצידה על זכות זו, אלא רק אם ויתרה המוכרת על הזכות במפורש ובכתב. להסרת ספק מובהר כי רק זכות שהוענקה לקונה במפורש בחוזה זה במקרקעין ו/או בבניין ו/או במתחם תהיה שייכת לקונה.

6.13 הובהר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מיקומם של המחסנים, מספור הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צובר גז, מאגר מים, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות (לא סלולאריות) ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת מתכנני הפרויקט ו/או רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה, על הצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרת תהיה רשאית להקים בבניין ו/או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או צובר גז ו/או מתקנים אחרים, המשמשים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז בהתאם לדרישת הרשויות השונות (ובכלל זה חברת הגז או חברת החשמל או חברת התקשורת), גורמי התכנון והגורמים המקצועיים המלווים את הפרויקט מטעם המוכרת. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. הובהר לקונה כי הינו רשאי לחתום על חוזה זה לאחר שהיוועץ עם עו"ד מטעמו.

6.14

## 7. הבניה:

7.1 המוכרת מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב, המפורטים **בנספחים "א" ו-"ב"** המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובכפוף לתנאי התב"ע והיתר הבניה ולשינויים אשר יחולו בהם, ככל שיחולו, בהתאם לדרישות רשויות התכנון ו/או כל רשות מוסמכת אחרת. הודע לקונה כי הבנייה של הבניין והדירה בהתאם להוראות הסכם זה תבוצע על ידי הקבלן מטעמה של המוכרת בעל רישיון כדין.

7.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור מילולי של הדירה במפרט לעומת התכניות, יחייב את המוכרת התיאור המופיע במפרט. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהוראות סעיף 5.4 לעיל.

7.3 אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של הדירה לעומת התיאור במפרט ובתוכניות שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהיו הפרה כלשהי של התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.

7.4 המוכרת רשאית להכניס שינויים, לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף להוראות המכרז, לאישור הרשויות, משרד השיכון והחברות המוסמכות מטעמה ככל שידרש, ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכרת שינוי בתכנון ובבניית הדירה (גודלה, מיקומה, החלוקה הפנימית (בה) והצמדותיה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה ובהוראות המכרז.

כמו כן, הודע לקונה כי בגין דרישת רשויות מוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתר הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית להכניס שינויים בפרויקט בהתאם לדרישת הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה ובלבד שלא יחול שינוי בדירה גופא לרבות החלוקה הפנימית שבה וכן במיקום הדירה וכיווניה. הקונה מתחייב לא להתערב, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית הדירה או הפרויקט, או בפעולה כלשהי שהמוכרת זכאית לעשותן על פי חוזה זה במשך כל תקופת הבנייה, עד להשלמתו של הפרויקט, אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות ולרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון.

7.5 הובא לידיעת הקונה כי הבניין בו מצויה הדירה מהווה בניין אחד מתוך הפרויקט וכי בכפוף להוראות המכרז, המוכרת זכאית להקים את הפרויקט או כל חלק ממנו בעת ובעונה אחת או בשלבים, הכל כפי שתמצא לנכון, וכן לבצע עבודות בניה עד למועד המסירה גם אם נמסרה הדירה לפני מועד המסירה הקבוע בהסכם זה ולבצע עבודות אחזקה ו/או תיקון ליקויים ולרבות הפיתוח בכל חלק מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות חוזה זה ותימסר לקונה כשהיא ראויה למגורים במועד הקבוע בהסכם זה ולא יהא בביצוען של העבודות כאמור לרבות הפיתוח, גם לאחר מסירת החזקה בדירה, משום פגיעה בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה ובדרכי הגישה אליהם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת זכאית לבצע עבודות פיתוח, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, ככל שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה וכי העבודות כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ושעבודות הפיתוח אשר באחריות המוכרת תסתיימנה בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפי המוקדם מביניהם.

7.6 בכל שלב, עד לגמר בנית הבניין, ובכפוף למסמכי המכרז, רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר ו/או בהתאם לדרישות רשויות התכנון, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה גופא (שטחה, מיקומה וחלוקתה הפנימית על הצמדותיה) ולא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה, למעט סטייה בביצוע של עד 2% בשטח הדירה וסטייה בביצוע של עד 5% בשטח גינה ובהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

7.7 המוכרת רשאית ללא הסכמת הקונה להעביר דרך המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה בעצמה או באמצעות איזו רשות או גוף אחר, מוסד אחר או מוכרת אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, מערכות גז, צוברי גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, קווי ביוב, קווי ניקוז, כבלים לאנטנות טלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, להתקין בריכות ביוב ו/או

ניקוז וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים או בניינים אחרים לידו. כמו כן, המוכרת תהא זכאית (אך לא חייבת), לאפשר הצבת אנטנות מכל סוג (למעט אנטנות סלולאריות), וכן מערכות אלקטרוסולריות, טורבינות רוח, קולטי שמש ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר בגג או גגות הבניין, בתשלום או שלא בתשלום, ו/או לאפשר לצד ג' אחר לבצע התקנות כאמור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לרשויות או גופים העוסקים בני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל. במקרים כאלה, על הקונה לאפשר למוכרת ו/או לגופים ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה, בתיאום מראש, ויובהר כי ככל שיידרש תיקון מתוך דירת הקונה אזי החברה תבקש את רשות הקונה להיכנס לדירת הקונה, כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצרכים הנ"ל ויובהר כי בסיום העבודות תשיב החברה את המצב לקדמותו. ככל ויידרש להיכנס לדירת הקונה על מנת לבצע תיקונים מתוך דירתו והקונה לא יאפשר למוכרת ו/או לקבלן מטעמה להיכנס לדירה וזאת מנסיבות שאינן מוצדקות על פי כל דין, החברה תהיה רשאית לתבוע את הקונה בגין כל נזק שיגרם לה ו/או לרוכשים בבניין בגין סירובו כאמור.

7.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 7.7 לעיל, הודע לקונה במפורש שבשטחי הרכוש המשותף, ו/או בשטחי הצמודות, יכול ויהיו מתקנים הכוללים קווי ביוב, בורות ביוב ו/או ניקוז, קווי חשמל וטלפון, טלוויזיה בכבלים וכל מתקן אחר אשר נועד לשרת את הדירות ו/או דיירים של בתים אחרים, הכל כפי שיפורט במפרט ובתכניות ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה לרבות השימוש הסביר בדירה ובהצמודות לה, לרבות דרכי גישה סבירה ובטוחה אליהן.

## 8. המסירה:

8.1 המוכרת מתחייבת כי, בכפוף למילוי התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת, ע"פ הוראות חוזה זה, תמסור את החזקה בדירה לקונה לאחר שבנייתה הושלמה ובהתאם לאמור בסעיף 8.11 להלן וכן התקבל טופס 4, וזאת במועד הקבוע **בנספח "ג"** להסכם זה (להלן: "**תאריך המסירה**") או עד לתאריך אחר מוקדם יותר שייקבע בהתאם לאמור להלן. וזאת כנגד החזרת כל בטוחה אשר קיבל הקונה על פי הסכם זה בהתאם להוראות סעיף 15.4 ומסירת ייפוי כוח נוטריוני למוכרת כאמור בסעיף 18 להלן (ככל שלא נמסר למוכרת עד למועד המסירה).

8.2 יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למגורים למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין המוכרת מתחייבת כי בתאריך המסירה, בין אם הושלמו עבודות הפיתוח ובין אם לאו, תובטח לקונה גישה סבירה לדירה (על הצמודותיה) וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וכי עבודות הפיתוח תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

עבודות פיתוח אשר באחריות המוכרת בגבולות הפנימיים לבניין, בפרויקט ובסביבתו, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ- 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפי המוקדם מבניהם, בהתאם להוראות הדין החל.

יובהר כי ככל שעבודות הפיתוח שבאחריות המוכרת תימשכנה לאחר מסירת החזקה כאמור, המוכרת תפעל באופן סביר ומקובל על מנת למנוע ככל האפשר הפרעה לקונה. כמו כן, הובא לידעת הקונה כי עבודות הפיתוח הכללי ייתכן ותתבצענה באמצעות צד שלישי, והכל בהתאם להוראות המכרז.

8.3 כמו כן, הובהר לקונה שעשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות וכיוצ"ב, והכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות ורשויות התכנון ובכפוף לכל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובכפוף להוראות חוברת המכרז ולכל דין.

8.4 למרות כל האמור בחוזה זה, איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על חודש ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת שבחוזה זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

8.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה 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. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

8.6 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 8.5 לעיל לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

8.7 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 8.5 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

8.8 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף 8.5 לעיל 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 8.5 לעיל, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

8.9 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 8.5 לעיל תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 8.4 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.

#### 8.10 פיצוי בשל איחור במסירה:

8.10.1 לא העמידה המוכרת את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), תשלם המוכרת לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשות הקונה:

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

8.10.1.2 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.

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

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

8.10.2 הוראות סעיף 8.10 זה על תתייחסו לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה לקונה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

8.11 המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה, לאחר קבלת טופס 4 כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וכשזכות הקונה בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות אחרת של צד שלישי, למעט המשכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או לבנק המלווה של הפרויקט או משכנתא ו/או הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה ו/או עיקולים בעטיו של רוכש הדירה.

8.12 סמוך למועד השלמת הדירה, תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה").

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כדלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "מועד המסירה החלופי").

ככל שהרוכש לא הגיע למועד המסירה או למועד המסירה החלופי כאמור, תחשב הדירה כאילו נמסרה לרוכש ממועד המסירה החלופי, לכל דבר ועניין ובלבד שלא היו קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.

8.13 במקרה בו המוכרת תשלם את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן ו/או תאריך המסירה, המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים (להלן: "מועד המסירה המוקדם") ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על



במקרה של הקדמת מועד המסירה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוע נדרש עד למועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

8.14 הקונה מתחייב למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה מהמוכרת ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי להניח חפצים בדירה ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו כדין, מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה ובלבד שהדירה ראויה למגורים ולא יהיו בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.

8.15 מובהר, כי אם לא יופיע הקונה במועד המסירה ו/או במועד המסירה החלופי שתואם מולו ו/או במועד המסירה המוקדם, לפי העניין או לא יקבל את הדירה לרשותו ובלבד שהדירה ראויה למגורים וכי סירובו לקבלת הדירה אינו נובע מליקויים המונעים שימוש סביר בדירה על הצמודותיה ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה הרלוונטיות למסירה, ייחשב הדבר כאילו נמסרה הדירה בפועל לידי הקונה (וזאת ככל שהמוכרת לא תודיע לקונה על ביטול חוזה בנסיבות של הפרה יסודית, כמתואר בחוזה זה), וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק בהתאם להוראות הסכם זה, והמוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה בקשר לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין אובדן, קלקול, פגם או נזק שהוכח כי נגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הקונה והמוכרת תהא זכאית בנוסף לכל סעד אחר לו תהייה זכאית בדין ו/או בהסכם זה.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלום ממועד המסירה החוזי ואילך על הקונה ומבלי לגרוע מכלליות האמור בתשלום ארנונות, דמי ניהול, וכל המיסים והתשלומים האחרים על פי הסכם זה.

איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואו ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, לרבות אי תשלום של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת ומבלי לפגוע ביתר תרופות וסעדי המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור. אי-נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות המוכרת. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי עיכוב בתשלום כלשהו החל על הקונה יגרור חיוב בריבית פיגורים בהתאם להוראות הסכם זה. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה קודם למסירת החזקה בדירה ובהתאם ללוח התשלומים הקבוע ב**נספח ג'** להסכם זה וכתנאי לקבלת החזקה בה.

בכל מקרה של עיכוב בהשבת ערבויות שקיבל הקונה מהמוכרת מסיבה שאינה תלויה במוכרת יהיה רשאי המוכר לתבוע מהקונה את כל הנזקים שייגרמו לו בשל אי החזרת הערבות כאמור ובכלל זה עמלות הבנק המלווה ובלבד שהמוכר עמד בהוראות הסכם זה והוראות הדין.

8.16 הודע לקונה כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, בהתאם לאמור בסעיף 8.12 ו-8.13 לעיל ועל אף היות הדירה ראויה למגורים, לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שנגרם לדירה לאחר תאריך המסירה אשר הוכח כי נגרם בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול בדירה והקונה מצידו יהיה אחראי לכל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שהוכח כי נגרם לדירה ואשר יכול היה להצטמצם לו הקונה היה מקבל את דירתו במועד המסירה והכל בכפוף להוראות הדין. על אף האמור לעיל, מובהר כי המוכרת אחראית על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, ומכאן שהמוכרת אינה פטורה מאחריותה, כשומרת חינוס (בלבד), בתקופת דחיית המסירה בהתאם לס"ק זה.

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

כמו כן, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין ואין

בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. יובהר כי המוכרת תהיה חייבת לכלול את ההוראות האמורות בסעיף זה בפרוטוקול המסירה.

ככל שהרוכש יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה יציין זאת נציג החברה על גבי הפרוטוקול ויהיה רשאי לצלם ולתעד את הדירה במצבה נכון למועד המסירה.

הודע לקונה כי במהלך ביצוע התיקונים ו/או בגינם עלולה להיווצר לו אי נוחות.

8.18 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה והדין על המוכרת למלאן לאחר מועד המסירה.

8.19 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל והגז בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזה לאספקת מים עם מחלקת המים של הרשות המקומית, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת הגז.

8.20 מובהר בזאת כי החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות חשמל מים וגז ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, (ככל שהתשלום שולם על ידה, ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים בגין החיבור הפרטני לדירה והמפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד :

מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים/תאגיד המים.

גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין חיבור הדירה עבור הקונה ו/או את התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין החיבור לתשתיות יחול על המוכר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי ידוע לו כי על רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף, וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים, ולשלם את התשלומים הדרושים עבור המוניים המשותפים ולהתקשר בחוזה מתאים עם חברת חשמל.

8.21 הקונה מתחייב להתייצב במשרדי עיריית עפולה, במשרדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במשרדי בזק - המוכרת הישראלית לתקשורת בע"מ, ובמשרדי כל רשות או גוף אחרים או נוספים, והכל לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לעשות כן על ידי המוכרת וכן לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או דו"ח הדרושים ו/או המועילים, לשם רישום שמו כבעל זכויות בדירה בפני כל אחד מהגופים ו/או הרשויות ו/או התאגידים הנ"ל הדרושים למתן שירותי חשמל, טלפון, מים וכיו"ב.

8.22 לפני שהמוכרת תמסור לקונה את הדירה, אסור יהיה לקונה להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם המוכרת ובהסכמתה, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

8.23 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו אשר גרמו לאיחור במסירה בפועל בהתאם למועד המסירה בהסכם זה במלואן ובמועדן, 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, ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

8.24 לא התייצב הקונה לזיהוי פריטים ו/או לא בחר הקונה פריטים הניתנים לבחירה, ככל וניתנים לבחירה על פי הסכם זה, בתוך- 30 ימים ממועד חתימתו על הסכם המכר ו/או פניית המוכרת, על פי המאוחר מבניהם (הפניה מהמוכרת יכולה אף להיות באמצעות משלוח מייל לכתובת המייל של הקונים המפורטת ברישא להסכם זה לפנות לספק הפריטים במועד אשר נקבע ע"י המוכרת), תשלח המוכרת הודעה נוספת בת 7 ימים שלאחריה, תהיה רשאית המוכרת אך לא חייבת לבחור את הפריטים בשם הקונה.

## 9. מסירת הרכוש המשותף:

9.1 המוכרת זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תיעשה לשלושת הקונים הראשונים, להם נמסרה החזקה בדירה אשר יהיו נציגות זמנית של הקונים ו/או לחברת הניהול בבניין ו/או באגף בבניין וכי במקרה כזה יתקבל בשמו ועבורו של הקונה הרכוש המשותף כולו או חלקו.

קבעה המוכרת את הקונה, ביחד עם שני קונים נוספים כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או חלק ממנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכרת לקבלו כנקוב בהודעה ולעניין זה ייחשב גם כנאמן של כל יתר הקונים בבניין ו/או באגף (לפי העניין), וכל פעולה שתיעשה על ידו בהקשר זה תחייב גם אותם. הובא לידיעת הקונה כי כל פעולה או מחדל של אותו קונה/ים בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב אותו במקרה שהקונה לא יופיע או לא יסכים לקבל את החזקה ברכוש המשותף בתאריך המסירה של הרכוש המשותף כאמור בהודעת המוכרת, בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל ועל אף היות הרכוש המשותף ראוי למסירה בהתאם להוראות הסכם זה, ייחשב הדבר כאילו נמסר הרכוש המשותף בפועל לידי הקונים, וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק והאחריות בהתאם להוראות הסכם זה, ומבלי לגרוע מהוראות הדין, המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונים לתיקון ו/או לפיצוי בגין כל אובדן, ליקוי, קלקול, פגם או נזק שנגרם לרכוש המשותף לאחר תאריך המסירה אשר הוכח כי נגרם בשל אי קבלת החזקה בפועל במועד או עקב אי טיפול ברכוש המשותף והכל בכפוף להוראות הדין, והמוכרת תהא זכאית בנוסף לכל סעד אחר לו תהייה זכאית בדין ו/או בהסכם זה.

- 9.2 הוראות סעיף 8 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו בשינויים המחויבים גם על מסירת הרכוש המשותף לרבות מסירתו בשלבים ואולם המוכרת זכאית למסור לנציגות הזמנית המיועדת לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח על הבנייה ו/או מיועץ טכני אובייקטיבי אחר, כי הרכוש המשותף ו/או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש ראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.
- 9.3 יובהר כי במקרה בו הרכוש המשותף או חלקים ממנו נמסרו אזי הודע לקונה שמועד המסירה המחייב של הרכוש המשותף לגבי כל דבר ועניין בקשר עם מסירת חלקים אלו הוא המועד בו נמסרו כאמור.
- 9.4 למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 9 זה, על כל סעיפי המשנה שלו, אינו פוטר את המוכרת מאחריותה על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") כאמור בסעיף 11 להלן.
- 9.5 הובהר לקונה כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית המוכרת לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה מוכרת להוכיח שלא צרכה. המוכרת תישא בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

#### 10. שינויים ותוספות בדירה:

- 10.1 יובהר כי המפרט הטכני המצורף להסכם זה **ננספח "א"** לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז.
- 10.2 מוסכם, כי הקונה לא יהיה רשאי להזמין מהמוכרת ו/או הקבלן תוספות, שדרוגים ושינויים ביחס למפרט הטכני, וכן לא יתאפשר לקונה לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל **בהתאם לקבוע במפרט הטכני**, וזאת במקרה שהקונה יוותר על רכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד:  
 10.2.1 ארון מטבח  
 10.2.2 סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת)  
 10.2.3 בית תקע  
 10.2.4 דלת כניסה למרפסת שירות
- 10.3 מובהר כי הקונה יהא מחויב להודיע לקבלן בדבר ויתור על אחד ו/או יותר מהרכיבים הנ"ל וזאת עד ולא יאוחר מהמועדים שיקבעו לכך על ידי הקבלן, אשר יימסרו לקונה מראש ובהתאם לאמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר, אחרת – יראו את הקונה כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי הנ"ל.
- 10.4 ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אשר משנים את חזית הבניין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובאם קיבל היתר בניה כדין, ככל שנדרש לכך.
- להסרת ספק מובהר כי תידרש הסכמת המוכרת לביצוע השינויים האמורים אך ורק במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין שטרם נמכרו ובכפוף להוראות הדין.
- ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של

חוזה זה והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיעמדו למוכרת כלפי הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

## 11. אחריות לפגמים:

- 11.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן הרשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: **"אי התאמה"** או **"אי התאמות"** ו- **"חוק המכר"**), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 11.2 התחייבות זו של המוכרת לתיקון אי ההתאמות, כאמור לעיל, מותנית בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: **"הודעה בדבר אי התאמה"**).
- 11.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכרת הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כדלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין ובתנאי שהקונה איפשר למוכרת ו/או מי מטעמה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי ההתאמה, לאחר שהמוכרת ו/או מי מטעמה תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים, שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת ו/או מי מטעמה לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב, טרם ביצוע התיקון.
- 11.4 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 11.5 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכרת כדלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן המוכרת כל נזק כני"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.6 המוכרת תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כדלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כדלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת.
- 11.7 במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 11.8 השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהם בעלי תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים והכל בכפוף להוראות הדין והמכר. מוסכם, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת לפגמים ברכוש המשותף של הבניין יחל ממועד מסירת הרכוש המשותף.
- 11.9 המוכרת לא תהא חייבת בתיקונים בתקופת הבדק או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, בדירה על כל הכלול בה, אשר הוכח כי נגרמו באשמת הקונה או קונה אחר בבניין, או עקב עבודות שינויים שבוצעו שלא באמצעות הקבלן ו/או בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הקונה, או עקב אי קיום הנחיות ו/או הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הקונה או על ידי קוני הדירות האחרות בבית.
- 11.10 ביצע הקונה במהלך תקופת הבדק שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג בדירה, תהא המוכרת פטורה

מביצוע התיקונים בחלקי הדירה בהם הוכח כי בוצעו השינויים ו/או התוספות שלא על ידה, וזאת ככל שהתיקון הנדרש הינו של ליקוי הנובע בין במישרין ובין בעקיפין מביצוע השינויים והתוספות שלא על ידי החברה כאמור והכל בכפוף להוראות הדין המחייבות.

11.11 מוסכם בזה כי אם הקונה לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהקונה לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, בדירתו או מדירתו לטובת דירה אחרת/רכוש משותף, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי המוכרת - יידחה ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה עד להסרת המניעה על ידי הקונה ובלבד שניתן לקונה מועד נוסף לביצוע התיקונים והכל בכפוף לדין. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופת הבדק ו/או האחריות על פי חוק המכר. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הקונה להעלות כל טענה ו/או תביעה ולפנות לערכאות על פי כל דין בעניין זה.

11.12 במועד קבלת הדירה תמסור המוכרת לקונה - ולגבי הרכוש המשותף - לקונה ו/או לנציגות הבית ו/או לחברת הניהול, את הוראות תחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידה, הכוללת הוראות בדבר שימוש נכון בפריטים אשר הורכבו בדירה או בנין או ברכוש המשותף, או של כל חלק מהם, או מתקן המותקן בהם. ההוראות יכילו הנחיות כיצד יש לתחזק ולהשתמש בהם. הקונה מתחייב למלא אחר ההוראות וההנחיות כאמור ולהשתמש בדירה בצורה סבירה וזהירה.

הובא לידיעת הקונה כי בכוונת המוכרת לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה, הכל לפי סוג הליקוי ומידת הדחיפות.

מוסכם כי לאחר ביצוע תיקוני הבדק כשורה הקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. למען הסר ספק, חתימת הקונה הינה על ביצוע התיקון בלבד ולא על טיבו.

11.13 הוראות סעיף 11 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו גם על פגמים ברכוש המשותף ובכפוף לכך שתקופת הבדק יחולו מיום מסירת הרכוש המשותף.

תעודת אחריות ו/או הודעה ו/או כתב התחייבות מאת הקבלן כאמור לעיל תימסר לאחד מבעלי הדירות לפי בחירת המוכרת - או במקרה שתהיה לדיירים נציגות חוקית קודם למסירה, והקונה מתחייב למלא אחר ההוראות וההנחיות כאמור בצורה סבירה וזהירה.

11.14 הובא לידיעת הקונה כי פגמים או תיקונים – כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה, עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים וכדומה. האמור לעיל אינו גורע מחובת המוכרת ו/או הקבלן להחזיר את מצב הדירה למצבו הקודם עפ"י ההסכם.

## **12. הרישום:**

12.1 הובא לידיעת הקונה כי עד להיווצרות האפשרות המשפטית לרשום את הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, תשמש המוכרת, חברת רייסדור יזמות בע"מ כחברה משכנת בה יתנהלו פנקסי זכויות אשר יתעדו את זכויותיהם של כלל הרוכשים בפרויקט וכן של כלל העברות הזכויות העתידיות ככל שתבוצענה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, הוראות המכרז והוראות כל דין.

12.2 הובהר לקונה שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ובמקרה של בית משותף רב אגפי הושלמה בנייתם של כל אגפי הבית המשותף בהתאם למועדי המסירה הנקובים בהסכם זה, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף ולפיכך זכויותיו בדירה אינן ניתנות מבחינה חוקית לרישום בלשכת רישום המקרקעין. הובהר לקונה כי הזכויות תירשמנה לאחר שתהיה אפשרות חוקית וטכנית לכך וכי בתקופת הרישום האמורות בסעיף 12 זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן או בשל עיכוב הנובע מהקונה.

המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין במועד המוקדם ביותר האפשרי, לשם השלמת הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש. משכך, רישום הבית המשותף יבוצע לאחר השלמת כלל הבניינים הנבנים על אותה החלקה.

12.3 הקונה רוכש את זכויות החכירה בדירה לאחר שהמוכרת יידעה אותו כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לשם רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין רק בגמר רישום הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ובמקרה של רישום בית משותף רב אגפי – לאחר השלמת בנייתם של כלל אגפי הבית המשותף, ובגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנייל

והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

ככל ויידרש הקונה לחתום על חוזה חכירה פרטני (חוזה משתכנים) מול רשות מקרקעי ישראל, הקונה מתחייב לחתום על חוזה חכירה מיד על פי דרישת המוכרת, והמוכרת תהיה רשאית, אך לא חייבת, לחתום על חוזה החכירה כאמור מכח ייפוי הכח המצורף להסכם זה.

12.4 המוכרת תהא רשאית, בכפוף לאפשרות המשפטית והטכנית כאמור, לרשום את הפרויקט כולו או חלקו או לרשום את הדירות ו/או הבניין שעל המגרש כבית משותף ו/או כבית משותף המורכב ממבנים או אגפים (להלן: "**הבית המשותף**") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין ועל פי תקנון ומסמכים לרישום על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. הובהר לקונה כי יתכן והבניין בו נמצאת הדירה ירשם כבית משותף נפרד ולחילופין כאגף בבית משותף מורכב. המוכרת תהיה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין. הובהר לקונה כי גם לאחר רישום הבית המשותף, תהיה המוכרת רשאית לתקן, מעת לעת ובכפוף לכך שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה ובהצמדותיה על פי הסכם זה, את צו רישום הבית המשותף, לאור האמור לעיל, המוכרת תעשה שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 18 להלן, לשם האמור. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה בהסכם זה ועפ"י דין לרבות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ו/או לפנות לערכאות על פי כל דין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן והבניין יירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים יתוחזק או יכול ויתוחזק ביחד, הכל לפי העניין, על ידי כל בעלי הזכויות בבתיים המשותפים כאמור, לרבות לעניין נשיאה משותפת בהוצאות החשמל, המים, ניקיון, גינון וכיוצ"ב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי ככל והבית יירשם כבית משותף רב אגפי, יוצמדו שטחים ו/או מתקנים משותפים לדיירים בעלי דירות בבניינים שכנים ולהפך.

12.5 בכפוף לאמור לעיל, המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. המוכרת מתחייבת כי לא יאוחר מאשר עד תום 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, ובתנאי שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה והמציא את כל האישורים שהחבות בהמצאתם חלה עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תירשם זכות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהיא משוחררת מכל שעבוד או משכנתא, פרט לשעבודים שהוטלו עליה בשל חובות של הקונה ובכפוף להערות וזיקות הנאה ככל שירשמו לפי הסכם זה (להלן: "**הרישום**"). בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

12.6 המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו יתבצע הרישום (להלן: "**מועד הרישום**"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה ולהצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

12.7 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או במועד נדחה אשר נקבע על ידי המוכרת או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת הסכם זה מצדו של הקונה על כל המשתמע מכך בהתאם להוראות הסכם זה.

12.8 הקונה מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעורכי הדין שלה לפי דרישתם הראשונה, תעודות המעידות כי הקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לרשות המקומית ולוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הדירה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ו/או לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה **בנספח "ג"** להסכם זה, לטובת מוסד מממן בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

12.9 בכפוף לאמור לעיל, המוכרת תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף, לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו לעיל, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שהוצאו ע"י המוכרת כאמור להלן, ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת כאמור להלן בהסכם זה לפי שיקול דעתה הסביר. אם הוקנו לקונה עפ"י ההסכם זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתחשב באופן רישומו של הבניין ו/או אגף מאגפיו בלשכת רישום המקרקעין.

**"יחסי"** בסעיף זה – פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה ללא הצמדותיה לעומת שטח הרצפה של כל יחידות הבניין בלי הצמדות כאמור, ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין.

12.10 מוסכם בזה במפורש כי המוכרת רשאית, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם או גגות המשמשים מרפסות של דירות, למעט החלקים בגג המשמשים להצבת מתקנים משותפים (ככל ויהיו כאלו), חלקים בלתי בנויים של החלקות, שטחי חניה מקורים או בלתי מקורים, מחסנים, שטחי גינה, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבית וכו', ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות בבניין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המוכרת ובכפוף להוראות הדין.

12.11 מוסכם גם כי המוכרת תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז לרשום ו/או להצמיד מחסן על שמה ו/או על שם אחרים ולמוכרן בהדרגה ו/או להותירן בשימושם ו/או לנייד זכויות אל מחוץ למגרש ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה על פי הסכם זה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. מובהר כי ככל שתירשם על שם המוכרת דירה ו/או כל רכוש אחר בהתאם לסעיף זה, יהא על המוכרת לשאת בחלקה היחסי בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם למנגנון החישוב החל על יתר דיירי הבית המשותף והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 16.2 להלן.

12.12 המוכרת תהא רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין (להלן: **"התקנון המיוחד"**) כאשר הוראות התקנון המיוחד תיקבענה על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ומבלי לגרוע מכך יקבעו בו הוראות בין היתר גם בנושאים כדלקמן:

12.12.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרת ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.

12.12.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהו, באופן קבוע, שלא עפ"י דין.

12.12.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף באופן קבוע; הוראות האוסרות הפרעה והטרדה, כהגדרתם בדין, של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה, מבלי לקבל הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף (ככל ונדרשת).

12.12.4 הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, לאחר קבלת החזקה בדירה, מבלי לקבל את ההסכמה של נציגות הבית המשותף (ככל ונדרשת), אם וככל שתמונה.

12.12.5 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתיחים וחלונות), לאחר קבלת החזקה בדירה, ללא הסכמה של נציגות הבית המשותף (ככל ונדרשת) ומבלי לקבל, בנוסף לכך, ומבלי לגרוע, את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין.

12.12.6 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.

12.12.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי. המוכרת תהיה רשאית לרשום הוראות בקשר עם חברת הניהול (ככל ותהיה) בהתאם להוראות הסכם זה.

12.12.8 הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל יחידה בעת רישום הבית המשותף ו/או היחידות אשר ייקבע בהתאם להוראות חוזה זה ובהתאם לשטחי היחידות.

12.12.9 התקנון יכיל הוראות, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו עבור כל אחד מהמבנים/האגפים בבית המשותף, לרבות המתקנים המשותפים, מרתפי החניה, לובי הבניין, המעברים, חדרי המדרגות, מעליות, משאבות מים, מערכות אוורור, וכיו"ב, והכל בכפוף לדין, ולרבות הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף (כל דייר בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף).

12.12.10 הוראות בדבר הולכה, תחזוקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות כאלה המצויות בתחום חלקים שהוצמדו ליחידה/אות אחרת/ות בבניין ו/או בפרויקט.

12.12.11 הוראות המעניקות פטור לכל ספק שירותים כגון חברת החשמל, חברת הבזק, חברת טל"כ וכו' המחזיקים שטח בבניין מתשלום מיסי ועד הבית או תשלומים דומים אחרים, וזכויות מיוחדות כגון זכויות גישה ומעבר וכו'.

12.12.12 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ו/או זכויות הצבעה יחסיות עבור כל אחד מבנייני הפרויקט. ובכללן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף ו/או בין הבניינים המשותפים ו/או האגפים בפרויקט, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף ו/או של הרכוש הצמוד ליחידות, סדרי קבלת החלטות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות באמצעות חברת ניהול, בכפוף להוראות כל דין ובאופן שיאפשר לכל

אחד מבנייני הפרויקט לפעול באופן עצמאי ובלתי תלוי.

12.12.13 הוראות לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות הן קיימות והן עתידיות שיינתנו ו/או יחולו על המקרקעין ו/או הצמדתן לאיזה מהדירות בבניין וכן לגבי הזכות של בעלי היחידה לה הוצמדו זכויות הבניה לבצע כל פעולה עם זכויות הבניה כאמור, לרבות בניה נוספת במקרקעין ו/או הוצאת היתרי בניה, בניה נוספת בדירות אלו או בשטחים הצמודים אליהן ו/או ניווד זכויות הבניה למקרקעין אחרים, הכל על פי שיקול דעתם הסביר והכל בכפוף להוראות החוק והמכרז.

12.12.14 הוראות לגבי נציגות הבית המשותף, לרבות מינוי נציגות נפרדת לכל אגף במקרה בו יירשם בית משותף רב אגפי ו/או נציגות משותפת לבית המשותף כולו אשר תכלול נציגים מכל אגפי הבית המשותף בקשר עם ניהול ענייני הפרויקט בשטחי המגורים ו/או שטחים משותפים כולם או חלקם והכל בהתאם להנחיות המפקח על רישום המקרקעין.

12.12.15 הוראות המזכות את המוכרת בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ועל פי כל דין לא תיפגענה.

12.12.16 הוראות המזכות את המוכרת להציב שילוט הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרת 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 תהיה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, 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. לאחר שנתיים ממשירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדירים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר. מובהר כי הודע לקונה כי ייתכן ויהיה שילוט, של החברה ו/או של גורמים אחרים בשטחים המסחריים בפרויקט ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

12.12.17 הוראות לעניין חדר השנאים ו/או חדר הטרנספורמציה של חברת החשמל וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל לרבות זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ו"בזק", לרבות כמפורט בחוזה זה.

12.12.18 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

12.12.19 הוראות הקובעות קיום אסיפות נפרדות ו/או נציגויות קבועות ו/או זמניות לכל בית משותף ו/או נציגות על לכל האגפים ו/או המבנים שיהוו את הבית המשותף ו/או כל הוראה רלבנטית אחרת לגבי ניהול ורישום הבית המשותף לרבות אלו שבפרק ו' לחוק המקרקעין.

12.12.20 הוראות לעניין אחזקה ובדק של הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ומתן שירותים בו לרבות באמצעות חברת/ות ניהול ו/או מתחזקים מורשים, כהגדרתם להלן, בכפוף להוראות חוק המקרקעין וחוק המכר.

12.12.21 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.

12.12.22 הוראות האוסרות על הנחת מערכות ו/או מתקני מיזוג אוויר, אלא במקום המיועד לכך, כפי שייקבע על ידי המוכרת ובכפוף להוראות החוק.

12.13 מובהר כי המוכרת תהא רשאית לקבוע בתקנון המיוחד הוראות באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצא באלה, והכל – ככל שהוראות אלה פורטו במפרט והתשריט המצורפים להסכם זה ומסומנים **כנספח "א"** ו**כנספח "ב"** ובכפוף להוראות הדין.

12.14 הודע לקונה כי הסכם זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה וחלק יחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, וכי זכויות הבניה בבניין בין שאלו זכויות בניה אשר טרם נוצלו ובין אם אלו תוספות של זכויות בניה שתינתנה בעתיד עד למועד מסירת החזקה בכל הדירות בבניין, שייכות באופן בלעדי למוכרת ו/או לבעלים הרשומים של המקרקעין, אשר יהיו רשאים, בכפוף לכל דין, לנצלן, למכרן או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניהם לרבות העברת אחוזי בניה למקרקעין סמוכים ושינוי מספר הקומות וכן ביצוע תוספת בניה והכל מבלי שלקונה תהיה כל דרישה לגבי זכויות בניה אלו ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין ובלבד שזכות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה וכן שלא יהיה שינוי בשטח הדירה שלא בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות שטחה, מיקומה והחלוקה הפנימית שבה לא ישתנו. כמו כן תהיה המוכרת רשאית בכל עת שהיא, לרבות אחרי מסירת הדירה וקבלת תעודת גמר לבניין, לאחד את המקרקעין עם מקרקעין ו/או מגרשים אחרים ולפצלם וכן ליצור זיקות הנאה על המקרקעין או לטובתם, יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה עפ"י דין לרבות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ו/או לפנות לערכאות לפי כל דין.

12.15 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי האמור לא יחול על זכויות בניה עתידיות, שיווצרו, אם ייווצרו, לאחר שהמוכרת תמכור את כל הדירות בפרויקט.



12.16 הודע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור ובלבד שתהיה מעלית אחת פועלת.

12.17 הודע לקונה כי המוכרת עשויה להידרש על ידי הרשויות להקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לצורך אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו- "בזק" לפי העניין והן יהיו בעלות הזכויות בהן ובאחריות המלאה. הובהר לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות הנאה ששירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו בין היתר זכויותיהן וחוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים הכל לפי קביעת החברות הנ"ל.

12.18 הובהר לקונה שהמוכרת תעניק לחברת החשמל כל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה) וכי בתקנון הבית המשותף, תכללנה הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה; הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הרכוש המשותף בבניין; הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה, בהתאם לשיקול דעתן הסביר של המוכרת ודרישות חברת החשמל.

הוראות כאמור, בשינויים המחויבים, יכול ויחולו גם ביחס לחברת התקשורת ו/או חברת המים ו/או העירייה ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכים אחרים.

12.19 בוטל.

12.20 המוכרת זכאית להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף וזאת בהודעה בכתב שתימסר לקונה וממועד זה הוראות התקנון המיוחד יחייבו את הקונה, ואולם כל עוד לא הודיעה המוכרת כאמור יחייב את הקונה התקנון המצוי.

12.21 המוכרת תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף או הנובעים מבניה נוספת בבניין ובלבד שזכויות הקונה בדירה, על הצמדותיה לא תפגענה. המוכרת תהא זכאית לעשות את כל האמור לעיל וכל חלק מהאמור לעיל. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה עפ"י דין לרבות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ו/או לפנות לערכאות לפי כל דין. המוכרת תהא רשאית לעשות כאמור גם לצורך שינוי התקנון והצמידויות וחלקה של כל דירה ברכוש המשותף בכל מקרה של תיקון ו/או טעות ו/או הצמדה. הובהר לקונה כי בחתימתו על יפוי הכוח הנוטריוני המצ"ב כנספח "ד" ו-נספח "יג" להסכם זה הינו מסמך את מיופי הכוח לבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים.

12.22 המוכרת תהא זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשות לצרכי צבור ו/או כפי שיידרש.

12.23 המוכרת זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבניין, חשמל, טלפון, הסקה וכיו"ב. כן תהא המוכרת זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות (לא סלולריות) מיכלים לאספקת גז, צוברי גז, צינורות גז, גז מרכזי וביוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים, מיקומי המערכות כאמור והוצאתם מן הרכוש המשותף יהיה בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת.

12.24 מבלי לגרוע מהאמור, המוכרת תהיה רשאית, אך לא חייבת, לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר, מיכלים לאספקת גז מרכזי, לצוברי גז (עילי או תת קרקעי), אנטנות (לא סלולריות) וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי שיקול דעתה הסביר והמלא של המוכרת.

12.25 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, חדרי שנאים, חדרי גנרטור וחדרים אחרים שיידרשו לשימושה של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, חניות, מחסנים, גג ו/או גגות הבית המשותף ו/או הגגות שיווצרו כתוצאה מבנייה על הגגות (למעט החלקים בגג המיועדים להתקנת מתקנים משותפים, ככל ויידרשו) וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של דירות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בעלדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבית, הוצאו ו/או

יוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ו/או יוצמדו לדירות בבנין ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, בהתאם לדרישת הרשויות ובכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה. בכל אחת מהנסיבות הנזכרות בסעיף זה, תבטיח המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שתידרש לקבל את הסכמת הקונה לכך, את זכויותיה ו/או את זכויות הרשות המוסמכת במסגרת מסמכי הבית המשותף. להסרת ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכויותיו של הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

12.26 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 12.17 לעיל הובהר לקונה כי חדר או חדרי שירותים עבור חברת חשמל ו/או "בזק" ו/או מתקנים ושירותים המיועדים לשמש את דיירי הבניין, יירשמו כיחידות נפרדות או באופן אחר על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת.

12.27 למרות כל האמור לעיל וכדי להסיר ספק, מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תפעל ברישום הבית המשותף גם על-פי הנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין, והנחיותיו יגברו במקרה של אי התאמה על כל הוראה והתנאה הכלולה בהסכם זה ותחייב את הצדדים, והמוכרת תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף ובמסמכי הבית המשותף כל הוראה שתידרש על ידו.

### 13. זיקות הנאה:

המוכרת תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המגרש והבניין, לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהררוב למגרש ולבניין או אליהם והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, צוברי גז (עילי או תת קרקעי) ומתקני גז (ובכלל זה צינורות אספקת גז) וכיו"ב.

### 14. התמורה:

14.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לחשבון הפרויקט את מחיר הדירה כמפורט **בנספח "ג"** המצורף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד (להלן: "**מחיר הדירה**" או "**התמורה**").

הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק בו מנוהל חשבון הפרויקט בכל עת על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון התקבולים ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות בנק \_\_\_\_\_ חשבון מס' \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ שכתובתו \_\_\_\_\_ באמצעות מענה טלפוני במספר \_\_\_\_\_ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שכתובתו: \_\_\_\_\_.

14.2 מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט **בנספח "ג"**.

14.3 מחיר הדירה המוצג בהסכם זה יהיה כולל מס ערך מוסף כדין כמפורט **בנספח "ג"**.

14.4 במקרה בו יבקש הקונה לשעבד את זכויותיו בדירה להבטחת הלוואה שניתנה ו/או שתינתן שלא עבור רכישת דירה זו (גרירת משכנתא) תחתום המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח שיתואם בין המוכרת לבנק שיעמיד לקונה משכנתא והמוסכם על הבנק המלווה אך ורק לאחר ששילם הקונה את סכום הגרירה במלואו למוכרת ובנוסף לכך שילם 10% ממחיר הדירה במימון עצמי.

14.5 כל ההוצאות התשלומים והאגרות הקשורות והנוגעות ללקיחת/גרירת הלוואת משכנתא יחולו על הקונה, למעט עלות מכתב החרגה מותנה לקונה אשר יחול על המוכרת.

14.6 בכפוף להסכמת המוסד המלווה את הפרויקט, הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוסד המלווה, לשלם את הכספים על פי האמור בכתב הבטחה הניתנת לקונה עפ"י סעיף 15.3 להלן, לבנק הקונה כהגדרתו להלן על פי בקשת בנק הקונה, ובכפוף לזכויות המוכרת.

14.7 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מובהר כי הקונה לא יהא רשאי להעביר או לשעבד זכויותיו על פי הסכם זה, ללא הסכמת המוסד המלווה.

14.8 הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו למוכרת על פי הסכם זה היא באמצעות פנקסי השוברים אשר יונפקו על ידי המוסד המלווה וימסרו לו על ידי המוכרת (להלן: "**פנקס השוברים**"). המוכרת מצהירה כי קיבלה, או כי תפעל לקבל קודם לתשלום 80%

מסכום התמורה, אישור מרשות המיסים לפיו שיעור מקדמת מס השבח שעל הקונה להעביר לרשות המיסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק המיסוי**"), בקשר עם רכישת הדירה, הינו בשיעור אפס אחוז (להלן: "**האישור**"). לאור זאת, מתחייב הקונה שלא לשלם תשלום כלשהו מתוך התמורה לרשויות כמקדמה על חשבון מס השבח החל על המוכר בהתאם לחוק המיסוי, אלא לשלם את מלוא התשלומים למוכרת בלבד באמצעות פנקס השוברים כאמור.

#### 14.9 משכנתא

במקרה בו יבקש הקונה לקבל הלוואה מבנק או חברת ביטוח המוסמכים ליתן משכנתא על פי דין (להלן: "**בנק הקונה**") או "**הבנק למשכנתאות**" וכן "**ההלוואה**") לצורך מימון חלק מן התמורה, כנגד משכון זכויותיו, אזי, תחתום המוכרת על "כתב התחייבות לרישום משכנתא" בגין הדירה כהגדרתה **בנספח "ג"** להסכם זה (להלן: "**כתב התחייבות לרישום משכנתא**") בנוסח המקובל אצל המוכרת והמוסכם על הבנק המלווה והתואם את תנאי הסכם זה ובתנאי מפורש שמלוא סכום ההלוואה ישולם למוכרת והכל כמפורט ובכפוף להוראות שלהלן:

14.9.1 ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה.

14.9.2 ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק הקונה, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. הודע לקונה, שההלוואה ניתנת על ידי בנק הקונה על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק הקונה בלבד, וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכרת כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים **בנספח "ג"** להסכם זה. בהתאם לאמור יובהר כי האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

14.9.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק הקונה להעביר את כספי ההלוואה למוכרת. הובהר לקונה כי אך ורק יום קבלת הכספים בפועל אצל המוכרת מבנק הקונה, ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה. כמו כן, הודע לקונה שהעברת התשלומים ומועדי העברתם, הינם באחריותו הבלעדית (למעט במקרה בו עיכוב בביצוע התשלום נבע מרשלנות ו/או זדון של בנק הקונה) ועליו לוודא כי סכומים אלה יועברו על פי המועדים הקבועים **בנספח "ג"**. משכך, גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים.

14.9.4 נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת בנק הקונה, שנתן את ההלוואה הראשונה, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני.

14.9.5 היה והמוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה **בנספח "ג"** להסכם זה, לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות בכך.

14.9.6 עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים המוכרת, לאשר לבנק למשכנתאות, כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה), ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרת כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו התנאים הבאים והכל בכפוף להוראות הדין:

14.9.6.1 הקונה שילם לפחות 10% (עשרה אחוזים) ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים.

14.9.6.2 נוסח ההתחייבות עליה יידרשו המוכרת והקונה לחתום יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח "יא"**.

14.9.6.3 אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם להסדר השוברים.

14.9.6.4 כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם, ישולם, בתוך 45 ימים מיום פינוי החזקה בדירה בפועל (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי

בד בבד עם התשלום תימחקנה הערת/ות האזהרה אם נרשמה/ו לטובת הקונה ו/או הבנק למשכנתאות, בלשכת רישום המקרקעין.

14.9.6.5 בנק הקונה ייתן הסכמתו לביטול כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא, ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל (בכפוף להשבת הכספים המגיעים לקונה ע"פ הסכם זה לידי בנק הקונה), וכן, ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לייחוד הערות האזהרה בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכרת.

14.9.7 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.

14.9.8 הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.

## 15. ליווי בנקאי והבטחת כספי הקונה

### 15.1 הובא לידיעת הקונה כי :

15.1.1 לצורך מימון פיננסי להקמת הפרויקט, המוכרת מקבלת ו/או תקבל מהמוסד המלווה אשראי, ערבויות ושירותים מימוניים שונים (להלן יחד: "**האשראי**") וכי להבטחת האשראי רשמה המוכרת או תרשום, בין היתר, משכנתא ו/או שעבוד מדרגה ראשונה על זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת המוסד המלווה, ועל פי דרישותיו. המוכרת רשאית בכל עת להחליף את המוסד המלווה ולרשום שעבוד אחר או נוסף לטובת המוסד המלווה החדש ולצורך כך להשתמש בייפוי הכוח הניתן לה על ידי הקונה על פי סעיף 18 להסכם זה לצורך חתימה על הסכמות לרישום השעבוד ועל כל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך כך.

מבלי לגרוע מתוקף הבטוחות אשר יהיו בידי הקונה, הודע לקונה כי המשכנתא ו/או השעבודים לטובת המוסד המלווה קודמים וגוברים לזכויותיו בדירה ובמקרקעין.

15.1.2 המוכרת משעבדת או תשעבד למוסד המלווה את כל זכויותיה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

15.1.3 המוכרת פתחה או תפתח חשבון מיוחד במוסד המלווה למימון הבניה אשר משועבד או ישועבד לטובת המוסד המלווה (להלן: "**החשבון המיוחד**").

15.1.4 כל תשלום ע"י מחיר הדירה על פי הסכם זה יהיה בשקלים חדשים בלבד וישולם אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום אשר יונפק על ידי המוסד המלווה (להלן: "**פנקס השוברים**") ויימסר לקונה על ידי המוכרת לצורך ביצוע התשלומים של מחיר הדירה. הקונה מתחייב לבצע כל תשלום ע"י מחיר הדירה אך ורק באמצעות פנקס השוברים **ורק תשלום באופן זה ייחשב תשלום ע"ח התמורה על פי הסכם זה**. מיד עם ביצוע התשלום, ימציא הקונה למוכרת בפקס או בדואר את אישור שובר התשלום המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי קרא את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הינו מתחייב לפעול על פיהן.

15.1.5 השוברים ימסרו על ידי המוכרת לרוכש במועד חתימת חוזה זה או בסמוך לאחר חתימתו, ובמעמד מסירת השוברים יחתום הקונה על **נספח "ה"** או על כל נספח אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה. עובר לביצועו של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור על גבי השובר, את סכום התשלום, שמו ומספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.

15.1.6 הודע לקונה כי תשלום באמצעות שובר בפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להמציא ערבות על אותו סכום (למעט רכיב המע"מ) לטובת הקונה וזאת תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום, או לחילופין מוטל על הבנק המלווה לוודא כי ניתנה לקונה בטוחה אחרת בהתאם להוראת סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ג – 1973) (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"). מובהר בזאת כי הערבות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם

הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.

15.1.7 הקונה מאשר כי כתובתו למשלוח הבטוחה הינה כמפורט במבוא להסכם זה. הקונה מתחייב להודיע למוכרת בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו. ההודעה כאמור תהיה לידי חברת רייסדור יזמות בע"מ, באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [Dayarim@reisdor.co.il](mailto:Dayarim@reisdor.co.il).

15.1.8 הקונה יוכל לפנות למוסד המלווה על מנת שהמוסד המלווה יאשר לו שמספר החשבון המיוחד ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים במוסד המלווה, וזאת כמפורט בנספח המוסד המלווה, **נספח "ה"** להסכם זה.

15.1.9 במקרה בו יבקש הקונה לממש את הבטוחה שקיבל, או במקרה בו יקבל החזר כספי אחר מהמוכרת, מתחייב הקונה לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי שתוציא לו המוכרת, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הבטוחה ו/או החזר הכספי.

15.1.10 מוסכם בזאת כי אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם זה.

15.2 הודע לקונה, כי קיימת לו זכות מכוח חוק המכר הבטחת השקעות, להבטחת הכספים ששילם בקשר למחיר הדירה בדמות בטוחה אחת מן הבטוחות המנויות להלן:

15.2.1 ערבות בנקאית להבטחת החזרתו של כל סכום שהקונה שילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכרת או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול הסכם המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

15.2.2 ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה 15.2.1 דלעיל (למעט רכיב המע"מ כאמור) והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

15.2.3 שעבוד הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 15.2.1 דלעיל;

15.2.4 רישום לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, של הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

15.2.5 העברה על שם הקונה של הבעלות או זכות החכירה או זכות אחרת בדירה, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה נקיייה מכל שעבוד, עיקול ו/או זכות של צד שלישי.

15.3 מוסכם על הקונה כי, להבטחת הכספים ששילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), אשר ישולמו וייפרעו בחשבון המיוחד באמצעות פנקס שוברים כאמור לעיל בסעיף 15.1.4 לעיל תמציא המוכרת לקונה בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (לעיל ולהלן: **"הערבות"** או **"הערבויות"** או **"פוליסת הביטוח"** או **"ערבות חוק המכר"**) על פי חוק המכר הבטחת השקעות, שתוצא על ידי הבנק המלווה תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום על ידי הקונה ותישלח לרוכשים ע"י המוכרת, לחלופין, במידה והבנק המלווה ינפיק ערבות דיגיטלית, תועבר הערבות לידי הרוכש באמצעות דואר אלקטרוני. המוכרת מתחייבת בזאת להמציא לקונה את הערבות והקונה מתחייב בזאת לקבל את הערבות. מובהר בזאת כי הערבויות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק. עוד יצוין כי מכאן ואילך כאשר יצוין בהסכם זה "ערבות" או "פוליסת הביטוח" זו לא תכלול את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום.

מובהר ומוסכם בזאת, כי המוכר ישלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק מכר בשביל הקונה

ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר, עבור הקונה, והם כלולים במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה.

15.4 הקונה מתחייב למסור כנגד מסירת החזקה בדירה לידי, את מלוא הבטוחות שקיבל מהמוכרת לפי חוק הבטחת השקעות, לידי הנאמנות של עורך דין עליו תורה המוכרת (שאינו נמנה מבין ב"כ המוכרת), לפי שיקול דעתה הסביר (להלן: "הנאמן"), אשר יחזיקם בנאמנות עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות. החברה תפעל לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה או להנפקת חוזה משתכנים פרטני עבור הקונה (ככל והדבר מתאפשר במצב המשפטי אשר יהיה נכון למועד מסירת החזקה) ובהתקיים התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או עם מסירת חוזה משתכנים כאמור עבור הקונה, ימסור הנאמן את הבטוחות לידי הבנק המלווה והן יחשבנה בטלות ומבוטלות.

15.5 הודיע המוכר לקונה כי עליו לחתום על חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף אחר בקשר עם הדירה וכי עליו להתייצב במשרדי הרשות, או במשרדי המוכרת, לפי העניין, במועד שיתואם 14 ימים לפחות מראש עם הקונה, לשם חתימה על חוזה החכירה ועל כל מסמך נוסף שיידרש בקשר עם האמור. לא התייצב הקונה במשרדי הרשות כאמור או לא התייצב במשרדי המוכרת במועד שתואם עמו כאמור, לפי העניין, או לא נענה הקונה לפניית המוכרת לשם תיאום מועד לחתימת חוזה חכירה כאמור, כי אז לאחר משלוח התראה לקונה ותיאום מועד נוסף 10 ימים לפחות מראש בו לא יתייצב הקונה, או העדר הענות לפניית המוכרת לתיאום מועד נוסף, יהווה הדבר הפרה של חוזה זה.

להסרת ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכרת ו/או מיופי הכוח מטעמן, לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם חתימה על חוזה החכירה ו/או ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת בעניין זה.

15.6 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל המוכרת בקשר עם הפרויקט ישועבדו לטובת הבנק המלווה, הובהר לקונה בזאת כדלקמן:

15.6.1 הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג', ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבות בפרט ובקשר לדירה.

15.6.2 הודע לקונה כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור, יהיה זכאי לקבלת הערבות על פי חוק המכר והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 15.3 לעיל.

15.6.3 אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכרת - הכל לפי בחירת הבנק המלווה ובהתאם להוראות הבנק המלווה.

15.6.4 הודע לקונה שאין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט בקשר עם הערבות שתוצא על ידי הבנק המלווה לטובתו, כאמור בסעיף 15.2 לעיל.

15.6.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הובהר לקונה שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכרת לבין הבנק המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.

15.7 בוטל הסכם זה כדון, והמוכרת השיב הלקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה, או במידה שהמוכרת הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, או עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחות, הבטוחות תיחשבנה מבוטלות ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה והקונה מתחייב למסור למוכרת את הבטוחות ו/או כל בטוחה אחרת שיקבל כאמור. עם ביטול ההסכם כאמור מתחייב הרוכש לחתום על מסמך מאומת על ידי עו"ד המאשר כי הושבו לו הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה, צמודים למדד, ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 21.6 להלן.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכוח המפורטים בייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר (**נספח "ד"**), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחות/והפיכתהן לבלתי נדרשות/ות.

15.8 עלות הבטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות תשולם על ידי המוכרת בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות, אולם במקרה שהקונה יעכב או ימנע את השבת הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק המכר הבטחת השקעות לרבות, אך לא רק, במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה ו/או מסירת החזקה בה לידי, כי אז תהיה המוכרת רשאית לתבוע מן הקונה את כל נזקי המוכרת בגין כך.

15.9 ככל והדבר יתאפשר מבחינה משפטית, ובכפוף להוראות המכרז ואישור משרד הבינוי והשיכון, למוכרת הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר ובמועד שיקבע על ידי המוכרת. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת

האזהרה, ככל שתירשם, לדירה עם רישום הבניין כבית משותף.

15.10 הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר למוסד המלווה שיוציא את הבטוחות את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהמוסד ישלם את סכום הבטוחות.

15.11 כן מתחייב הקונה לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות למוסד המלווה, בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחות את הסכומים שיהיה חייב למוסד המממן.

15.12 הובא לידיעת הקונה כי, לאחר מסירת החזקה המוכרת ו/או המוסד המלווה יהיו רשאים לשנות ו/או להחליף את הבטוחות שניתנו לקונה, בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטוחת השקעות כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם. על אף האמור לעיל, מוסכם כי עד למועד מסירת החזקה תהיה רשאית המוכרת להחליף ו/או לשנות את הבטוחות שניתנות לו במסגרת הסכם זה ובלבד שהן תהיינה מסוג של ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח.

הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכרת לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכרת, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המוסד המלווה או המוכרת לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות למוסד המלווה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהיה חייב למוסד המממן ו/או לבנק אחר שילווה לו כספים לרכישת הדירה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכרת, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכרת למוסד המלווה בכל מקרה בו ישלם המוסד המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הבטוחות.

15.13 על אף האמור לעיל ידוע לקונה, כי כל עוד לא פג תוקפה של הבטוחה שקיבל הקונה מהמוסד המלווה (ובפרט שמדובר בערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח), העברת זכויות החכירה בדירה, גם אם תאושר על ידי המוכרת, תהיה כפופה להסכמתו המוקדמת של המוסד המלווה.

15.14 עם מסירת הדירה מהמוכרת לידי הקונה לאחר קבלת אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 ("טופס 4") ובמקביל להליכים מול רמ"י בקשר לחתימת הסכם החכירה הפרטני לטובת הקונה בגין זכויותיו בדירה ובכפוף להשבה ולביטול הבטוחה שניתנה לקונה מבלי שהמוסד המלווה נדרש לשלם דבר לקונה, ובתנאי מוקדם כי הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות מלוא תשלום התמורה בגין הדירה באמצעות שוברים שהעתקם הומצא למוסד המלווה, תמציא המוכרת לקונה, בכפוף לתשלום העמלה הנדרשת על ידי המוסד המלווה, אישור חתום על ידי המוסד המלווה, הקובע כי אם המוסד המלווה יממש את המשכנתא הרשומה לטובתו על זכויות החכירה במקרקעין, לא יעשה המימוש כאמור ביחס לדירה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוסד המלווה לממש את המשכנתא ביחס לכל יתר חלקי הזכויות במקרקעין ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה (לעיל ולהלן): **"מכתב החרגה"**.

15.15 הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוסד המלווה תגרום מיד ומאלה לפקיעת הבטוחה/ות שניתנה לקונה.

15.16 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי הודע לו שהמקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם ימושכנו/מושכנו לטובת המוסד המלווה במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה. כן הובהר לקונה שזכויות המוסד המלווה על פי המשכנתאות והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה, כל עוד לא שוחררה הדירה על ידי המוסד המלווה, והכל כמפורט **בנספחים "ה", "ח" ו-"יא"** אשר עליהם יחתום הרוכש במעמד חתימת חוזה זה או מיד לאחר דרישה ראשונה של המוכרת ובהתאם לחוק הבטחת השקעות. להסרת ספקות, הודע לקונה שהמוכרת זכאית למשכן לטובת המוסד המלווה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי שיהווה את המוסד המלווה במקום המוסד המלווה שקדם לו, את המקרקעין ואת כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה, בכל עת לרבות לאחר חתימת חוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, הודע לקונה כי המקרקעין שועבדו לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: **"הבנק"**, **"המוסד המלווה"** ו- **"הבנק המלווה"**) בשעבודים מדרגה ראשונה וניתנה ו/או תינתן לבנק, על ידי הרשות, התחייבות לרישום משכנתא (להלן: **"המשכנתא"**).

15.17 הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות המוסד המלווה תלויות בו.

16.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שימסרו לו ע"י המוכרת. המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שהוכח כי התיקונים בהם נעשו שלא ע"י מי שהמוכרת תפנה אליו את הקונה בהתאם ומבלי לגרוע מאחריות המוכרת עפ"י הוראות חוק המכר.

16.2 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 12.9 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה וכיו"ב של הרכוש המשותף בפרויקט וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, אם וככל שישנו, בחדר המדרגות, במעליות, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול במעברים לשטחי החניה, במדרכות ובשטחי הגיגון, אם קיימים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה עם מסירת הדירה. למען הסר הספק, אין המוכרת רשאית לפטור עצמה מנשיאה בחלקה היחסי בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף ביחס לדירות שטרם נמכרו. המוכרת תוכל לפטור את עצמה רק מאותו החלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו תוכל המוכרת להוכיח שלא צרכה וזאת בגין הדירות שטרם נמכרו על ידה.

16.3 בוטל

16.4 בוטל

16.5 בוטל

16.6 הובהר לקונה כי בהתאם למפרט הטכני ולתכניות המכר המצורפים להסכם זה ו/או לדרישות כל הוראת דין ו/או תקן מחייב ו/או רשות מוסמכת, יותקנו בשטחים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בבניין, המהווים רכוש משותף, מערכות ו/או מתקנים מכל מין וסוג שהוא, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, ציוד אלקטרו - מכני, מאגר מים, מערכת כיבוי (ספרינקלרים) גנרטור וכיו"ב, המהווים אף הם רכוש משותף (להלן: "המתקנים ו/או המערכות") המחייבים, לאור אופיים ויעודם, החזקה תקינה ושוטפת על ידי בעלי מקצוע מורשים ומיומנים (להלן: "מתחזקים מורשים"). למען הסר ספק, המוכרת לא תהיה רשאית להתקין אנטנות סולריות על גג הבניינים, אלא בכפוף לקבלת על האישורים והרישיונות הנדרשים לכך על פי דין.

16.7 במקרה שאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, תהא חברת ניהול כאמור אחראית לאחזקת המתקנים ו/או המערכות לרבות באמצעות מתחזקים מורשים עמם תתקשר. אם לא תבוצע אחזקה של הרכוש המשותף על ידי חברת ניהול, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, הקונה, אם הוא נמנה על מקבלי הרכוש המשותף, יתקשר בהסכמי שירות ואחזקה עם מתחזקים מורשים וזאת במועד קבלת הרכוש המשותף או במועד עליו תורה המוכרת כתנאי לקבלתו.

16.8 זהות המתחזקים המורשים תקבע על ידי מקבלי הרכוש המשותף מתוך רשימה שתועבר על ידי המוכרת עובר למועד מסירת החזקה ברכוש המשותף.

16.9 תנאי הסכמי השרות והאחזקה של המתקנים ו/או המערכות יקבעו בין מקבלי הרכוש המשותף לבין המתחזקים המורשים הנבחרים על בסיס הצעות מחיר שתוגשנה למוכרת על ידי המתחזקים המורשים המפורטים ברשימה האמורה לעיל, ותועברנה למקבלי הרכוש המשותף עובר לבחירת המתחזקים המורשים.

16.10 הקונה מתחייב לקיים אחר הוראות הסכמי השירות והאחזקה האמורים לעיל ולהקפיד לנהוג בדירה וברכוש המשותף בהתאם להוראות הנ"ל.

## 17. מיסים ותשלומים אחרים:

17.1 הקונה מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, יערכו ויגישו את השומה העצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כלעיל, בגין עסקה זו. הובהר לקונה כי השומה נערכה בהתבסס על הפרטים שמסר, וכי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולרבות אינם מתחייבים לטפל בהליכים כלשהם מול רשויות המס עבור הקונה ואין זאת באחריותם.



- 17.2 הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין, בסמוך לקבלת אישור על תשלומו.
- 17.3 הקונה מתחייב לשלם לעורכי הדין, כהגדרתם בסעיף 22 להסכם זה, במעמד חתימת הסכם זה, לצורך השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת, סכום השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה (מחיר כולל מע"מ) בתוספת מע"מ כדין, או לחלופין – סך של 5,114 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מבניהם. למען הסר ספק יובהר כי סכומים אלו וכן כל סכום הקשור ברישום הבית המשותף יהיו כפופים לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה- 2014.
- 17.4 הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה, ולשלם את התשלומים בגין כך, ככל ויידרש בכפוף לאמור בסעיף 8.20 לעיל.
- 17.5 כן, מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור מהעירייה או מתאגיד המים והביוב ו/או מחברת החשמל, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו וחיבור חשמל לדירתו וכי נרשם בעירייה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל ממועד המסירה, כאמור.
- 17.6 על חתימת החוזים כאמור, יהיה הקונה חייב להמציא למוכרת תוך 14 יום מקבלת דרישת המוכרת לכך. אם תתקין המוכרת חיבור זמני למים ו/או לחשמל לדירה, תהא המוכרת זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים/החשמל לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית ו/או מתאגיד המים ו/או מחברת חשמל, וזאת תוך הודעה או התראה מוקדמת בת 7 ימים. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים ו/או חשמל זמני כלשהו לדירה ו/או לבניין.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים ו/או החשמל בדירה, שחושב ע"י המוכרת בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים/חשמל בחיבורים זמניים לפי מספר הדירות המחוברות כאמור.
- 17.7 מחיר הדירה נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבניה או בהקשר לכך - לרבות על גודל הדירה או על הדירה עצמה (להלן: "**תשלומי החובה**") בשווי ובגובה כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה שיועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה ו/או בקשר למכירת הדירה לקונה ואשר מעצם טיבם או על פי חיקוק מוטלים אלה על רוכשי דירות, אזי יחולו אלה על הקונה לאחר מועד המסירה והקונה מתחייב לשלם למוכרת את חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין בתשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים תוך 14 יום מהיום שעל המוכרת לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכרת לכך. למרות האמור לעיל, מס רכוש אם יחול וארנונה כללית עירונית החלים על הדירה עד לתאריך המסירה יחולו וישולמו על ידי המוכרת ומיום זה ואילך על ידי הקונה.
- 17.8 מחיר הדירה כולל אך ורק אותן עבודות הפיתוח המפורטות ב**נספח "א"** להסכם זה. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו לאחר מועד המסירה על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני דרך יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהקונה יהיה זכאי לטעון כי התשלום הנ"ל חל על המוכרת עקב אי רישום הזכויות על שמו בפנקסי המקרקעין או עקב קבלת הדירה לאחר תאריך המסירה וזאת בשל הנסיבות המתוארות בסעיף 8 לעיל.
- 17.9 החל מתאריך המסירה, מתחייב הקונה לשאת ולשלם את חלקו היחסי - כפי שייקבע גם בתקנון - בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, חדר דיירים, גג, מערכת צינוורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות, מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבניין, וישלם את חלקו היחסי בהוצאות אלה, לפי דרישת נציגות הבניין (ועד הבית) או חברת הניהול והאחזקה או המוכרת.
- 17.10 הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם, וכן אם לא קיבל את החזקה בנסיבות האמורות בסעיף 8.15 להסכם.

17.11 המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה ובמקומו, בגין חוב החל על הרוכש על פי הדין ו/או חוזה זה, לרבות מסים ואגרות, ושאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב בת 10 ימים מראש לרוכש, ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. שילמה המוכרת תשלום כאמור, יהיה הרוכש חייב להחזירו למוכרת תוך 7 ימים מיום דרישתן הראשונה וזאת על פי קבלות שיוצגו לרוכש על ידי המוכרת. לא שולם הסכום האמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום, נוסף להפרשי ההצמדה, ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה לעיל, מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל. להסרת ספק, לרוכש תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכרת את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגר בתשלום.

## 18. ייפוי כוח:

18.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה בפני ב"כ המוכרת על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ד"**, ייפוי הכוח ישמש בידי עורכי הדין לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על חוזה החכירה הפרטי (חוזה משתכן) בשם ועבור הקונה, חתימה על חוזה ניהול בשם ועבור הקונה, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת הקונה ו/או על פי הוראות חוזה זה (הן בפנקסי המקרקעין והן בספרי המוכרת - אם וככל שנרשמו) או במקרה של ביטול החוזה, רישום הדירה בשם הקונה בלשכה, רישום וביצוע פעולות בלשכה שהמוכרת זכאית לרשום ו/או לבצע בהתאם להוראות החוזה וכן לקיום ו/או ביצוע כל מעשה ו/או פעולה אחרים שזכאית המוכרת לבצע בהתאם להוראות חוזה זה.

18.2 יובהר כי עלויות יפוי הכח הנוטריוני, אם וככל וידרשו, יחולו על המוכרת בלבד.

18.3 כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות המוכרת כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה – והכל אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה.

כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע ו/או הבניין בהיתרי הבנייה ושינויים אחרים כלשהם הנוגעים לקרקע ו/או לבניין, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכניות הדירה.

18.4 כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הקונה ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפאלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים למגרש ו/או לבניין ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הקונה על פי הסכם זה והכל בכפוף להוראות הדין.

18.5 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכרת ו/או עורכי הדין בהתאם להוראות הסכם זה.

18.6 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרת, תלויות בכך. למען הסר ספק, יובהר כי עורכי הדין יעשו שימוש בייפוי הכוח עליו יחתום הקונה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה ורישום זכויות הקונה בדירה.

## 19. השימוש בדירה:

19.1 מובהר לקונה כי הדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בה למטרה זו בלבד ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק אשר הוכח כי הם נובעים מהשימוש בדירה על ידו או על ידי מי מטעמו או הפועל ברשותו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של המוכרת לפנות לערכאות על פי כל דין במצב הדברים האמור לעיל.

19.2 הקונה מתחייב לא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור ולא להחכיר, להסב או להעביר בכל אופן שהוא את הדירה שלא למגורים והכל בהתאם ובכפוף להוראות המכרז ותוכנית "מחיר מופחת".

## 20. העברת זכויות על ידי הקונה:

הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו, בטרם חלפו חמש (5) שנים ממועד קבלת תעודת גמר **אז** 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי **המוקדם מבניהם**, לרבות באמצעות התקשרות בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש/שבע השנים (לפי העניין), אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות לעיל (לפי העניין). להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף להסכם זה **כנספח "ט"** (להלן: **"כתב ההתחייבות"**). יפר הקונה התחייבות זו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, יחויב הקונה בתשלום בסך של 250,000 ₪ (מאתיים וחמשים אלף שקלים חדשים) לרשות ו/או למשרד הבינוי והשיכון (לעיל ולהלן: **"תקופת איסור העברת זכויות"** ו- **"איסור העברת זכויות"**).

הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכרת תעביר את כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה לרשות מקרקעי ישראל, כמתחייב על פי המכרז.

כמו כן, הקונה מצהיר שידוע לו כי לצורך הבטחת עמידתו בכתב ההתחייבות, המוכרת תרשום בספריה, הערת אזהרה ביחס לדירה בדבר הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון. יובהר כי במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטיה בוטל החוזה ו/או בתום התקופה הקבועה בסעיף זה לעיל, המוכרת תפעלה למחיקת הערת האזהרה הנ"ל שנרשמה בספרי המוכרת, אם וככל שנרשמה.

20.2 על אף האמור בסעיף, הקונה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

20.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20.1 לעיל, המוכרת תהיה רשאית לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו לה בגין הפרת ההתחייבות הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות. מוסכם כי הפרת סעיף זה לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטיה המוכרת תהיה זכאית לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

20.4 ככל שבתום תקופת איסור העברת הזכויות, זכויות הקונה טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: **"הנעבר"**), בכפוף להסכמת המוכרת, מראש ובכתב, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד וכן בהסכמת משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות (ככל ותידרש), וכן בתנאי שהקונה שמילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, בכפוף לסעיף 20.1 לעיל ובתנאי מוקדם שהקונה ימלא את כל התנאים המוקדמים הבאים:

20.4.1 ימציא למוכרת הסכם מכר חתום כדן בינו לבין הנעבר.

20.4.2 קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרת את מלוא התמורה, את כל המסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה, לרבות תשלומים בגין שינויים, ככל שבוצעו.

20.4.3 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו, חתם על יפוי כח בנוסח המצורף **כנספח "ד"** לחוזה זה, על הסכם ניהול ועל כל המסמכים שיידרש על ידי המוכרת ו/או על ידי הרשויות.

20.4.4 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת.

20.4.5 המציא למוכרת את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה, אישור עירייה מהרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות מהקונה לנעבר וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הלשכה לצורך העברת הזכויות מהמוכרת לקונה).

20.4.6 הקונה והנעבר המציאו למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבת, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור העירייה (לרבות אישור היטל השבחה) ואישור ועד הבית וכיוצ"ב.

20.4.7 הקונה ישלם למוכרת ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.

20.4.8 במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, ימציא הקונה למוכרת אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרת והמעיד כי הלוואה הנ"ל סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, כי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרת משוחררת מההתחייבויות שנתנה לבנק למשכנתאות.

20.4.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה ומקבל הזכות ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות יפוי כוח נוטריוני למי שתורה המוכרת, כפי שיידרש על ידי המוכרת לשם שמירת זכויות המוכרת ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות בין הקונה והנעבר.

- 20.4.10. אם הרוכש קיבל ערבות להבטחת כספו, או כל בטוחה אחרת על פי דין, ותוקפה טרם פג במועד העברת הזכויות, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה ולהתחייבות הרוכש לדאוג להעמדתה של בטוחה.
- 20.4.11. הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכרת ו/או לב"כ המוכרת, מיד עם דרישתן הראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 20.4.12. הקונה יחתום על תצהיר המעיד כי זכויותיו על פי הסכם זה ו/או זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהי.
- 20.4.13. הנעבר יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 18 דלעיל.
- 20.4.14. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות ועל כתב הוראות לעניין הערות האזהרה הרשומות ו/או אשר תירשמנה לטובת מי מהם בנוסח שיקבע על ידי המוכרת (ככל ויירשמו).
- 20.4.15. הקונה ו/או הנעבר ישלמו למוכרת הוצאותיה הכרוכות בטיפול בהכנת המסמכים הדרושים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או לצורך רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות בקשר עם הלוואה שיקבל הנעבר ו/או לצורך רישום העברת הזכויות ע"ש הנעבר בלשכת רישום המקרקעין, סכום כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 20.4.16. הנעבר חתם על חוזה ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על ידה, המציא את כל המסמכים והבטוחות ושילם את כל התשלומים, הכל כאמור בחוזה הניהול, והתקבל אישור חברת הניהול על כך.
- 20.4.17. הקונה שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהוא חייב לה והמציא למוכרת כל אישור כנדרש על ידי המוכרת המאשר התשלום הנ"ל.
- 20.4.18. למען הסר ספק, הרי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן התחייבויותיו של הנעבר כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. כמו כן המוכרת אינה רשאית לפטור עצמה מאחריות על פי דין כלפי הנעבר.

20.5. הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 20 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ופרט להיותה מנוגדת לתנאי המכרז והפרה כלפי רמ"י, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת ככל שהדין מאפשר זאת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

## 21. הפרות ותרופות:

- 21.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 21.2. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המוכרת על פי חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, תהיה המוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין, לבטל את החוזה, בהתאם להוראות סעיף 21.4 להלן ולדרוש את הפיצוי המוסכם, כאמור בסעיף 21.6 להלן:
- 21.2.1. הקונה לא שילם את התמורה (כולה או חלקה) במועדים שנקבעו בנספח התשלומים והמועדים **(נספח "ג")** ואף לא שילם תוך 10 ימים ממועד מתן ארכה בכתב לקונה (כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית).
- 21.2.2. הקונה הפר את החוזה בהפרה יסודית או הפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 יום מיום שנדרש לכך בכתב על ידי המוכרת.
- 21.3. בגין כל יום של איחור מעבר ל-7 ימים בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מהמועד שנועד לביצוע התשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגור בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם של הצדדים על פי החוזה ו/או על פי כל דין. ריבית הפיגורים ושיעורה תחול גם על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה על פי הוראות הסכם זה. לשם הדוגמה, איחור המוכרת בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה כאמור בחוזה זה.
- 21.4. מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה שלא תוקנה, בתוך 10 ימים ממשלוח הודעת התראה לקונה או כל הפרה אחרת שלא תוקנה בתוך המועד האמור, כאמור בסעיף 21.2 לעיל, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה והחוזה ייחשב כבטל עם תום 7 ימים ממשלוח הודעת הביטול או מעת מסירתה ביד לקונה.

21.5 במקרה בו המוכרת תבטל את החוזה כאמור בסעיף 21.4 לעיל או מסיבה אחרת כלשהי על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, יחולו ההוראות כדלקמן:

- 21.5.1. הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהבנק המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 21.5.2. אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטתו, מיום ביטול החוזה. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכה או ברשם המשכונות ו/או ביטול הרישום בספרי רמ"י לפי ההקשר והעניין, אם נרשמו, ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 21.5.3. הקונה יחתום על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין לצורך ביטול החוזה.
- 21.5.4. בכפוף לקיום האמור בסעיף 21.5.3 לעיל ובכפוף לקיום על ידי הקונה של התחייבויותיו כאמור בס"ק 21.5.1 עד 21.5.6 (כולל), ככל שנדרשות לקיום עובר להשבה, כמפורט להלן, תשיב המוכרת לקונה, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה מכל אדם וחפץ, או תוך 45 יום לאחר קבלת הודעת הביטול, כאמור בסעיף **Error! Unknown switch** **argument**. 21.4 לעיל, אם החזקה בדירה טרם נמסרה לו, את הסכומים ששולמו על ידו בפועל, עד למועד הביטול, בערכם הריאלי, בניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 21.6 להלן ובניכוי כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה שנטל, כאמור בסעיף 21.5.5 להלן ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף ו/או זכות העומדים למוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. ויובהר כי המוכרת איננה זכאית לכלול תניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר, ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק.
- 21.5.5. אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - תנכה המוכרת מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.
- 21.5.6. הקונה ימציא למוכרת אישור בכתב של הבנק למשכנתאות אשר העמיד לקונה הלוואה לצורך רכישת הדירה (אם וככל שהעמיד), המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן אישור כי בנק הקונה משחרר את המוכרת מהתחייבותה לרישום המשכנתא האמורה.

21.6 במקרה שהמוכרת תבטל חוזה זה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד מועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על דין ובכפוף לו (לעיל ולהלן): "**הפיצוי המוסכם**". המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.

21.7 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, או אי תשלום של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות וסעדי המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין - יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה בגין התקופה שגרמה לעיכוב מסירת הדירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

21.8 ידוע לקונה והוא מסכים באופן בלתי חוזר כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי נכון ליום חתימת החוזה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה/משפר דור, לפי העניין, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהקונה יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכרת בגין ביטול חוזה זה.

## 22. עורכי דין:

הובהר לקונה כי משרדי עורכי הדין הרצוג, פוקס, נאמן ושות' (בהסכם זה: "**עורכי הדין**"), מייצגים את המוכרת בהסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר והומלץ לו להיוועץ בעורך דין מטעמו. הקונה מסכים כי עורכי הדין הנ"ל יהיו רשאים לייצג את המוכרת כנגדו בסכסוכים במידה ויתגלעו בין הצדדים.

## 23. ערבות הדדית:

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (שיקראו להלן: "יחיד הקונה"), ערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הקונה. בכל מקרה שהמוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. ביקש מהמוכרת אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הקונה.

#### **24. העברת זכויות על ידי המוכרת:**

24.1 המוכרת רשאית להעביר לאחר/ים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהמוכרת תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה.

24.2 הקונה יחתום, לבקשת המוכרת, על כל מסמך אשר הבנק המלווה ידרוש כי רוכשי דירות בפרויקט יחתמו עליו, במקרה של העברת זכויות כאמור, ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

#### **25. דיווח לממונה:**

הובהר לקונה, כי בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (תיקון מספר 4) תמסור המוכרת בסמוך לחתימת הסכם זה מידע בדבר הסכם זה לממונה כהגדרתו בחוק הנ"ל לרבות פרטי הקונה, פרטי המקרקעין, נותן הבטחה וסוג הבטחה.

#### **26. כללי:**

26.1 כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בחוזה זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף, אם וככל שנמסר. חוזה זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרת חובה לצייןם עפ"י דין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע ו/או לשלול מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו קודם לחתימת החוזה.

26.2 כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחיד הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחיד הקונה.

26.3 הקונה מצהיר כי ידוע לו שבי"כ המוכרת, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר.

26.4 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב ויחתום על ידי שני הצדדים להסכם זה. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא ייחשב כויתור מוחלט, המוכרת רשאית להשתמש בזכויותיה, בכולם או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובאותו הסדר שימצא לנכון.

26.5 שום הוראה מהתנאים ומהוראות הסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

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

26.7 אם הקונה או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, טרם חתימת החוזה.

26.8 ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי ההסכם כלפי המוכרת, במלואן ובמועדן.

26.9 הודע לקונה כי ייתכן והמוכרת תתקין על חשבונה על הקיר החיצוני של הבניין ו/או על גג הבניין ו/או בלובי הבניין שלט שעליו יופיע שם המוכרת ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט ייקבע על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה הסביר והוראות הדין. הודע לקונה כי סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף והכל בכופף לאמור בסעיף 12.12.16.

26.10 הובא לידיעת הקונה שהמוכרת זכאית להשתמש בדירות בבניין ובבניינים אחרים במגרש ו/או בפרויקט, למעט הדירה, כ-"דירות לדוגמה" שתשמנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים ו/או כמשרד מכירות ובמקרה כזה, המוכרת תדאג כי הדבר לא יפגע בזכויותיו של הקונה וכן המוכרת תישא בחלקה היחסי בגין דירות אלה בתחזוקת הרכוש המשותף של הבניין. להסרת ספק מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ו/או לבניין במהלך הבניה וטרם מסירת הדירה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, אלא בכפוף לאישור מראש ובכתב מהמוכרת לפי שיקול דעתה הסביר בנסיבות העניין. המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמה" ויחדל להפעילה עם השלמת פעילותו במקרקעין.

26.11 על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל.

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

26.13 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, תהיה למוכרת זכות עיכובן וקיצוץ על כל הכספים שיימצאו אצלו בכל זמן לזכות הקונה, בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי הקונה.

הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי החוזה חיובים כספיים כלשהם שהמוכרת תהיה חייבת לקונה, אם בכלל, בין מכוח חוזה זה ובין מכוח עסקאות אחרות.

26.14 במקרה של סכסוך בין הצדדים, מוסכם כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

26.15 כל ההתחייבויות ההדדיות שבהסכם זה נעשו על פי תנאי היתר עסקא החתום על ידי המוכרת מתאריך י"א בתשרי תשס"ז.

## 27. הודעות וכתובות:

27.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כדלקמן:

27.1.1 המוכרת: כאמור במבוא.

27.1.2 הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה). בהיעדר הודעה אחרת מצד הקונה ייחשבו כתובות אלו בהתאמה ככתובת הקונה לצורך ההסכם אלא אם כן יודיע למוכרת על כתובת אחרת בהודעה בדואר רשום.

27.2 כל הודעה שתשלח המוכרת לקונה באמצעות דוא"ל המצוין בחוזה זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם משלוח הדוא"ל לקונה. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 4 ימי עסקים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

**ולראיה באנו על החתום:**

הקונה

המוכרת

## אישור

אני/ו הח"מ מאשר/ים בזה כי המוכרת הודיעה לי/נו כי משרד עורכי הדין הרצוג, פוקס נאמן ושות' מרח' יצחק שדה 6, בתל אביב (להלן: "ב"כ המוכרת") מייצגים את המוכרת לצורכי חוזה זה, וכי אני/ו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הדירה שבינינו לבין המוכרת וכי אין בתשלום ההוצאות המשפטיות, כהגדרתם בסעיף 17.3 **Error! Unknown switch argument.** להסכם זה, בכדי ליצור יחסי שליחות בינינו לבין ב"כ המוכרת בכל הקשור לחוזה.

הסכמת/נו מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל או מי מטעמם יבצעו עבור/נו את הגשת הדיווח לרשות המסים על חוזה זה בהתאם לפרטים אשר יפורטו **בנספח "יח"** להסכם זה, ויטפלו עבור/נו ברישום הבית המשותף (ככל ויירשם) וברישום הזכויות בדירה והכל על פי תנאי והוראות חוזה זה וכי ידוע לי/נו שלא נהיה זכאים לקבל מב"כ המוכרת כל שירות נוסף.

אני/ו נותנים הסכמת/נו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרת, לרבות בהליכים משפטיים בינינו לבין המוכרת בכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

---

---