



**לשימוש משרדי המוכר בלבד**  
(אינו מהווה חלק מההסכם)

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_ הצמדות: \_\_\_\_\_  
מחיר הדירה: \_\_\_\_\_ ₪

**הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין:**

רייסדור יזמות בע"מ ח.פ. 513708248  
מרחוב מצדה 7, מגדל בסר 4, קומה 31  
בני ברק 5126112  
טל': 03-5185500 ; פקס': 03-5185200  
(להלן: "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

**מצד שני;**

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה")

**והואיל** והמוכר הנו בעל זכויות החכירה במקרקעין (כהגדרתם להלן) לתקופת חכירה של 98 שנים החל מיום 13.08.2018, על פי חוזי חכירה מהוונים עם רשות מקרקעי ישראל;

**והואיל** והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין את הפרויקט, כהגדרתו להלן;

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה בדירה (כהגדרתה להלן) שתבנה בפרויקט, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

**והואיל** והדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול חוב או זכות צד שלישי כלשהו, למעט שעבוד על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט לבנק כהגדרתו להלן (להלן: "המשכנתא"), אשר תוחרג מהדירה בהתאם להוראות הסכם זה להלן, ולמעט הערת האזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון כאמור בהסכם זה להלן;

**והואיל** והקונה מצהיר ומאשר כי הנו בעל תעודת זכאות "חסר דיור" מטעם משרד הבינוי והשיכון;

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא ונספחים**

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא תילקחנה בחשבון לפירושן.

1.3. הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

**נספח א'** - המפרט הטכני.

**נספח ב'** - תכניות.

**נספח ג'** - נספח תשלומים ומועדים.

**נספח ד'** - ייפוי כוח בלתי חוזר.

**נספח ה'** - נספח התחייבות לבנק המלווה.

**נספח ו'** - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.

**נספח ז'1** - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי.

**נספח ז'2** - תצהיר חסר קרקע.

**נספח ז'3** - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים.

**נספח ח'** - נספח העדר היתר בניה (\*).

\* יצורף אם רלבנטי

- 1.4 במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט הטכני לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי שבמפרט. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט או התכניות, תגברנה הוראות ההסכם.  
מוסכם בזאת שסטיות קלות מהמפרט הטכני בגבולות הסטיות או ההפרשים בהיקף המותר על פי חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008 לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו.

## 2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הכתובה בצדס כדלקמן:

- 2.1 **"המכרז"** – מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא על ידי רמ"י ומספרו **376/2017/ים** לבניה רוויה למגורים בבית שמש.
- 2.2 **"המגרש/ים"** או **"המקרקעין"** – מגרשים 1082,1083,1084,1085,1098,1099,1100 לפי התב"ע, כהגדרתה להלן, הידועים כחלקות 66,67,68,69 בגוש 34580 וחלקות 43,44,45 בגוש 34578, המצויים בבית שמש.
- 2.3 **"חווה החכירה"** – חווה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בנוגע למקרקעין.
- 2.4 **"התב"ע"** – תכנית 102-0082552 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.5 **"הפרויקט"** – 7 בניינים ובהם 144 יחידות דיור וכן שטחי חניות עיליים, שייבנו על המקרקעין לפי התב"ע, בכפוף לשינויים כמפורט בהסכם זה להלן.
- 2.6 **"הבניין"** / **"הבית"** – הבניין שיבנה על המקרקעין על ידי המוכר כמפורט בתוכניות **נספח "ב"** להסכם ובו תמצא הדירה, והוא בית אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין.
- 2.7 **"הדירה"** – כמשמעותה בסעיף 2 ל**נספח "ג"**.
- 2.8 **"המחיר"** – המחיר שישלם הקונה תמורת הדירה כהגדרתו ב**נספח "ג"** להסכם.
- 2.9 **"הבנק"** או **"הבנק המלווה"** – בנק מזרחי טפחות בע"מ לבדו ו/או ביחד עם חברה לביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר אשר יעניק לזווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.
- 2.10 **"החוק"** או **"חוק המכר"** – חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

## 3. העסקה

- 3.1 המוכר מוכר בזאת את הדירה לקונה והקונה רוכש בזאת את הדירה מאת המוכר באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי ההסכם.
- 3.2 המוכר הציג לקונה ו/או נתן/מתחייב לאפשר לקונה הזדמנות לראות ולבחון את המקרקעין וסביבתם ואת כל התוכניות והמסמכים הקשורים בדירה, במצבם בעת חתימת הסכם זה, לרבות את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, את חווה החכירה, את התב"ע ואת יתר תכניות בניין הערים החלות על המקרקעין (לרבות תכניות בהכנה ו/או בהפקדה), על המגרש ועל הדירה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם ואת כל נספחי ההסכם, את הזכויות הנמכרות לקונה על פי הסכם זה ואת אפשרויות השימוש בדירה.

## 4. בניית הדירה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי יבנה את הדירה ואת הבניין בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני שלא יפחת מהמפרט המחייב שצורף למכרז ולהיתר הבניה, כמפורט ב**נספחים "א"** ו**"ב"** להסכם זה.
- 4.2 מוסכם בין הצדדים, כי סטיות מהתכנית והמפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינויו.
- 4.2 הקונה מודע לכך כי הבניין והדירה יבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלן מבצע ו/או קבלן משנה מטעמו, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 4.3 אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא נקבעו בהסכם זה ו/או במפרט ו/או בהיתר הבניה ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובחירתו, ועל פי דרישות רשויות התכנון המוסמכות, ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.3 להלן ומהוראות כל דין.
- 4.4 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה, לאחר שנתקבל טופס 4 לדירה, כשהדירה ראויה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ, בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות שהתחייב למלא בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר ולכל גוף או רשות אחרים, על פי הוראות הסכם זה, והחזרת הערבות אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי סעיף 15 להלן.

## 5. תכנון ובניית הפרויקט

- 5.1 המוכר יהיה זכאי בכפוף להוראות המרכז לבנות מבנים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, להכניס שינויים בתכנון, ובין השאר, להוסיף במסגרת הקלות או לגרוע יחידות דיור בבית ו/או בפרויקט, לנצל זכויות בניה נוספות בבית, אם יהיו, או לעשות כן לגבי שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, לפצל או לאחד את המקרקעין עם מקרקעין סמוכים, להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות (בכפוף לאמור בסעיף 5.4 להלן), בין לצורכי חלקים אחרים של הפרויקט ובין לצורכי ציבור, וכן ליצור זיקות הנאה על החלקה או לטובת החלקה ו/או לטובת יחידות בחלקה, לגרוע ו/או להוסיף למספר הקומות בבית בכפוף לכך שהרכוש המשותף יתאים לתיאורו במפרט הטכני, הכל ביוזמת המוכר ו/או ביוזמת גורמים אחרים, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובתנאי שזכויות הקונה בדירה על פי ההסכם ועל פי כל דין לא תיפגענה ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכר שינוי מהותי בתכנון הדירה, בשטחה והצמדותיה לרבות שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיווניה (כאמור בסעיף 5.8 להלן) ובתנאי שלא יחול שינוי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- 5.2 הודע לקונה שחלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים על המקרקעין ייבנו בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם לדין והוא לא יפריע בכל צורה שהיא לבניית הבניין האחרים ו/או שאר הבניינים על ידי המוכר. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.3 המוכר יהיה רשאי לעשות בשאר חלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים המוקמים על ידו על המקרקעין כראות עיניו, לפי שיקול דעתו הסביר ועל פי הוראות כל דין, מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות המוסמכות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.4 הודע לרוכש כי זכויות הבניה וכן זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעבירן וכדי בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר חתם על הסכמי מכר למכירת כל הדירות בפרויקט.
- מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה הינן לדירה על הצמדותיה ולרבות החלק היחסי שלה ברכוש המשותף, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.
- 5.5 למען הסר ספק, הודע לקונה כי אם לאחר קבלת היתר הבניה על ידי המוכר ידרשו הרשויות המוסמכות שינויים בחלקי בניין או התקנת מתקנים וציוד, אשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאי המוכר יבצע את דרישת הרשויות המוסמכות, בכפוף לכך שלא יחול שינוי מהותי בדירה, כאמור בסעיף 5.8 להלן. במקרה של שינוי מהותי בחלקי הבניין ו/או התקנת מתקנים וציוד המשפיע על הקונה, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ויצרף העתק של הקטע הרלבנטי מהמפרט והתוכניות העדכניים. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.6 המוכר יהיה רשאי, לפי שקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל/חברת הגז/תקשורת, להקים בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה (להלן: "**חדר טרנספורמציה**") ו/או מתקנים אחרים ו/או ספקיות גז ו/או תקשורת, במיקום המצוין במפרט, עבור החברות כאמור ועבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבית ו/או לבניינים הסמוכים. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכות להנחת כבלי חשמל וצנרת וכן זכויות מעבר וגישה לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, כמקובל בחברת החשמל. חברת החשמל תהיה פטורה מהשתתפות בתשלום הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.7 הודע לקונה כי, במידה ותוקם תחנת טרנספורמציה בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו, כאמור בסעיף 5.6 לעיל, יעניק המוכר לחברת החשמל את הזכויות האמורות, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, תירשם זיקת הנאה לטובת חברת החשמל בגין הזכויות להנחת כבלים, המעבר והגישה במקרקעין וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את זכויות חברת החשמל, בהתאם לדרישתה.
- 5.8 כל האמור בסעיף זה הנו בלבד ששטח הדירה ותכנונה הפנימי לא ישונו שינוי מהותי, לא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה, וכן לא תיפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה.
- לעניין זה - "**שינוי מהותי**" שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ולעניין שטח הדירה יראו כשינוי מהותי, שינוי של מעל 2% בשטח הדירה על הצמדותיה, ואולם לעניין גינה שינוי מהותי בשטח הגינה פירושו, שינוי של מעל 5% בשטח הגינה.
6. הודע לקונה בזה כי גם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר חתימה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, גם אם הדבר יגרום לאי נוחות, ובלבד שלא תיפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה ושהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעטן. ביצוע עבודות כאמור

מתוך דירתו של הקונה, לאחר מסירת החזקה לידי, יבוצעו לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות. המוכר מתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

## 7. מסירת הדירה

- 7.1. המוכר מתחייב להשלים את בניית הדירה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהתאריך הקבוע בסעיף 3 לנספח "ג" (להלן: "מועד המסירה").
- המוכר יהיה רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה מוקדמת בכתב של 60 יום לפחות לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 יום כאמור, כפופה להסכמת הקונה. במקרה של הקדמת מועד המסירה כאמור יוקדמו כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה בהתאם.
- 7.2. המוכר ימסור את הדירה כשהיא ראויה לשימוש כאמור בסעיף 4.4 לעיל וסעיף 7.4 להלן כאשר הדירה מחוברת לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, וזאת בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, והכל לפני מועד המסירה (לגבי חברת הגז, ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז).
- המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה, לאחר שהתקבל לגביה טופס 4, גם לפני גמר הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח ו/או הדירות האחרות, ובלבד שניתן יהיה על פי דין למסור את החזקה בדירה, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה כאמור בהסכם זה, והמוכר יבטיח לקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה, ושמעלית אחת לפחות בבניין מוכנה להפעלה ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או לגישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה.
- 7.3. עבודות פיתוח של המגרשים עליהם ייבנה הפרויקט, ככל שהם מחויבים לפי הסכם זה ולפי המפרט, יושלמו, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על שלושה חודשים, לאחר מועד המסירה, ואילו עבודות הגיבון והשתילה, אם ובמידה שנכללו במפרט, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מכן, בכפוף לכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה ושימוש סביר של הקונה בדירה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.
- 7.4. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל חפץ, לאחר שנתקבל לגביה טופס 4 וכשזכות הקונה בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות צד שלישי, למעט הערת אזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון כאמור בסעיף 24.3 להלן, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק שתוחרג מהדירה כאמור בסעיף 17.11 להלן, ולמעט משכנתא שנטל הקונה ולמעט זכויות צד שלישי שנרשמו ביחס לזכויות הקונה בדירה, הנובעות מהקונה.
- 7.5. מסירת החזקה בדירה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה מותנית בכך שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התשלומים והמסים שתשלומם נדרש לפי דין או הסכם.
- 7.6. סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.7. כמועד המסירה יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים:
- (1) תאריך המסירה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, בכפוף להוראות סעיפים 7.11 - 7.12 להלן, או;
- (2) במועד מסירת חזקה בפועל.
- 7.8. הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה של ההסכם שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא תיאום עם המוכר את החזקה בדירה, אף אם המוכר איחר במועד המסירה.
- 7.9. הקונה יקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה. הקונה יהא חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה. אי קבלת החזקה בדירה כאמור תחשב כהפרה של הסכם זה.
- 7.10. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 7.6 לעיל, או לא היה זכאי לקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 9.2 להלן ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור בסעיף 7.9 לעיל יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 10 להלן. ממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלומם על הקונה, החל ממועד המסירה ואילך, וכן לא יהא

המוכר אחראי כלפי הקונה, למעט אחריות, כשומר חנם או כשומר שכר, לפי העניין, לפי חוק השומרים, התשכ"ז – 1967, לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול או השגחה על הדירה.

7.11. איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על 60 (שישים) ימים, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.12. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח 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 בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי 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 אף יידחה התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה 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.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על 6 (שישה) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.11 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם, ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.13. המוכר ינכה מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור, כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה, וישיב לקונה את הסכום בהתאם להוראות סעיף זה בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את הדירה ובמידה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי הקונה - בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם, וזאת כנגד ובכפוף להשבה של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) בכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה). עם ביטול ההסכם כדין והשבת הכספים לקונה, לא יהיו לקונה כל זכויות בדירה.

7.14. הארכת תקופת הבניה ומסירת הדירה לקונה עקב הסיבות, או מי מהן, הנקובות בסעיפים 7.11 ו- 7.12 לעיל, לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי המוכר.

7.15. הודע לקונה כי איחור במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה אשר יגרום לעיכוב במסירת הדירה בפועל, כגון איחור בביצוע תשלומים על חשבון מחיר הדירה ו/או איחור בבחירת אביזרים לדירה כמפורט בסעיף 8.6 להלן, יזכה את המוכר, בנוסף לסעדים הקיימים לו על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה במועד המסירה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל בשל כך ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

7.16. היה והמוכר לא ימסור לקונה את הדירה בתאריך המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הקונה לפי הסכם זה וכן במקרים האמורים בסעיפים 7.9 ו- 7.10 לעיל, יהיה המוכר אחראי על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967 ויהיה רשאי לדרוש מאת הקונה בהוצאות שמירת הדירה, בכפוף לחוק השומרים, התשכ"ז - 1967.

7.17. במקרה של איחור במסירת הדירה לקונה שעולה על 60 ימים שלא מהסיבות המנויות בסעיף 7.12 לעיל, יחולו הוראות להלן:

לא עלה האיחור על 60 ימים, לא יהיה הקונה זכאי לסעד, כאמור בסעיף 7.11 לעיל.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 יום ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

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

## 8. שינויים ותוספות

8.1. ידוע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד לקבלת מפתח לדירה.

8.2. לקונה לא תהיה אפשרות לוותר על אחד ו/או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מאת המוכר, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים בתוספת למפרט המצ"ב **כנספח א**.

8.3. גובה הזיכוי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד ו/או יותר מהפריטים הנ"ל מפורט בתוספת למפרט להסכם זה. במקרה של ויתור כאמור על ידי הקונה, יינתן לקונה זיכוי כספי.

8.4. ויתור הקונה על הפריט ייעשה באמצעות הודעת הקונה בכתב למוכר שתינתן עד ל- 6 חודשים לפני סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, ובכפוף להוראות חוק המכר. המוכר יודיע לקונה בכתב בסמוך לכך ולפחות 30 יום מראש על המועד האחרון לוותר על פריטים בהתאם להוראות סעיף זה. לא הודיע הקונה על רצונו בוותר על פריט כאמור, ייחשב הדבר כאילו החליט שלא לוותר על הפריטים הנ"ל ולא תעמוד עוד לרשותו זכות הויתור ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 10 ימים.

8.5. למרות האמור לעיל, במקרה והסכם זה ייחתם לאחר התקופה הקבועה בסעיף 8.4 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריטים כאמור לעיל, רק במידה שהם טרם הותקנו ולא חלפו 90 יום לפני מועד התקנתם ובלבד שהפריטים כאמור הוזמנו.

8.6. במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים שיוקנו בדירה מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להודיע על בחירתו למוכר או למי מטעמו בתוך 30 יום ממועד הודעת המוכר בכתב. המוכר יודיע לקונה בכתב על המועד האחרון לבחירה בהתאם להוראות סעיף זה. הוראות סעיף 8.5 לעיל יחולו גם ביחס לבחירת הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, בשינויים המחוייבים לפי העניין.

במקרה שהקונה לא יבחר את הפריט ו/או האביזר ו/או החומרים במועד הנ"ל ואף לא לאחר 14 ימים ממועד מתן הודעה נוספת בכתב לקונה בה התבקש הקונה לבצע את הבחירה כאמור תיעשה בחירת החומרים ו/או האביזרים ו/או הפריטים על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, על פי שיקול דעתם הסביר. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.15 לעיל.

8.7. הואיל והמוכר הודיע לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין בפרויקט ושל חלקי הרכוש המשותף בו, אזי לאחר מועד מסירת החזקה הקונה לא יבצע, לא ירשה לבצע ולא ייתן הסכמתו לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה, במרפסות הדירה, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, אלא בהסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לכך, ככל שנדרשים. הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי לכלול הוראה בתקנון הבית המשותף בדבר האישור הנדרש הנ"ל לביצוע שינויים. הודע לקונה כי שינויים כאמור עלולים לעכב את רישום הבניין, הדירה ו/או יתר הדירות בבניין בלשכת הרישום המקרקעי. מובהר כי במקרה של ביצוע שינויים כאמור לעיל קודם למועד רישום הבית המשותף, יכול הדבר לגרום לעיכוב רישום הבית המשותף. הודע לקונה כי גם אם יפעל בהתאם לדרישת הרשויות ויקבל היתר על פי דין יכול הדבר לגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף על כל המשתמע מכך.

המושג "שינויים" בסעיף זה:

לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, שינוי במעקה, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

## 9. פרוטוקול מסירה

9.1. עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס לדירה אלא אך ורק לשם ביקור ובדיקה של הדירה, זאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. המוכר ו/או הקבלן יהיו רשאים לסרב לאשר את כניסת הקונה ו/או מי מטעמו לדירה, מנימוקים סבירים. בכל מקרה, ואם וככל שאישר הקבלן ביקור בדירה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ותוך הקפדה יתרה על הוראות המוכר והקבלן והוראות הבטיחות על פי כל דין. הודע לקונה כי כניסה לדירה ו/או בניין ו/או לאתר הבניה ללא קבלת אישור בכתב מאת המוכר מהווה הפרה של הסכם זה והסגת גבול.

- 9.2. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והקונה תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 9.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכר מתחייב לכלול הוראות פסקה זו בפרוטוקול המסירה.
- 9.4. המוכר ימסור לקונה במועד חתימת ההסכם או במועד המסירה, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה ולרכוש המשותף, כשהן חתומות על ידי המוכר (להלן: "הוראות אחזקה"), והקונה יאשר בכתב את קבלתן. הקונה יהיה חייב לפעול ולמלא הוראות אחזקה אלו.
- 9.5. חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה על ידי הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, יהיה רשאי המוכר למסור את החזקה בדירה לידי הקונה, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול.
- 9.6. המוכר או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים הקיימים בדירה. ליקויים המחייבים תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר או הקבלן המבצע, ויעוכב מועד המסירה בהתאם. יתר הליקויים יתוקנו תוך זמן סביר ובתיאום עם הקונה כמפורט בסעיף 10 להלן.

## 10. אחריות ובדק

- 10.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת ההסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן: "אי התאמה") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: "תקופת הבדק").
- 10.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר 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 התאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.3. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלני המשנה להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 10.4. לצורך ביצוע התיקונים יפנה הקונה, ככל שניתן לפנותם, מיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לאורזם, לכסותם ולעשות כמיטב יכולתו על מנת שלא יפגעו.
- בכל עת במהלך ביצוע תיקונים בדירה על-ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע יהא הקונה או מי מטעמו נוכח בדירה ויעשה כמיטב יכולתו לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה.
- 10.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.6. החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע וכן לא תחול על חומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות (אך תחול על ליקוי הנובע מהתקנה לקויה של המוכר ו/או הקבלן המבצע) ו/או אי מילוי סביר של הוראות התחזוקה והשימוש שיינתנו לקונה ו/או שהוכח כי נגרם עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו והכל מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הוראות חוק המכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אחריות המוכר או הקבלן המבצע כאמור לא תחול כל אימת שהקונה ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק והליקוי נובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השינויים כאמור, והכל בכפוף לאחריות המוכר על פי חוק המכר.
- 10.7. הודע לקונה על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע כי בכוונתו לבצע כמיטב יכולתו, את תיקוני הבדק ככל יכולתו בכל הדירות בבית ברצף אחד והכל תוך זמן סביר, אלא אם מדובר בתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז הם יתוקנו ככל האפשר, בסמוך לדרישה.

- 10.8. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- הקונה ימציא למוכר אסמכתאות בגין התשלומים ששולמו על ידו.
- 10.9. הודע לקונה שבמידה והוא לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקוני תקופת הבדק כאמור, כולם או כל חלק מהם הכל כמפורט בהסכם זה וכאמור בסעיף 10.3 לעיל או לא ייתן למוכר הזדמנות מספקת בנסיבות העניין לביצוע תיקוני תקופת הבדק כולם או חלקם כאמור, אזי לא יוכל המוכר לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירה.
- האמור בסעיף זה לא יגרע מחובת הקונה להעמיד את הדירה לרשות המוכר ו/או הקבלן המבצע על מנת לבצע תיקונים בדירה סמוכה ו/או ברכוש המשותף מתוך הדירה שלו כמפורט לעיל.
- 10.10. המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין (לעיל ולהלן: "**הקבלן המבצע**") 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.
- המציא המוכר כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לספקים ו/או לקבלים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן ו/או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.11. האמור בסעיף זה יחול גם על הרכוש המשותף, כמפורט בסעיף 12.7 להלן.
- כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תימסר ותינתן על ידי הנציגות המוסמכת של בעלי היחידות בבניין או רוב בעלי היחידות בבניין, אשר הרכוש המשותף צמוד להן.
- 10.12. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה על סעיפיו הקטנים להוראות חוק המכר, גוברות הוראות חוק המכר.
- 11. זכויות הקונה בדירה**
- 11.1. מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה על הצמדותיה ולרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, והמוכר יהא רשאי למכור, להשכיר, להעביר, ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידות הדיוור ו/או זכויות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים על פי דין, ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה.
- 11.2. מובהר בזאת לקונה כי התחייבות המוכר כלפי הקונה הינה לבניית הדירה על הצמדותיה והבניין והכל על פי הסכם זה.
- 11.3. הודע לקונה שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על פי תכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד הודע לקונה שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים ו/או יחידות ו/או שטחים מסוימים בבית המשותף, והכל בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים, ותנאי היתר הבנייה. ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה.
- הוראה כאמור מותנית בכך ששטח הדירה והצמדותיה לא ישתנה שינוי מהותי (כאמור בסעיף 5.8 לעיל) וזכויות הקונה בדירה על פי ההסכם ועל פי כל דין לא ייפגעו.
- 11.4. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח הדירה ושטחי הצמדות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות, תשל"ד - 1974, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח הדירה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח הדירה ושטחי הצמדות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה, וכי הודע לקונה על כך.



- 12.1. החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי לפי שטח הדירה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית כולל מסד, מקלט, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חימום, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות) ובחצר, מאור בחדר המדרגות, הסקה, שמירה תפעול המתקנים המשותפים בבית כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב (להלן: "ועד הבית").
- 12.2. מבוטל.
- 12.3. הודע לקונה כי המוכר זכאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף, לרבות שטחים של המגרש והחצר, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים) מחסנים, קולונדות, נישות חדרי שנאים ו/או טרנספורמציה ו/או חדרי אחריים, שירותים, או מהמתקנים הנלווים והמתקנים האחרים, שטחים ומתקנים שיוצמדו לבית או לאגפים בבית או לבתים אחרים בפרויקט או לדירות או ליחידות אחרות, הכל בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט ובהתאם להוראות הדין.
- 12.4. המוכר יהיה רשאי ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות שאינן סולריות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, רחבות כיבוי אש, חניות וכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד שאין מניעה על פי דין להצבת המתקנים כאמור, ושאינן פגיעה בזכויות הקונה על פי הסכם זה בין אם השימוש במתקנים קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם המתקנים ישמשו בניינים אחרים לבדם. המוכר רשאי לקבוע כי לבעלי הזכויות בבניינים האחרים תהיה גישה חופשית למתקנים שישמשו את הבניינים האחרים, לרבות באמצעות רישום זיקות הנאה, והקונה יפעל בהתאם לכך ולא יפריע לגישה החופשית שלהם למתקנים.
- 12.5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי שטחים וחלקים משטח המגרש, חדרי שנאים, חדרי טרנספורמציה וחדרי אחריים שידרשו לשימושה של רשות מוסמכת או גוף (כדוגמת חברת החשמל, בזק, הוט) לפי דרישתם לצורך השלמת הפרויקט. חצרות, חניות, מחסנים וגג ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חימום, קולונדות, נישות, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בבית, הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים לדירות בבית או יועמדו לשימושם הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת או גוף כאמור, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר חתימת הסכמי מכר למכירת כל היחידות בפרויקט, המוכר לא יותיר בבעלותו זכויות בבניין או ברכוש המשותף בבניין.
- 12.6. הרכוש המשותף ימסר לנציגות שתבחר על ידי רוכשי הדירות בבנין (להלן – "הנציגות"), אשר הודעה בדבר זהותה תימסר על ידי הרוכשים למוכר. ככל שלא תימסר למוכר הודעת הרוכשים על זהות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, המוכר יפנה לשלושה קונים לפי שיקול דעתו הסביר שקיבלו לחזקתם את דירותיהם בבניין ויודיע להם כי עליהם לקבל הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"). במקרה כאמור, הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל לידיו את הרכוש המשותף.
- מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבלי הרכוש המשותף (להלן: "מועד מסירת הרכוש המשותף") ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי הסכם זה.
- 12.7. במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך על ידי המוכר והנציגות או מקבלי הרכוש המשותף תרשומת לגבי הרכוש המשותף אשר תחתם על ידם (להלן: "הפרטיכל") ובו יצוין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. המוכר יעשה לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי, בכפוף לזכויותיו כמפורט בסעיף 10 לעיל שיחולו, בשינויים המחויבים, אף לעניין הרכוש המשותף.
- הוראות סעיף 9 לעיל, יחולו גם על הרכוש המשותף, בשינויים המחויבים לפי העניין.
- 12.8. כל דירה שטרם נמכרה בבניין אשר המוכר יכול להוכיח כי לא צרך, לא תחויב בתשלום ההוצאות עבור צריכה בפועל בגין הרכוש המשותף וזאת עד למועד בו תאוכלס בפועל הדירה האמורה. המוכר יישא עד לאכלוס הדירה האמורה בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 12.9. המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני נספח א' להסכם, וללא צורך בהסכמת הקונה לכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הסדרי חובות אחזקת, תיקון ושירות הדירות והחלקים המשותפים בבית וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, שירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבית, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבית, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבית או לדירות או לבתים אחרים בפרויקט, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבית ומתן

שירותים לבעלי היחידות בבית או בבתים אחרים בפרויקט ובלבד שהכל בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008.

12.10. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לקבוע בתקנון הבית המשותף גם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

12.10.1. הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר היחידות בבית על ידי בעלי הזכויות בהם ו/או המחזיקים בהם וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבית.

12.10.2. נציגות הבית המשותף תהיה רשאית להחליט כי בעלי הזכויות ביחידות שבבית לרבות הקונה, יוציאו ביטוח צד ג' מתאים לרכוש המשותף על חשבונם, החלטה זו תחייב את הקונה לכל דבר ועניין.

12.11. המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה ובכפוף למתן הודעה מראש לדיירים (כגון, באמצעות מודעה לדיירים בלוח המודעות בבניין), להעביר דרך המקרקעין והבית, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבית ובין שהם אינם משרתים את הבית אלא משרתים בנינים אחרים בפרויקט ובין שאינם משרתים גם בנינים אחרים בפרויקט, והקונה מתחייב לאפשר להרשות למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבית ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

12.12. מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימת/ות (להלן: "המקרקעין הכפופים"), עוברות מערכות שנועדו לשמש יחידה/ות אחרת/ות כלשהי בבית המשותף או בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו' (להלן: "המערכות המשותפות"), יכול שתתשמנה, לפי שקול דעת המוכר, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידה/ות האחרת/ות רשאית/יות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה לרבות השימוש הסביר בה.

הודע לקונה כי המוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה או הערות לזכות/לחובת המקרקעין ו/או הבית ו/או יחידות בבית לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת לשם תחזוקתם ותיקונם, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

### 13. רישום

13.1. הדירה על הצמודותיה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין ועל פי הוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט, כשהזכויות בדירה נקיות מכל עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהוא למעט המשכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי בדירה ביחס לזכויות הקונה ולמעט רישומים הקשורים לזכויות מעבר ו/או גישה כאמור בהסכם זה (להלן: "הרישום").

הודע לקונה שהפרויקט מורכב ממספר בנינים, וכי המוכר יהיה רשאי לרשום את הבית המשותף, כבית משותף המורכב ממספר אגפים, שחלוקתם תקבע על פי הבנינים, או בכל אופן אחר שייקבע על ידי המוכר, באופן שניהול והחזקת הרכוש המשותף המצוי בתחום כל אגף יבוצע במידת האפשר בנפרד, וזאת בנוסף לניהול והאחזקה הכלליים של הרכוש המשותף הכללי, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין לעניין זה.

13.2. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהיה בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שהרישום יבוצע וזכויות החכירה בדירה ירשמו על שם הקונה בהתאם למועדים הנקובים בחוק המכר, בכפוף להוראות סעיף 13.3 להלן (להלן: "מועד הרישום").

מובהר, כי במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי המועדים הנקובים בחוק המכר לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנו לאחר השלמת הבית/האגף האחרון- וקבלת טופס 4 בגינו.

13.3. בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר ושהוא לא יכול היה למנוע את קיומן ו/או מחמת עיכובים או דחיות הנעוצים בקוני הדירות, כגון שהקונה לא ביצע את המוטל עליו במועד לשם השלמת הרישום והדבר גרם בפועל לעיכוב כאמור.

13.4. בעת רישום הבית כבית משותף, ירשום המוכר תקנון מוסכם, בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני נספח א' להסכם, שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה.

13.5. המוכר יהא זכאי בכפוף לאמור במפרט נספח א' ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות שאינן סלולאריות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מיכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור בדירה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה ו/או זכויות מעבר על המקרקעין ו/או על הבית המשותף, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסבירו/או על פי דרישת רשות מוסמכת ו/או הדין, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים או חלקות סמוכות, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

13.6. הקונה מתחייב לחתום על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או על העברת זכויות החכירה ביחס לדירה, בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בהתאם לדרישה והודעה שתימסר להם על ידי המוכר או עורכי הדין כהגדרתם להלן, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מוסכם בזה כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על הסכם החכירה בשם הקונה, מכוח ייפוי-הכוח הבלתי-חוזרים המצורפים להסכם זה **כנספחי "ד"**.

איחור בחתימת הסכם החכירה המהווה בין רשות מקרקעי ישראל לקונה ו/או בהעברת זכויות החכירה לקונה, מסיבות שאינן תלויות במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהן, לא ייחשב כהפרה של הסכם זה מצד המוכר.

13.7. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום אחר בתאריך ושעה שייקבעו על ידי המוכר או על ידי עורכי הדין שיטפלו מטעמו ברישום, וזאת בתנאי שהמועד תואם עם הקונה מראש לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. הקונה מסמיך את עורכי הדין להיתן בשמו אישור לעניין יחוד דירות בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור. כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה.

לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל, ולא עשה כן במועד החלופי שנמסר לו מבין שלושה מועדים אפשריים שנקבעו על ידי המוכר לצורך כך, הקונה יחשב כמפר תנאי בהסכם זה ורישום הזכויות בדירה על שם הקונה יידחה והקונה יישא בכל העלויות של המוכר בשל העיכוב ברישום.

13.8. לפני רישום הדירה כחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה, יחייבו ההוראות המפורטות בסעיף זה את הקונה.

#### 14. התמורה

14.1. תמורת הדירה ותמורת כל יתר התחייבויותיו של המוכר, מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 4 ל**נספח "ג"** (להלן: "**המחיר**" או "**התמורה**"), וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

14.2. מחיר הדירה ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספח "ג"**.

14.3. כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר הדירה מעבר ל- 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, ישולמו על ידי הקונה באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך, אשר יימסרו לקונה על ידי המוכר, לחשבון הפרויקט.

14.4. מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 14 ימים ממועד דרישת המוכר.

#### 15. הבטחת כספי הקונה

15.1. המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון מחיר הדירה לפי שיקול דעתו הסביר, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 סעיף (1)2 או סעיף (2)2 (להלן: "**הבטחה**"). הודעו לקונה זכויותיו על פי חוק המכר ועל פי המכרז להבטחת הכספים שישולמו על ידו כאמור **בנספח ו'** להסכם זה.

הבטחה תהא בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, כמפורט ב**נספח "ג"**, לא כולל רכיב המע"מ, ותהא צמודה למדד תשומות הבניה החל ממועד תשלומם ועד למועד פירעונם בפועל, במקרה של מימוש על פי הוראות החוק.

המוכר יפנה לגורם אשר ינפיק את הבטחה בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס, בהתקיים התנאים

האמורים במכתב ההחרגה (להלן בסעיף זה – **"מכתב החרגה מותנה"**). עם קבלת מכתב ההחרגה המותנה יעבירו המוכר לקונה. עלות הוצאת מכתב ההחרגה המותנה תחול על המוכר ותשולם על ידו.

15.2. הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות סעיפים (1) או (2) לחוק המכר. המוכר יודיע לקונה על החלפת הבטוחה. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית ומסירתה לקונה, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה. מובהר בזאת כי הקונה לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה, אלא אם ההחלפה נעשתה לפי בקשת הקונה והמוכר נעתר לבקשתו.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או המוכר לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על ויתור על זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות על פי חוק המכר.

15.3. במועד המסירה וכתנאי למסירת הדירה לקונה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום מחיר הדירה, ובלבד שעד למועד זה, הושלמה בניית הדירה וכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בגין זכויותיו בדירה או לחילופין, נחתם חוזה חכירה עם הקונה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטוחות השקעות.

15.4. אם לא יתקיימו התנאים להשבת הבטוחות כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר להורות לקונה, לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, להעביר את הערבות לעורך הדין שזהותו תיקבע לשם כך על ידי המוכר (אשר אינו מבין ב"כ המוכר) (להלן: **"הנאמן"**), אשר יחזיק את הערבויות בנאמנות עבור הקונה עד למילוי התנאים להעברת הערבות לידי הבנק כאמור להלן. הערבות תועבר למוכר ו/או לבנק על ידי הנאמן (או על ידי הקונה אם לא נמסרה קודם לכן לנאמן), מיד עם התקיים אחד מהתנאים הבאים:

15.4.1. חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לטובת הקונה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה לגבי הדירה בצירוף המצאת אישור הבנק בדבר נכונותו לשחרר הדירה מהמשכנתא האמורה בסעיף 16 להלן, ובלבד שהדירה נמסרה לידי הקונה.

15.4.2. בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה ו/או ביטול של הבטוחה על פי החוק.

לחלופין, בהתאם להחלטת המוכר והבנק המלווה ובכפוף להוראות חוק המכר הבטוחות השקעות, יחתום הקונה לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, על אישור בדבר ביטול ערבויות חוק מכר בהתאם לנוסח שיידרש על ידי הבנק בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

15.5. למען הסר ספק, מובהר כי עם התמלא התנאים לביטול הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה למוכר או לנאמן כאמור בסעיף 15.3 לעיל.

15.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח **"נספחים 1ד"** ו- **"2ד"**, לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, וזאת אך ורק כאשר התקיימו התנאים לכך על פי חוק המכר הבטוחות השקעות.

15.7. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקעה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.

15.8. מבלי לפגוע בהוראות לעיל, הקונה מתחייב בזאת כי במידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה לגבי זכויותיו בדירה על פי הסכם זה, הוא מתחייב ומסכים כי הערה זו תיוחד לדירתו כאשר יתבצע רישום הבית המשותף.

## 16. משכנתא

במידה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי כלשהו לתשלום חלק ממחיר הדירה, תחולנה ההוראות הבאות:

16.1. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי הלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו בסעיף 17.3 להלן וימציא למוכר את אישור המוסד הכספי כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום הלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים ב**נספח "ג"**.

16.2. תנאי מקדמי להסכמת המוכר ללקיחת הלוואה מאת מוסד כספי כלשהו הנו תשלום למוכר של 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪ לפחות, לפי הגבוה מבניהם, מהון עצמי של הקונה וכן כי כל כספי הלוואה ישולמו ישירות לידי המוכר באמצעות פנקס השוברים כאמור. תנאי לגרירת משכנתא הנו תשלום למוכר של 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪ לפחות, לפי הגבוה מבניהם, מהון עצמי מעבר לסכום שבגרירה.

16.3. היה והתמלאו כל התנאים המפורטים בסעיפים 16.1 ו- 16.2 לעיל, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי בנוסח שיהא מקובל על המוכר ועל המוסד הכספי שייתן הלוואה לקונה, ובכפוף לשעבודים הקיימים לטובת הבנק המלווה.

16.4. היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ו/או הערות אזהרה ואת כל יתר העמלות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, לרבות עמלת הסבת ערבות, וברישום המשכנתא והערות אזהרה לטובת הבנק שממנו נטל הקונה משכנתא.

16.5. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי כל הקשור בעניין המוסד הכספי ו/או ההלוואה ו/או המשכנתא להבטחתה של אותה הלוואה, לרבות, אך לא רק, קבלתה ו/או אי קבלתה, סכומה, עיתויה ועוד - הוא ענינו של הקונה בלבד (ולא של המוכר) והקונה יהא חייב בתשלום התמורה, במועדים הקבועים לכך בהסכם זה, גם אם לא תועמד לטובתו ההלוואה, כולה ו/או חלקה, על ידי המוסד הפיננסי ו/או תועמד באיחור ו/או בתנאים ו/או באופן חלקי ו/או במידה ויתגלה כל קושי אחר ו/או נוסף בהקשר לכך.

#### 17. זכויות הבנק ואופן ביצוע תשלומי התמורה

17.1. המוכר מצהיר ומתחייב כי הוא התקשר או יתקשר עם בנק לצורך קבלת לווית בנקאי לפרויקט ולצורך הוצאת בטוחה לרוכשי דירות כאמור בסעיף 15 לעיל, והקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף **כנספח "ה"**, או בנוסח אחר כפי שיידרש על ידי הבנק מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו.

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח "ה", יגברו הוראות נספח "ה", ומכל מקום יחשבו הוראות נספח "ה" כמשלימות כל הוראה אחרת שבהסכם זה.

17.2. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כל שהוא כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם לקבוע ב**נספח "ג"**.

17.3. כל תשלום על חשבון המחיר יבוצע באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק בעבור הדירה ויימסר לקונה על ידי המוכר. כל תשלום בגין מחיר הדירה שהקונה מחויב לשלם למוכר בקשר עם רכישת הדירה כאמור בהסכם זה יבוצע באמצעות השוברים בלבד, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה כאמור בסעיף 16 לעיל.

התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא בטוחה לטובת הקונה.

**"פנקס שוברים"** משמעו – פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות הפרטים של חשבון הבנק של המוכר בבנק ואליו יועברו התשלומים (להלן: **"חשבון הפרויקט"**).

בגין כל סכום על חשבון מחיר הדירה אשר ישולם על ידי הקונה באמצעות שובר מפנקס השוברים, ימציא הבנק ערבות או פוליסה בשל הסכום ששולם על ידי הקונה, לא כולל רכיב המע"מ, לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור.

הודע לקונה כי כל חלק מהמחיר שהתקבל ושלא הופקד לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים כאמור, לא יחשב כלפי הבנק כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

הקונה יעביר למוכר באמצעות הפקס עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר הדירה תוך ציון שמו ופרטי הדירה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

17.4. הקונה מתחייב לכך שמחיר הדירה ישולם על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.

17.5. כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה בדרך באמצעות פנקס השוברים (כגון: עסקות ברטר או טרייד אין, וכד' – מלאות או חלקיות), לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה כלפי הבנק, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום כל המחיר באמצעות פנקס השוברים.

17.6. הודע לקונה כי השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, שאינם הבנק המלווה, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

17.7. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על-ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון מחיר הדירה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו. במקרה של אובדן פנקס השוברים על ידי הקונה, יחויב הקונה בתשלום עלות הנפקת פנקס שוברים חדש. מובהר כי אין באובדן פנקס השוברים כדי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים על חשבון מחיר הדירה במועדים.

17.8. הודע לקונה, כי עומדת לו האפשרות לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בין השאר באמצעות פניה לסניף הבנק שבו יתנהל/מתנהל חשבון הפרויקט, או באתר האינטרנט של הבנק.

- 17.9. ידוע לקונה, כי בגין האמור לעיל ישעבד/שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק. בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל, ולביצוע כל שינוי בהם, בכפוף להנפקת מכתב החרגה מותנה לקונה כאמור בסעיף 15.1 לעיל.
- 17.10. הודע לקונה כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש על ידי הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק. לקונה ידוע כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על פי החוק פרטים לגבי הסכם זה הכוללים את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והדירה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל.
- 17.11. עם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויותיו בדירה או ביחד עם חתימת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי החוק ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא הבנק אישור כי המשכנתא של המוכר על המקרקעין לא יחולו ביחס לדירה, בנוסף שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת. עלות הנפקת האישור האמור תחול על המוכר.
- 18. מסים אגרות ותשלומים**
- בנוסף, למחיר הדירה הנקוב **בנספח "ג"**, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים הנקובים להלן וכן לעשות את הפעולות הבאות:
- 18.1. הקונה ידווח על ביצוע העסקה ולשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- למרות האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח על העסקה לרשויות המס, וכן יחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח, המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, לבחירתו לחילופין רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה.
- בכל מקרה, המוכר ו/או מי מטעמו לרבות עורכי הדין המייצגים אותו לא יישאו באחריות לכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהמוכר ו/או מעורכי הדין, וכן לא יישאו בכל אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה והשומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכס מס רכישה גבוה מהמצויין בשומה שהוכנה עבורכם.
- 18.2. הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור על תשלום מס הרכישה האמור עד למועד המסירה כתנאי למסירת החזקה בדירה.
- 18.3. היטל השבחה בקשר עם הדירה הנובע מזכויות בניה שינוצלו ו/או ימומשו על ידי הקונה, יחולו וישולמו על ידי הקונה. מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה בגין מימוש זכויות על ידי המוכר על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתבקש על ידי המוכר ו/או בגין שינויים אשר ביוזמת המוכר ו/או עקב זכויות בניה שהמוכר ניצל אותן בדרך של בניה יחול היטל השבחה האמור על המוכר.
- 18.4. הקונה יישא באגרת רישום הערת אזהרה בגין משכנתא באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 16 לעיל, וכן באגרת רישום המשכנתא, בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המקרקעין.
- 18.5. במעמד החתימה על הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לעורכי הדין, את הסכום הנקוב בסעיף 4.2.2 לנספח התשלומים והמועדים, וזאת בגין השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר לרישום הדירה על-שמו של הקונה. לסכום זה יתווסף מע"מ כדין.
- 18.6. הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הני"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר. למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרוטוקול או לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי קיימים בדירה ליקויים המונעים שימוש סביר בה, יחולו על הקונה התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.
- 18.7. החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבית כבית משותף.
- 18.8. תשלומים לפי סעיפים 19 ו- 20 להלן.
- 19. חיבורי תשתיות**
- 19.1. המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור הבנין והדירה לתשתיות.
- 19.2. מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

**מים** - תשלום בגין מונה המים לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים.

**גז** - חיבור הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יהיה זכאי המוכר לגבות סכום זה מהקונה, ובלבד שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה לביצוע התשלום כאמור.

**חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטסים" - יחול על המוכר.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף 19.1 לעיל.

הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים ובחברת הגז (להלן: "**הרשויות**"), בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתניתן לו על ידי המוכר, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירה.

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה.

## 20. מיסים ותשלומי חובה חדשים

20.1. בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבית, על הדירה, על הבנייה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה, או בהקשר לכך (להלן: "**תשלומי החובה**") כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה. המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הקונה או המוכר בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש.

20.2. מחיר הדירה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, **נספחים "א" ו - "ב"** ואת עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבניין על תיקונו ו/או עבודות הפיתוח שידרשו ע"י דרישות הרשויות לצורך הקמת הפרויקט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת לאחר מועד המסירה יחול על הקונה בלבד (בחלק יחסי), גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לשלמו במועד ובלבד שאין מדובר בעבודות פיתוח שהינן ביוזמת המוכר.

20.3. למרות האמור בסעיף זה, תשלומי ארנונה כללית עירונית החלה על הדירה, אם חלה, עד למועד המסירה, יחולו וישולמו על ידי המוכר, וממועד המסירה ואילך על ידי הקונה.

## 21. תשלומים – כללי

21.1. המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום הקונה כל תשלום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות הסכם זה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.

מבלי לגרוע מזכויות אחרות השמורות למוכר, מוסכם כי היה ויאלץ המוכר לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיף 6 **לנספח "ג"**, על התקופה המתחילה במועד בו שילם המוכר את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל. במקרה זה, תעמודנה לקונה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

## 22. ייפוי כוח

22.1. במעמד החתימה על הסכם זה, ולהבטחת זכויות הצדדים יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ד"** המסמיך את עורכי הדין של המוכר, לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לשם קיום הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות לצורך רישום זכויות הקונה בדירה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, רישום ומחיקת הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא ו/או כל שעבוד אחר, ביטול ערבויות בנקאיות, לבקש תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.

22.2. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להורות לקונה לחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח יפוי כוח **המצורף כנספח "ד"** המייפה את כוחם של המוכר, הבנק ועורכי הדין של המוכר והבנק להפעיל את הסמכויות המפורטות בו, ולמסור למוכר את ייפוי הכוח הנוטריוני. במקרה כזה, שכר הנוטריון עבור חתימתו על ייפוי הכוח הנוטריוני תחול על המוכר.

מתן ייפוי הכוח האמור לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שידרש לחתום עליהם על ידי המוכר ו/או על ידי עו"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

(בהסכם זה, ייפוי הכוח הנוטריוני לפי סעיף 22.2 זה ו/או ייפוי הכוח הבלתי חוזר לפי סעיף 22.1 לעיל יכוננו בשם כולל: "**ייפוי הכוח**").

- 22.3. ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות לפעולות המפורטות בסעיף 22.1 לעיל, לרישום בית משותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על תקנון, מחיקת הערות אזהרה, רישום ומחיקת שעבודים, יחוד דירות לצורך רישום הבית המשותף וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות ההסכם זה.
- 22.4. שום דבר האמור בסעיף זה לעיל לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת ייפוי הכוח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והדירה.
- 22.5. הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, דבר קיומו של ייפוי כוח זה.
- 22.6. הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### 23. עניינים מיוחדים

- בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מצהיר ומתחייב הקונה, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם זה, כדלקמן:
- 23.1. כי הנו אזרח ישראלי או עולה לפי חוק השבות או זכאי לעליה לפי חוק השבות, תשי"ב – 1950 ומתחייב לספק כל מידע שיידרש בקשר לכך.
- 23.2. הודע לקונה שנכונות מצג זה מהווה בסיס להסכמת רשות מקרקעי ישראל להתקשר עמו בהסכם חכירה.
- 23.3. כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי ההסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי ההסכם זה.
- 23.4. כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.
- 23.5. למען הסר ספק, מובהר כי המוכר יהיה רשאי להשתמש בדירה (אחת או יותר) מהדירות בבניין כ"דירה לדוגמא" לצורך שיווק הדירות בבניין והצגתם בפני המתעניינים ברכישת דירות בפרויקט, בכל עת (וגם לאחר מסירת הדירה לקונה).

### 24. העברת זכויות

- 24.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הנו "חסר דיור" כהגדרת מונח זה לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") וכי הוא מחזיק אישור זכאות בתוקף לצורך רכישת הדירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן". עוד מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במסגרת מכרזי מחיר למשתכן.
- מובהר כי היה ויתברר בכל עת עד למועד קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, כי לא עמד הקונה בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לקונה והוא מסכים שהסכם שנחתם עמו יבוטל, מבלי שהקונה יהיה זכאי לקבל כל פיצוי מהמוכר בגין הביטול האמור. במקרה זה, ישלם הקונה למוכר את הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 25.7, מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי כל דין ובכפוף לו.
- 24.2. הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר ו/או לא ימכור את הדירה לצד שלישי כלשהו, בכל צורה שהיא, עד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד לחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים (להלן: "תקופת ההגבלה"), אולם הוא יהיה רשאי להשכיר למטרת מגורים בלבד. למען הסר ספק מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר לאחר בכל צורה שהיא את זכויותיו בדירה גם בתקופה שממועד החתימה על ההסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 24.3. ידוע לקונה כי בגין הגבלת העברת הזכויות האמורה לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משב"ש. מובהר כי כל עוד לא תירשמה זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי המוכר.
- 24.4. מבלי לגרוע מכל סעד הקיים למוכר על פי ההסכם זה ו/או על פי דין, ידוע לקונה כי במידה והוא יפר את הוראות סעיף 24.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של ₪450,000.
- להבטחת האמור, יחתום הקונה על תצהיר וכן על כתב התחייבות לטובת משב"ש ו/או מי מטעמו בנוסח המצ"ב **כנספחים 1'ז - 2'ז** להסכם זה.

כן יחתום הקונה על תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בנוסח המצ"ב **כנספח 3'ז** להסכם זה.

- 24.5. לאחר תום "תקופת ההגבלה" וכל עוד לא נרשמה הדירה על שם הקונה, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם לאחר (להלן: "מקבל הזכויות") בלא קבלת אישור המוכר בכתב, אשר לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף לכך שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ויתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:



- 24.5.1. כל עוד הערבות לפי החוק שקיבל הקונה לא פקעה, ניתן אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה וכן נמסרה בקשת הקונה לבנק לביטול הערבות.  
מובהר כי בכל מקרה, לא תונפק בטוחה למקבל העברה מאת הבנק.
- 24.5.2. הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, אם יחולו, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם.  
כמו כן, אישור כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה עד לאותו מועד לפי הסכם זה, לרבות אישור על תשלום מס רכישה בגין רכישת הדירה.
- 24.5.3. הקונה ימציא אישור מאת הבנק שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא ו/או כי הנו מסכים להעברת הזכויות.
- 24.5.4. הקונה המציא למוכר הסכם חתום במקור (או עותק נאמן למקור) על מכירת הדירה או תצהירים מאומתים על ידי עו"ד במקרה של העברה בין קרובים.
- 24.5.5. מקבל ההעברה יחתום על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר כמקובל ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, בשינויים המחוייבים לעניין, ולא כולל ההוראות לעניין רוכש מחיר למשתכן.
- 24.5.6. מקבל ההעברה יחתום על יפויי כוח בנוסח **נספח "ד"** להסכם זה (או כל נוסח אחר שפי שיורה המוכר).
- 24.5.7. הקונה המציא למוכר אישור מאת חברת הניהול (ככל שתהא) על קיום התחייבויותיו כלפיה על פי הסכם הניהול, והנעבר חתם על הסכם הניהול בכל נוסח שיידרש, והכל ככל שקיימת חברת ניהול.
- 24.5.8. הקונה ימציא למוכר אישור על מחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתו ולטובת הבנק שהלווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה על המקרקעין או על מחיקת התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל, ככל שנרשמו.
- 24.5.9. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בתשלום דמי טיפול בגין העברה בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מיירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקס המקרקעין), התש"ס-1999 או בשיעור אחר שיקבע על פי כל דין, שישולם לעורכי הדין.
- 24.5.10. נתקבל אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכות בדירה לנעבר, ככל שנדרש.
- 24.5.11. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.
- 24.6. מובהר בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר.
- 25. הפרות ותרופות**
- 25.1. על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התש"א - 1970.
- 25.2. מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה:
- 25.2.1. אם הקונה יאחר ביותר מ- 10 ימים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה הנקוב ב**נספח "ג"**. במקרה זה, ולא יתקן את ההפרה גם לאחר מתן התראה בכתב בת 10 (עשרה) ימים מאת המוכר, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.
- 25.2.2. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית אחרת, והקונה לא תיקן את ההפרה, לאחר שניתנה לו התראה בכתב של 15 (חמישה עשר) יום. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.
- 25.3. בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, לפני שהקונה קיבל את החזקה בדירה לידי, ישיב המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד בערכו הריאלי. מסכום זה יקזז המוכר את סכום הפיצוי המוסכם (כהגדרתו להלן) בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע פיצוי בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, ככל שסכומם עולה על סכום הפיצוי המוסכם.  
בוטל ההסכם כאמור טרם רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, יושב לקונה חלק יחסי משכר טרחת עורך דין ששולם על ידו כאמור בסעיף 18.5 לעיל, באופן יחסי לעבודות הרישום שטרם בוצעו לעומת אלו שבוצעו.

- 25.4. כמו כן, במקרה בו קיבל הקונה הלוואה ממוסד כספי לשם רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש כבטוחה לסילוק ההלוואה – ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה גם כל סכום שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לסילוק ההלוואה הנ"ל.
- 25.5. המוכר ישיב לקונה את הסכומים בהתאם להוראות סעיף זה, בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את הדירה ובמידה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי הקונה – בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם, ובלבד שהקונה ישיב למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לו ואת פנקס השוברים שנמסר לו (ככל שנמסר) וכן יחתום על תצהיר ביטול לרשויות המס, וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, ככל שנרשמה. עם ביטול ההסכם ובכפוף להשבת הסכומים בהתאם להוראות סעיף 25 זה לא יהיו לקונה כל זכויות בדירה.
- האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה פיצוי בגין כל נזקים אחרים בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו למוכר, ובלבד שהמוכר לא יפוצה יותר מפעם אחת בגין כל ראש נזק.
- 25.6. מוסכם בזה כי עם הביטול כדין תבטל הערת האזהרה וכל רישום אחר שנרשם לטובת הקונה או מי מטעמו ככל שנרשמו, והמוכר יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 22 לעיל ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה. כמו כן יעשה שימוש בייפוי הכוח על מנת לבטל בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 לעיל. מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ו/או לשם ביטול הבטוחות שניתנו לו.
- 25.7. במקרה בו יבטל המוכר את ההסכם בשל הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר, סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) ממחיר הדירה (כולל מע"מ), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי כל דין ובכפוף לו.
- המוכר יהא רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה.

## 26. עורכי הדין

- הודע לקונה שמשרד עורכי הדין גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' (בהסכם זה: "עורכי הדין"), מיצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין אחר.
- למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עורכי הדין, או איזה מהם, יטפלו עבור הקונה בביצוע הרישומים על פי הסכם זה. מובהר כי השירות שנתנים עורכי הדין לקונה בעניין רישום הדירה תחום לכך בלבד, והובהר לקונה כי בכל עניין אחר, לרבות בהליכים עתידיים בין המוכר ובין הקונה (ככל שאינם נוגעים לרישום הדירה), עורכי הדין מייצגים את הקבלן, ואותו בלבד.

## המחאת חובות וזכויות המוכר

- המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובתנאי שהמוכר יישאר ערב כלפי הקונה לקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

## 27. חבות הקונה - יחד ולחוד

- 27.1. כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.
- 27.2. כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, למעט במקרה של חתימה של הקונה על מסמכים כאמור הקשורים בביטול ההסכם שאז תידרש חתימת כל יחיד הקונה (מובהר כי גם לעניין מסירת החזקה – המוכר רשאי למסור את החזקה בדירה לאחד מיחיד הקונה, והמסירה תחייב את כל יחיד הקונה), וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.
- 27.3. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה.

## 28. ויתור

- 28.1. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו

בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה מהגדרתה בסעיף 7 לתוספת בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

28.2. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

## 29. כללי

29.1. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי המוכר (לרבות מי מטעמו) לא יהיה קשור בכל התקשרות, הבטחות, מודעות, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בעל פי או בכתב, לרבות תצוגת הדירה לדוגמא (כולל תכנונה, הריהוט והאביזרים המוצגים בה), שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

29.2. חובות שהקונה חב למוכר יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקיזוז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו.

29.3. הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי המוכר ולאחר חתימה כאמור – פירעון סכום התשלום הראשון המוטל על הקונה על פי ההסכם כאמור בנספח "ג", ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנקוב בנספח ג' ובתנאי שהקונה מסר את יפוי הכוח למוכר.

29.4. הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

## 30. כתובות והודעות

30.1. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:

**המוכר:** הכתובת הרשומה במבוא להסכם.

**הקונה:** הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכן, ולצורך משלוח דואר אלקטרוני, תהיה כתובתו כתובת הדואר האלקטרוני המופיעה במבוא להסכם.

30.2. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה, ואם נשלחה בדואר אלקטרוני - תחשב כאילו נתקבלה ביום לאחר יום משלוח ההודעה.

**ולראיה באנו על החתום:**

רייסדור יזמות בע"מ  
ח.פ. 513708248

הקונה

המוכר

\* הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימת המוכר עליו