

בס"ד

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

פרויקט "זוהר השמש"

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ '____, תש"פ ____ למניינם



יששכר מ. חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 1-145297-51

בין:

על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה - שלמה קול ת.ז. 046590238

מרח' שמאי 8, ירושלים

(להלן: "החברה או "החברה המשכנת בהתאמה"), מצד אחד;

____ ת.ז. ____ טל': _____

לבין:

____ ת.ז. ____ טל': _____

____ מרח'

שניהם ביחד ובערבות הדדית וכל אחד לחוד

(להלן: "הרוכש"), מצד שני;

הבהרה:
**חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה הצומד בכללי הקבוצים
במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי
החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול
את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי
להקנות לחוזה חסיונות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.**

הואיל (1)
ובמסגרת זכיייתה במכרז "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), חתמה החברה
עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") על הסכם חכירה מס' 10717931-א וכן חתמה החברה על
חוזה פיתוח עם משב"ש, בקשר לפיתוח חטיבת קרקע הידועה בת.ב.ע. 102-0073593 - כמתחם 44905,
בגוש 34281, חלקה 131, מגרשים 736, 737, 738, 754, בשכונת רמת בית שמש ד 3, בבית שמש (להלן:
עמוד 1 מתוך 26

יששכר מ.

חברה לבניין ופיתוח בע"מ

"המגרש או הקרקע";

והואיל (2)

ועל פי הסכם הפיתוח עומדת לחברה הזכות להקים על הקרקע, ארבעה בניינים בני 15 עד 16 דירות בכל אחד ובסה"כ 63 יחידות למגורים, אולם אושרה לחברה תכנית לציפוף הפרויקט ולתוספת זכויות בניה על פי חוק שב"ס וחוק כחלון לבניית 80 דירות, בכל בניין 20 דירות.

ראה התייחסות מפורשת לעניין זה בהואיל הרביעי להלן.

ובנוסף הודע לרוכש במפורש כי בהתאם לסעיף 1.9 בתוכנית הת.ב.ע., שמספרה 102-0073593, ואשר על פיה נבנה הפרויקט בכל בניין מיועדת אחת מהדירות בקומת הקרקע להמרת שימושים, ולהלן נוסחה המלא של הוראת הת.ב.ע.:

"...דירה להמרה: דירת מגורים ששטחה ניתן להמיר לשימושים תומכים במגורים. שימושים תומכים כאלה הם שימושים אינהרנטיים למרקם מגורים כגון: משפחתונים, מסחר קמעונאי ותעסוקה ללא תעשייה, המשתלבים במרקם מגורים בכפוף למגבלות סביבתיות שבתוכניות זו..." **וכי אכן בכוונת החברה להמיר בכל בניין בקומה הראשונה דירה אחת לצורך שימוש תומך מגורים.**

למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה בהתאם להסכם זה.

ובנוסף, מובהר לרוכש והוא מאשר כי הודע לו כי החברה ניצלה את חוק כחלון ושב"ס רק בחלקו ואם יותר לה לצל את היתרה הלא מנוצלת, תעמוד לחברה הזכות להוסיף שטחים לשימושים שונים והכל בכפוף להוראות המכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

(כל האמור לעיל יקרא להלן: "הפרוייקט");

והואיל (3)

והרוכש מבקש לקנות מהחברה דירת מגורים בת __ חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וחדר שירותים, מחסן מס' זמני __, חניה מס' __, גינה בשטח של כ- __ מ"ר המצויה במגרש __, עפ"י היתר בנייה שמספרו __, בבניין מס' __ בקומה __ ומסומנת במספר זמני __. כל אלה מסומנים ע"ג התשריט בקו אדום (וכולם יחד, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף יקראו להלן: "הדירה"). **מובהר בזה כי אי סימון מחסן ו/או חניה ו/או גינה ו/או כל הצמדה אחרת בתשריט, משמעו כי לדירה אין הצמדות.**

לדירה יוצמדו חלק מהרכוש המשותף על פי מספר הדירות בבנין (לאמור: אחד חלקי מספר הדירות בבנין), כאשר רק לאחר עריכת צו בית משותף ואישורו ייקבע במדויק חלקו של הרוכש ברכוש המשותף.

מודגש, מוסבר והובהר לרוכש, למען הסר כל ספק, כי במידה והוצמדה חניה לדירת הרוכש, החניה המסומנת והמתוארת בתכנית המכר וכן תכנית החניות שעל פיה הונפק היתר הבניה אינן סופיות וכי החניה הספציפית שהוצמדה לרוכש (אם כלל הוצמדה) וכלל החניות בפרויקט ייתכן וישתנו מבחינת מיקומן הסופי, גודלן, אופן העמדתן ותיאורן הגרפי, וכן הגישה אליהן ומהן, זאת לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או בהתאם לתכניות הביצוע בפועל של הפרויקט ו/או בהתאמה לתכניות צו הבית המשותף ו/או בעקבות דרישת עיריית בית שמש. הובהר לרוכש כי עקב שינוי בשטחם של המגרשים 736, 737 ו- 738 החברה תערוך תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר) חדשה ומכאן הפרצלציה הקיימת היום

עמוד 2 מתוך 26

יששכר מ.

חברה לבנין ופיתוח בע"מ

תשתנה וגם גדלי המגרשים וצורתם, ישתנו והכל בלבד שלא יהיה שינוי בדירה על הצמודותיה וזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא ישתנו.

הובהר לרוכש כי בשל כל המפורט לעיל ו/או בשל כל דרישה הנדסית ותכנונית, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או בשל דרישת רשות כלשהי ו/או לצורך ביצוע תכנונית לרישום הבית המשותף, ייקבעו החניה/יות בהתאם לתכנית חניה סופית של מהנדס החניות של החברה בלבד ובלבד שלא תיגרע זכות הרוכש לקבלת חניה כמתחייב בהסכם זה.

הובא לידיעת הקונה כי החברה תהיה רשאית וזכאית לשנות כל דבר בתכנית הפיתוח ומגרשי החניה, לרבות מיקום החניות, גודלן, אופן העמדתן, מיספורן, הגישה אליהן ומהן וזאת בשל אילוצים וצרכים תכנוניים ומעשיים, ודרישות כל רשות תכנון, שיקולי החברה הסבירים ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

האמור לעיל הינו בלבד שבמועד רישום הבית המשותף וזכויות הרוכשים בדירות יוצמדו המחסנים ו/או החניות באופן סופי לכל רוכש.

עוד הובהר לרוכש כי בגינתו, בחצר הקדמית והאחורית של דירתו ו/או במחסן ו/או בחניות – ייתכן הימצאותם ובנייתם של שוחות ביוב, שוחות תקשורת, ריכוז ארונות מים וחשמל, מעבר צנרת לכיבוי אש ומעבר ארובת איורור אוויר וסינון עשן (חצר אנגלית בכיסוי סבכת ברזל), וכן צנרת לאספקת גז, מים חשמל ותקשורת והכל בכפוף להוראות כל דין.

הובא לידיעת הרוכש כי בגינת דירה מס' 1 בבניין מס' 1 הנושק לכביש הראשי קיים צובר גז המשרת את הבניינים 1, 2, 3, 4 ובחצר החנייה המשותפת לבניינים 2 ו- 3 קיים צובר גז המשרת את הבניינים 1, 2, 3, 4. לעניין צוברי הגז ייתכן ויהיה מעבר של צנרת גז.

והובא לידיעת הרוכש כי הפרוייקט מיועד למכירת דירות במכירה חופשית וכן לזכאי משרד השיכון במסגרת תכנית מחיר למשתכן. עוד הוסבר לו שבפרוייקט 80 דירות בארבעה בניינים, בכל בניין 20 דירות - מתוכן 11 דירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון ו- 9 דירות למכירה חופשית והכל בכפוף להוראות המכרז ואישור חברת הבקרה.

והואיל (4)

והודע לרוכש כי הדירה אותה הוא רוכש נמכרת לו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ולפיכך, בהתאם לתנאי משב"ש, חל עליו איסור למכור את הדירה לכל צד ג' שהוא החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות, לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

והואיל (5)

יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

הרוכש יחתום במעמד החתימה על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות כלפי משרד הבינוי והשיכון, בקשר להתחייבויותיו הנ"ל, אשר יצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו. מקור כתב ההתחייבות יועבר למשב"ש והעתק ממנו יצורף לחוזה זה.

הרוכש מצהיר כי הוסבר והובהר לו מפורשות כי במידה ויפר את התנאים האמורים לעיל וימכור את דירתו לצד ג' בתקופות האסורות, כי אז ישלם פיצוי מוסכם וקבוע

מראש למשב"ש בסך 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף ₪) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, מיום חתימת ההסכם עם החברה ועד לתשלום בפועל.

החברה תרשום הערת אזהרה בגין איסורים אלה בספריה כחברה משכנת, ואם ניתן מבחינה משפטית, תרשום (ככל שתידרש לכך), גם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שלא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחזרה המכר עימו יבוטל וכי אינו ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

והחברה הסכימה למכור לרוכש את הדירה המבוקשת כהגדרתה בהסכם זה והרוכש הסכים לרכוש את הדירה כהגדרתה בהסכם זה, הכל בתנאים שהוסכמו במו"מ בין הצדדים והמפורטים בהסכם זה; **והואיל (6)**

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא והנספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק אחד מן ההסכם ויקראו ויתפרשו יחד עימו.
- 1.2 הכותרות בהסכם נועדו לשם נוחות והתמצאות בלבד, ולא יינתן להן כל משקל בפרשנות ההסכם.
- 1.3 הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:

נספח א' - תוכניות ותשריט הדירה ותוכניות הבניין;	
נספח ב' - המפרט המחייב;	
נספח ג' - הסכם החכירה עם רמ"י;	
נספח ד' - כתב התחייבות חסר דירה או משפר דיור;	
נספח ה' - תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים";	
נספח ו' - תצהיר היעדר יחסי קירבה;	
נספח ז' - נספח הבנק המלווה;	
נספח ח' - ייפוי כוח נוטריוני/בלתי חוזר;	
נספח ט' - הבטחת השקעות של רוכשי דירות.	

2. הבניין, הדירה ובנייתם

- 2.1 החברה מצהירה כי טרם חתימתו על הסכם זה, הסבירה באופן נרחב וממצא על הפרויקט על גבי תרשים סביבה וצילומי אוויר שהראתה לו החברה וכן את מיקום הפרויקט והמגרש ואת מיקום הבנין בו הוא רוכש את דירתו, ולאחר שקיבל הסבר כאמור, ניתנה לו האפשרות לערוך סיור בשכונה ד'3 וסביבותיה ולבחון את מקום הפרויקט ודרכי הגישה אליהם.

בנוסף, ניתנה לרוכש האפשרות לבדוק בעירייה את הת.ב.ע שמספרה 102-0073593 ולשם כך ניתנה לו שהות מספקת לעשות כן.

החברה מצהירה כי הוצגו לרוכש תוכנית הבניין והדירה, לרבות מיקומה בבניין והמפרט הטכני לדירה וכן מלוא הפרטים לגבי כל הפרויקט וכלל הבניינים בפרויקט ובכלל זה הובהר לו כי בצידו הצפוני והדרומי של המתחם עוברים שני כבישים ראשיים וכי בדעת הרשויות המוסמכות לבנות ולהקים בצידו המערבי של הפרויקט פארק ציבורי ובצידו המזרחי של הפרויקט מוסדות ציבור וקהילה למיניהם (כגון בתי כנסת, גני ילדים, מקווה וכו'), הכל בהחלטת הרשויות המוסמכות ובאחריותן בלבד.

הוא לא תשואת לא הרוכש - הוראה מיוחדת ואחייבת - כי לא לא הדיירות והמחלקים הן, חובה לדאוג, החל ממועד המסירה כמפורט בהסכם זה, לתחלוקה שוטפת של מאגר המים והמספיקות - טיפול מחננה מכאנית, תברואתית ופטיחותית או כל טיפול נוסף אחר הדרוש לתקנות. מודע כי המאגר והמספיקות משמשים לאספקת מ"י זריכה שוטפת לדיירות וללא טיפול נאות, המצרכת לא תפעל כראוי. אין באמור כדי לארוע מאחריות החברה לענין הפדק ואחריות.

כן, הובאו לידיעתו של הרוכש מיקומם של החניות, מתקני האשפה, צוברי הגז, מתקני החשמל והטרנספורמציה וכן מיקומו של מאגר המים לחירום ומשאבות המים.

עוד הובהר והוסבר לרוכש כי הלוכים בהלרלת הדיירות ה"מחיר למשתכן", המסומנות ומלוות במספרים למניי 6, 9, 12 ו- 15, בכל אחד מארבעת הבניינים הפרויקט, לכאית לבנות חדר נוסף לדיירת במקום המודר לא פי תכנית ההיתר. למצן הסר ספק, הכל מכלל כל ההוצאות הדרושות לצורך בניית החדר הנוסף יחולו לא הרוכש בלבד.

למצן הסר ספק, הלא לא אחד החדרים בדיירות מס' למני 3, בכל אחד מארבעת הבניינים, מהווה מרפסת שם לדיירה 6 בכל הבניינים.

מודע ומובהר לכל הרוכשים בפרויקט ובבניינים כי בכל בנין ובנין של הפרויקט הוקצו לכויות בניה לדיירות 6, 9, 12, ו- 15 לבניית החדר הנוסף ולכויות הבניה הנותרות, שלא נוצלו לא ידי החברה, מחולקות שווה בשווה בין לא הדיירות הנ"ל, וללא הרוכשים אין כל חלק או זכות או נחלה בכויות בניה אלה.

עוד הובהר לרוכש כי בבנין מס' 4 מתחת למרפסת אן של דיירה מס' 2 יהיו רשאים לא הדיירות בית כנסת החלל מתחת למרפסת אן 2.2

ציילן, הכל על פי החוק והדין, הכפוף להוצאת היתרי פניה כדין וכיו"ב, ובכפוף לתשלום כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הנדרשות לצורך כך על ידם, הכל באחריות בעלי הצניין ועל חשבונם, ללא כל קשר ו/או אחריות על החברה.

2.3 הובא לידיעת הרוכש כי החברה תרשום זיקות הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים שבמתחם 44905 (מתחם הפרויקט), וזאת ללא כל הגבלה מכל מין וסוג שהוא ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

2.4 הזכות הנרכשת בדירה היא **חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים החל מחודש 21.05.2018** לפי התנאים שייקבעו בחוזה חכירה שייחתם בין הרוכש לבין רמ"י ובתנאים המקובלים ברמ"י.

2.5 הובאו לידיעת הרוכש **כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים בקשר עם חתימתו על הסכם זה והוא מצאם מתאימים לצרכיו ולדרישותיו.**

2.6 החברה מצהירה כי תבנה את הבניין ואת הדירה במומחיות הראויה, תוך שימוש בחומרים טובים לפי תקן ישראלי ועבודה נאותה לפי תנאי הסכם זה, בהתאם לתכניות המכר, להיתר הבניה לתשריט נספח א' להסכם זה, ובהתאם למפרט - נספח ב' להסכם זה, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב, והכל בכפוף להוראות המכרז והדין. סעיף זה יחול גם לגבי הצמדות לדירה, ככל שכלל ישנן כאלו.

2.7 לחברה ו/או למי מטעמה הזכות להעביר דרך הקרקע, המגרש, הבניין, הדירה על כל הצמוד לה, מערכות שונות, מתקנים, לרבות עמודי תאורה, צנרת למים, להסקה ולמערכות כיבוי אש, צנרת לגז ולחשמל, צוברי גז, תאי ביקורת ביוב ותיעול ("מנהולים"), תאי תקשורת, כבלים לטלוויזיה, מתקני מיתוג והסתעפות; להקים חדר טרנספורמציה, וכן למתוח כבלים וחוטרים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין והדירה לבדם ו/או דירות אחרות ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במגרשים ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ולבאים מכוחה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל להיכנס לקרקע, למגרש, לבניין ולדירה לשם התקנת המערכות וכן לטיפול שוטף בהם, לאחזקתם ו/או לתיקונם ובלבד שאלה ייעשו בתיאום מראש ויושב המצב לקדמותו, ככל הניתן. כמו"כ ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים לעומת המצוין במפרט תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

הובהר לרוכש כי בחדרי האמבטיה, הרחצה ובשירותים בדירתו ייתכן מצב על צינורות פיוק וצנחון אנכיים בין הקומות - עליו"ט או סמו"ט.

כמו כן, הרוכש מצהיר כי ידוע לו, כי על גגות הפרויקט ו/או הבניין ו/או חלק מהם, המהווים רכוש משותף, יוצבו מתקנים שונים ביניהם דוודים ו/או קולטי שמש. רוכשי הדירות בקומות העליונות, שלדירתם יוצמד שטח בגג, אם בכלל יוצמד, אשר הוצא מהרכוש המשותף, יאפשרו, מעבר סביר לצורך תיקון ו/או אחזקת המתקנים השונים ו/או קולטי השמש.

מובהר כי אפשר שמתקנים או צנרת כאמור יהיו גלויים לעין, ככל שהדבר מתחייב משיקולים מקצועיים לפי העניין והכל בכפוף להוראות הדין.

כמו כן הודע לרוכש והוא נותן לכך הסכמתו כי יעברו בתחומי המגרש תשתיות ציבוריות על כל אביזריהן ומתקניהן, והרוכש יאפשר גישה ללא הפרעה לצורך אחזקה ו/או תיקון של התשתיות הציבוריות.

- 2.8 בוטל.
- 2.9 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם בין אלה המופיעים בתשריט ובין אלה המופיעים במפרט הטכני, יכריעו אלה המופיעים במפרט הטכני ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב.
- 2.10 אם יהיו הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של פרטי הבניין ו/או הדירה לעומת המתואר במפרט הטכני ואלו יהיו בגבולות סטיות או הפרשים שצוינו במפרט הטכני ו/או בהערות לו, לא יחשבו אלה כהפרת התחייבות החברה על פי הסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד ו/או תרופה כלשהם ובלבד שאלה לא יפחתו מן המפרט המחייב ומן הקבוע בצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשס"ח 2008, וכן, שלא יחול שינוי בשטח הדירה, החלוקה הפנימית שבה ומיקומה על הצמודותיה החברה תהיה אחראית לביצוע עבודות הפיתוח בתוך תחומי המגרש בלבד, כפי שנקבעו בחוזה שבין החברה לבין משרד הבינוי והשיכון. מובהר לרוכש והוסכם בין הצדדים כי חלק מעבודות הפיתוח בתוך תחומי המגרש יושלמו תוך שנה ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בדירה לרוכש יהיו דרכי גישה סבירות לבניין ולדירה ושהמשך עבודות הפיתוח לא ימנע מהרוכש שימוש סביר בדירתו. מובהר כי החברה אחראית רק להשלמת עבודות הפיתוח בתוך תחומי המגרש, אשר מוטלות עליה לפי ההסכמים ו/או הדרישות שסוכמו בינה לבין הרשויות הרלוונטיות והנוגעות בדבר.
- עבודות הגיגון והשתילה בבניין, אם נכללו במפרט הטכני, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מועד גמר הבניה ובהתחשב בדיני שמיטה.
- האמור לעיל אינו חל על עבודות הפיתוח שמחוץ למגרש המבוצעות על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או חברת "עמק איילון – תשתיות ופרויקטים בע"מ" ו/או מי מטעמם, ואשר אינן ולא יהיו באחריות החברה.**
- 2.11 מותנה ומוסכם בין הצדדים כי לחברה שמורה הזכות להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן, גם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, בתיאום מראש עם הרוכש (לפי העניין) ובלבד שלא יהיו באלה כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירה, על הצמודותיה והחברה תשיב את המצב לקדמותו ככל הניתן:
- להסדיר ולשנות את זכויות רוכשי הדירות בבניין באשר לרכוש המשותף ו/או בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות וכן ביחס לחלוקת זכויות בניה בעתיד, קביעת זיקות מעבר ו/או הנאה והצמדת חניות ו/או מחסנים ובלבד שזכויותיו של הרוכש בהסכם לא תפגענה.
 - לשנות מיקומם, ואופן העמדתם של המחסנים ו/או החניות, לפי הצורך ובלבד שהחניה עומדת בתקן הישראלי ובכפוף להוראות הדין.
 - לתכנן ו/או להמשיך לבצע עבודות בניה בקרקע ובמגרש ו/או בבניין ו/או ביתר הבניינים ו/או ביתר חלקי הפרויקט, לרבות ברכוש המשותף.
 - להתקין, לאחד ולהוסיף תשתיות שונות לבניין ולדירות, הכל עפ"י דרישת הרשויות הרלוונטיות.
 - ככל שיתאפשר הדבר, לרשום את כל ארבעת הבניינים כבית משותף אחד עם זיקת הנאה ביניהם.

שינויים ותוספות – שיפורי מפרט מחייב

2.12 במסגרת "מחיר למשתכן" **הרוכש אינו ולא יהיה זכאי** לבקש מהחברה כי תבצע עבורו שינויים ו/או תוספות כלשהם ו/או שדרוגים למפרט המחייב, ואולם הרוכש יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי, וזאת עד למועד הקבוע בסעיף 3(ה) לחוק המכר (דירות) או עד ל 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה לפי המאוחר מביניהם ואלו הם הפריטים:

הפריט
ארון מטבח כולל משטח עבודה, חיפוי הקיר בגובה 60 ס"מ לאורך כל משטח העבודה, סוללה למים חמים/קרים וכיור מטבח
סוללות למים בחדרי רחצה בכיור באמבטיה ובמקלחת
נקודת טלפון
בית תקע רגיל במעגל משותף לא כולל שקע מוגן מים ולא כולל שקע במעגל נפרד
זיכוי בגין כנף הדלת בלבד למרפסת השירות (משקוף יותקן בכל מקרה)

2.13 הזיכוי הינו עבור הפריט והעבודה הנלווית להתקנתו. במידה ויביא הרוכש פריט חלופי, האחריות לטיב הפריט, סוגו, התאמתו לתקן הישראלי וכו', תחול על הרוכש בלבד, והרוכש ישלם את עלות התקנתו.

2.14 למען הסר ספק, היה והרוכש יוותר על פריט כלשהו מבין המנויים במפרט הטכני, כי אז יזוכה הרוכש במחיר עלות אותו פריט לחברה כמפורט במפרט הטכני.

2.15 מוסכם במפורש כי:

מובהר ומוסכם בזה בין הצדדים כי טרם מסירת החזקה בדירה לא יותר לרוכש ו/או למי מטעמו לערוך כל שינוי ו/או תוספות בדירה.

למען הסר ספק גם עבודות/שינויים/תוספות/שיפוצים מכל מין וסוג שהוא שיבוצעו לאחר מסירת חזקה בדירה לרוכש יהיו אך ורק באחריות הרוכש, בין אם ישתמש באחד מקבלני המשנה ו/או הספקים ו/או נותני השירות שעבדו עם החברה ובין אם ישתמש בשירותיהם של גורמים אחרים. החברה לא תהיה אחראית לכל חלק/מתקן/אביזר/מערכת בדירה שהוכח כי שופץ/תוקן/הוסף/שונה, שלא על ידי החברה במסגרת תיקוני הבדק והאחריות.

א. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, אלא לשם הסתכלות. למען הסר ספק, ביקורו של הרוכש ו/או מי מטעמו, ובלבד שהרוכש יתלווה אליו, יעשה בתיאום מראש עם החברה ויהיה באחריות הרוכש בלבד. מודגש בזאת כי כניסה של הרוכש לפרויקט ו/או לבנין ו/או לדירה, ללא תאום מראש, תהווה גם הסגת גבול והפרת הסכם זה מצד הרוכש.

הובהר לרוכש והוא מאשר כי החברה הזהירה אותו כי כניסה לאתר הבנייה ולדירתו, ללא תיאום מראש עם החברה, עלולה לסכן אותו ו/או את הבאים מכוחו ומטעמו ו/או הנלווים אליו, מבחינה בטיחותית וביטחונית, והוא יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש אם חו"ח ייגרמו לו ו/או לבאים מכוחו ומטעמו ו/או הנלווים אליו, אם יפעל הרוכש בניגוד לסעיף זה, הוא יישא באחריות

המלאה ובתשלום בגין כל נזק על חשבוננו. הפרת איסור זה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

כמו כן, מובהר ומוסכם כי הרוכש וכל אחר מטעמו לא יכניסו לפרויקט ו/או לדירה חפצים כלשהם, כל עוד לא נמסרה לרוכש החזקה בדירה בפועל עפ"י הסכם זה.

אסור לרוכש לבוא במו"מ כלשהו עם פועלי החברה ו/או אלה שעובדים מטעמה ו/או להפריע לעבודתם ו/או ליתן להם הוראות כלשהן. אי עמידה בתנאי זה עלולה בין היתר לשבש את מהלך הבניה ו/או לעכב ו/או להשפיע על קצב התקדמות הבניה, והפרת איסור זה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

2.16 עד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין מתחייב הרוכש שלא לבצע בעצמו ו/או באמצעות אחרים וכן לא להסכים לביצוע שינוי או תוספת בנכס ובקירותיו החיצוניים ו/או בגג הבית, או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף של הבית והדירה, המצריכים היתר כדין ללא קבלת היתר כאמור. הפרה זו הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

הובהרו לרוכש והוא מאשר כי מובנות לו תוצאות פעולות בלתי מאושרות מעין אלה המפורטות בסעיפים 2.16 ו- 2.17 והשלכותיהן, בין היתר, מבחינה בטיחותית וביטחונית, מבחינת התקדמות הבניה ומבחינת רישום הבית המשותף. והחברה תהא רשאית לתבוע ממנו כל נזק, ישיר או עקיף, שייגרם לחברה ו/או לצדדים שלישיים ו/או לרוכשים אחרים בגין פעולות כאמור, לרבות ובמיוחד, אך לא רק, בשל עיכוב ברישום.

3. הממכר

החברה מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מאת החברה את זכות החכירה והחזקה בדירה המתוארת במבוא להסכם זה, על פי תנאי רמ"י. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את התמורה הקבועה והמפורטת בהסכם זה על מנת להיות זכאי לקבל זכויות אלה. זכויות החכירה יוענקו לרוכש, בהוראת החברה, בהפניית הרוכש לרמ"י, לחתום על הסכם חכירה, לפי תנאי הסכם זה ותנאי רמ"י ו/או בכל דרך שתקבע ע"י רמ"י. מסירת החזקה בדירה תעשה לאחר השלמת בניית הדירה על ידי החברה, בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.

הודע לרוכש במפורש כי לחברה הזכות למכור ו/או לה

שכיר את שאר היחידות בבניין, להתיר כל שימוש כדין בהן, בהתאם לייעודן בהיתר הבנייה, ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן על פי שיקול דעתה הסביר, ככל שתחפוץ ולמי שתחפוץ, ולרוכש אין ולא תהיה זכות להתערב בכך ו/או להתנגד לכך והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

כמו כן, הודע לרוכש במפורש כי בהתאם לסעיף 1.9 בתכנית הת.ב.ע., שמספרה 102-0073593, ואשר על פיה נבנה הפרויקט בכל בניין מיועדת אחת מהדירות בקומת הקרקע להמרת שימושים, ולהלן נוסחה המלא של הוראת הת.ב.ע.:

"...דירה להמרה: דירת מגורים ששטחה ניתן להמיר לשימושים תומכים במגורים. שימושים תומכים כאלה הם שימושים אינהרנטיים למרקם מגורים כגון: משפחתונים, מסחר קמעונאי ותעסוקה ללא תעשייה, המשתלבים במרקם מגורים בכפוף למגבלות סביבתיות שבתוכניות זו..." וכי אכן בכוונת החברה להמיר בכל

בניין בקומה הראשונה דירה אחת לצורך שימוש תומך מגורים

4. מסירת חזקה

- 4.1 החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה **ביום 30.6.2022** (להלן: "**מועד מסירת החזקה**"), כאשר הדירה בנויה ומושלמת וראויה למגורים, לאחר קבלת טופס 4, פנויה מכל אדם חפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד שלישי כלפי החברה, למעט הלוואת המשכנתא שניתנה לטובת הרוכש וכן, למעט השעבוד לטובת בנק איגוד (הבנק המלווה) על כל המקרקעין והמחומר להם, ולמען הסר ספק לאחר תשלום מלוא תמורת הדירה על ידי הרוכש, תוחרג דירת הרוכש במכתב החרגה ספציפי מהשעבוד הכולל של בנק אגוד על המקרקעין.
- 4.2 סמוך למועד השלמת הדירה ומסירתה תישלח החברה לרוכש הודעה בכתב ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- מסירת החזקה בדירה תבוצע רק לאחר חתימת הרוכש על הסכם לאספקת חשמל בחברת החשמל ולאספקת מים מחברת "מיי שמש". מוסכם כי עיכוב מטעם הרוכש בחתימת הסכמים אלה יגרום לעיכוב במסירת החזקה בדירה לרוכש, ולרוכש לא תהיה זכות לפיצוי כלשהו.
- 4.3 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 4.4 בכפוף להוראות הסכם זה להלן ולהוראות כל דין, קבלת החזקה בדירה בידי הרוכש תהווה אישור לכך שהדירה ראויה למגורים בהתאם ובכפוף להסכם זה והדין ובלבד שאין בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר.
- 4.5 תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הוא הפקדת כתבי הערבויות שקיבל הרוכש מהבנק המלווה בנאמנות אצל ב"כ הרוכש. (מי שיופקדו בידי הערבויות יקרא להלן: "**הנאמן**"). הנאמן יאשר קבלת כתבי הערבויות ויתחייב להשיבן לחברה עם חתימת חוזה החכירה בין הרוכש לרמ"י ו/או עם התמלא התנאים לפקיעתן על פי כל דין. עוד מותנית המסירה בהמצאת אישור רשות המיסים לפיו אין יתרת חוב בגין מס הרכישה והמצאת יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר כאמור בסעיף 9.15 להלן לידי החברה. עם חתימת חוזה חכירה בין רמ"י לרוכש, מתחייב הרוכש ו/או בא כוחו להמציא את כתבי הערבות המקוריים לידי החברה על מנת שתבטל בבנק ותבטל את חיוב החברה בעמלת הערבות. אם לא ישיבן תוך 3 ימים ממועד בו נמסר לרוכש עותק מחוזה החכירה כי אז תהא החברה רשאית להשית עליו כל ההוצאה מכל מין וסוג שהוא בגין השארת הערבות בידי הרוכש.
- 4.6 מוסכם כי החברה תהיה זכאית למסור חזקה בדירה לרוכש, גם אם טרם הושלמו העבודות הקשורות לרכוש המשותף לרבות השלמת הגיגון, המדרכות ו/או עבודות הפיתוח, ובתנאי שתהיה הדירה ראויה למגורים וכן, שתתאפשר גישה סבירה לדירה על הצמודותיה, ככל שישנן כאלה, לבנין ולחניה, וניתן אישור אכלוס לבנין.
- 4.7 לא הופיע הרוכש במועד המסירה לרבות כאמור בסעיפים 4.2, 4.3, או לא קיבל את הדירה לחזקתו (בלבד שאין הסיבה היא קיומם של ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים), או לא היה זכאי לקבל את הדירה לחזקתו, עקב אי מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה, תהיה החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה, כל זאת מבלי לפגוע בזכותה לראות במחלדו האמור של הרוכש הפרת הסכם זה ובלי לפגוע בזכויותיה של החברה, בכלל. במקרה זה, תהיה החברה אחראית לשמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967 כשומר חנם, ואם, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, תהא שומר בשכר על פי החוק האמור בסעיף זה, על כל המשתמע מכך ובכפוף להוראות הדין, כי אז תודיע זאת לרוכש ותהא רשאית לגבות מהרוכש את כל ההוצאות הכרוכות בהיותה שומר בשכר היא ו/או מי טעמה ו/או בגין שכירתה שירותי שמירה. מובהר כי במידה ויהיו יותר מדירה אחת הדרושות שמירה, ישלם הרוכש רק את חלקו היחסי והרלוונטי אליו בהוצאות השמירה. בנוסף, יחולו על הרוכש כל ההוצאות, החיובים, המיסים, הארנונות, מס ועד הבית/דמי ניהול כמי שמחזיק בדירה, ולחברה לא תהיה אחריות לכל הקשור ונובע מכך.

איחור במסירת חזקה בדירה

4.8 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים מהמועד שנקבע למסירת חזקה בדירה, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

4.9 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך 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 ע"י הרשות המקומית, שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה/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. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין, במידת האפשר, את העיכוב בהשלמת הדירה/הנכס.

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

4.10 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה, תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (למען הסר ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 4.8 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 החלות על ביטול חוזה במקרה של סיכול.

4.11 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

4.12 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם בחודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא יכולה היתה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש 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 עם סיום תקופת האיחור המוסכמת וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

4.13 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר סיום תקופת האיחור המוסכמת ואילך.

הפיצויים ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום 60 הימים האמורים.

מוסכם כי פיצוי זה יהיה הסעד והתרופה היחידה שיוכל הרוכש לדרוש מן החברה בגין פיגור בלתי מוצדק במסירת הדירה, למשך תקופה של עד ששה חודשים נוספים מתום תקופת הדחייה המוסכמת שבסעיפים קטנים 4.8 ו-4.9 דלעיל, או סעיף 4.12 ו-4.13. וכן מוסכם כי במקרה שהחברה תפגר, (ללא טעם מוצדק לפי תנאי החוזה ו/או לפי הוראות החוק), במסירת הדירה גם מעבר לששת החודשים הנוספים הנזכרים בסעיף קטן זה, תוקנה לרוכש הברירה, או לתבוע את

המשך תשלום הפיצויים המוסכמים בתנאים הנקובים לעיל, למשך תקופת הדחיה הנוספת, או לחילופין, לתבוע כל סעד ותרופה אחרת לפי בחירתו.

למען הסר ספק, במידה וייגרם עיכוב מהסיבות המנויות בסעיפים 4.8, 4.9, 60 ימי האיחור יעמדו לזכות החברה בנוסף לתקופת העיכוב שבסעיפים אלה.

4.14 בלי לפגוע בכל האמור בסעיפים לעיל, הוסכם כי במידה והרוכש יאחר בביצוע של אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, אשר ייגרמו לעיכוב בפועל של מסירת החזקה לידיו, אזי מבלי לפגוע ביתר הסעדים השמורים לחברה לפי תנאי הסכם זה, תהיה החברה רשאית לעכב את מסירת החזקה בדירה לתקופה שתהיה שווה לתקופה בה איחר הרוכש במילוי אחר התחייבות כלשהי הרלוונטית מהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה. למען הסר ספק, הסכמת החברה לדחיית תשלום ו/או אי-נקיטת פעולה בגין איחור הרוכש במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לא תתפרש בשום מקרה כויתור על זכות החברה לדחיית מועד המסירה כמפורט בסעיף זה ומניין ימי האיחור יבוא בחישוב מועד המסירה.

בכל המקרים דלעיל יראו את מועד המסירה הדחוי כמועד המסירה לפי ההסכם, על כל הנובע והמשתמע מכך.

הקדמת מועד המסירה:

4.15 החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

על הקדמת מועד מסירה יחולו מלוא הוראות הסכם זה לעניין מסירת חזקה בדירה.

4.16 הרוכש לא יתפוס חזקה בדירה ולא יעשה בה כל שימוש לפני מסירת החזקה לפי הוראות ההסכם. פעל הרוכש בניגוד לאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה אשר בגינה תהא החברה זכאית לבטל את ההסכם ותהא רשאית לתפוס חזקה בדירה, לפנות ממנה כל מיטלטלין של הרוכש ולאחסנם, הכל על חשבון הרוכש. מודגש כי החברה לא תהיה אחראית לכל נזק והוצאה שייגרמו לרוכש עקב כך ולחברה יעמדו מלוא התרופות והסעדים, לרבות הפיצוי המוסכם על פי הסכם זה וכל דין.

פרוטוקול מסירה

4.17 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד מסירה, בתיאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך על ידי החברה והרוכש תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם ליקוי או אי התאמה, אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

4.18 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה, או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

4.19 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותם בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

4.20 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

4.21 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או עניין שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

4.22 החברה מתחייבת לכלול את סעיפים 4.24, 4.25 ו- 4.26 בפרוטוקול המסירה.

בכפוף להוראות להלן בסעיף זה ולהוראות כל דין, תיחשב בדיקת הדירה על ידי הקונה ו/או מי מטעמו כבדיקה של אדם סביר, אלא אם כן נעזר הרוכש במומחה בעת בדיקת הדירה. למען הסר ספק, נציג החברה יציין בפרוטוקול כל אדם שנכח במעמד הבדיקה כאמור.

4.23 מוסכם בזאת כי הרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה גם אם נותרו בה ליקויים כלשהם, למעט אם הליקויים הקיימים הופכים את הדירה ללא ראויה למגורים סבירים.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י חוק המכר (דירות) והדין, ביחס לפגמים נסתרים ו/או להעניק לחברה הגנות שלא עפ"י דין.

4.24 לא התייצב הרוכש במועד המסירה, ייערך הפרוטוקול וייחתם בידי החברה בלבד ויראוהו כמשקף את מצב הדירה אותה שעה. במעמד מסירת הדירה בפועל ייערך פרוטוקול נוסף עליו יחולו ההוראות דלעיל.

4.25 סירב הרוכש לחתום על הפרוטוקול או בוצעה מסירת חזקה בהעדרו כאמור לעיל, יראו את הדירה כאילו נבנתה בהתאם להסכם, זולת אי ההתאמות שנרשמו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות הדין וההסכם.

5. אחריות לליקויים ואי התאמות:

5.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", אי התאמות ו- חוק המכר"), וזאת למשך התקופות בחוק המכר.

5.2 החתייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

5.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה חייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר ונתן לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

מודגש כי בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), זכותה של החברה לתקן כל אי התאמה וליקוי שיתגלו בדירה. הרוכש לא יהיה זכאי לדרוש פיצוי כספי במקום תיקונים ובכפוף לאמור בסעיף 5.4 להלן בכפוף להוראות כל דין אין הרוכש רשאי לבצע תיקונים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, אלא באמצעות החברה אך בכפוף לאמור בסעיף 5.4 להלן; הרוכש לא יהא זכאי לכל פיצוי, שיפוי או החזר אם הוכח כי פעל בניגוד לאמור.

5.4 חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי – ההתאמה, או שתיקונה של אי – ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר, ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב, טרם ביצע התיקון.

5.5 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ו/או לקבלני משנה מטעמה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו בכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה, תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה יעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

5.6 סירב הרוכש לאפשר לחברה להיכנס לדירתו על מנת לבצע תיקונים אלו, ישחרר הדבר את החברה מאחריותה לתיקון זה כלפי הרוכש עד להסרת המניעה מצד הרוכש. כמו כן, החברה תהייה רשאית לתבוע מן הרוכש את כל הנזקים הנובעים מסירובו זה, לרבות נזקים לבעל דירה אחרת בבנין, לגביו הוכח שסירוב הרוכש לאפשר את כניסת החברה כאמור, מנעה ביצוע תיקונים בדירתו.

- 5.7 הרוכש מתחייב לאפשר אחזקה, התקנה, תיקון וטיפול שוטף של כל מתקן המצוי בשטח דירתו או בחלק הצמוד לה והנוגע ליתר דיירי הבניין או מי מהם.
- 5.8 בכפוף להוראות הדין, אחריות החברה ו/או תקופת הבדק יחולו על שינויים ו/או עבודות שבוצעו על ידי החברה ו/או צדדים שלישיים מטעם החברה בלבד, ולמען הסר ספק לא תותר כניסת קבלנים ו/או עובדים וכיו"ב שאינם מטעם החברה לביצוע כל שינוי ו/או תוספת בדירה על כל חלקיה, וזאת טרם מסירת החזקה כדין לרוכש. החברה לא תהיה אחראית על כל חלק מהדירה בו הוכח כי בוצעו שינויים ו/או תיקונים ו/או שיפוצים שלא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה.
- 5.9 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 5.10 החברה לא תהיה אחראית לכל נזק לדירה ו/או לרכוש המשותף שהוכח כי נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות של הרוכש. במצב בו הוכח כי הרוכש גרם נזק לדירתו ו/או לרכוש המשותף והחברה תתקן נזקים אלה, תהיה החברה רשאית לחייב את הרוכש בכל ההוצאות.
- 5.11 החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות ותעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור הסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 5.12 לעניין תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר (דירות) לגבי הרכוש המשותף ייראו את מועד המסירה בפועל של 3 הדירות הראשונות בבניין כמועד המסירה של הרכוש המשותף.
- 5.13 החברה מתחייבת למסור לרוכש לא יאוחר מאשר במועד מסירת החזקה בדירה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה, אם קיימות כאלה, והוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף ומתקניו (להלן: "ההוראות"), כשהן חתומות על ידה והרוכש מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה ולתחזק אותה ולעשות בה שימוש באופן נאות ומתאים.
- 5.14 במקרה בו הסכימו הצדדים על הקדמת מועד מסירת החזקה בדירה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה, את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה ולקבל את הדירה לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה והכל בכפוף לאמור בסעיף 4.20 לעיל.
- 5.15 לא הופיע הרוכש במועד המסירה שהוקדם ושעליו הסכימו הצדדים, ו/או לא היה זכאי לקבל את הדירה במועד זה, יחולו הוראות סעיפים 4.4 ו- 4.7, לעיל.
- 5.16 המעלית תופעל עם קבלת טופס 4 ותעודת גמר לבנין, אך לא לפני אספקת חשמל, על ידי חברת החשמל, לבנין ולשטחים הציבוריים שבו ולאחר עריכת חוזה לשירות ואחריות על ידי נציגות הבית עם חברת המעליות והכל בכפוף להוראות הדין. יודגש, כי אין להשתמש במעלית כבמעלית משא להעברת מיטלטלן הרוכש מתחייב לשמור על תקינות המעלית ולהשתמש בה בהתאם לייעודה – כמעלית נוסעים בלבד.

6. התמורה תשלומים והצמדה

6.1 תמורת מכר הדירה לרוכש ומילוי יתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסך של _____ (להלן: "התמורה") במועדים, בתנאים ובשיעורים כנקוב בנספח התמורה, תוך שימוש בפנקס שוברי תשלום בלבד שהונפקו ע"י בנק אגוד בע"מ, שהינו הבנק המלווה את הפרויקט, כהגדרתו בהסכם (להלן: "הבנק המלווה").

7. הבטחת כספי הרוכש

7.1 החברה מתחייבת כי עד 14 ימי עסקים ממועד הפקדת כל תשלום ולאחר בדיקת כשרות וטהירות כל תשלום מתשלומי תמורת הדירה, שיפקיד הרוכש לחשבון הפרויקט, תנפיק לרוכש ערבות בנקאית על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר- הבטחת השקעות"), כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה, אשר סוגה יהא לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות המכר. הערבות תהיה בגובה סכום ההפקדה ותעמוד בתוקפה עד להתקיים התנאים לביטולה, כאמור בהסכם זה.

מובהר ומוסכם בזאת, כי למרות שמדובר בהוצאות השייכות מהבחינה המהותית לרוכש, והרוכש מעוניין לקבל את ערבות חוק המכר לצרכיו, החברה תשלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק מכר בשביל הרוכש ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי החברה עבור הרוכש והם כלולים במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה.

7.2 הרוכש יהיה רשאי, בהסכמת החברה, להפקיד תשלום מסוים לחשבון הפרויקט במועד אחר מן המועדים המנויים בסעיף 6.1 לעיל (סעיף התמורה). במקרה כזה יודיע הרוכש לחברה את מועד ההפקדה המדויק 7 ימים מראש והחברה תנפיק לרוכש, בתוך 7 ימי עסקים, התחייבות למתן ערבות בנקאית כאמור בסעיף 6.1. מודגש בזה כי הערבות תיכנס לתוקפה אך ורק לאחר הפקדת התשלום, בדיקת טהירותו, ופרעונו בפועל.

מובהר לרוכש כי הימנעותו מלבצע במדויק את האמור בסעיפים 6.1 – 6.6, עלולה לגרום לשיבושים בחשבונו אצל החברה והבנק, ועלולה שלא לחייב את הבנק המלווה לשום דבר ועניין, ועלולה לפגוע בהיקפה של הבטוחה הניתנת על ידי הבנק המלווה, וכן לגרום לכך שהבנק לא יתחשב בתשלומים שיבוצעו שלא לחשבון הפרויקט.

7.3 בכפוף להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, מתחייב הרוכש לקיים את כל התנאים והדרישות שקבע הבנק המלווה בכתב הערבות ולהימנע מכל פעולה העלולה להפקיע את תוקף הערבות.

7.4 מוסכם בין הצדדים כי: -

א. החברה תהא זכאית, בכפוף להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר ובלבד שתהיה זאת חלופה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח והרוכש מתחייב לפי דרישת החברה לקבל כל בטוחה חלופה כאמור, ולהחזיר לחברה כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופה כפי שהיתה משועבדת הבטוחה המוחלפת (אם בכלל).

ב. למען הסר ספק, עם היווצרות הבטוחה החלופה כאמור לעיל – תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמת ו/או אישור ו/או חתימה כלשהי מצד הרוכש.

7.5 במעמד מסירת החזקה בדירה מתחייב הרוכש להפקיד בנאמנות את כל הבטוחות ו/או הערבויות שקיבל מהבנק המלווה אצל עוה"ד שמייצג את הרוכש (להלן: "הנאמן"). הנאמן יאשר קבלת כתבי הערבויות ויתחייב להשיבן עם התמלא התנאים הקבועים לכך בחוק המכר - הבטחת השקעות. מובהר כי הערבויות יוסיפו לעמוד בתוקפן עד שיתקיימו תנאי חוק המכר - הבטחת השקעות לפקיעתן ומשנתקיימו אלה, יפקעו מאליהן וכתבי הערבויות יומצאו ע"י הנאמן לחברה.

מובהר, מוסכם ומוצהר מפורשות כי תנאי למסירת החזקה בדירה הוא הפקדת הביטחונות כאמור לעיל.

7.6 עם התמלא התנאים המפורטים בסעיף 7.4 א' ו- ב' לעיל ו/או עם השלמת רישום הזכות בנכס על שם הרוכש על פי הוראות הסכם זה ברמ"י, ו/או בחברה המשכנת ו/או בלשכת רישום המקרקעין או במצב בו נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המקרה ובתנאי שהחזקה בדירה כבר נמסרה לרוכש ו/או בהגיע מועד או בהתמלא התנאים כפי שייקבעו בכל תיקון לחוק המכר - הבטחת השקעות הנ"ל - תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות ללא כל צורך בהסכמת או אישור או חתימה כלשהיא מצד הרוכש.

7.7 נגרם עיכוב במילוי התנאים לביטול הבטוחה שהוכח כי מקורו בשל מעשה ו/או מחדל של הרוכש בקיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, יהיה על הרוכש לשלם לחברה את הוצאותיה בגין הארכת תוקף הבטוחה בתקופת העיכוב, וזאת על פי חשבון שיוגש לו על ידי החברה.

8. הלוואות ושעבודים

ליווי בנקאי

8.1 החברה מצהירה כי התקשרה עם בנק אגוד לישראל בע"מ (להלן: "הבנק/הבנק המלווה") בהסכם ליווי פיננסי בקשר להעמדת אשראים ושירותים בנקאיים אחרים לטובת בניית הפרויקט בדרך של מימון בניה (Construction Loan), שעיקריה הם:

א. תשלומים שמשלם הרוכש עבור הדירה מופקדים בבנק המלווה, בחשבון נפרד המיועד אך ורק למימון הבניה.

ב. הבנק המלווה מעביר לחברה כספים מחשבון זה על פי אישורי התקדמות הבניה, שהומצאו לבנק.

ג. הבנק המלווה ייתן לרוכש ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 כנגד כל סכום שהפקיד הרוכש בחשבון זה, באמצעות פנקס השוברים.

ד. לשם מימון הבניה על ידי הבנק כאמור לעיל, מצהירה החברה כי הקרקע שועבדה, בשעבוד מדרגה ראשונה, כמו כל זכויותיה בפרויקט לטובת הבנק המלווה לצורך קבלת אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים נוספים מאת הבנק המלווה בקשר לבניית הפרויקט.

8.2 לאור כל האמור לעיל, מתחייב הרוכש לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על נספח ד' להסכם, שהינו כתב התחייבות לבנק המלווה, ולמלא בדיוקנות אחר הוראותיו. ידוע לרוכש שהסכמת החברה, להתקשר עימו בהסכם זה מותנית בחתימת הרוכש על כתב התחייבות זה.

הלוואה למימון חלקי של רכישת הדירה

8.3 הרוכש רשאי לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפץ, ואולם באם ירצה בכך הרוכש, החברה תעשה כמיטב יכולתה ומבלי שהדבר יתפרש כהתחייבות מצידה, על מנת שבנק אגוד בע"מ – מחלקת משכנתאות ייתן לרוכש הלוואה למימון חלקי של רכישת הדירה. לפיכך, הרוכש מסכים כי החברה תמסור את פרטיו לבנק אגוד – מחלקת משכנתאות, על מנת שיציע לו משכנתא ו/או הלוואה, אם ירצה בכך הרוכש. אין באמור כדי לחייב את הרוכש ליטול הלוואה בבנק אגוד דווקא.

8.4 נטל הרוכש הלוואה למימון חלקי של רכישת הדירה מכל בנק שייבחר (להלן: "הבנק למשכנתאות"), ייקבעו תנאי הלוואה על ידי הבנק למשכנתאות ועל הרוכש יהיה לברר בבנק למשכנתאות את כל התנאים ואת הביטחונות שיהיה עליו לתת לשם קבלת הלוואה, וכן את התשלומים החודשיים או כל תשלום אחר שיהיה עליו לפרוע לבנק למשכנתאות.

8.5 החברה תחתום, לבקשת הרוכש, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין החברה לבין הבנק למשכנתאות, בתנאים כדלקמן:

א. בתנאי מפורש כי הרוכש שילם לפחות 10% (חמישה עשר אחוזים) על חשבון התמורה ממקורותיו ("הון עצמי", שלא מכספי הלוואה). התחייבות החברה כלפי הבנק למשכנתאות לא תעלה על הסכום הכולל שיתקבל ע"ח התמורה.

ב. בתנאי מפורש כי הרוכש יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר את כספי הלוואה לזכות חשבון הפרוייקט של החברה בבנק אגוד, באמצעות פנקס השוברים. מובהר ומוסכם כי התחייבות לרישום משכנתא תיכנס לתוקף רק לאחר שכספי הלוואה כולם ללא יוצא מן הכלל, יופקדו לחשבון הפרוייקט ותחול אך ורק לגבי כספים שהופקדו ישירות לחשבון הפרוייקט, באמצעות פנקס השוברים.

ג. הרוכש יישא בכל עמלה והוצאה שיידרשו ע"י הבנק למשכנתאות ו/או ע"י הבנק המלווה בהקשר זה, ובתוך כך ומבלי לגרוע מכלליות הדברים, בגין הסבת כתבי ערבויות לבנק למשכנתאות.

ד. לכשיתאפשר הדבר מבחינה משפטית ואחרת, תרשום החברה את זכויות הרוכש בד בבד עם רישום המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות. החברה ו/או מי מטעמה ו/או באי כוחה יהיו רשאים להשתמש בייפוי הכח שניתן להם על ידי הרוכש, על פי הסכם זה, לשם רישום משכנתא או משכנתאות על הדירה לזכות המלווה/הבנק למשכנתאות, להבטחת הלוואה או הלוואות שניתנו על ידו לרוכש, ככל שניתנו.

ה. במקרה של גרירת משכנתא מנכס אחר של הרוכש לדירה הנרכשת, תנאי מפורש ומוסכם בין הצדדים, כי במקרה והרוכש יהיה מעוניין לקבל הלוואה/משכנתא נוספת או אחרת, תוך שיעבוד הדירה הנרכשת ולגרור משכנתא מנכס קודם אליה, כי אז החברה תחתום לבקשת הרוכש על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל בין הבנק למשכנתאות לחברה, וזאת בתנאי כי ערב חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא, שילם הרוכש לחברה סכום הכולל את סכום המשכנתא הנגררת בשווי סילוקה עפ"י מכתב שימציא הרוכש לחברה מהבנק למשכנתאות בתוספת 10% (חמישה עשר אחוזים) מהונו העצמי של הרוכש. ובנוסף, יחתום הרוכש ויורה לבנק למשכנתאות כי יתרת הלוואה בפועל תועבר לחשבון הפרוייקט האמור בסעיף 6.2, לעיל.

8.6 להבטחת פרעון כל הלוואה שייטול הרוכש, מתחייב הרוכש ליתן אותם בטחונות שידרשו על יד הבנק למשכנתאות ולשביעות רצונו המלאה של אותו בנק, והחברה אינה נוטלת על עצמה כל התחייבות בקשר לכך. הסכום שבגינו יינתנו בטחונות הרוכש ותנאיהם יהיו לפי דרישת הבנק למשכנתאות.

8.7 הרוכש יישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום כל משכנתא שייטול ו/או ברישום מישכון הזכויות, לרבות הוצאות משפטיות הכרוכות ברישומה.

8.8 ידוע לרוכש כי אם ידרוש הבנק הסכמת רמ"י לשעבוד הזכויות כאמור, יהא על הרוכש לדאוג לכך בעצמו ואין החברה נוטלת על עצמה כל אחריות ו/או התחייבות בקשר לכך.

8.9 במידה ומסיבה כלשהי לא יקבל הרוכש הלוואה, כולה או מקצתה, לא יהא זכאי או רשאי לטעון כלפי החברה טענה כלשהי ו/או לבוא בכל דרישה או טענה לחברה, בקשר עם הלוואה ו/או אפשרות קבלתה על ידו, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא התמורה.

8.10 עד לתשלום מלוא התמורה אין הרוכש רשאי לשעבד, בכל דרך שהיא, את זכויותיו עפ"י הסכם זה, זולת לשם קבלת הלוואה למימון רכישת הדירה ובכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

9. רישום זכויות הרוכש

9.1 הובהר לרוכש כי הקרקע עליה נבנה הבניין תעבור איחוד וחלוקה מחדש (פרצלציה), ולא נערכה תוכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) ועל כן לא ניתן לרשמה כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין. אשר על כן, לא ניתן לרשום את הבניינים וביניהם את הבניין בו מצויה דירת הרוכש, בבית משותף לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). בנסיבות אלה אין בידי החברה לקבוע כיום מועד צפוי לרישום הבית המשותף ו/או לרישום זכויות הרוכש.

9.2 הובהר לרוכש כי הרישום יבוצע שעה שתיווצר האפשרות החוקית לכך. החברה תבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע, ככל שהדבר תלוי בה, במועד המוקדם האפשרי.

9.3 שעה שיוודעו הרשויות המוסמכות לחברה כי ניתן לבצע את הרישום, תפעל בשקידה ראויה לביצוע כל פעולות הרישום ותירשום את הבית המשותף, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע ו/או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר, הכול לפי הוראות הפרק השישי לחוק המקרקעין. היה הבית המשותף מורכב ממספר בנינים תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לגרום שכל אחד מהבניינים יהיה ככל האפשר יחידה עצמאית במובן הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין.

9.4 כמו כן, החברה מתחייבת לרשום את זכויות הרוכש לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו על ידי החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת ליחידה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף. "יחסי" בסעיף זה ובסעיף 10 להלן פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בפרויקט או הבית המשותף, לפי העניין, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

למען הסר כל ספק, החברה זכאית ורשאית, בכפוף להוראות הדין והמכרז, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בצמידות מיוחדת לדירות מסוימות בבניין או להשאירם ברכוש החברה או למכרם בכל שלב בהווה או בעתיד לפי שיקול דעתה הסביר. בין היתר יוצאו מהרכוש המשותף: גגות והאוויר מעליהם (למעט החלק המיועד להצבת מתקנים משותפים), חדרי גג, חניות, מחסנים, מרפסות צמודות לדירות, חדרי חשמל, חצרות פרטיות צמודות לדירות, שטחי קרקע, מרתפים, וכל חלק אחר לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שאינן חדרי מדרגות, מעליות, מתקני הסקה ומים המשמשים את כל הבניין, מקלטים, קירות חיצוניים.

9.5 על אף האמור לעיל, מובהר לרוכש כי הקניית זכות בעלות על הדירות בפרויקט תהיה באישור רמ"י, ובהתאם לכללים שיקבעו על ידי רמ"י בעניין.

9.6 להסרת ספק, מובהר כי בחישוב תקופות הרישום כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 9**-לעיל, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה ושהיא לא יכלה למנוע את קיומן.

9.7 גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, תהיה החברה רשאית, בכפוף להוראות הדין להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות/המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים למסגרת הבית המשותף, ו/או את כל חלק מהאמור לעיל. החברה תהיה זכאית לעשות כן, מבלי צורך בהסכמת הרוכש לכך ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה.

9.8 מבלי לגרוע באמור לעיל ובהמשך לו, הובהר לרוכש כי החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש על סמך הסכם זה, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה מבחינה משפטית ובכפוף להוראות המכרז והדין. הרוכש יחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת ב"כ החברה לביטול הערת האזהרה, אם כלל תירשם כזו. ב"כ

החברה ת/יעשה שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר ויבטלו את הערת האזהרה, רק במקרה של ביטול הסכם זה, או באם יתקיימו נסיבות לביטול הערת האזהרה.

9.9 הובהר לרוכש כי החברה ו/או מי מטעמה ירשמו הערות אזהרה לטובת משב"ש בדבר האיסור החל על רוכש דירה במסלול "מחיר למשתכן" למכור את הדירה בתקופות הזמן האסורות.

כמו כן, ירשמו זיקות הנאה למעבר כל רכב, ללא מגבלה כלשהי בתחומי מגרשי החניה בין מגרשים 736 ל- 754 ובין 737 ל- 738 ו/או בכל צורה שתידרש ובלבד שזכויות הרוכש בהסכם זה לא תפגענה.

כמו כן, תהיה זיקת הנאה, זיקת שימוש וזיקת מעבר צולבת ומשולבת בין כל המגרשים לאמור 736, 737, 738 ו- 754 בעניין העברת קווי חשמל ותקשורת, קווי מים וביוב, צוברי גז וקווי גז למיניהם, סולר ודלק והכל בכפוף להוראות הדין ודרישת הרשויות הרלוונטיות.

מובהר ומוסכם כי החברה זכאית ורשאית לרשום זיקת הנאה ומעבר ו/או כל הערה אחרת מכל מין וסוג, שתידרש בהתאם לצורך ולעניין ובכלל זה לצורך הבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של הבניין ו/או של בנינים אחרים ו/או של בעלי יחידות/דירות בבנין ו/או של בעלי יחידות/דירות אחרות בבנינים אחרים ו/או של בעלי מגרשים סמוכים למגרשים, ו/או של בעלי חלקות סמוכות למגרשים ו/או בהתאם לצרכיה ו/או דרישותיה של רשות מוסמכת כלשהי ובלבד שזכויותיו של הקונה ב בהסכם זה לא תפגענה.

9.10 החברה הביאה לידיעתו של הרוכש כי לה (ליששכר מ. חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971), מעמד של חברה משכנת.

לאור האמור בסעיף 9.1 לעיל מתחייבת החברה, ככל שהדבר תלוי בה, ובתוך התקופה הנדרשת בחוק כדלקמן:

א. להסדיר את זכויות רוכשי הדירות בבנין, באשר לרכוש המשותף.

ב. לרשום את כל הבניינים כבית משותף אחד, או ככל שניתן כל בניין יירשם כבית משותף אחד-נפרד או שהבניינים במגרשים 736 ו- 754 יירשמו כבית משותף אחד והבניינים במגרשים 737 ו- 738 יירשמו כבית משותף אחד כאשר בין כל המגרשים תהיה זיקת הנאה וזכות מעבר במיסעת החניה, עפ"י הוראות חוק המקרקעין, והדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף.

ג. לרשום את זכויות החכירה או הבעלות של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י בחוזה חכירה ו/או בספרי החברה המשכנת וכן לרשום משכנתאות ועיקולים ו/או שעבודים אחרים שיש לחובת הרוכש, ולרשום את דירת הרוכש כיחידה נפרדת בצורך חלק מן הרכוש המשותף, פרט לאותו חלק מן הרכוש המשותף שיוצמד ליחידות מסוימות ו/או לא ייכלל ברכוש המשותף, הכל לפי החלטת החברה. חוזה החכירה יהיה לפי התנאים המקובלים ברמ"י, בעת חתימת חוזה החכירה, והרוכש מסכים מראש לתנאי חוזה החכירה (להלן: "חוזה החכירה").

9.11 החברה ו/או החברה המשכנת יהיו רשאיות:

לרשום תקנון מיוחד, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ועד כמה שהדבר ניתן לפי הוראות חוק המקרקעין. החברה תהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות בדבר סדרי הבית המשותף, הרכוש המשותף ואחזקתו, ההוצאות הקשורות לכך, זכויות מעבר, הבטחת זכויותיהם של צדדים שלישיים, באשר לציוד ומתקנים, הבטחת זכויות הקבלן בהתאם להסכם זה וכל הוראה אחרת נדרשת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

9.12 הרוכש יישא בהוצאות אחזקת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של דירתו לשטח הרצפה של כל יחידות הבניין וכמפורט מפעם לפעם במפרט הטכני.

9.13 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו ברוח הוראות התקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין ועד כמה שתקנון זה ישונה כתוצאה מהצמדת חלקים מסוימים מהבניין ליחידות דיוור מסוימות.

9.14 הרוכש ייפה את כוחה של החברה ו/או ב"כ החברה ו/או מי מטעמם (ובכפוף לסעיפים 10.12, 10.13, 10.14, 10.16 (להלן) ויורה להם בהוראה בלתי חוזרת לרשום ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין את זכויות הרוכש ו/או המשכנתא ו/או שעבוד לטובת הבנק למשכנתאות ו/או כל בנק אחר (בכפוף להוראות הסכם זה), וזאת בגין ההלוואה שהרוכש יקבל, אם בכלל, ו/או עיקולים, ולחתום בשמו על כל הסכם, שטר טאבו, וכל מסמך לביצוע האמור לעיל. החברה רשאית לדרוש תיקון ייפוי הכוח ו/או הרחבתו לפי שיקול דעתה הסביר, לצורך ביצוע כל האמור לעיל ומשדרשה זאת, מתחייב הרוכש להופיע בפני בא-כוח החברה ו/או בפני נוטריון מיד עם דרישתה ולכל המאוחר בתוך שלושה ימים מיום הדרישה, ולחתום על ייפוי הכוח המתוקן והכל לצורך קיומו של הסכם זה ורישום זכויותיו של הקונה בממכר. למען הסר ספק ככל שיתוקן ייפוי הכוח או יורחב, אזי החברה תקבל את הסכמת משב"ש טרם חתימת הרוכש על ייפוי הכוח כאמור.

9.15 הרוכש מצהיר כי לא יוכל לבטל יפוי כח זה והוראה בלתי חוזרת זו מאחר וזכויות צדדים שלישיים, תלויות בהם. הרוכש מורה בזאת לחברה ו/או למיפוי הכח ו/או מי מטעמם, עפ"י יפוי הכח האמור לעיל, לבצע כל פעולה מבין הפעולות המנויות לעיל ו/או ביפוי הכח, בשמו ובמקומו. עותק של יפוי הכח מצורף להסכם זה כנספח ה'. הרוכש יחתום על יפוי הכח הבלתי חוזר במעמד חתימת הסכם זה. יפוי הכח יישמשו בידי החברה ו/או ב"כ החברה ו/או מי מטעמם ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכויותיו של הרוכש, רישום המשכנתא שנטל הרוכש ורישום הערות אזהרה למיניהן. האמור לעיל מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד ג' תלויות בכך.

9.16 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה, ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

9.17 הרוכש מתחייב להופיע, ככל שיידרש, עפ"י הודעת החברה ובתיאום עימו מראש על המועד והמקום בו יהיה עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר לשם ביצוע האמור לעיל וכן להמציא אישורים כי כל המיסים בגין הדירה ורכישתה שולמו על ידו.

9.18 במידה והדירה וזכויות הרוכש יירשמו רק בחברה המשכנת, עד לרישומן ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, יבוצעו כל רישומי השעבודים למיניהם, העברות זכויות וכיו"ב - בחברה המשכנת.

9.19 על הרוכש יהיה לחתום על מסמכים שונים, למלא תנאים שונים ולהצהיר הצהרות שונות והכל לשם מילוי תפקידיה של החברה המשכנת לפי דרישותיה לרישום זכויותיו של הרוכש בדירה.

10. מיסים ותשלומים

10.1 כל המסים והארנונות למיניהם, הממשלתיים, העירוניים (להלן: "**המסים**") הידועים במועד חתימת הסכם זה וחלים על המגרש, הבנין והדירה, עבור התקופה עד למועד המיועד למסירת החזקה לפי הודעת החברה לרוכש כאמור בסעיף 4.1 לעיל או עד למועד מסירת החזקה בדירה בפועל לפי המוקדם (להלן: "**מועד מסירת החזקה**") יחולו על החברה, וממועד מסירת החזקה לרוכש ואילך, כל המסים והארנונות למיניהם, הממשלתיים, העירוניים החלים על המגרש, הבנין והדירה, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו בלבד. ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, החברה תהיה רשאית לשלם במקום הרוכש, כל תשלום שחובת תשלומה חלה על הרוכש באם אי תשלומה עלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה. הרוכש יחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה, כל סכום ששולם ע"י החברה. לרוכש תעמודנה כלפי החברה כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

10.2 הרוכש מתחייב לשאת לתקופה שממועד מסירת החזקה ואילך, בהוצאות הכרוכות באחזקת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, בהתאם ליחס שטח רצפת דירתו לשטח הרצפה של כל

יחידות הבית המשותף, זולת אם נקבע אחרת בהוראות הסכם זה ו/או בתקנון הבית המשותף, וישלם תשלומים אלה בין אם נרשם בית משותף ובין אם טרם נרשם בית משותף.

10.3 הרוכש ישלם לקבלן את חלקו היחסי כאמור, עד לכינון נציגות לבית המשותף, ועם כינונה – לנציגות הבית המשותף.

10.4 לפני מועד מסירת החזקה בדירה יחתום הרוכש על חוזים עם חברת החשמל, המחלקה לאספקת המים וחברת הגז וישלם להם את כל הסכומים שיידרשו בקשר לכך, בכפוף לאמור בסעיף 6.7 לעיל.

10.5 הרוכש ישלם עבור חלק מהוצאותיו המשפטיות של החברה סך של 5,039 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק, הנמוך מביניהם.

10.6 מובהר כי התמורה אינה כוללת תשלום בגין רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם חוקי אחר, בגין משכנתאות שנטל הרוכש, לצורך רכישת הדירה, ואינה כוללת את התשלום בגין רישום המשכנתאות, לאחר רישום הבית המשותף. הרוכש יישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום הערת האזהרה לטובת הבנק ממנו נטל משכנתא ו/או ברישום המשכנתא לאחר רישום הבית המשותף ו/או ברישום משכון הזכויות.

10.7 כמו כן, בכפוף לאיסורים המפורטים בסעיף 12.2, מובהר כי התמורה אינה כוללת תשלום בגין טיפול בהעברת זכויות לצד ג' (אם יהיה כזה) בהתאם להוראות סעיף 12 הרלוונטיות, ותשלום זה ייגבה מהרוכש על פי התעריפים הרלוונטיים באותו מועד ועל פי כל דין.

10.8 מס רכישה בגין רישום זכויות הרוכש בדירה יחול על הרוכש וישולם על ידו. החברה תצא ידי חובתה בדיווח העסקה עבור הרוכש למשרדי מיסוי מקרקעין ומשלוח שובר מס רכישה לרוכש, על פי הכתובת המצוינת בהסכם זה. במידה ויבחר הרוכש כי שובר התשלום יישלח לבא כוחו, כי אז פרטיו וכתובתו של ב"כ הרוכש יצוינו בטופס הדיווח למשרדי מיסוי מקרקעין, והאחריות לוודא כי שובר התשלום הגיע לרוכש ו/או לבא כוחו יהיו על הרוכש ו/או בא כוחו. הרוכש יהיה חייב להמציא לחברה בתוך שלושה ימים מיום ששילם את מס הרכישה, אישור מקורי ממשרדי מיסוי מקרקעין על תשלום מס הרכישה.

10.9 איחור באי אילו מהתחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, יהווה הפרה של הסכם זה ויעמיד לזכות החברה את כל התרופות והסעדים על פי כל דין וזאת בכפוף לאמור בסעיף 13 רבתי להלן.

10.10 מובהר ומוסכם כי במידה ומלבד הדירה נשוא הסכם זה, הרוכש הינו בעלים של דירה אחרת/נוספת כהגדרתן בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") ו/או כל חוק רלוונטי אחר בתוקף או שיהיה בתוקף, והוא מבקש הקפאה של המס המשולם בגין הדירה האחרת עד למכירתה, כי אז הרוכש מצהיר ומתחייב כי באחריותו הבלעדית לדווח למשרדי מיסוי מקרקעין על מכירת הדירה האחרת במועדים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין ולשלם במועד כל מס שיידרש על ידי משרדי מיסוי מקרקעין ולחתום על כתב התחייבות ותצהיר "משפר דיור" והכל לפי העניין. הרוכש פוטר בזה את החברה ו/או את ב"כ החברה ו/או מי מטעמם מכל אחריות ומכל דבר ועניין בקשר לכך, ולא תחול על מי מהם אחריות כלשהי וגם לא חובת התראה ו/או הודעה בקשר לכך.

הובא לידיעת הרוכש כי במצב כזה, הפרש המס יוקפא עד תום התקופה שעליה הצהיר למשרדי מיסוי מקרקעין או עד למכירת הדירה האחרת לפי המוקדם, ולאחר מועדים אלה יחויב הרוכש בתשלום המס בתוספת ריבית והצמדה.

הודע לרוכש כי אי דיווח בזמן ו/או אי עמידה בתנאי חוק מיסוי מקרקעין ושלטונות המס ובמועדים הקבועים למכירת דירה שנייה, עלולים לגרור בנוסף קנסות. כן הודע לרוכש כי אי מכירת הדירה האחרת יחייב במס שייקבע על ידי משרדי מיסוי מקרקעין לבעלי יותר מדירה אחת, וכל אלה יחולו על הרוכש בלבד.

10.11 מס הכנסה ו/או מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה יחולו על החברה וישולמו על ידה.

11. אי ייצוג ע"י ב"כ החברה:

11.1

הובהר לרוכש וידוע לו שעוה"ד טלי קול מייצגת אך ורק את החברה, ושהיא מנועה מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הרוכש גם אם בחר לא להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו וכי לפיכך, אין היא מייצגת את הרוכש בכל דבר ועניין ובתוך כך במיוחד בכל הקשור לרישום זכויותיו בבוא העת. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמה של עוה"ד בייפוי הכוח הנוטריוני הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שתבקש לבצען ע"י החברה ואין בו כדי להעיד על ייצוג הרוכש על ידה. למען הסרת כל ספק מובהר כי הרישום כאמור יבוצע בידי החברה ו/או מי מטעמה, על סמך ייפוי הכוח דלעיל ולא בידי עוה"ד, יהיה באחריותה הבלעדית של החברה ולא באחריות עוה"ד, ועוה"ד לא התחייבה כלפי הרוכש בדבר לעניין זה ו/או לכל עניין אחר. הרוכש מצהיר כי לא נמנע ממנו ואף הומלץ לו (לרוכש) להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו ואם בחר שלא לעשות כן לא יבוא בטענה כי סבר שעוה"ד טלי קול מייצגת אותו או חבה לו שירות משפטי כלשהו.

הרוכש מאשר כי לא נדרש לשלם ולא שילם שכר טרחה ו/או תשלום אחר לעוה"ד, בין במישרין ובין בעקיפין, פרט לקבוע בסעיף 10.5 לעיל. בחתימתו של הרוכש על הסכם זה הרוכש מאשר כי לא הסתמך בחתימתו על ייעוץ כלשהו של עוה"ד טלי קול כי אם על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו ו/או של בא-כוחו.

11.2

החברה מצהירה כי טרם חתימת הסכם זה, ניתנה לרוכש טיוטה של הסכם זה על כל נספחיו וניתנה לו שהות מספקת לעיין בהם ולהעיר הערותיו ו/או להיוועץ בעו"ד מטעמו וכי הוא היה רשאי לנהל וניהל בפועל מו"מ לגבי נוסח ההסכם שנחתם. וכן לחתום על הסכם זה לאחר שמצאו ראוי ומתאים וכי אין הטייטה ו/או הסכם זה מהווים "חוזה אחיד" כמשמעותו בחוק החוזים האחידים.

11.3

הרוכש מסכים שהחברה באמצעות ב"כ ו/או כל מי שימונה על ידם לעניין זה יטפל בעבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום הרכישה לרבות בהכנת חוזה החכירה בגין הדירה בשם הרוכש, בכפוף לתנאי הסכם זה והרוכש מתחייב להופיע לפי דרישת החברה ו/ו ב"כ החברה ובתיאום מראש, כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום חכירה או בעלות בגין הדירה, בשם הרוכש.

לא מילא הרוכש אחר ההוראות המפורטות בסעיף זה, יזכה הדבר את החברה בכל התרופות והסעדים הניתנים לה על פי ההסכם ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

12. העברת זכויות לצדדים שלישיים

12.1

החברה רשאית להעביר ו/או להמחות את זכויותיה ואת חיוביה לפי ההסכם ולפי כל דין, כולם או מקצתם, לצד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש או חליפיו ובלא שתהא עליה חובה כלשהי להודיע להם על כך מראש, ובלבד שתערוב למילוי חיוביה לפי ההסכם, ושזכויות הרוכש לפיו לא ייפגעו.

12.2

בהתאם להוראות משב"ש לגבי דירות הנמכרות במסגרת "מחיר למשתכן", חל על הרוכש איסור למכור את הדירה לכל צד ג' שהוא, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות, לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. בהתאם לכך, החברה תדאג לרשום הערת אזהרה בגין איסורים אלה בספריה כחברה משכנת, ואם ניתן מבחינה משפטית, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל.

הרוכש מצהיר כי הוסבר והובהר לו מפורשות כי במידה ויפר התנאים האמורים לעיל וימכור ו/או ישכיר את דירתו לצד ג' בתקופות האסורות, כי אז ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשב"ש בסך ₪ 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף ₪) בתוספת פרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת ההסכם עם הקבלן ועד לתשלום בפועל.

12.3

במידה **ובתום תקופות האיסור הנ"ל**, יחפוץ הרוכש למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה לצד ג' ועדיין לא יירשם בית משותף, וביצוע העברת הזכויות יעשה במסגרת החברה המשכנת, יחולו ההוראות להלן, על העברת זכויות לצד ג':

הרוכש יהיה רשאי להעביר זכויותיו לאחר (להלן: "**הנעבר**") גם אם טרם נרשמה זכותו ברמ"י ו/או בחברה המשכנת ו/או בלשכת רישום המקרקעין בתנאי שהרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ורק לאחר שקיבל את הסכמתה ו/או את הסכמת החברה המשכנת, להעברה, בכפוף להוראות רמ"י וכל רשות מוסמכת אחרת. החברה ו/או החברה המשכנת ו/או מי מטעמם יוכלו לסרב להעברת הזכויות רק מטעמים סבירים. החברה ו/או החברה המשכנת יתנו את הסכמתם להעברה כלעיל, לאחר שהרוכש והנעבר ימלאו אחר כל התנאים המפורטים וימציאו את כל המסמכים והאישורים ובין היתר אלה המפורטים להלן:

א. עותק מקורי של ההסכם בין הרוכש לנעבר ו/או העתק מאומת כדין הימנו, בדבר העברת הזכויות לנעבר.

ב. אישורים שכל המיסים, האגרות, הארנונות למיניהן והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים לפי הסכם זה על הרוכש ו/או שיחולו בגין העברת הזכויות ו/או שינבעו כתוצאה ממנה שולמו על ידי הרוכש ו/או הנעבר.

ג. אישור בר תוקף במועד הגשת הבקשה להעברת זכויות של הרשות המקומית, הכל בהתאם להוראות הדין החלות;

ד. אישור ועד הבית/חברת הניהול כי מלוא התשלומים והחובות החלים על הרוכש ו/או על דירתו שולמו לוועד.

ה. יודגש כי תנאי לחתימת המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לצד ג' (לנעבר), הינו המצאת אישור כדין על היעדר עבירות ו/או חריגות בניה בדירה;

ו. אישור מאת הבנק או בנק למשכנתאות המעיד כי ההלוואה ו/או המשכנתה, אם היתה כזו, סולקה במלואה על ידי הרוכש או נגררה לנכס אחר של הרוכש על ידי הרוכש ואישור מהבנק בדבר הסכמתו להעברה וכן יומצא לחברה כתב שחרור מכל מוסד פיננסי שהתחייבה כלפיו החברה וכתב שחרור מכל התחייבות לרישום משכנתא/שעבוד אחר, בגין הלוואה שניתנה לרוכש, הפוטר את החברה מהתחייבותה. כמו כן יומצא אישור על ביטול משכון;

ז. הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני בנוסח זהה ליפוי הכח הנזכר בסעיף לעיל.

ח. הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל חיובי הרוכש לפי ההסכם, שטרם הגיע המועד לקיומם בשעת הגשת הבקשה – ואם אותה שעה טרם פקעו הערבויות ובוטלו כדין, חתם על כל מסמך שיידרש מטעם הבנק המלווה;

ט. הרוכש והנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות בהסכם זה על שם הנעבר בנוסח שיקבע על ידי החברה ו/או החברה המשכנת.

י. ניתנו הסכמת רמ"י ואישורה בכתב להעברת הזכויות על סמך כתב הפניה של החברה;

יא. ישולמו לחברה ו/או לחברה המשכנת לפי המקרה, דמי עמלתם, בגין הסכמתם ופעולות הרישום בפנקסיים, כקבוע בדין שיהיה רלוונטי אותה עת.

יב. הרוכש ישיב לחברה את מלוא הבטוחות שיקבל עפ"י סעיף 7 לעיל או יחתום על תצהיר ובקשה לביטולן, במקרה אבדן. יובהר כי אם הבטוחות טרם פקעו ובוטלו כדין – יש צורך בהסכמת הבנק המלווה להעברה והרוכש מסיר כל אחריות לעניין מהחברה;

יג. הרוכש יחתום על תצהיר המעיד שאין לו חובות ו/או שעבודים בגין הדירה במועד ההעברה.

יד. הרוכש ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה ויהיו כאלה, וכן יסלק את כל התשלומים, האגרות, המסים, וההוצאות המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה ועפ"י כל דין ובכלל אלו ארנונות, משכנתאות וכיו"ב.

טו. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה ו/או מי מטעמה רשאים לדרוש שהרוכש והנעבר ימציאו לו כל מסמך אחר ונוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

12.4 תוקפו של סעיף 12.3 עד לרישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י, המוקדם מבין השניים. מובהר כי סעיף 12.3 יחול גם במידה שלאחר חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, עדיין יבוצעו הליכי העברת זכויות בחברה המשכנת.

13. הפרות

13.1 במידה ויפר הרוכש התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהן, ולא יתקנה בתוך 10 ימים ממועד משלוח הודעת החברה על כך, תיחשב ההפרה להפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך באופן ישיר ו/או עקיף.

13.2 איחור באי אילו מההתחייבויות הרלוונטיות של הרוכש לפי הסכם זה, יעמיד לזכות החברה את כל התרופות והסעדים על פי כל דין, לרבות אך לא רק את זכותה לראות בימי האיחור כהפרת ההסכם על ידי הרוכש ו/או את זכותה לא למסור חזקה בדירה לרוכש ו/או את זכותה להוסיף את ימי האיחור למניין ימי מועד מסירת החזקה בדירה, מבלי שהדבר יהווה איחור במסירת חזקה, ולא יהווה הפרת ההסכם על ידי החברה.

13.3 במקרה והרוכש לא ישלם לקבלן את אחד התשלומים הקבועים בסעיף 6 רבתי להסכם זה במועד שנקבע לפרעונו, יפר או לא ימלא את כל או חלק מהתחייבויותיו הכלולות בהסכם זה, אזי בלי לפגוע בכל יתר הזכויות השמורות לחברה בהתאם להסכם זה או בהתאם לחוק, תהיה רשאית החברה להודיע בכתב לרוכש על רצונה לבטל את ההסכם. במקרה שהחברה תבטל הסכם זה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה, סכום השווה ל- 2% (שני אחוז) מתמורת הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית לחברה על פי הסכם זה ועל פי הדין. המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו על ידי הקונה והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לאחר ולנכות מתוך הכספים שקיבלה מהרוכש כל סכום הדרוש לסילוק חובותיו של הרוכש לבנקים למשכנתאות ו/או לבעלי זכות עיקול למיניהם על נכס זה.

אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדים לחברה ו/או לרוכש על פי כל דין.

לאחר הניכויים הנ"ל, יושבו לרוכש הכספים ששילם על חשבון תמורת הדירה, לא יאוחר מ- 45 יום מביטול ההסכם או מפינוי הדירה, ככל שנמסרה לפי העניין. השבת כספים תלויה בנהלי הבנק המלווה.

13.4 במקרה של הפרה יסודית של ההסכם מצד הרוכש וביטול ההסכם על ידי החברה, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% שני עשרה אחוזים מהתמורה, ללא הוכחת נזק ובהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.

13.5 עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות), ריבית הפיגורים תהיה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן על ריבית הפיגורים

לחול באופן הדדי הן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר והן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

13.6 כל תשלום שישלם הרוכש לחברה לאחר המועד שנקבע לביצוע התשלום שבפיגור, ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים ואח"כ על חשבון התשלום שבפיגור, עד לסילוקם המלא.

13.7 **הסכם זה וכל הקשור והנוגע אמנו נצעה על פי היתר עסקא הכללי המקובל בנקים, חוזה זה נצעה בקניין סודר אמנא דכשר לאמנא ולא כאסמכתא ודלא כתופסי פשטרי וכדין על פי תורת ישראל.**

13.8 החברה רשאית לשלם כל תשלום המוטל על הרוכש ושחובת תשלומה חלה על הרוכש, אם אי ביצוע אותו תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבותיה על פי הסכם זה. מוסכם כי כל תשלום כזה יוחזר לחברה בתוך 7 ימים מדרישתה הראשונה, בצירוף הפרשי הצמדה. לרוכש תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.9 מוסכם כי לחברה זכות קיזוז כנגד כל תשלום שהרוכש חייב בו.

13.10 בוטל

14. כללי

14.1 התחייבויות הרוכש, במידה והוא מורכב מיותר מאדם/גוף אחד, על פי הסכם זה תחול על כל האנשים/גופים המהווים את הרוכש ואחריותם הינה במאוחד ובנפרד כלפי החברה. מילוי התחייבויות החברה כלפי אחד מיחיד הרוכש תחשב כמילוי התחייבותיה כלפי כל אחד מיחיד הרוכש כהגדרתם בהסכם זה, ביחד ולחוד.

14.2 בוטל.

14.3 בוטל.

14.4 מוסכם כי לרוכש לא תהא זכות קיזוז כלפי החברה, והוא מוותר על כל זכות לקזז כל סכום מן התשלומים בהם הוא חייב על פי הסכם זה, אלא אם הסכימו הצדדים בכתב אחרת.

14.5 החברה לא תהיה קשורה בכל מיני הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, לרבות הדמיית הבניין, הסכמים, או התחייבויות, בעל-פה או בכתב, שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, וכל אלו ו/או כל אחד מאלו שנעשו לפני חתימת הסכם זה, אם בכלל, בטלים ומבוטלים בזאת, ולא יהיה להם כל תוקף. אין באמור כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בגין הטעיה ו/או מצגי שווא חו"ח. וכן, אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

14.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש כי, עם חתימת הסכם זה על ידי הצדדים יבואו תנאיו במקום התנאים שנקבעו ו/או סוכמו בכתב או בכל דרך אחרת, בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

14.7 בהסכם זה לשון יחיד כלשון רבים ולשון זכר כלשון נקבה, לפי העניין וההקשר.

14.8 מוסכם בין הצדדים כי ההואיל החמישי וכן סעיפים: 2.15 על כל תת סעיפיו, 2.16, 4.5, 4.14, 4.16, 5.2, 5.3, 5.5 – 5.10 (כולל), 6 לרבות נספח התמורה, 7.3, 7.5, 8.2, 9.14 – 9.17 (כולל), 10.1, 12.2, הינן הסכמות, התניות והוראות מהותיות, יסודיות ומעיקרי הסכם זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14.9 הצדדים מסכימים כי על הסכם זה יחולו דיני מדינת ישראל ולבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות 3 ו-4 לסדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין תהיה הסמכות לדון ולהכריע בכל זכויותיהם וחובותיהם.

14.10 הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצורכי הסכם זה כדלקמן:

החברה: רח' שמאי 8, ירושלים. טל: 02-6234572. פקס: 02-6259073.

הרוכש: _____, ולאחר מסירת החזקה בדירה – בדירה.

בכל מקרה של שינוי כתובת של מי מהצדדים מתחייבים הם להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה שאלמלא כן, תראה הכתובת הנ"ל ככתובת המחייבת לכל דבר ועניין. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד לרעהו תשלח בדואר רשום או תימסר אישית ותחשב להודעה חוקית שנמסרה לנמען תוך 72 שעות מזמן הימסר המכתב הכולל את ההודעה בדואר (ולשם הוכחת המסירה יספיק להוכיח כי המכתב הושם בדואר), או מעת שנמסרה אישית לנמען, לפי המקרה.

תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמות שנעשו בין הצדדים בעל פה ו/או בכתב לפני חתימת הסכם זה, ככל שנעשו, אם נעשו. כמו כן, כל שאינו מפורט בהסכם זה ונספחיו בטל ומבוטל. אין באמור כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בגין הטעיה ו/או מצגי שווא חו"ח וכן, אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום לאחר מיצוי מלוא המשא ומתן ביניהם לעשיית עיסקה במקרקעין אלה:

החברה

הרוכש

הרוכש