

חוזה מכר- דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין



אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ח.פ. 511484073

שכתובתה: שדרות העצמאות 54, בת ים

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

מר/גב' _____ ת.ז. _____ מספר טלפון: _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____ מספר טלפון: _____

מרחוב _____
כתובת דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד

מצד שני;

(להלן: "הרוכש")

הואיל והחברה חתמה על חוזה חכירה מהוון (מס' 10739521א/י) עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לתקופה של 98 שנים החל מיום 31.12.2018 עם אופציה להארכה לתקופה של 98 שנים נוספות בקשר עם המקרקעין כהגדרתם להלן וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י מס' ים/ 323/2018 (להלן: "המכרז")

הואיל והחברה מקימה/עומדת להקים על "המקרקעין", בעצמה ו/או באמצעות קבלן, את "הבית" כהגדרתו להלן הנמצא באשקלון בפרויקט כהגדרתו להלן אשר בו תבנה "הדירה".

הואיל וברצון הרוכש לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לרוכש את זכויות החכירה המהוונות בדירה כהגדרתה להלן והכל על פי תנאי חוזה זה ועל פי תנאי מכרז רמ"י מס' ים/ 323/2018;

הואיל והרוכש מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ"חסר דיוור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

הואיל וברצון הרוכש לאחר שניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין, את הפרויקט, את זכויות החברה בהם, זכויות הבנייה בהם, את מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, את סביבותיהם, את תכניות הדירה והבית, המפרט, לרבות את תוכניות המתאר הרלוונטיות למקרקעין ולסביבותיו - ולמצוא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולאחר מכן החליט לרכוש מהחברה, בתמורה ובתנאי הסכם זה, זכות בעלות "בדירה";

הואיל וברצון החברה למכור לרוכש את "הדירה" ולגרום לרישום זכות הבעלות "בדירה" בשם הרוכש בספרי המקרקעין לכשייווצרו התנאים המשפטיים המאפשרים רישום; וברצון הרוכש לרכוש מאת החברה את "הדירה" ולרושמה בשמו לכשייווצרו התנאים המשפטיים המתאימים לרישום;

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו.
- 1.2 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.3 הנספחים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו הם כמפורט להלן:

נספח א' - מפרט טכני כולל תוכניות.
נספח ב' - נספח תשלומים.
נספח ג' - נספח ליווי בנקאי.
נספח ג'1- נספח עמלת ערבות חוק המכר
נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
נספח ה' - תצהיר וכתב התחייבות.
נספח ו' - נספח פרי סייל

1.4 צרופות נוספות:

- 1.4.1 הודעה לרוכש בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשים), תשל"ה - 1974.
- 1.4.2 הצהרה והתחייבות לתשלום מס רכישה.

1.5 הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים הפרושים שלצדם:

- 1.5.1 "המכרז" - מכרז פומבי ים/323/2018 במסלול "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל-מרחב ירושלים.
- 1.5.2 "התב"ע" - תמ"ל/1006.
- 1.5.3 "המקרקעין" - מגרשים 100 ו-108 המצויים בגוש 427 חלקה 10 (בחלק) ובגוש 387 חלקות 8-6, 19-20, 11-12, ו-14 (בחלק) באשקלון.
- 1.5.4 "הפרויקט" - פרויקט מגורים הכולל שלושה בנייני מגורים בהם יבנו 108 יח"ד במגרש מס' 100, ושלושה בנייני מגורים בהם יבנו 108 יח"ד במגרש מס' 108, שתקים החברה על המקרקעין ואשר בו יבנו הבית והדירה.
- 1.5.5 "הבית"/"הבניין" - הבית/בניין אשר בו נמצאת הדירה כמתואר בנספח א' להסכם זה ואשר ייבנה על ידי החברה בין בעצמה ובין על ידי קבלן/י משנה, מורשה כדין מטעמה, בין לחוד ובין ביחד עם בתים, מבנים אחרים.
- 1.5.6 "הדירה"/"הנכס" ו/או - דירה בת _____ חדרים, שתמצא בקומה _____ של הבית, הפונה לכיוונים _____ והמסומנת בספרי

החברה במספר זמני _____ בבניין מס' _____ במגרש מס' _____, המתוארת במפרט הטכני אליה צמודים אליה צמודים חניה/ות מספר _____ מחסן מספר _____ והכוללת את החלק היחסי ברכוש המשותף, והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

- 1.5.7 "מועד המסירה" - 30.06.2023 כפוף לאמור בסעיפים 3, 4 ו- 11 להלן.
- 1.5.8 "הקבלן" - הקבלן המבצע את הבניה של הבית; קבלני משנה של החברה ו/או קבלן מפתח, כשכולם מורשים ורשומים כדין.

2. הצהרות והתחייבויות הצדדים

2.1 מצד הרוכש

- 2.1.1 הובהר לקונה כי בכפוף להוראות הסכם זה, הוא קונה את הדירה על הצמודותיה. מובהר כי מיקומה של הדירה בפרויקט הינו כמסומן בתוכניות שבנספח א', והיא תיבנה עפ"י מערך התוכניות והמפרט הטכני, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב המצורפים להסכם זה.
- 2.1.2 באם הבית טרם נבנה והרוכש יבקש מהחברה להראות לו את המקום עליו יוקם הבית, מתחייבת החברה להראות לרוכש את המקום במועד ובזמן שיקבעו על ידה בתאום עם הרוכש.
- 2.1.3 הובהר לרוכש שעל המקרקעין לעבור הליכי איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפקעה בין ביחד עם מקרקעין סמוכים ובין אם לאו, וכן הליך של פיתוח.
- 2.1.4 הובהר לרוכש כי טרם הושלם הליך רישום זכויות הבעלות ו/או החכירה על-שם החברה, וכי הובהר לו שרישום הזכויות על שם החברה ומאוחר יותר על שם הרוכש יתבצע בהתאם למועדים הקבועים בדין ורק לאחר השלמת הליכי איחוד וחלוקה במקרקעין.
- 2.1.5 הובא לידיעתו של הרוכש כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיאושרו בעתיד, ביחס למקרקעין ו/או לפרויקט, מעבר לזכויות הבניה אשר כלולות בהיתר שהוצא לבניית הדירה, יהיו שייכות בלעדית לחברה או מי מטעמה, ולרוכש ולכל הבאים במקומו לא תהיינה כל זכויות בהן והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 2.1.6 הרוכש מצהיר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (לעיל ולהלן: "המשרד"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, מצהיר הרוכש כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למשתכן. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד לקבלת החזקה בדירה, כי במעמד החתימה על הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, מסכים הרוכש לכך שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיו זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

2.2 התחייבויות החברה

- 2.2.1 החברה מתחייבת לבנות, להקים ולהשלים בעצמה, ו/או באמצעות קבלן את הבית והדירה בהתאם:

- להיתר הבניה, שניתן/שינתן כדין.

- לתוכניות שהוכנו על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 (להלן: "החוק"), המצורפות להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.
- למפרט הטכני ולנספח ההצמדות, המהווה חלק מהמפרט הטכני להלן נספח "א" המצורפים להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.
- כל המסמכים הנ"ל חתומים בידי שני הצדדים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בתיאור הבית ו/או הדירה בין המלל במפרט הטכני – נספח א' להסכם המכר, ובין התיאור הגרפי המופיע בתוכניות – יגבר תיאור המלל במפרט הטכני, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב (מן המכרז). סטיות בבניית הבית ו/או הדירה המותרות על פי דין, לא יהיו הפרה של התחייבויות החברה.
- ככל שההסכם נחתם כאשר הדירה הינה דירת מגורים שבנייתה הושלמה, מוסכם ומובהר כי על אף האמור בהסכם זה על כל נספחיו, הרי מצבה הקיים בפועל של הדירה הוא הקובע, המחייב והמוסכם בין הצדדים. לפיכך, בכל מקרה של אי התאמה בין תיאור הדירה בתוכניות ו/או במפרט לבין מצבה בפועל, הרי שמצב הדירה בפועל הוא הגובר והוא המוסכם בין הצדדים ובלבד שקודם לכן, ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את הדירה כאמור בהקדמה להסכם זה.

2.2.2 החברה מתחייבת למכור לרוכש והרוכש מתחייב לרכוש מאת החברה את הדירה בתמורה ובהתאם לתנאי הסכם זה.

2.2.3 החברה מצהירה כי היא רשאית למכור הדירה לרוכשים, אין מצידה מניעה חוקית או אחרת מלמכור לרוכש הדירה בתמורה ובהתאם לתנאי הסכם זה.

3. השלמת הדירה

3.

3.1 החברה מתחייבת להשלים את בניית הבית והדירה עד "למועד המסירה" כהגדרתו בסעיף 1.5 לעיל.

עבודות הפיתוח אשר נכללו בנספח "א", יושלמו בתוך 6 חודשים מתאריך מסירת החזקה בדירה לרוכש. מוצהר ומוסכם כי אי השלמת עבודות הפיתוח הנ"ל במועד המסירה לא תחשב כאילו הדירה או הבית אינם גמורים לענין תאריך מסירת החזקה, ולא תחשב כהפרה של ההסכם, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהרוכש גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה וכן כי לא תמנע מהרוכש שימוש סביר בדירה. מובהר כי ככל ולאחר מועד המסירה יבוצעו עבודות פיתוח כאמור בסעיף זה, הן יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

3.2 במועד המסירה בדירה תהא הדירה כשהיא ראויה למגורים, לאחר קבלת טופס 4, פנויה מכל אדם וחפץ, כשמערכות הדירה מחוברות לרשת המים, החשמל, הגז והביוב. דרכי הגישה לבית, לדירה ולחניה סבירות ובטוחות. הדירה חופשיה מכל חוב, עיקול משכנתא וזכות לצד שלישי, למעט משכנתא ו/או שעבוד אחר לזכות בנק שייתן לרוכש הלוואה מובטחת משכנתא למימון רכישת הדירה ולמעט המשכנתא לבנק המלווה המוזכרת בסעיף 24 להלן.

3.3 תנאים למסירת החזקה בדירה :

הרוכש ימלא, קודם לקבלת החזקה בדירה, את כל ההתחייבויות שהינו חב במיליון כלפי המוכר, לרבות סילוק בפועל של כל התשלומים שהרוכש חייב לשלם לחברה ו/או לכל גורם אחר על פי תנאי הסכם זה.

- 3.4 במועד המסירה, יהיה בידי החברה טופס 4 [אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים) למתן שירותי חשמל, מים וטלפון]] התשמ"א - 1981 מאת הרשות המוסמכת ו/או טופס אישור איכלוס.
- 3.5 הובהר לקונה כי מועד המסירה נקבע בהתאם למועדים הצפויים לסיום הבניה וכן ללוח הזמנים שנקבע במכרז.
- 3.6 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 3.7 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה 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 שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 3.8 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 3.9 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 במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 3.10 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 3.6 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 3.11 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:
- 3.11.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- 3.11.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 3.12 הפיצויים הקבועים בסעיף 3.11 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

- 3.13 מוסכם בזאת במפורש, כי הארכה שנקבעה לפי ס"ק 3.5 ו/או 3.7 לעיל לא תחשב כהפרת הסכם ולא תזכה את הרוכש בהנחות ממחיר הדירה ו/או בתשלום פיצויים ו/או נזקים כלשהם ו/או בתרופה משפטית אחרת אך בכפוף לאמור בס"ק 3.10 לעיל.
- 3.14 הרוכש יהיה זכאי לקבל מאת החברה את הפיצוי הקבוע בסעיף 5 לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973, בגין כל חודש של איחור במסירת הדירה החל מחודש האיחור הראשון שלאחר התקופה המנויה בס"ק 3.6.
- 3.15 על אף האמור לעיל, ככל והרוכש יבחר לבטל את ההסכם כאמור בסעיף 3.10 הביטול יהא חלף קבלת הפיצוי הנ"ל.
- 3.16 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית, אם יתאפשר לה הדבר, (אך לא חייבת) למסור לרוכש את החזקה בדירה גם לפני גמר בניית הבנין ולפני תפעול מלא של שירותי הבנין ובלבד שהדירה תהיה בנויה, גמורה וראויה לשימוש סביר למגורים והתקבל טופס 4 בגין הדירה כאשר הדירה מחוברת לתשתיות חשמל ומים, הגז וביוב. עבודות הפתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.
- כמו כן, הובהר לרוכש כי החברה תהיה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר, למסור לקונה את החזקה בדירה מבלי למסור את החזקה בחנייה שהוצמדה אליה, ובלבד שתנתן לרוכש חניה זמנית סבירה וגישה סבירה לדירה. החזקה בחנייה הצמודה לדירה תמסר לרוכש במועד מאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.
- 3.17 הרוכש מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בבניית הבית והדירה וכל חלק מהם במשך כל תקופת בנייתם עד להשלמתם. כל מעשה התערבות ו/או הפרעה ו/או ניסיון להתערב ו/או להפריע כאמור יחשב/ו הפרה יסודית של הסכם זה מצד הרוכש. אין באמור כדי לשלול מן הרוכש או להגביל את זכותו לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון. מוסכם במפורש והרוכש מתחייב, כי בתקופת בנייתו של הבית והדירה ולפני שתימסר לו החזקה בדירה, לא להכניס לבית או לדירה חפצים בעצמו ו/או על ידי אחרים. הרוכש אינו רשאי להרכיב בדירה ארונות ו/או אביזרים מכל מין וסוג שהוא כל עוד לא קיבל החזקה בדירה בהתאם לנוהלי החברה והוראות הסכם זה. הרוכש יהיה רשאי להיכנס לדירה לצורך הסתכלות בלבד, וזאת בתאום מוקדם עם החברה או מי שימונה לצורך זה מטעמה.

מסירת החזקה בדירה

4.

- 4.1 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה (להלן בסעיף זה: "**מועד מסירת החזקה**"), שלא יהיה מאוחר מ – 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 4.2 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ – 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- למען הסר ספק, התקופה שבין שני המועדים הנ"ל לא תיחשב כאיחור של החברה במסירת החזקה בדירה על-פי חוק המכר (דירות) ו/או כל דין רלוונטי אחר.
- 4.3 החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר 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.
- תאריך המסירה כאמור בסעיף זה תהא בכפוף לאמור בסעיף 3.3 לעיל.
- 4.4 הרוכש מתחייב להופיע במועד מסירת החזקה, לקבל מנציג החברה את החזקה בדירה ולאשר בכתב את דבר קבלתה בפרוטוקול מסירה כמפורט להלן.
- 4.5 הרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה והדירה תהא ראויה למגורים.

4.6 לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה גם במועד האמור בס"ק 4.2 לעיל, או נמנעה מסירת החזקה בדירה מכל סיבה התלויה ברוכש, תהיה החברה רשאית לציין זאת בפרוטוקול המסירה, והרוכש יחשב לכל דבר ועניין, כמי שקיבל החזקה בדירה במועד מסירת החזקה כהגדרתו בסעיף 4.2.

בין השאר, הרוכש יהיה אחראי לדירה, להוצאות אחזקתה, לתיקוניה, לחלקו היחסי בגין הוצאות הבניין המשותף והחזקת הרכוש המשותף, ולכל ההוצאות, המיסים וההיטלים החלים לגביו, ממועד מסירת החזקה, והכל בלא שיהיה בכך כדי לגרוע מחובתו של הרוכש לשלם כל סכום המגיע ממנו לחברה והכל בכפוף ומבלי לגרוע מאחריות המוכרת על פי חוק המכר (דירות) ו/או כל דין.

במקרה האמור לעיל, בנעילת היחידה והפקדת המפתח במשרדי החברה, תצא החברה ידי חובתה כלפי הרוכש ולא תחול עליה כל אחריות לנזקי הרוכש ו/או הדירה, ו/או נזקי צד שלישי, מלבד אחריותה של החברה כשומר חנים בהתאם להוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967. תקופות הבדק והאחריות, לכל דבר וענין, תימננה החל ממועד מסירת החזקה בדירה, אף אם לא בוצעה מסירה בפועל מסיבה התלויה ברוכש. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הרוכש מן החובה לקבל לחזקתו את הדירה במועד שנקבע לכך וכן אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה על פי כל דין קוגנטי.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4.1 ובסעיף 4.2 לעיל או נמנעה מסירת החזקה בדירה מכל סיבה התלויה ברוכש, והרוכש לא פעל בתוך 60 ימים לקבלת החזקה בדירה לידיו, לא יחול האמור בפסקה הראשונה של סעיף 4.6, והדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את החברה בכל סעד המגיע לה עפ"י הסכם זה והדין, ובלבד שהדירה ראויה למגורים ולא קיימים בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר.

4.7 הרוכש יוזמן לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה, בתום הבדיקה יערך פרוטוקול מקדים (פרוטוקול ראשון) שיקל על הצדדים במועד המסירה שלהלן. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה (להלן: **"הליקויים בדירה"**) אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**).

4.8 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

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

4.12 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 4.9, 4.10, ו- 4.11 בפרוטוקול המסירה.

4.13 החתימה על פרוטוקול המסירה לא תהווה הודאת החברה בליקויים הנטענים. החברה תגרום לתיקון הליקויים בדירה או בבנין שפורטו ע"י הרוכש בפרוטוקול המסירה הני"ל, ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, תוך זמן סביר ובהתאם למהות הליקוי ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה, ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.5 לעיל. העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לרוכש.

4.14 בוטל.

4.15 לעניין מילוי התחייבותה של החברה בקשר עם מסירת הדירה במועד ו/או לעניין המועד שהחל ממנו יחלו התחייבויות הרוכש הנמנות ממועד מסירת החזקה בדירה, יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים:

(1) מועד מסירת החזקה כאמור בס"ק 4.2 לעיל

או

(2) מועד מסירת החזקה בפועל.

4.16 קבלת החזקה בדירה על ידי הרוכש, כאמור בסעיף 3.2 לעיל, תהווה ראיה לכך שהדירה ראויה למגורים ולכך שהדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת לאחר שהרוכש ראה את הדירה בעיני אדם רגיל שאינו מומחה ולא מצא בדירה אי התאמות למפרט ולתוכניות או פגמים הנראים לעין. מצא אי התאמות, יפורטו אלה בכתב על ידי הרוכש ונציג החברה בפרוטוקול המסירה. אין באמור כדי להעיד על כך שבמועד המסירה לא היו פגמים ו/או אי התאמות ו/או ליקויים נוספים בין שניתן היה לגלותם ובין שלא ניתן.

4.17 קבלת החזקה ברכוש המשותף תבוצע ע"י נציגות זמנית של הבית, על פי שקול דעתה הסביר של החברה. "נציגות זמנית" של הבית לצורכי הסכם זה היא - שלושת הרוכשים הראשונים שקיבלו חזקה בדירותיהם, או לחילופין ועד מוסמך (של שלושה דיירים או יותר) שיוצג בפני החברה – והכל בכפוף לשקול דעתה הסביר של החברה.

הוראות חוזה זה המתייחסות למסירת הדירות יחולו בשינויים המחויבים גם על מסירת הרכוש המשותף אך בכל מקום בו מצוין הרכוש תבוא במקומו לכל דבר וענין, בכפוף לשינויים המחויבים כאמור, הנציגות הזמנית.

מובהר ומוסכם, כי התחייבותם של הדיירים כאמור לעיל, לקבל לידיהם את הרכוש המשותף, הינה התחייבות יסודית ועיקרית של הסכם זה. סרובה של הנציגות הזמנית לחתום על קבלת הרכוש המשותף לא תאפשר העברת הרכוש המשותף לידי חברת ניהול, ככל ויחליטו הרוכשים להתקשר עם חברת ניהול, וממילא לא תאפשר הפעלת מערכות הבנין לרבות מעליות, ומערכות משותפות ככל שישנן.

5. בדק ואחריות

5.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**", "**ליקויים**" ו – "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. אחריות המוכר על כל פריט או מערכת בדירה תופסק מרגע שהוכח כי הרוכש או מי מטעמו ביצע שינויים באותו פריט או באותה מערכת לרבות מערכות חשמל, אינסטלציה, דלתות, ארונות וכדומה.

5.2 התחייבות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר 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 ההתאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן ממועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעה הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

- 5.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 5.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 5.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים 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 ההתאמות על פי כל דין.
- 5.7 החברה (או הקבלן, לפי העניין) תתקן את הליקויים שהיא חייבת בתיקונם כאמור עד כמה שניתן במרוכז, במגמה לתקן את הליקויים בכל הדירות שבבית וברכוש המשותף ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו בסמוך, ככל האפשר, בנסיבות הענין, לדרישה לתיקונם. לשם ביצוע העבודות במרוכז תהא החברה רשאית לדחות ביצוע תיקונים מעבר למועדים שבהסכם זה והכל בכפוף להוראות הדין ולפי העניין. במקרים יוצאים מהכלל, אם הליקויים יהיו מסוג המחייב תיקון דחוף, תתקן החברה ליקויים אלה תוך זמן סביר מקבלת הודעת הרוכש.
- 5.8 תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו על ידי החברה או הקבלן ככל שרשימת הליקויים ו/או התיקונים יומצאו לחברה מטעם הנציגות הזמנית או הקבועה של הבית.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפטור החברה מחובותיה כלפי רוכש בודד או לפגוע בזכות כל שהיא העומדת לו על פי הדין, ובלבד שרשימת הליקויים ברכוש המשותף תוגש לחברה בתקופות המוגדרות לכך על פי החוק.
- 5.9 הרוכש מתחייב לאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה או הקבלן להיכנס לדירה בכל זמן סביר, לאחר תיאום מועד מראש לבדיקת טענותיו, או טענות אחרים על ליקויים בדירותיהם ולביצוע התיקונים. למען הסר ספק הובהר לרוכש כי תיקון הליקויים יעשה מתוך דירתו או מתוך דירה אחרת בבית, לפי המקרה, על פי החלטתם המקצועית של החברה או נציגיה.
- הובהר לרוכש כי ייתכן ובתקופת תיקון הליקויים תיווצר הפרעה בנוחותו או הפרעה אחרת אשר נגרמת מתיקון הליקויים.
- הובהר לידיעת הקונה והוא מאשר, כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הבית ו/או חלקים מהבית ו/או גם לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תהא החברה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בדירה ו/או בבית ו/או ברכוש המשותף ו/או בדירות אחרות, וזאת בתיאום מראש גם אם הדבר יגרום להפרעות סבירות בשימוש בדירה ובלבד שהחברה תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו למניעת ו/או להקטנת ההפרעות ככל הניתן ויושב המצב לקדמותו ככל הניתן.

5.10.1 כל נזק שייגרם לדירה או לרכוש המשותף כתוצאה מתיקון הליקויים יתוקן על ידי החברה או הקבלן ועל חשבונם בתוך זמן סביר לאחר גמר התיקונים. החברה תעשה כל שניתן בכדי להחזיר את מצב הדירה לקדמותו.

5.10.2 תיקנה החברה, או אחרים מטעמה, ליקויים בדירה חייב הרוכש לאחר בכתב את דבר ביצוע התיקון. תוקנו ליקויים ברכוש המשותף יאושר ביצוע התיקון על ידי נציג מנציגות הבית אשר מוסכם כי תשמש לצורך אישור תיקון הליקויים וכל דבר אחר הנוגע לתיקון הליקויים, כנציגתם המוסמכת של כל הדיירים בבניין. על אף האמור לעיל, מובהר כי אין בחתימת הרוכש ו/או הנציג כדי להעיד על כך שהתיקון בוצע באופן ראוי, סופי ומושלם.

5.11 אם הרוכש לא יאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה או הקבלן להיכנס לדירתו לשם תיקון הליקויים בדירתו או בדירת רוכש אחר כאמור לעיל, לא תהא החברה חייבת לתקן ליקויים כלשהם בדירת הרוכש והתיקון יידחה למועד בו יאפשר הרוכש את ביצוע בתיקון כאמור והכל בכפוף להוראות הדין.

סירב הרוכש לאפשר לחברה ו/או על ידי מי מטעמה תיקון הליקויים בדירה, או לשוב ולבצע תיקונים משלימים, אם יהיה בהם צורך, או יתנו את ביצוע התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה לא תהא החברה חייבת בביצוע התיקונים בדירה והכל בכפוף להוראות הדין

רוכש שלא יאפשר להיכנס לדירתו לשם תיקון ליקויים בדירת רוכש אחר, ו/או ברכוש המשותף תהא החברה רשאית לתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לדירת הרוכש האחר ו/או לרכוש המשותף כתוצאה מסירובו לאפשר ביצוע התיקונים מדירתו או משטחים הצמודים לה על כל המשתמע מכך.

5.12 פרט לאמור בסעיפים 4 ו- 5 להסכם ולאמור בחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 ו/או כל הוראות דין קוגנטית אחרת, שעניינם אי התאמה בין הדירה לבין נספח "א" או תקנת בניה או תקן רשמי, לא תחול על החברה כל אחריות חוזית ו/או חבות נוספת כלשהי על - פי חוזה זה בקשר לליקויים בדירה וברכוש המשותף מכל מין וסוג שהוא.

על אף האמור לעיל, אך מבלי לגרוע מכלליותו, החברה תהא אחראית לפצות את הרוכש על נזקים שהוכח כי נגרמו לתכולת הדירה כתוצאה מליקויים בדירה או כתוצאה של תיקון רשלני של ליקויים בדירה על ידיה ו/או על ידי מי ממטעמה בהתאם להוראות הסכם זה.

5.13 למען הסר כל ספק, מצהירים ומאשרים הצדדים במפורש כי:

החברה לא תהא אחראית ו/או חייבת בתיקון ו/או בפיצוי הרוכש ו/או נציגות הבית המשותף בגין כל קלקול, נזק או אבדן, שהוכח כי נגרמו לדירה ו/או לרכוש המשותף עקב מעשה או מחדל לא נכון או לא זהיר או שלא כמקובל או שלא בהתאם להתחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה בדירה ו/או ברכוש המשותף, בין אם נגרמו על ידי הרוכש ובין בידי אחרים, לרבות כאלה שנגרמו עקב העדר ביצוע של עבודות אחזקה ו/או בדק של הדירה ו/או של הרכוש המשותף על חלקיהם, או עקב ביצוע לקוי של האחזקה ו/או הבדק שלהם על - ידי הרוכש ו/או רוכשי דירות אחרות בבית ו/או מי מטעמם ו/או נציגות הבית, לרבות נזקים שנגרמו כתוצאה מביצוע שינויים מכל מין וסוג שהוא שנעשו במבנה הדירה, הבית הרוכש המשותף אביזריהם ומתקניהם ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו.

5.14 מוצהר ומוסכם, כי לגבי נזקים ליקויים ואובדנים שהוכח כי נגרמו במהלך ביצוע העבודות לאחר מסירת הדירה אשר קשורים ו/או נובעים בין במישורין ובין בעקיפין מחומרים שספק הרוכש לדירה שלא בהתאם למפרט, ובעבודה הקשורה להם, אזי נזקים ו/או ליקויים אלה הינם באחריותו הבלעדית של הרוכש.

5.15 ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 5.14 לעיל ו- 5.12 להלן, הובהר בזה במפורש בין הצדדים כי עד למועד המסירה, הרוכש לא יוכל להביא לאתר הבניה אביזרים ו/או פריטים משלו לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות.

מובהר במפורש כי מדיניות החברה והקבלן היא שלא לאפשר, לפני מסירת החזקה, אספקת פריטים כלשהם באופן עצמאי על ידי הרוכש ו/או שלא באמצעות החברה/הקבלן.

5.16

5.17 החובה לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים הנובעים בהכרח מעבודות שינויים, שיפוצים, הפחתות ותוספות שיבוצעו על ידי הרוכש שלא באמצעות החברה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הרוכש ישירות ו/או מחוסר אחזקה נאותה של הדירה ע"י הרוכש, שלא בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש. כן, לא תחול חובה זו על ליקויים שהם תוצאה של מעשה, או מחדל של הקונה או של קונים אחרים בבית ו/או במקרקעין והכל בכפוף להוראות הדין.

5.18 החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים להסב לרוכש את ההתחייבויות שנתקבלו מאת הקבלנים שהועסקו במקרקעין ו/או בבניית הדירה ו/או הבית ו/או מאת הספקים שספקו רכיבים או מערכות לבית ו/או לדירה, או להמציא לרוכש התחייבויות כנ"ל מטעם הקבלנים או הספקים הנ"ל, לרבות תעודות אחריות, בגין תיקוני תקופת הבדק, כל זאת מבלי לגרוע מאחריותה של החברה על פי הסכם זה וכן בלבד שהחברה תיוותר ערבה למילוי התחייבויותיה שהעבירה. אולם הרוכש מצהיר ומאשר, כי יפנה לחברה ו/או לקבלן רק לאחר שפנה תחילה בדרישה ו/או תביעה לספקים וקבלנים שהתחייבויותיהם הוסבו לרוכש כאמור לעיל ונדחה על ידם, בכפוף לאמור בסעיף 4.6 לעיל.

5.19 החברה תמסור לרוכש בסמוך למועד מסירת החזקה, אזהרה בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה, (להלן: "ההוראות"), כשהן חתומות על ידה והרוכש מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות, לנהוג בהתאם להן ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה, לתחזק אותה ולעשות בה שימוש באופן נאות ומתאים.

5.20 הרוכש מתחייב למלא אחר כל ההוראות והחובות המוטלות עליו ועל הנציגות ובכלל זה ביצוע בדיקות שוטפות ותחזוקה שוטפת של הדירה והרכוש המשותף והמערכות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים. החברה לא תהיה אחראית לכל פגם או ליקוי ו/או להחמרה של פגם או ליקוי שנובע מאי קיום ההוראות במלואם ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף, במערכות ובמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע תחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה לפי כל דין.

הרוכש מתחייב כי בעת שימכור את הדירה לצד שלישי אחר ימסור את ההוראות לצד השלישי ובחווה המכר שייחתם עמו ייכלל סעיף בו יתחייב הצד השלישי לפעול בהתאם להוראות וייכתב מפורשות שהחברה לא תהא אחראית לכל פגם ו/או ליקוי ו/או החמרה של פגם או ליקוי שנובע מאי קיום ההוראות במלואם, כאמור לעיל ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף ובמערכות והמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע תחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות. לא מסר הרוכש את ההוראות כאמור ו/או לא כלל הרוכש סעיף כאמור בחווה המכר בעת שמכר את הדירה, יהיה הרוכש אחראי לכל פגם ו/או ליקוי שהוכח כי נבע מאי קיום ההוראות במלואם ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף, במערכות ובמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע התחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות.

5.21 מוסכם כי אחריות החברה בקשר לרכוש המשותף של הבניין תחול אך ורק כלפי כל דיירי הבניין במאוחד או כלפי הנציגות הזמנית וכל הודעה על קיום ליקויים, כאמור, לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות ביחד או על ידי הנציגות הזמנית של הבניין, למעט ליקויים ו/או תיקונים דחופים, לפי העניין ובכפוף להוראות הדין.

6. הרישום

6.1 הובהר לרוכש מצב הרישום הנוכחי של המקרקעין, כי טרם הושלם הליך הפרצלציה במקרקעין ולעובדה כי הוא ירשם כבעל זכויות בדירה רק לאחר וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום כאמור.

בנוסף, הובא לידיעתו כי הליכי הרישום הנ"ל אינם תלויים רק בחברה, אלא גם בצדדים שלישיים, ולפיכך אין לחברה שליטה על מועד סיום הליכי הרישום הנ"ל אך החברה תפעל ככל יכולתה בכדי לקדם הליכים אלו והכל בכפוף להוראות הדין. ויובהר כי בחישוב תקופות הרישום האמורות לא יובאו בחשבון תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב ברישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה להוכיח את קיומן.

6.2 החברה מתחייבת:

6.2.1 לבצע, עד כמה שהדבר תלוי בה, בהקדם האפשרי, את כל הפעולות, ההסדרים והרישומים שידרשו ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה וכל זאת לצורך רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת וזאת לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, ובלבד שהרישום יעשה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), כאשר הבית לבדו או ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקמו על ידי החברה או על ידי אחרים באותה חטיבת קרקע, או ביחד עם בתים שהוקמו על-ידי החברה בחלקות סמוכות, יהווה/ו את הבית המשותף לפי חוק המקרקעין הכל בכפיפות לאפשרויות הרישום הטכניות והמשפטיות.

החברה תגרום, לרישום הבניין (לבד או ביחד עם הבניינים הנוספים בפרויקט) כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "הבית המשותף") לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר דירות או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

הובהר לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במקרקעין וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה ו/או סיום הבנייה, לפי המאוחר מביניהם.

6.2.2 לרשום, תקנון מיוחד לבית המשותף ולכלול בו הוראות המסדירות את היחסים בין בעלי הדירות בבית, לקבוע הסדרים וחובות בקשר לאחזקה ובדק של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה/ות מסוימת/ות, זכויות שימוש בשטחי הבית, חניה/יות ו/או מעבר/ים, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, רישום זיקה/ות הנאה בחלקה/ות כחלקה/ות כפופה/ות ו/או נהנית/נות, הכל כמתחייב מהוראות הסכם זה ונספחיו, מהיתר הבניה ו/או הוראות תכנית בנין עיר, ובהתאם לחוק. התקנון המיוחד יכלול גם את הוראות התקנון המצוי בחוק המקרקעין. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון המיוחד לבין התקנון המצוי יגברו ההוראות שבתקנון המיוחד והכל בכפוף להוראות הדין. מובהר כי הוראות התקנון לפי סעיף זה יפורט בהרחבה במפרט המצורף כנספח א' להסכם זה.

6.2.3 החברה תרשום את הבית כבית משותף לאחר שיווצרו התנאים המשפטיים והטכניים המאפשרים רישום.

6.2.4 החברה רשאית לתקן את צו הרישום ו/או את תקנון הבית המשותף אם הקימה ו/או בנתה בנייה נוספת ומספר היחידות בבית גדל, ו/או אם נתגלו טעויות בצו ו/או בתקנון.

סמכות החברה לתיקון צו הבית המשותף והתקנון תחול גם במקרה שזכותו של הרוכש בדירה נרשמה כבר בספרי המקרקעין. הובהר לרוכש היקף סמכותה של החברה, בכפוף להוראות הדין, לתיקון צו הרישום והתקנון לפי המקרה, ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה וברכוש המשותף לא תפגענה.

6.2.5 הקימה ו/או בנתה החברה בניה ו/או יחידה נוספת כאמור בבית ו/או על גג הבית ו/או הקרקע עליה הוקם הבית ו/או בשטח גובל לבית, יהיה הגג החדש חלק מהרכוש המשותף הכל לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.

6.2.6 החברה תרשום על שם הרוכש את זכות הבעלות בדירה וכל משכנתא ו/או שעבוד לחובת הרוכש על זכותו בדירה, עפ"י התחייבות ו/או הוראה אחרת שנתן הרוכש לחברה ושהחברה נתנה על פיה התחייבות לבנק/ים ו/או לאחרים בקשר להלוואה מובטחת במשכנתא שקיבל הרוכש, ו/או על פי צו של רשות שיפוטית כל שהיא. החברה תבצע את רישום הזכויות בדירה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הביתם המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

למען הסר ספק, יובהר כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות לגביהן עיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהמוכר לא יכול היה למנוע את קיומן, לרבות בכל מקרה של עיכובים טכניים ו/או חוקיים אשר החברה הוכיחה כי לא היו בשליטת החברה ו/או המטפלים בכך מטעמה. למשך הזמן הדרוש עקב אותם/ם עיכובים, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה על ידי החברה ו/או הפועלים מטעמה..

6.3 לצורך רישום זכויות הרוכש בספרי המקרקעין מתחייב הרוכש להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, את כל המסמכים, האישורים, התעודות, הקבלות והתשלומים הדרושים לרישום זכות הבעלות בדירה בשמו, לרבות המסמכים הדרושים לרישום משכנתא לטובת בנק ממנו קיבל הרוכש הלוואה (שטרי משכנתא, אישור פרי - פסו וכד').

אגרות רישום המשכנתא יחולו וישולמו על ידי הרוכש סמוך למועד הרישום. מסמכים, אישורים ותעודות הדרושים לרישום כהוכחה על מילוי חובות החברה, יומצאו על ידי החברה במועד הרישום.

הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה או המטפלים ברישום מטעמה. הרוכש מתחייב להופיע במועד ובמקום שיקבעו ע"י החברה בלשכת רישום המקרקעין, או בכל מקום אחר על מנת לזהות את דירתו וכל הצמוד אליה בתשריט הבית המשותף, לחתום על התשריט ובחתימתו יאשר הרוכש את נכונות מיקום הדירה וכל הצמוד אליה ושטחם, לחתום על שטרי המכר והמשכנתא, אם תהיה.

לא יכול היה הרוכש לחתום על מסמכי הרישום במועד שנקבע, יהיה הרוכש חייב לתאם עם החברה מועד חדש לחתימה לשם רישום זכויותיו כאמור. לא הופיע הרוכש לחתום על המסמכים כאמור ו/או לא תיאם מועד חדש כאמור, הרי שתהייה החברה רשאית להתייחס לכך כאל הפרת הסכם זה מצדו.

אם כתוצאה מאי חתימת הרוכש על מסמכי הרישום כאמור לעיל, ייגרם לחברה נזק כספי או אחר, תהיה החברה זכאית לתובעו מהרוכש.

6.4 מוסכם בזאת בין הצדדים כי במידה ושטחי ההצמדות לדירה כמתואר בנספח "א"-**מפרט** (ככל וקיימות הצמדות כאמור), יהיו גדולים לעומת הקבוע בנספח "א"-**תוכניות**, לא יהווה הדבר הפרה מצד החברה, ובכלל זאת, לא יהווה הדבר אי התאמה מסוג כלשהו, וכי ככלל שטחי ההצמדות לדירה ולנכסים אחרים בפרויקט, וכן החלקים אשר יוותרו כרכוש משותף ייקבעו עפ"י היתר הבניה הסופי של הבית הדירה ויתר הנכסים בפרויקט והכל בכפוף להוראות המכרז והדין,

7. התמורה

7.1 בתמורה למכירת הדירה ולכל התחייבויות החברה כלפי הרוכש, עפ"י הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה הקבועה בנספח "ב" להסכם זה (להלן: "**מחיר**"),

הדירה (" וזאת בתשלומים, בשעורים ובמועדים המפורטים בנספח התשלומים המסומן כנספח **"ב"** המצורף להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.

7.2 מחיר הדירה הנקוב לעיל כולל מס ערך מוסף בשעור הקבוע בחוק במועד החתימה על הסכם זה (להלן: **"מע"מ"**).

בכל מקרה בו ישתנה שעור המע"מ על פי החוק, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף למחיר הדירה, הנקוב לעיל, את המע"מ בשעור שייקבע על מחיר הדירה ו/או על חלק ממנו ועל תשלומים נוספים החלים על הרוכש בהתאם להסכם זה, בשעור החוקי שיהיה קיים ביום ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום. במקרה של הפחתת שיעור המע"מ, יחול שיעור המע"מ המופחת על יתרת התשלומים שטרם שולמו.

7.3 החברה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לראות ולחשב כל תשלום שישולם לה בפועל על ידי הרוכש ו/או עבורו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ כנ"ל.

7.4

7.4.1 הרוכש אינו רשאי להקדים ולשלם תשלומים או חלקים על חשבון מחיר הדירה במועד מוקדם מזה שהוסכם עליו בנספח **"ב"** בלי שקיבל קודם לכן את הסכמת החברה בכתב. החברה תהא רשאית שלא ליתן את הסכמתה לפי שיקול דעתה הסביר.

7.4.2 במקרה שהשלים הרוכש תשלומים כאמור בסעיף 7.4.1, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

7.4.3 מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה הרוכש אינו רשאי לשלם תשלום מכל סוג שהוא או חלק ממנו, הנמוך מסך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) ומתחייב לשלם תשלומים הנמוכים מהסכום האמור במועד התשלום הבא החל עליו כמפורט בהסכם זה.

7.5 רוכש שפיגר בתשלום או בחלקו מהתשלומים המוסכמים והמפורטים בנספח **"ב"**, יהיה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961 לתקופה המתחילה במועד המוסכם לתשלום ועד למועד התשלום בפועל או כל ריבית בשיעור שיקבע בתקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות), ככל שיותקנו. למען הסר ספק, תשלום ריבית הפיגורים, לא יפגעו בזכויות החברה לכל סעד אחר, הניתן לה על פי הסכם זה ו/או על פי דין. מובהר בזאת כי שיעור ריבית הפיגורים כאמור לעיל הדדי ויחול הן על התשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש(למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה החברה זכאית לחייב ולגבות מהרוכש גם ריבית פיגורים בשיעור הנקוב לעיל. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום בפועל. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה והריבית כאמור.

7.6 מובהר כי כל התשלומים ע"ח התמורה יבוצעו על ידי הרוכש אך ורק באמצעות פנקס שוברים שיופק על ידי הבנק המלווה ויימסר לו על ידי החברה, וכאמור בסעיף 24.1.3 להלן.

8. הבטחת כספי הרוכש

8.1 להבטחת תשלומים שישלם הרוכש עבור הדירה מתחייבת החברה לתת לרוכש בטוחה מסוג ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: **"חוק המכר"**), כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה וכפי שחוק המכר יתוקן מעת לעת (להלן: **"ערבות חוק המכר"** ביחיד וברבים). ערבות חוק המכר תונפק על ידי הבנק המלווה את הבניה כמפורט בסעיף 24 להלן. ערבות חוק המכר תהיה צמודה

בתנאי ההצמדה הקבועים בסעיף 7לעיל. החברה תישא בעמלות הכרוכות בהוצאת ערבות חוק המכר.

8.2 במועד רישום הערת/ות אזהרה לטובת הרוכש תרשם הערת אזהרה גם לטובת בנק, ממנו קיבל הרוכש הלוואה למימון רכישת הדירה. אגרת רישום הערות האזהרה תשולם על ידי הרוכש במעמד קבלת החזקה בדירה. החברה לא תהיה חייבת לרשום את הערת/ות האזהרה לטובת הבנק אם במועד הרישום לא תהיה בידיה בקשה חתומה בידי מורשה חתימה מטעם הבנק לצורך רישום הערת האזהרה לטובת הבנק.

8.3 מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור בסעיף זה לעיל מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי:

8.3.1 עם היוצרות הבטוחה החליפה (הערת האזהרה), תתבטלה ערבויות חוק המכר ותהינה חסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בקבלת הסכמה או אישור או חתימה מצד הרוכש.

8.3.2 לאחר מתן הבטוחה החליפה כאמור (ובכלל זה עם התמלא התנאים המפורטים בחוק המכר) או בהתמלא התנאים כפי שיקבע/ו בכל תיקון לחוק המכר הנ"ל, תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש, עפ"י הסכם זה, בטלה ומבוטלת, ללא צורך בקבלת הסכמה או אישור או חתימה של הרוכש.

8.4 מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור בסעיף זה לעיל ובכפוף להוראותיו של חוק המכר הבטחת השקעות, הובהר לקונה כי:

8.4.1 הרוכש מצהיר ומאשר כי החברה הביאה לידיעתו, כי סוכם עם הבנק המלווה אשר מוציא את הערבויות לפי חוק המכר, כי רוכשי הדירות בבית לא ירשמו על סמך חוזה הרכישה הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, כל עוד הערבויות שנתנו לרוכשי הדירות לפי חוק המכר, יהיו בתוקף ולא הוחזרו לבנק ו/או לחברה.

8.4.2 הרוכש מתחייב כי לא תרשם הערת אזהרה לזכותו ומוסכם כי אינו זכאי כי תרשם הערה כזו, זאת אלא אם כן נתנה החברה הסכמתה לכך במסמך בכתב ובמפורש. במידה והרוכש יפר סעיף זה יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

8.4.3 החברה רשאית לרשום בכל עת שהיא שעבוד, או הערות אזהרה על המגרש לטובת הבנק מוציא הערבות ו/או על פי הוראותיו.

8.4.4 הובהר לקונה, כי זכויות החברה במגרש משועבדות במשכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. מוסכם כי מסירתו לרוכש של אישורו של הבנק בכתב, המופנה אל הרוכש, כי לא יממש השעבוד לגבי הדירה, מהווה קיום התחייבותה של החברה לבטל השעבוד ביחס לממכר.

8.4.5 מובהר ומוסכם, כי מימוש הערבות הבנקאית שלא בתום לב, הינה הפרה יסודית של החוזה.

8.4.6 עם חילוט הערבות הבנקאית תחזור החזקה וכל הזכויות בדירה לחברה, שתהא רשאית למכור את הדירה לכל מי שתמצא לנכון ולעשות בו כרצונה. מובהר כי, הודעת חילוט הערבות כמותה כהודעת ביטול החוזה מצדו של הרוכש.

8.4.7 הובהר לידיעת הרוכש כי המע"מ שבתמורה על פי הסכם זה לא ייכלל בערבויות חוק המכר, ואילו רכיב המע"מ מבוטח בקרן המע"מ הממשלתית.

8.4.8 הובהר לידיעת הרוכש כי הבנק רשאי להודיע למוכר בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת. הרוכש יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והרוכש

לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית, הרוכש מאשר האמור באופן בלתי חוזר.

8.5 הובהר לקונה, כי אם יבוטל חוזה זה על ידי החברה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ו/או על פי כל דין, תהא החברה זכאית, בהתאם להוראות הדין, לבטל כל ערבות ו/או בטוחה אחרת מכל סוג שהוא שהחברה נתנה לרוכש על פי כל דין ו/או על פי חוזה זה והרוכש לא יהיה רשאי לממש כל בטוחה כזו ו/או לתבוע על פיה, ובלבד שיתרת הסכומים שיש להשיבם לרוכש על פי חוזה זה במקרה של ביטול כאמור, ישולמו לרוכש על ידי החברה או יופקדו לזכותו.

הלוואה בנקאית

9.

9.1 הרוכש יהיה זכאי לממן חלק ממחיר הדירה, העולה על 10% ממחיר הדירה, מכספי הלוואה שיקבל מבנק או מוסד כספי אחר (להלן: "הבנק") אשר תובטח במשכנתא שתרשם על הדירה במועד רישומה בספרי המקרקעין בשם הרוכש (להלן: "ההלוואה הבנקאית") בסכום/מים ו/או בתנאים שייקבעו על ידי הבנק, וזאת בכפוף לתנאי סעיף זה להלן.

9.2 אם ברצון הרוכש לקבל ההלוואה/ות לצורך מימון רכישת הדירה עליו:

9.2.1 לברר בבנק את תנאי ההלוואה/ות, הביטחונות ושאר הפרטים, וכן -

9.2.2 לתת לבנק הוראות בלתי חוזרות לשלם לחברה במישרין את מלוא סכום ההלוואה הבנקאית, וכן -

9.2.3 לחתום בבנק על כל המסמכים שידרשו לצורך קבלת ההלוואה/ות, כולל מתן כל הביטחונות שידרשו על ידי הבנק.

9.2.4 לחתום על יפוי כח נוטריוני לטובת הבנק.

9.3 החברה מצהירה ומאשרת שתסכים להתחייב בפני הבנק כדלקמן:

9.3.1 כי היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.

9.3.2 היא תמנע מלרשום זכותו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין אלא אם כן באותו מעמד תרשם משכנתא על זכות הרוכש לטובת הבנק. תנאי לרישום המשכנתא/ות בספרי מקרקעין היא שהבנק ימציא לחברה או לעורכי-דינה שטרי משכנתא חתומים. אגרת רישום המשכנתא תחול על הרוכש.

9.3.3 היא תודיע לבנק על מועד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בדירה ובלבד שהבנק ימציא במועד את שטרי המשכנתא הדרושים לרישום.

זכויות בניה

10.

10.1 החברה רשאית לבצע שינויים פנימיים בדירה/ות אחרת/ות שבבית כפי שתמצא לנכון, בהתאם לדרישות רשויות התכנון ובלבד שלא תבצע שינויים פנימיים בדירת הרוכש.

10.2 זכויות בנייה נוספות של המקרקעין שלא נוצלו לבניית הבית/ים יהיו שייכות לחברה באופן בלעדי לרבות זכויות בחלק/ים מהבית ו/או על גגות הבית ו/או בשטח עליו הוקם הבית, והיא תהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרוייקט.

10.3 החברה תהיה זכאית לנייד זכויות בנייה מהמקרקעין אל שטח/ים אחרים, בין אם הם גובלים ובין אם לאו. כמו כן, החברה תהא רשאית לנייד זכויות בניה ממקרקעין אחרים, אל תוך המקרקעין ולממשן ולנצלן במסגרת הבית. החברה תהא זכאית לממש את זכויות הבניה (בין אלו הנובעות מהמקרקעין ובין אלו הנובעות ממקרקעין אחרים) כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, ובכלל זה לבנות כל בניה נוספת. החברה תהיה רשאית לכלול זכויות אלה בתקנון הבית המשותף, ולרוכשים לא תהא כל זכות התנגדות ו/או כל טענה בקשר לאמור בסעיף זה כלפי החברה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היוצן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין. האמור לעיל אינו בא לגרוע או לשלול מן הרוכש/ים לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות תכנון.

11. תכנון ופיתוח

11.1 החברה הודיעה לרוכש שהיא זכאית זה, לבקש ולהשיג מהרשות המוסמכת הקלה לפי סעיף 147 לחוק תו"ב, בתנאי כי לא ישתנו הדירה שטחה, מיקומה, תכנונה הפנימי, על הצמדותיה כפי שפורטו בנספח "א".

11.2 מוצהר ומוסכם במפורש בין הצדדים כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות פיתוח המפורטות בנספח "א" או בהיתר הבניה של הבית, אשר לא יפחתו מהוראות המכרז. עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים כגון כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**") שלא נכללו בהיתר הבניה, ולא נדרשו בפועל מהחברה קודם לחתימת הסכם זה, לרבות בהוראות המכרז, ויידרו לביצוע על ידי רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, או שתשלום בגינם נדרש לאחר חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו על ידי הרוכש. הרוכש מתחייב לשלם, על פי דרישת החברה, או כל רשות מוסמכת את חלקו היחסי באגרות, בהוצאות, בהיטלים, בדמי השתתפות ובתשלומים מכל סוג שיוטלו בגין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור ובכפוף להוראות המכרז. האמור בסעיף זה אינו גורע מן האמור בסעיף 13 להלן.

מובהר במפורש, כי אין החברה אחראית באופן כלשהו, לעבודות פיתוח שלא נכללו בנספח "א" ו/או בהיתר הבניה, ובכלל זה אין החברה אחראית לביצוען, השלמתן וכיו"ב, ובלבד והרשות המקומית לא הטילה חבות כאמור.

11.3 עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להתקין ו/או להעביר דרך הקרקע והבית, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד או חברה אחרת צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, חשמל, תיעול, צינורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית וטלוויזיה בכבלים, קווי ביוב ושוחות ביוב, נישות לפילרים וכן להעמיד עמודים, למתוח כבלי חשמל, הכל בהתאם לתוכניות הפיתוח המופקדות במשרדי החברה, וזאת בין אם ישרתו את הבית ו/או את הדירה, ובין אם הם ישמשו, יחברו ויקשרו בתים או דירות אחרות. במקרים כאלה על הרוכש לאפשר גם לאחר מועד המסירה, בתיאום מראש, לחברה ו/או לרשויות או למי שיפעל מטעמן, לפקדיהם, לפועליהם להכנס לקרקע ולבית ולהוציא לפועל את העבודה ו/או הפעולות שתדרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך ביצוע כל עבודות האחזקה ו/או תיקון, לפי הצורך. לאחר ביצוע העבודות כאמור לעיל יושב המצב לקדמותו, ככל הניתן.

אופן והיקף ההוצאה לפועל והביצוע של עבודות הפיתוח, כולל המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, במידה שלא נקבעו או תוארו בנספח "א" ו/או בהוראות המכרז, יקבעו על ידי החברה בהתחשב ובכפוף לדרישות רשויות התכנון המוסמכות ובהתאם להיתר הבניה.

11.4 הובהר לרוכש שהבית והדירה נבנים כחלק מפרויקט בניה נרחב המתבצע בסביבת הבית (להלן: "**הפרויקט**"), וכי תבוצענה בתחומי הפרויקט ו/או המקרקעין עבודות בניה של בנית יחידות דיור ו/או שטחים משותפים ו/או עבודות פיתוח סביבתי ותשתיות ציבוריות ו/או עבודות אחרות, בין אם על ידי החברה בין אם על ידי הרשויות בין אם על ידי בעלי זכויות אחרים בסביבה, כל זאת גם לאחר השלמת הדירה ומסירתה לידי הרוכש. מוסכם במפורש, כי הרוכש לקח עובדות אלו בחשבון בעת התקשרותו בהסכם זה, הוא לא יהיה

זכאי להתנגד או להפריע לעבודות הנזכרות. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות תכנון.

הובא לידיעת הרוכש והוא מאשר כי החברה תהיה רשאית להמשיך ולבנות בניה במקרקעין ובפרויקט בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתה הסביר, גם לאחר מועד מסירת הדירה לידי הרוכש ובלבד שתתאפשר לרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה. החברה תפעל על מנת להקטין את ההפרעה לרוכש ככל הניתן.

11.5 הובא לידיעת הרוכש והרוכש מאשר כי החברה הודיעה לו כי על-פי שיקול דעתה הסביר היא תהא רשאית למכור חניות ו/או מחסנים המצויים בשטח הבית למי מבעלי הזכויות ודיירי הבניינים הנוספים בפרויקט. כמו כן הודע לו שייתכן כי חלק משטחי הרוכש המשותף בבית יהיו לרווחת בעלי הזכויות ודיירי הבניינים הסמוכים אשר יוקנו בפרויקט. הרוכש לקח את כל עובדות אלו בחשבון בעת התקשרותו בהסכם זה ובלבד שזכויותיו של הרוכש בהסכם זה ביחס לדירתו על הצמדותיה לא תפגענה.

12. שינויים/תוספות

- 12.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני **נספח א'** לחוזה זה.
- 12.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף לחוזה זה.
- 12.3 על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי, וזאת עד לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 3 (ה) לחוק המכר:
- 12.3.1 ארון מטבח;
- 12.3.2 דלת כניסה למרפסת שירות;
- 12.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 12.3.4 בית תקע ונקודות טלפון;
- 12.4 אם שינוי הקונים את הדירה ו/או המקרקעין למרות האמור לעיל, יהיו הקונים חייבים להחזיר את המצב לקדמותו מיד עם קבלת דרישה מהחברה ו/או מהרשויות, וזאת מבלי לפגוע במחויבותם לפצות את החברה בגין הנזקים שנגרמו לה. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
- 12.5 ידוע לרוכש כי ביצוע שינויים על אף האמור בהסכם הזה, עלול לעכב מסירת החזקה בדירה לו ו/או לרוכשים אחרים ו/או למנוע העברת הזכויות לו ו/או רישומן, וכל נזק שיגרם לחברה כתוצאה מכך יחול עליו בלבד. החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לנקוט בכל פעולה כדי למנוע מהקונים לבצע כל דבר המנוגד להתחייבותם דלעיל.

13. מיסים תשלומי חובה ושונות

13.1 הרוכש מתחייב, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי הסכם זה, לשלם את מס הרכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה, מכירה) תשכ"ג - 1963 הנובע מרכישת הזכות בדירה לפי שיעור המס שיחול במועד החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי החברה תבצע את הדיווח למיסוי מקרקעין, בגין עסקה זו גם עבור הרוכש, וכן בהגשתו הטכנית של הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי מקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין. הרוכש לא יהיה זכאי לבוא בטענות כלפי עורכי הדין ו/או החברה בכל הנוגע לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, לרבות ביחס לאיחור בתשלום ומובהר כי כל עניין ודבר הקשור בשומת מס רכישה ותשלומו, יטופל ישירות ע"י הרוכש מול רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות השגות, ערעורים, תיקון טעות, עדכון על מכר דירה נוספת וכיו"ב.

הרוכש ישלם מס רכישה עפ"י שובר שישלח לו לפי כתובתו הרשומה בראש החוזה עפ"י השומה העצמית, וימציא קבלה על תשלום כאמור.

13.2 הרוכש מתחייב לשלם את אגרות/ות רישום הערת/ות אזהרה לטובת הבנק/ים, אגרות רישום משכנתא הכל בשיעור שיהיה בתוקף במועד הרישום. תשלום האגרות יבוצע סמוך למועד ביצוע כל אחד מהרישומים הנ"ל וזאת עם קבלת הודעה מהחברה או מעורכי דינה על מועד הרישום.

הרוכש מתחייב לשלם במועד את כל המיסים, הארנונות והאגרות וכל תשלומי חובה אחרים המוטלים או אשר יוטלו, על פי החוק על בעל הדירה או על מחזיק בדירה החלים ו/או אשר יחולו על הדירה (להלן: "המסים") החל מהתאריך המוסכם למסירת החזקה כמוגדר בסעיף 4.9 לעיל.

מובהר ומוסכם, כי כל המיסים, הארנונות, האגרות וכל תשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה ולרשות המקומית בגין הדירה ממועד מסירת החזקה בדירה ואילך יחולו על הרוכש, בין אם קיבל הרוכש את החזקה בדירה בפועל במועד המסירה, ובין אם לא קיבל הרוכש את החזקה בממכר במועד המסירה וזאת כתוצאה מנסיבות התלויות בו.

מובהר כי האמור בסעיף אינו גורע מן האמור בסעיפים 11.2 לעיל ו-14 להלן והינו כפוף להם.

13.3 הרוכש מתחייב לשלם עבור הוצאותיה המשפטיות של החברה בקשר להסכם זה כמפורט להלן בסעיף 20.

14. מחיר הדירה נקבע בהתחשב בהיטלים, השתתפויות, אגרות מיסים ותשלומי חובה אחרים שהוטלו והוחלו ותשלומם נדרש על בניית דירה ומכירתה (להלן: "תשלומי חובה") עד מועד חתימת הסכם זה. מוסכם כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו ו/או יוחלו תשלומי חובה חדשים ו/או נוספים או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, ובלבד שמעצם טיבם וטבעם לחול על רוכשי דירות ו/או מחזיקים יחולו תשלומי החובה החדשים/הנוספים ו/או הפרשים, לפי המקרה, על הרוכש וישולמו על ידו לחברה, או לכל גורם אחר, לפי המקרה, וזאת לא יאוחר מ- 7 יום לפני יום התשלום.

15. התקשרות הרוכש עם גורמי תשתיות

15.1 הרוכש מתחייב לחתום עם הגורמים המתאימים על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז. חתם הרוכש על הסכמים כאמור, ימציא אישור על החתימה כאמור לחברה. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד.

15.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לרוכש שהחל ממועד מסירת הרכוש המשותף, כל הוצאות הרכוש המשותף יחולו על כל רוכשי הדירות בבית, בהתאם לחלקם היחסי.

15.3 למען הסר ספק, תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז(מיכל או צובר בית/שכונת) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על החברה. כמו כן מצהיר הרוכש כי הודע לו שעל כל רוכשי הדירות בבנין חלה החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספק לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

להסרת ספקות מותנה ומוצהר כי חובת החברה לגרום לכך שחברת החשמל תוכל לספק חשמל לרוכש ולמתקנים המשותפים, מותנית במילוי התחייבויות הרוכשים כאמור לעיל, בתור תנאי מוקדם למילוי התחייבויות החברה.

15.4 ככל שהחברה תחליט כן, ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה העוסקות בניהול הרכוש המשותף, הרכוש מתחייב לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבית ו/או נציגות הבית על חוזה עם חברת מעליות ולשלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבנין. החברה תהא זכאית, אך לא חייבת, להתקשר עבור וועד הבית בהסכם אחזקה עם חברת מעליות, לתקופת אחזקה ראשונה בת 12 חודשים כאשר יתר התנאים בהסכם ייקבעו לפי שיקול דעתה, ובמועד המסירה של הדירות הראשונות תמחה את ההסכם לידי וועד הבית.

15.5 ידוע לרוכש כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדר משאבות, מאגרי מים, חדרי אשפה, חדר חשמל, חדר טרנספורמציה וצובר גז (להלן: "**המתקנים**") והחברה תהא רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר למתקנים אלו ולצרף לתקנון הבית המשותף את תקנון חברת החשמל בקשר עם חדר הטרנספורמציה של חברת חשמל לישראל. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. מובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי הדין.

16. האחזקה והשימוש בדירה וברכוש המשותף

16.1 החל מתאריך המסירה, על הרוכש בלבד תחול אחריות לשמור על הדירה ולדאוג לשלמותה ולתקינותה על כל חלקיה, אביזריה והמערכות שבה ולמלא את כל החובות המוטלות על בעל דירה כמשמעותו בסעיף 77א' לחוק המקרקעין בכפוף להתחייבויות החברה על פי הסכם זה והדין.

16.2 לצורכי הסכם זה:

המונח "**רכוש משותף**" - כמשמעותו בפרק ו' 1 לחוק המקרקעין בכפוף לכל הוראה בדבר הוצאה והצמדה של חלקים מהרכוש המשותף לדירות כמפורט בנספח ההצמדות המצורף לנספח "**א**" ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

"**המתקנים המשותפים**" משמעם - המערכות ו/או המתקנים המרכזיים ו/או המשותפים המהווים חלק מהרכוש המשותף.

16.3 מוסכם בין הצדדים כי:

16.3.1 הרוכש מתחייב, ביחד עם יתר הרוכשים ולפי העניין, לשמור ולבצע את כל עבודות האחזקה, התפעול והשרות של כל המתקנים המשותפים הדרושים לתחזוקה שוטפת של הבית והדירה כאמור לעיל, ובמיוחד לעמוד בתנאיי התחזוקה, אם אלה נקבעו בהסכם שרות, כגון מעליות, מתקני חימום ו/או הסקה ו/או מיזוג מרכזיים, ולמלא בדייקנות, משך כל תקופת הבדק והאחריות, אחרי הוראות התפעול של הספקים השונים כמפורט בס"ק 16.3.2 להלן..

16.3.2 כאמור בסעיף 15 לעיל, הרוכש מתחייב לעשות כמיטב יכולתו על מנת לגרום לכך כי נציגות הבית תתקשר עם הספקים של אותם מתקנים או עם כל גורם אחזקה אחר בהסכם/ים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים המשותפים. הרוכש מתחייב למלא אחר כל הוראות הספקים.

16.4 מוסכם בין הצדדים כי:

16.4.1 לגבי הדירה לדוגמא ו/או דירה שבבעלות החברה אשר טרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכש, לא תהא החברה פטורה מתשלום החלק היחסי לגביה בגין הוצאות הדרושות להחזקתו ולניהולו של הרכוש המשותף וכן תישא החברה בהוצאות הדרושות להחזקתו ולניהולו של הרכוש המשותף בגין כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה, על אף האמור, החברה תהא רשאית לפטור עצמה רק לגבי הוצאות עבור צריכה בפועל ובלבד שלגבי הוצאות אלה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה

- 16.4.2 מבלי לגרוע מהאמור, החברה לא תשא ולא תהיה חייבת בתשלום בקשר עם צריכה שוטפת של חשמל ו/או דלק להפעלת מתקן/ים מרכזי/ים לחימום מים ו/או להסקת הבית, ככל שהוכיחה החברה כי לא צרכה אותם בפועל..
- 16.5 הרוכש מצהיר שידוע לו כי הדירה נמכרת לו למטרות מגורים והוא מתחייב להשתמש בה למטרה זו בהתאם לדין ולתקנון הבית המשותף. הרוכש יהיה האחראי הבלעדי לכל עבירה או נזק אשר הוכח כי הינם נובעים מהשימוש בדירה על ידו או על ידי מי מטעמו. במקרה שהחברה תאלץ לשלם סכום כלשהוא, על פי פסק - דין, בקשר לשימוש בדירה על ידי הרוכש או מי מטעמו שלא למטרת מגורים, תהייה החברה רשאית לתבוע מן הרוכש כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו לה בקשר עם השימוש בדירה, או בקשר לכל מעשה ו/או מחדל של הקונה בקשר אליה.
- 16.6 הובהר לקונה כי החברה עשויה להתקין בבית "דירה לדוגמא" אשר תשמש את החברה לצרכי שיווק ומכירות. אי לכך מובהר בזאת כדלקמן:
- 16.6.1 כי פריטי הריהוט שיוקנו בדירה לדוגמא וכן אופן בניית הדירה לדוגמא, לרבות פריטי הגמר שיוקנו בה אינם מהווים מצג כלשהו של החברה לגבי מפרט הדירה והרוכש יהיה מנוע מלהסתמך באופן כלשהו על פריטי הגמר, הריהוט והאחרים הכלולים בדירה לדוגמא. מוסכם במפורש את החברה יחייבו המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה בלבד.
- 16.6.2 כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בדירה לדוגמא לצרכי מכירות ושיווק וזאת גם לאחר אכלוס הבית והדירה.

17. הוצאת חלקים מהרכוש המשותף ושינויים בבית

מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי:

- 17.1 אם צוין בנספח "א" ו/או בנספח ההצמדות על הוצאת חלקים או שטחים מסוימים מהרכוש המשותף שבבית רשאית החברה להצמיד את אותו/ם חלקים או שטחים לכל דירה שתמצא לנכון, ויראו את החלק שהוצמד לדירה המסוימת, כחלק מהדירה לכל דבר וענין והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז ולהתחייבות החברה כלפי הרוכש בהסכם זה.
- בעל הדירה אליה הוצמד שטח שהוצא מהרכוש המשותף רשאי לנהוג בשטח הצמוד לדירתו מנהג בעלים.
- 17.1.1 בכפוף להוראות הדין והמכרז החברה קובעת כי חלקי הרכוש ברכוש המשותף ייקבעו, בעת רישום צו הבית המשותף, לפי שטח פנים הדירה ללא צמידויות, וקירות חיצוניים. החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף את שיעור ההשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף כאמור בסעיף זה. הרוכש ישא בהוצאות המפורטות בסעיף 58 לחוק המקרקעין בהתאם לחלקיו ברכוש המשותף.
- 17.2 הותנה בזה כמפורט כדלהלן:
- 17.2.1 הרוכש מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבנין, במרפסות ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה כל עוד לא הסתיימה הבנייה של הבניין וטרם מסירת החזקה בדירה לרוכש וכן ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש. ככל ולאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, לחברה תהיינה זכויות כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים, אזי יפנה הרוכש לקבלת הסכמת החברה לצורך ביצוע השינויים כאמור. הובהר לרוכש שהאישור הנ"ל עשוי להיכלל בתקנון הבית המשותף.
- למען הסר ספק, הקונה מתחייב שלא להביא ו/או להכניס לדירה פריטים או אביזרים כלשהם לדירה או לבניין ו/או לבצע כל עבודה שהיא בדירה עד שתימסר

לידיו הדירה. הפר הקונה הוראות סעיף זה, תחול האחריות בגין אלה על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותה של החברה כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים

17.2.2 המושג "שינויים" בסעיף זה :

התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בטיח החיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסות, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים(באופן קבוע) וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

17.2.3 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה לא תהיה חייבת לנקוט באמצעים כלשהם כנגד רוכשי דירות אשר יפרו הוראות סעיף זה.

18. ייפוי כח

18.1 במעמד החתימה על הסכם זה, יחתום הרוכש על יפוי כח והרשאה בלתי חוזרת, בנוסח המצורף להסכם - כנספח "ד" וימציאו לחברה. יפוי הכח ישמש בידי החברה לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. בין השאר תהיה החברה רשאית לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובת הרוכש, לרשום הבית בפנקס הבתים המשותפים ולתקנו, במידת הצורך, לרשום את זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ואת המשכנתאות על זכות זו. חתימה על יפוי הכוח הבלתי חוזר הינו תנאי לחתימת החברה על הסכם זה ועל התחייבות לטובת הבנק ממנו יקבל הרוכש הלוואה למימון הדירה כאמור בסעיף 9 לעיל.

18.2 החברה תהיה רשאית להשתמש ביפוי הכח בשם הרוכש, על מנת לעשות, כל פעולה שהרוכש חייב לעשותה עפ"י הסכם זה או פעולה הדרושה לשם רישום זכותו בדירה בספרי המקרקעין. למען הסר ספק מודגש בזה כי החתימה על יפוי הכח אינה משחררת את הרוכש מלעשות בעצמו את כל שהתחייב לעשות עפ"י הסכם זה.

19. העברת זכויות

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי :

19.1 הקונים לא יהיו רשאים להעביר זכויותיהם בדירה לצד שלישי(להלן: "הנעבר"), החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדלה, לפי המוקדם לרבות הסכם העברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, אולם הקונים יהיו רשאים להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונים באמור לעיל, יחתמו הקונים על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח נספח ו' המצ"ב להסכם זה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪, וזאת מבלי לגרוע מכל פיצוי ו/או שיפוי בהתאם להוראות הדין אותו רשאית לדרוש החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו למוכר. הפרת סעיף זה תחשב הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

19.2 בכפוף לאמור לעיל, ולאחר תום התקופה בת 5/7 השנים מהמועד בו תהא הדירה מוכנה לאכלוס, תנהל החברה את ספר המשתכנים של הבית והקונים מתחייבים קודם להעברת זכויותיהם בדירה לאחר לפנות לחברה על מנת לקבל הנחיות מפורטות בדבר דרך ביצוע העברת הזכויות וזאת בין היתר במטרה למנוע אי סדרים ומניעות בהעברת הזכויות וברישום הבית המשותף בעתיד. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תסרב להעברה כזו בתנאי שהקונים מילאו את כל חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי החברה ובתנאי שהתמלאו כל הדרישות החוקיות המתחייבות מהעברת הזכויות ובתנאי שיהיו זכאים לקבל החזקה בדירה על פי תנאי הסכם זה, ורק לאחר שהקונים ומקבל הזכויות ימציאו לחברה את המפורט להלן לצורך העברת הזכויות :

19.2.1 הסכם המכר של הדירה חתום בידי הרוכש והנעבר.

- 19.2.2 אישור מהבנק ממנו קיבל הרוכש הלוואה, אם קיבל, כי ההלוואה סולקה במלואה, או נגררה לנכס אחר.
- 19.2.3 יומצא יפוי כח בלתי חוזר, חתום על ידי הנעבר, בשני עותקים בדומה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 16 לעיל.
- 19.2.4 הרוכש והנעבר יחתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה בנוסח הקיים בחברה. החתימות יאומתו על ידי עורך-דין.
- 19.2.5 הרוכש ימציא אשורי מס שבח (ומס מכירה אם יהיה בו צורך) המיועד ללשכת רישום המקרקעין בגין מכירת הדירה לנעבר או כל אישור אחר שיהיה דרוש להעברת הזכויות על פי החוק.
- 19.2.6 הנעבר ימציא אשור מס רכישה המיועד ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הדירה.
- 19.2.7 הרוכש ימציא אישור מהרשות המקומית המיועד ללשכת רישום המקרקעין כי כל ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה בקשר לדירה שולמו עד לתאריך ההעברה, ואין התנגדות להעברת הזכויות בדירה לנעבר.
- 19.2.8 ישולם לעורכי הדין סך של 0.5% ממחיר מכירת הדירה, ואולם אם קבוע בדין סכום אחר כדמי טיפול של עורכי הדין עבור טיפולם ברשום הזכויות בדירה על שם הנעבר בספרי החברה, אזי ישולם הסכום הקבוע בדין.
- 19.2.9 הרוכש ימציא אישורים מלשכת רישום המקרקעין המעידים שהערת/ות האזהרה שנרשמה/מו לטובתו או לטובת הבנק, אם נרשמו, נמחקה/ו.
- 19.3 החברה תמסור לנעבר מסמכים לרישום הערת/ות אזהרה לטובתו ולטובת בנק ממנו יקבל הלוואה וכן התחייבות לרישום משכנתא רק לאחר שימולאו ויושלמו, קודם לכן, כל הדרישות המפורטות בס"ק 19.2.119.2.9 לעיל.
- 19.4 לאחר שיווצרו התנאים המשפטיים לרישום הזכויות בדירה בספרי המקרקעין, יירשמו הזכויות בשם הנעבר בספרי המקרקעין, כפוף לחובת הנעבר להמציא, לחברה או לעורכי דינה במועד הרישום, את כל האישורים הדרושים לרישום ולשלם את כל אגרות הרישום.
- 19.5 החברה תהיה זכאית להעביר זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה לאחר ו/או אחרים וזאת בתנאי מפורש כי במקרה של העברה כזו תישאר החברה אחראית למילוי התחייבויותיה על פי ההסכם ותהיה ערבה כלפי הרוכש ושאר הרוכשים בפרויקט למילוי ההתחייבויות שהעבירה לאחר לרבות חתימה על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי שיידרש ממשד הבינוי והשיכון.

20. עורכי הדין

- 20.1 הרוכש ישלם לחברה, במעמד החתימה על הסכם זה, סכום השווה ל 5,039 בתוספת מע"מ כהשתתפות בהוצאות המשפטיות כמפורט בסעיף 6ג(א) לחוק המכר (דירות). הרוכש מצהיר כי ידוע לו שסכום זה ישולם לפקודת עוה"ד ש. פרידמן ושות' ויועבר על ידי החברה ישירות לעוה"ד כאמור להלן.
- 20.2 הובהר לרוכש כי עורכי הדין ממשד ש. פרידמן ושות' הינם עורכי הדין של החברה, כי הם אינם מייצגים אותו, וכי עורכי הדין יהיו רשאים לייצג את החברה ו/או מי מטעמה בעניינים שונים, לרבות המפורטים ו/או הנובעים מהסכם זה, גם כנגדו. הרוכש מאשר כי הודע לו, כי הינו רשאי להיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו בכל שלב, ובמיוחד לעניין המשא ומתן ובכל הנוגע לכריתת הסכם זה.

20.3 על אף האמור לעיל, עורכי הדין הנ"ל ייצגו את שני הצדדים בפעולות הרישום הנובעות מהסכם זה לרבות רישום צו בתים משותפים ורישום הדירה הזכויות בפנקסי רישום המקרקעין ע"ש הרוכש כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף (לכשייווצרו התנאים המשפטיים לכך).

21. הפרות ותרופות

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

21.1 כל סכום שחובת תשלומו חלה עפ"י הסכם זה על הרוכש ואשר אי תשלומו מעכב או עלול לעכב את החברה מביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה ועל פי דין, והרוכש לא ישלמו במועד, תהיה החברה רשאית אך לא מחויבת, לשלמו במקום ועל חשבון הרוכש וזאת לאחר מתן התראה של 14 יום מראש.

הרוכש יהיה חייב להחזיר לחברה כל סכום שהחברה שילמה במקומו כאמור תוך 7 ימים מקבלת דרישה ראשונה מהחברה, בצרוף ריבית בשיעור המפורט להלן, לתקופה החל ממועד התשלום על - ידי החברה ועד למועד החזרתו בפועל על ידי הרוכש לחברה. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

21.2 כל סכום שעל הרוכש לשלם לחברה ו/או להחזיר לה עפ"י הוראות הסכם זה, לרבות סכומים הנובעים מהפרת התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, ישא ריבית פיגורים בשעור המכסימלי שיהיה קיים באותו יום כמוגדר להלן כ"תוספת ריבית".

למען הסר ספק סעיף זה לא יחול לגבי תשלומים על חשבון מחיר הדירה אשר לגביהם חלות הוראות סעיף 7.5 לעיל.

21.3 "תוספת ריבית" - משמעה תוספת לסכום התשלום כאמור בסעיף 21.2 לעיל, אשר תחושב על פי ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגה מחשבון, בבנק לאומי לישראל בע"מ

22. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל - 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

23. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל הוראה אחרת מהוראות הסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי:

23.1 במקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש לא תהא החברה זכאית לבטל ההסכם קודם שניתנה לרוכש התראה או הודעה בכתב על דבר ההפרה והרוכש לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים מקבלת ההודעה או ההתראה;

23.2 במקרה והרוכש לא ישלם או יפגר בביצוע המלא ובפועל של תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם לחברה עפ"י הסכם זה, וכן בכל מקרה שהרוכש לא יקיים או יפר התחייבות אשר נקבעה במקום אחר בהסכם זה כהתחייבות יסודית, יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש, בכפוף לאמור בסעיף 23.1 לעיל.

23.3 ביטלה החברה את ההסכם כאמור, תהיה החברה זכאית:

23.3.1 לא למסור החזקה בדירה לרוכש.

23.3.2 לקבל מהרוכש את הפיצוי המוסכם. החברה רשאית לקזז ו/או לחלט, על פי דין, מתוך הסכומים שהיא חייבת להחזיר לרוכש את סכום הפיצוי המוסכם כאמור.

23.3.3 לפנות לבנק או לנותן ההלוואה בבקשה כי יסכים לביטול חוזה/י ההלוואה/ותכולל חיוב הרוכש בריבית פיגורים עליה הוסכם בחוזה ההלוואה עד למועד הביטול, וכן ביטול ההוצאות והנזקים שנגרמו לבנק ו/או לנותן ההלוואה עקב ביטול ההלוואה. כל יתרת חוב הרוכש לבנק ו/או לנותן ההלוואה שלא תכוסה על ידי ביטול כאמור, תשולם ע"י הרוכש ועל חשבונו מיד לאחר קבלת הדרישה.

כמו כן תהא החברה זכאית לשלם לבנק ו/או לנותן ההלוואה, את כל הסכומים שהרוכש חייב לו/להם בקשר להלוואה הנזכרת בסעיף 9 לעיל במקום הרוכש ועל חשבונו, וזאת מתוך הכספים ששילם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הדירה ושעל החברה להחזירם לרוכש עקב ביטול ההסכם בניכוי הסכומים המפורטים לעיל ולהלן.

23.3.4 לאחר ביטול ההסכם, עקב הפרתו על ידי הקונים, החברה תשיב לקונים את הכספים ששילמו בערכם הריאלי וזאת לא יאוחר מ- 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הקונים (ככל שזו נמסרה להם), או במקרה שבו טרם נמסרה החזקה בדירה, לא יאוחר מ- 45 ימים מיום ביטול החוזה. על הרוכש יהיה לשתף פעולה ולחתום על כל המסמכים הנדרשים מצד הבנק המלווה של הפרויקט לביטול ערבויות חוק המכר וכן על כל יתר המסמכים לרבות הסכם ביטול, תצהירי ביטול וכו'.

23.3.5 בנוסף לכל האמור לעיל, ישלם הרוכש לחברה את הפיצוי האמור בסעיף 22. במקרה של ביטול ההסכם כאמור, יהיה הרוכש זכאי להחזר של 50% בלבד משכר טרחת עורכי - הדין ששילם. עורכי - דין יחזירו את הסכום המגיע לרוכש כאמור לאחר שיקבלו הוראה בכתב מאת החברה.

23.4 למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל ההסכם עם אחד מיחיד הרוכשים, היא תהיה זכאית לבטלו גם עם יחיד הרוכשים האחרים.

23.5 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן כלפי החברה. יחד עם האמור יציון כי במקרה ובו מילוי חובותיו של הרוכש כלפי הרשות נדרשת לצורך מילוי חובה כלשהי של החברה, מובהר כי מילוי חובת הרוכש כאמור תהא תנאי למילוי חובת החברה.

24. הליווי הפיננסי

24.1 הובהר לרוכש והוא מאשר שידוע לו כי:

24.1.1 לצורך הקמת הבניין החברה מקבלת ו/או תקבל מבנק הפועלים בע"מ לעיל ולהלן: "**הבנק המלווה**" (אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "**האשראי**")) וכי להבטחת האשראי יצרה ו/או תיצור החברה, בין היתר, משכנתא ו/או שעבוד מדרגה ראשונה (להלן: "**השעבוד**") על המקרקעין ועל זכויותיה כלפי רוכשי יחידות במקרקעין (כולל הרוכש) לטובת הבנק המלווה.

24.1.2 אם על הרוכש לקבל מהחברה ערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**"), הערבות תוצא על ידי הבנק בגין כל תשלום בקשר עם רכישת הדירה וזאת לאחר ביצוע כל תשלום ותשלום על ידי הרוכש בהתאם להוראות החוק (להלן: "**הערבות**").

24.1.3 כל התשלומים יבוצעו על ידי הרוכש אך ורק בהתאם לפנקס שוברים שיופק על ידי הבנק המלווה ויימסר לו על ידי החברה, והודע לרוכש כי תנאי למסירת הבטוחה (ערבות חוק המכר) בהתאם להסכם זה הינו תשלום על פי פנקס השוברים, בהתאם לאמור לעיל.

- 24.1.4 במידה והבנק ישלם לרוכש סכום כשלהוא בגין הערבות אשר תוצא לטובתו - אם תוצא ערבות כזו - יועברו לטובת הבנק כל הזכויות שרכש הרוכש לפי ההסכם מבלי שיהיה על הבנק לקבל הסכמה נוספת מהרוכש או מהחברה, והכל כמובן, מבלי לגרוע מהאמור בכתב הערבות האמור.
- 24.1.5 החברה פתחה בבנק _____ חשבון מס' _____ בסניף מס' _____ ('חשבון הפרויקט') וכי לבנק יש ו/או יהיו זכות עכבון וקיצוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרויקט.
- 24.1.6 הרוכש יהא זכאי לפנות לבנק לצורך אישור פרטי חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת באמצעות סניף הבנק ברח' _____, _____, באמצעות מענה טלפוני מספר _____ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
- 24.1.7 כל ההכנסות בקשר לפרויקט ינוהלו בנפרד מכל יתר עסקי החברה, במסגרת חשבון ליווי בנקאי שיפתח לשם כך על ידי החברה בבנק הפועלים, בפיקוח מלא ובשליטה של הבנק.
- 24.1.8 הרוכש מצהיר כי כתובתו כאמור במבוא להסכם זה היא כתובתו הנכונה למשלוח הערבויות אשר יונפקו לטובתו על ידי הבנק כאמור לעיל וכי הוא מתחייב להודיע לבנק באמצעות דוא"ל לכתובת **מרכז עסקים תל אביב לכתובת** [uri.ben-yosef@poalim.co.il](mailto:yosef@poalim.co.il) על כל שינוי בכתובתו כאמור.
- 24.1.9 הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחר משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו במבוא להסכם זה וכן את הסכום לתשלום.
- 24.2 החברה מורה בזאת לרוכש בהוראה בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזאת לשלם ישירות לחשבון הפרויקט את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש לחברה על פי ההסכם, באמצעות פנקס השוברים ובהתאם לאמור בסעיף 24.1.3 לעיל, כאמור, והצדדים מסכימים ומצהירים בזאת כי כל תשלום אשר לא שולם ישירות לחשבון הפרויקט לא יחשב כתשלום על חשבון רכישת הדירה על פי ההסכם.
- 24.3 הרוכש מסכים ומאשר כי כל עוד לא הסיר הבנק את השיעבוד וכל עוד לא אישר הבנק בכתב כי זכויות הרוכש בגין הדירה משוחררות מהשיעבוד, השעבוד יהיה עדיף על זכויות הרוכש בגין הדירה ובגין המקרקעין והבנק יהיה רשאי לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהיא של החברה כלפי הרוכש.
- 24.4 הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידועה לו זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק. במקרה כזה מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו לחברה על פי חוזה זה ולבצע את כל התחייבויותיו על פי החוזה כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.
- 24.5 הרוכש מסכים כי היה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, תינתן לבנק תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייבה החברה כלפי הרוכש בהסכם זה.
- 24.6 הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק, לפחות 30 יום מראש, על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי.
- 24.7 הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום מהסכם זה יימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו של הרוכש כלפי הבנק בקשר עם הזכויות המוקנות לבנק כאמור בהסכם זה, וכן כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

- 24.8 הרוכש מסכים ומתחייב בזאת לתת לחברה ו/או לבנק המלווה, לפי הענין, את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, שם הרוכש ופרטיו המזהים, העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש בקשר עם רכישת הדירה וכיוצ"ב..
- 24.9 ידוע לרוכש והוא מאשר בזאת כי הסכמת הבנק להעמדת אשראים למוכר עתידה להינתן, בין היתר, בהסתמך על קבלת הסכמות אלה של הרוכש.

25. שונות

מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי:

- 25.1 במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הרוכש מהווה ותחשב לכל ענין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הרוכש כאמור לעיל; החברה תהא רשאית לקבוע כי בקשה לביטול ההסכם תחייב חתימה של כל יחיד הרוכש, ללא יוצא מהכלל.
- 25.2 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר שיחתם על ידי שני הצדדים.
- 25.3 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב, על-ידי מוסמך לכך מטעם החברה.
- 25.4 כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובדי החברה ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב.
- שום איחור על ידי החברה או הרוכש בשימוש בזכויותיהם לא יחשב כויתור. החברה או הרוכש יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם ו/או כל חלק מהן עפ"י הסכם זה ועפ"י החוק, בכל מועד שימצאו לנכון במסגרת הקבועה לכך בחוק.
- 25.5 במידה והרוכש או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות עפ"י הסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור תוך המועד כאמור, תהיה החברה זכאית לבטל ההסכם ולמכור הדירה לאחרים ללא שלרוכש תעמוד זכות להתנגד למכירה.
- 25.6 החברה תהיה זכאית להעביר לאחרים את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש. החברה תודיע לרוכש בכתב על כך, ובלבד שהחברה תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.
- 25.7 על אף כל האמור בחוזה זה לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי אם יחול שינוי בהוראת דין או בהנחיות הרשויות, כולל הוראות שהליכים סופיים לגביהם הושלמו לאחר חתימת חוזה זה וכתוצאה מהוראות הדין או הוראות הרשויות המוסמכות יהיה על החברה לשנות את התנאים הכלליים, המפרט או התכנית - יחייבו שינויים אלה את הצדדים.
- 25.8 מוסכם בזאת, כי תנאי חוזה זה בלבד משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי החברה לא תהא קשורה בכל הבטחות, הצהרות, הסברים, מצגים, פרוספקטים, חומר פרסומי כלשהוא, הסכמים, טיוטות, התנהגות והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, וכי כל שינוי של חוזה זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים. הצהרות והתחייבויות שתעשינה בעל פה על ידי כל אדם ואפילו עובדי החברה ו/או מי מטעמה, בכל דבר הנוגע לחוזה זה, לא יחייבו את החברה, אלא אם תעשנה בכתב ותחתמנה כדין על ידי החברה. אין באמור לעיל כדי לשלול מן הרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר ו/או כדי לשלול מן הקונה תוקף חוזה של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

25.9 מוצהר ומוסכם בזה כי כל מחלוקת ו/או סכסוך אחר שיתגלע בין הצדדים בקשר להסכם זה והנובע מההוראות הכספיות שבהסכם ו/או מחלקים בהסכם אשר סעיף 25.2-25.1 לעיל אינם חלים עליהם ימסרו לשיפוט בבית המשפט המוסמך לכך בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

25.10 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בכותרת ההסכם, או כתובת אחרת עליה יודיע הרוכש לחברה בכתב לאחר חתימת ההסכם.

כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר, עפ"י כתובות הצדדים כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 7 ימים ממועד מסירתה בבית הדואר.

הרוכש מתחייב להודיע לחברה בכתב על שינוי כתובתו, ובמקרה שהרוכש אינו אמור להתגורר בדירה להודיע על הכתובת אליה ישלחו אליו הודעות החברה. החברה לא תהיה אחראית לנזקים שייגרמו לרוכש כתוצאה מאי קבלת הודעותיה עקב אי-עדכון כתובתו של הרוכש כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

חוזה מכר- דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ח.פ. 511484073

שכתובתה: שדרות העצמאות 54, בת ים

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

מר/גב' _____ ת.ז. _____ מספר טלפון: _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____ מספר טלפון: _____

מרחוב _____
כתובת דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד

מצד שני;

(להלן: "הרוכש")

הואיל והחברה חתמה על חוזה חכירה מהוון (מס' 10739521א') עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לתקופה של 98 שנים החל מיום 31.12.2018 עם אופציה להארכה לתקופה של 98 שנים נוספות בקשר עם המקרקעין כהגדרתם להלן וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י מס' יס/ 323/2018 (להלן: "המכרז");

והואיל והחברה מקימה/עומדת להקים על "המקרקעין", בעצמה ו/או באמצעות קבלן, את "הבית" כהגדרתו להלן הנמצא באשקלון בפרויקט כהגדרתו להלן אשר בו תבנה "הדירה";

והואיל וברצון הרוכש לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לרוכש את זכויות החכירה המהוונות בדירה כהגדרתה להלן והכל על פי תנאי חוזה זה ועל פי תנאי מכרז רמ"י מס' יס/ 323/2018 ;

והואיל והרוכש מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ"חסר דיור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה ;

והואיל וברצון הרוכש לאחר שניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין, את הפרויקט, את זכויות החברה בהם, זכויות הבנייה בהם, את מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, את סביבותיהם, את תכניות הדירה והבית, המפרט, לרבות את תוכניות המתאר הרלוונטיות למקרקעין ולסביבותיו - ולמצוא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולאחר מכן החליט לרכוש מהחברה, בתמורה ובתנאי הסכם זה, זכות בעלות "בדירה";

והואיל וברצון החברה למכור לרוכש את "הדירה" ולגרום לרישום זכות הבעלות "בדירה" בשם הרוכש בספרי המקרקעין לכשייווצרו התנאים המשפטיים המאפשרים רישום; וברצון הרוכש לרכוש מאת החברה את "הדירה" ולרושמה בשמו לכשייווצרו התנאים המשפטיים המתאימים לרישום;

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו.
- 1.2 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.3 הנספחים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו הם כמפורט להלן:
- נספח א' - מפרט טכני כולל תוכניות.**
נספח ב' - נספח תשלומים.
נספח ג' - נספח ליווי בנקאי.
נספח ג'1- נספח עמלת ערבות חוק המכר
נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
נספח ה' - תצהיר וכתב התחייבות.
נספח ו' - נספח פרי סייל
- 1.4 **צרופות נוספות:**
- 1.4.1 הודעה לרוכש בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשים), תשל"ה - 1974.
- 1.4.2 הצהרה והתחייבות לתשלום מס רכישה.
- 1.5 **הגדרות**
- בהסכם זה יהיו למונחים הבאים הפרושים שלצדם:
- 1.5.1 "המכרז" - מכרז פומבי יס/323/2018 במסלול "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל-מרחב ירושלים.
- 1.5.2 "התב"ע" - תמ"ל/1006.
- 1.5.3 "המקרקעין" - מגרשים 100 ו-108 המצויים בגוש 427 חלקה 10 (בחלק) ובגוש 387 חלקות 8-6, 19-20, 11-12, ו-14 (בחלק) באשקלון.
- 1.5.4 "הפרויקט" - פרויקט מגורים הכולל שלושה בנייני מגורים בהם יבנו 108 יח"ד במגרש מס' 100, ושלושה בנייני מגורים בהם יבנו 108 יח"ד במגרש מס' 108, שתקים החברה על המקרקעין ואשר בו יבנו הבית והדירה.
- 1.5.5 "הבית"/"הבניין" - הבית/בניין אשר בו נמצאת הדירה כמתואר בנספח א' להסכם זה ואשר ייבנה על ידי החברה בין בעצמה ובין על ידי קבלן/י משנה, מורשה כדין מטעמה, בין לחוד ובין ביחד עם בתים, מבנים אחרים.

- 1.5.6 "הדירה" ו/או - דירה בת _____ חדרים, שתמצא בקומה _____ של הבית, הפונה לכיוונים _____ והמסומנת בספרי החברה במספר זמני _____ בבניין מס' _____ במגרש מס' _____, המתוארת במפרט הטכני אליה צמודים אליה צמודים חניה/ות מספר _____ מחסן מספר _____ והכוללת את החלק היחסי ברכוש המשותף, והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.
- 1.5.7 "מועד המסירה" - 30.06.2023 כפוף לאמור בסעיפים 3, 4 ו- 11 להלן.
- 1.5.8 "הקבלן" - הקבלן המבצע את הבניה של הבית; קבלני משנה של החברה ו/או קבלן מפתח, כשכולם מורשים ורשומים כדין.

2. הצהרות והתחייבויות הצדדים

2.1 מצד הרוכש

- 2.1.1 הובהר לקונה כי בכפוף להוראות הסכם זה, הוא קונה את הדירה על הצמדותיה. מובהר כי מיקומה של הדירה בפרויקט הינו כמסומן בתוכניות שבנספח א', והיא תיבנה עפ"י מערך התוכניות והמפרט הטכני, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב המצורפים להסכם זה.
- 2.1.2 באם הבית טרם נבנה והרוכש יבקש מהחברה להראות לו את המקום עליו יוקם הבית, מתחייבת החברה להראות לרוכש את המקום במועד ובזמן שיקבעו על ידה בתאום עם הרוכש.
- 2.1.3 הובהר לרוכש שעל המקרקעין לעבור הליכי איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפקעה בין ביחד עם מקרקעין סמוכים ובין אם לאו, וכן הליך של פיתוח.
- 2.1.4 הובהר לרוכש כי טרם הושלם הליך רישום זכויות הבעלות ו/או החכירה על-שם החברה, וכי הובהר לו שרישום הזכויות על שם החברה ומאוחר יותר על שם הרוכש יתבצע בהתאם למועדים הקבועים בדין ורק לאחר השלמת הליכי איחוד וחלוקה במקרקעין.
- 2.1.5 הובא לידיעתו של הרוכש כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שאושרו בעתיד, ביחס למקרקעין ו/או לפרויקט, מעבר לזכויות הבניה אשר כלולות בהיתר שהוצא לבניית הדירה, יהיו שייכות בלעדית לחברה או מי מטעמה, ולרוכש ולכל הבאים במקומו לא תהיינה כל זכויות בהן והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 2.1.6 הרוכש מצהיר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (לעיל ולהלן: "המשרד"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, מצהיר הרוכש כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למשתכן. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד לקבלת החזקה בדירה, כי במעמד החתימה על הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, מסכים הרוכש לכך שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיו זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

2.2 התחייבויות החברה

- 2.2.1 החברה מתחייבת לבנות, להקים ולהשלים בעצמה, ו/או באמצעות קבלן את הבית והדירה בהתאם:

- להיתר הבניה, שניתן/שינתן כדין.
- לתוכניות שהוכנו על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 (להלן: "החוק"), המצורפות להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.
- למפרט הטכני ולנספח ההצמדות, המהווה חלק מהמפרט הטכני להלן נספח **"א"** המצורפים להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.
- כל המסמכים הנ"ל חתומים בידי שני הצדדים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בתיאור הבית ו/או הדירה בין המלל במפרט הטכני – נספח א' להסכם המכר, ובין התיאור הגרפי המופיע בתוכניות – יגבר תיאור המלל במפרט הטכני, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב (מן המכרז). סטיות בבניית הבית ו/או הדירה המותרות על פי דין, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה.
- ככל שההסכם נחתם כאשר הדירה הינה דירת מגורים שבנייתה הושלמה, מוסכם ומובהר כי על אף האמור בהסכם זה על כל נספחיו, הרי מצבה הקיים בפועל של הדירה הוא הקובע, המחייב והמוסכם בין הצדדים. לפיכך, בכל מקרה של אי התאמה בין תאור הדירה בתוכניות ו/או במפרט לבין מצבה בפועל, הרי שמצב הדירה בפועל הוא הגובר והוא המוסכם בין הצדדים ובלבד שקודם לכן, ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את הדירה כאמור בהקדמה להסכם זה.

2.2.2 החברה מתחייבת למכור לרוכש והרוכש מתחייב לרכוש מאת החברה את הדירה בתמורה ובהתאם לתנאי הסכם זה.

2.2.3 החברה מצהירה כי היא רשאית למכור הדירה לרוכשים, אין מצידה מניעה חוקית או אחרת מלמכור לרוכש הדירה בתמורה ובהתאם לתנאי הסכם זה.

3. השלמת הדירה

3.1 החברה מתחייבת להשלים את בניית הבית והדירה עד "למועד המסירה" כהגדרתו בסעיף 1.5 לעיל.

עבודות הפיתוח אשר נכללו בנספח **"א"**, יושלמו בתוך 6 חודשים מתאריך מסירת החזקה בדירה לרוכש. מוצהר ומוסכם כי אי השלמת עבודות הפיתוח הנ"ל במועד המסירה לא תחשב כאילו הדירה או הבית אינם גמורים לענין תאריך מסירת החזקה, ולא תחשב כהפרה של ההסכם, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהרוכש גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה וכן כי לא תמנע מהרוכש שימוש סביר בדירה. מובהר כי ככל ולאחר מועד המסירה יבוצעו עבודות פיתוח כאמור בסעיף זה, הן יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

3.2 במועד המסירה בדירה תהא הדירה כשהיא ראויה למגורים, לאחר קבלת טופס 4, פנויה מכל אדם וחפץ, כשמערכות הדירה מחוברות לרשת המים, החשמל, הגז והביוב. דרכי הגישה לבית, לדירה ולחניה סבירות ובטוחות. הדירה חופשיה מכל חוב, עיקול משכנתא וזכות לצד שלישי, למעט משכנתא ו/או שעבוד אחר לזכות בנק שייתן לרוכש הלוואה מובטחת משכנתא למימון רכישת הדירה ולמעט המשכנתא לבנק המלווה המוזכרת בסעיף 24 להלן.

3.3 תנאים למסירת החזקה בדירה :

הרוכש ימלא, קודם לקבלת החזקה בדירה, את כל ההתחייבויות שהינו חב במילוין כלפי המוכר, לרבות סילוק בפועל של כל התשלומים שהרוכש חייב לשלם לחברה ו/או לכל גורם אחר על פי תנאי הסכם זה.

- 3.4 במועד המסירה, יהיה בידי החברה טופס 4 [אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים) לנתן שירותי חשמל, מים וטלפון]] התשמ"א - 1981 מאת הרשות המוסמכת ו/או טופס אישור איכלוס.
- 3.5 הובהר לקונה כי מועד המסירה נקבע בהתאם למועדים הצפויים לסיום הבניה וכן ללוח הזמנים שנקבע במכרז.
- 3.6 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 3.7 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה 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 שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 3.8 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 3.9 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 במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 3.10 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 3.6 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 3.11 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:
- 3.11.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- 3.11.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 3.12 הפיצויים הקבועים בסעיף 3.11 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

- 3.13 מוסכם בזאת במפורש, כי הארכה שנקבעה לפי ס"ק 3.5 ו/או 3.7 לעיל לא תחשב כהפרת הסכם ולא תזכה את הרוכש בהנחות ממחיר הדירה ו/או בתשלום פיצויים ו/או נזקים כלשהם ו/או בתרופה משפטית אחרת אך בכפוף לאמור בס"ק 3.10 לעיל.
- 3.14 הרוכש יהיה זכאי לקבל מאת החברה את הפיצוי הקבוע בסעיף 5 לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973, בגין כל חודש של איחור במסירת הדירה החל מחודש האיחור הראשון שלאחר התקופה המנויה בס"ק 3.6.
- 3.15 על אף האמור לעיל, ככל והרוכש יבחר לבטל את ההסכם כאמור בסעיף 3.10 הביטול יהא חלף קבלת הפיצוי הנ"ל.
- 3.16 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית, אם יתאפשר לה הדבר, (אך לא חייבת) למסור לרוכש את החזקה בדירה גם לפני גמר בניית הבנין ולפני תפעול מלא של שירותי הבנין ובלבד שהדירה תהיה בנויה, גמורה וראויה לשימוש סביר למגורים והתקבל טופס 4 בגין הדירה כאשר הדירה מחוברת לתשתיות חשמל ומים, הגז וביוב. עבודות הפתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.
- כמו כן, הובהר לרוכש כי החברה תהיה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר, למסור לקונה את החזקה בדירה מבלי למסור את החזקה בחנייה שהוצמדה אליה, ובלבד שתנתן לרוכש חנייה זמנית סבירה וגישה סבירה לדירה. החזקה בחנייה הצמודה לדירה תמסר לרוכש במועד מאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.
- 3.17 הרוכש מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בבניית הבית והדירה וכל חלק מהם במשך כל תקופת בנייתם עד להשלמתם. כל מעשה התערבות ו/או הפרעה ו/או ניסיון להתערב ו/או להפריע כאמור יחשב/ו הפרה יסודית של הסכם זה מצד הרוכש. אין באמור כדי לשלול מן הרוכש או להגביל את זכותו לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון. מוסכם במפורש והרוכש מתחייב, כי בתקופת בנייתו של הבית והדירה ולפני שתימסר לו החזקה בדירה, לא להכניס לבית או לדירה חפצים בעצמו ו/או על ידי אחרים. הרוכש אינו רשאי להרכיב בדירה ארונות ו/או אביזרים מכל מין וסוג שהוא כל עוד לא קיבל החזקה בדירה בהתאם לנוהלי החברה והוראות הסכם זה. הרוכש יהיה רשאי להיכנס לדירה לצורך הסתכלות בלבד, וזאת בתאום מוקדם עם החברה או מי שימונה לצורך זה מטעמה.

מסירת החזקה בדירה

.4

- 4.1 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה (להלן בסעיף זה: "**מועד מסירת החזקה**"), שלא יהיה מאוחר מ – 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 4.2 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ – 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- למען הסר ספק, התקופה שבין שני המועדים הנ"ל לא תיחשב כאיחור של החברה במסירת החזקה בדירה על-פי חוק המכר (דירות) ו/או כל דין רלוונטי אחר.
- 4.3 החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר 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.
- תאריך המסירה כאמור בסעיף זה תהא בכפוף לאמור בסעיף 3.3 לעיל.
- 4.4 הרוכש מתחייב להופיע במועד מסירת החזקה, לקבל מנציג החברה את החזקה בדירה ולאשר בכתב את דבר קבלתה בפרוטוקול מסירה כמפורט להלן.
- 4.5 הרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה והדירה תהא ראויה למגורים.

4.6 לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה גם במועד האמור בס"ק 4.2 לעיל, או נמנעה מסירת החזקה בדירה מכל סיבה התלויה ברוכש, תהיה החברה רשאית לציין זאת בפרוטוקול המסירה, והרוכש יחשב לכל דבר ועניין, כמי שקיבל החזקה בדירה במועד מסירת החזקה כהגדרתו בסעיף 4.2.

בין השאר, הרוכש יהיה אחראי לדירה, להוצאות אחזקתה, לתיקוניה, לחלקו היחסי בגין הוצאות הבניין המשותף והחזקת הרכוש המשותף, ולכל ההוצאות, המיסים וההיטלים החלים לגביו, ממועד מסירת החזקה, והכל בלא שיהיה בכך כדי לגרוע מחובתו של הרוכש לשלם כל סכום המגיע ממנו לחברה והכל בכפוף ומבלי לגרוע מאחריות המוכרת על פי חוק המכר (דירות) ו/או כל דין.

במקרה האמור לעיל, בנעילת היחידה והפקדת המפתח במשרדי החברה, תצא החברה ידי חובתה כלפי הרוכש ולא תחול עליה כל אחריות לנזקי הרוכש ו/או הדירה, ו/או נזקי צד שלישי, מלבד אחריותה של החברה כשומר חנים בהתאם להוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967. תקופות הבדק והאחריות, לכל דבר וענין, תימננה החל ממועד מסירת החזקה בדירה, אף אם לא בוצעה מסירה בפועל מסיבה התלויה ברוכש. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הרוכש מן החובה לקבל לחזקתו את הדירה במועד שנקבע לכך וכן אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה על פי כל דין קוגנטי.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4.1 ובסעיף 4.2 לעיל או נמנעה מסירת החזקה בדירה מכל סיבה התלויה ברוכש, והרוכש לא פעל בתוך 60 ימים לקבלת החזקה בדירה לידי, לא יחול האמור בפסקה הראשונה של סעיף 4.6, והדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את החברה בכל סעד המגיע לה עפ"י הסכם זה והדין, ובלבד שהדירה ראויה למגורים ולא קיימים בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר.

4.7 הרוכש יוזמן לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה, בתום הבדיקה יערך פרוטוקול מקדים (פרוטוקול ראשון) שיקל על הצדדים במועד המסירה שלהלן. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה (להלן: **"הליקויים בדירה"**) אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**).

4.8 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

4.11 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

4.12 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 4.9, 4.10, ו- 4.11 בפרוטוקול המסירה.

4.13 החתימה על פרוטוקול המסירה לא תהווה הודאת החברה בליקויים הנטענים. החברה תגרום לתיקון הליקויים בדירה או בבנין שפורטו ע"י הרוכש בפרוטוקול המסירה הנ"ל, ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, תוך זמן סביר ובהתאם למהות הליקוי ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה, ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.5 לעיל. העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לרוכש.

4.14 בוטל.

4.15 לעניין מילוי התחייבותה של החברה בקשר עם מסירת הדירה במועד ו/או לעניין המועד שהחל ממנו יחלו התחייבויות הרוכש הנמנות ממועד מסירת החזקה בדירה, יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים:

(1) מועד מסירת החזקה כאמור בס"ק 4.2 לעיל

או

(2) מועד מסירת החזקה בפועל.

4.16 קבלת החזקה בדירה על ידי הרוכש, כאמור בסעיף 3.2 לעיל, תהווה ראיה לכך שהדירה ראויה למגורים ולכך שהדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת לאחר שהרוכש ראה את הדירה בעיני אדם רגיל שאינו מומחה ולא מצא בדירה אי התאמות למפרט ולתוכניות או פגמים הנראים לעין. מצא אי התאמות, יפורטו אלה בכתב על ידי הרוכש ונציג החברה בפרוטוקול המסירה. אין באמור כדי להעיד על כך שבמועד המסירה לא היו פגמים ו/או אי התאמות ו/או ליקויים נוספים בין שניתן היה לגלותם ובין שלא ניתן.

4.17 קבלת החזקה ברכוש המשותף תבוצע ע"י נציגות זמנית של הבית, על פי שקול דעתה הסביר של החברה. "נציגות זמנית" של הבית לצורכי הסכם זה היא - שלושת הרוכשים הראשונים שקיבלו חזקה בדירותיהם, או לחילופין ועד מוסמך (של שלושה דיירים או יותר) שיוצג בפני החברה – והכל בכפוף לשקול דעתה הסביר של החברה.

הוראות חוזה זה המתייחסות למסירת הדירות יחולו בשינויים המחויבים גם על מסירת הרכוש המשותף אך בכל מקום בו מצוין הרכוש תבוא במקומו לכל דבר וענין, בכפוף לשינויים המחויבים כאמור, הנציגות הזמנית.

מובהר ומוסכם, כי התחייבותם של הדיירים כאמור לעיל, לקבל לידיהם את הרכוש המשותף, הינה התחייבות יסודית ועיקרית של הסכם זה. סרובה של הנציגות הזמנית לחתום על קבלת הרכוש המשותף לא תאפשר העברת הרכוש המשותף לידי חברת ניהול, ככל ויחליטו הרוכשים להתקשר עם חברת ניהול, וממילא לא תאפשר הפעלת מערכות הבנין לרבות מעליות, ומערכות משותפות ככל שישנן.

5. בדק ואחריות

5.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**", "**ליקויים**" ו – "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. אחריות המוכר על כל פריט או מערכת בדירה תופסק מרגע שהוכח כי הרוכש או מי מטעמו ביצע שינויים באותו פריט או באותה מערכת לרבות מערכות חשמל, אינסטלציה, דלתות, ארונות וכדומה.

5.2 התחייבות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר 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 ההתאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעה הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר

- ישיא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 5.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 5.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 5.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים 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 ההתאמות על פי כל דין.
- 5.7 החברה (או הקבלן, לפי העניין) תתקן את הליקויים שהיא חייבת בתיקונם כאמור עד כמה שניתן במרוכז, במגמה לתקן את הליקויים בכל הדירות שבבית וברכוש המשותף ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו בסמוך, ככל האפשר, בנסיבות העניין, לדרישה לתיקונם. לשם ביצוע העבודות במרוכז תהא החברה רשאית לדחות ביצוע תיקונים מעבר למועדים שבהסכם זה והכל בכפוף להוראות הדין ולפי העניין. במקרים יוצאים מהכלל, אם הליקויים יהיו מסוג המחייב תיקון דחוף, תתקן החברה ליקויים אלה תוך זמן סביר מקבלת הודעת הרוכש.
- 5.8 תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו על ידי החברה או הקבלן ככל שרשימת הליקויים ו/או התיקונים יומצאו לחברה מטעם הנציגות הזמנית או הקבועה של הבית.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפטור החברה מחובותיה כלפי רוכש בודד או לפגוע בזכות כל שהיא העומדת לו על פי הדין, ובלבד שרשימת הליקויים ברכוש המשותף תוגש לחברה בתקופות המוגדרות לכך על פי החוק.
- 5.9 הרוכש מתחייב לאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה או הקבלן להיכנס לדירה בכל זמן סביר, לאחר תיאום מועד מראש לבדיקת טענותיו, או טענות אחרים על ליקויים בדירותיהם ולביצוע התיקונים. למען הסר ספק הובהר לרוכש כי תיקון הליקויים יעשה מתוך דירתו או מתוך דירה אחרת בבית, לפי המקרה, על פי החלטתם המקצועית של החברה או נציגיה.
- הובהר לרוכש כי ייתכן ובתקופת תיקון הליקויים תיווצר הפרעה בנוחותו או הפרעה אחרת אשר נגרמת מתיקון הליקויים.
- הובהר לידיעת הקונה והוא מאשר, כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הבית ו/או חלקים מהבית ו/או גם לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תהא החברה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בדירה ו/או בבית ו/או ברכוש המשותף ו/או בדירות אחרות, וזאת בתיאום מראש גם אם הדבר יגרום להפרעות סבירות בשימוש בדירה ובלבד שהחברה תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו למניעת ו/או להקטנת ההפרעות ככל הניתן ויושב המצב לקדמותו ככל הניתן.

5.10.1 כל נזק שייגרם לדירה או לרכוש המשותף כתוצאה מתיקון הליקויים יתוקן על ידי החברה או הקבלן ועל חשבונם בתוך זמן סביר לאחר גמר התיקונים. החברה תעשה כל שניתן בכדי להחזיר את מצב הדירה לקדמותו.

5.10.2 תיקנה החברה, או אחרים מטעמה, ליקויים בדירה חייב הרוכש לאחר בכתב את דבר ביצוע התיקון. תוקנו ליקויים ברכוש המשותף יאושר ביצוע התיקון על ידי נציג מנציגות הבית אשר מוסכם כי תשמש לצורך אישור תיקון הליקויים וכל דבר אחר הנוגע לתיקון הליקויים, כנציגות המוסמכת של כל הדיירים בבניין. על אף האמור לעיל, מובהר כי אין בחתימת הרוכש ו/או הנציג כדי להעיד על כך שהתיקון בוצע באופן ראוי, סופי ומושלם.

5.11 אם הרוכש לא יאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה או הקבלן להיכנס לדירתו לשם תיקון הליקויים בדירתו או בדירת רוכש אחר כאמור לעיל, לא תהא החברה חייבת לתקן ליקויים כלשהם בדירת הרוכש והתיקון יידחה למועד בו יאפשר הרוכש את ביצוע בתיקון כאמור והכל בכפוף להוראות הדין.

סירב הרוכש לאפשר לחברה ו/או על ידי מי מטעמה תיקון הליקויים בדירה, או לשוב ולבצע תיקונים משלימים, אם יהיה בהם צורך, או יתנו את ביצוע התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה לא תהא החברה חייבת בביצוע התיקונים בדירה והכל בכפוף להוראות הדין

רוכש שלא יאפשר להיכנס לדירתו לשם תיקון ליקויים בדירת רוכש אחר, ו/או ברכוש המשותף תהא החברה רשאית לתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לדירת הרוכש האחר ו/או לרכוש המשותף כתוצאה מסירובו לאפשר ביצוע התיקונים מדירתו או משטחים הצמודים לה על כל המשתמע מכך.

5.12 פרט לאמור בסעיפים 4 ו- 5 להסכם ולאמור בחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 ו/או כל הוראות דין קוגנטית אחרת, שעניינם אי התאמה בין הדירה לבין נספח "א" או תקנת בניה או תקן רשמי, לא תחול על החברה כל אחריות חוזית ו/או חבות נוספת כלשהי על - פי חוזה זה בקשר לליקויים בדירה וברכוש המשותף מכל מין וסוג שהוא.

על אף האמור לעיל, אך מבלי לגרוע מכלליותו, החברה תהא אחראית לפצות את הרוכש על נזקים שהוכח כי נגרמו לתכולת הדירה כתוצאה מליקויים בדירה או כתוצאה של תיקון רשלני של ליקויים בדירה על ידיה ו/או על ידי מי ממטעמה בהתאם להוראות הסכם זה.

5.13 למען הסר כל ספק, מצהירים ומאשרים הצדדים במפורש כי:

החברה לא תהא אחראית ו/או חייבת בתיקון ו/או בפיצוי הרוכש ו/או נציגות הבית המשותף בגין כל קלקול, נזק או אבדן, שהוכח כי נגרמו לדירה ו/או לרכוש המשותף עקב מעשה או מחדל לא נכון או לא זהיר או שלא כמקובל או שלא בהתאם להתחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה בדירה ו/או ברכוש המשותף, בין אם נגרמו על ידי הרוכש ובין בידי אחרים, לרבות כאלה שנגרמו עקב העדר ביצוע של עבודות אחזקה ו/או בדק של הדירה ו/או של הרכוש המשותף על חלקיהם, או עקב ביצוע לקוי של האחזקה ו/או הבדק שלהם על - ידי הרוכש ו/או רוכשי דירות אחרות בבית ו/או מי מטעמם ו/או נציגות הבית, לרבות נזקים שנגרמו כתוצאה מביצוע שינויים מכל מין וסוג שהוא שנעשו במבנה הדירה, הבית הרוכש המשותף אביזריהם ומתקניהם ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו.

5.14 מוצהר ומוסכם, כי לגבי נזקים ליקויים ואובדנים שהוכח כי נגרמו במהלך ביצוע העבודות לאחר מסירת הדירה אשר קשורים ו/או נובעים בין במישרין ובין בעקיפין מחומרים שספק הרוכש לדירה שלא בהתאם למפרט, ובעבודה הקשורה להם, אזי נזקים ו/או ליקויים אלה הינם באחריותו הבלעדית של הרוכש.

5.15 ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 5.14 לעיל ו- 5.12 להלן, הובהר בזה במפורש בין הצדדים כי עד למועד המסירה, הרוכש לא יוכל להביא לאתר הבניה אביזרים ו/או פריטים משלו לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות.

5.16 מובהר במפורש כי מדיניות החברה והקבלן היא שלא לאפשר, לפני מסירת החזקה, אספקת פריטים כלשהם באופן עצמאי על ידי הרוכש ו/או שלא באמצעות החברה/הקבלן.

5.17 החובה לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים הנובעים בהכרח מעבודות שינויים, שיפוצים, הפחתות ותוספות שיבוצעו על ידי הרוכש שלא באמצעות החברה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הרוכש ישירות ו/או מחוסר אחזקה נאותה של הדירה ע"י הרוכש, שלא בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש. כן, לא תחול חובה זו על ליקויים שהם תוצאה של מעשה, או מחדל של הקונה או של קונים אחרים בבית ו/או במקרקעין והכל בכפוף להוראות הדין.

5.18 החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים להסב לרוכש את ההתייבויות שנתקבלו מאת הקבלנים שהועסקו במקרקעין ו/או בבניית הדירה ו/או הבית ו/או מאת הספקים שספקו רכיבים או מערכות לבית ו/או לדירה, או להמציא לרוכש התייבויות כנ"ל מטעם הקבלנים או הספקים הנ"ל, לרבות תעודות אחריות, בגין תיקוני תקופת הבדק, כל זאת מבלי לגרוע מאחריותה של החברה על פי הסכם זה וכן בלבד שהחברה תיוותר ערבה למילוי התייבויותיה שהעבירה. אולם הרוכש מצהיר ומאשר, כי יפנה לחברה ו/או לקבלן רק לאחר שפנה תחילה בדרישה ו/או תביעה לספקים וקבלנים שהתייבויותיהם הוסבו לרוכש כאמור לעיל ונדחה על ידם, בכפוף לאמור בסעיף 4.6 לעיל.

5.19 החברה תמסור לרוכש בסמוך למועד מסירת החזקה, אזהרה בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה, (להלן: "ההוראות"), כשהן חתומות על ידה והרוכש מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות, לנהוג בהתאם להן ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה, לתחזק אותה ולעשות בה שימוש באופן נאות ומתאים.

5.20 הרוכש מתחייב למלא אחר כל ההוראות והחובות המוטלות עליו ועל הנציגות ובכלל זה ביצוע בדיקות שוטפות ותחזוקה שוטפת של הדירה והרכוש המשותף והמערכות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים. החברה לא תהיה אחראית לכל פגם או ליקוי ו/או להחמרה של פגם או ליקוי שנובע מאי קיום ההוראות במלואם ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף, במערכות ובמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע תחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה לפי כל דין.

הרוכש מתחייב כי בעת שימכור את הדירה לצד שלישי אחר ימסור את ההוראות לצד השלישי ובחווה המכר שייחתם עמו ייכלל סעיף בו יתחייב הצד השלישי לפעול בהתאם להוראות וייכתב מפורשות שהחברה לא תהא אחראית לכל פגם ו/או ליקוי ו/או החמרה של פגם או ליקוי שנובע מאי קיום ההוראות במלואם, כאמור לעיל ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף ובמערכות והמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע תחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות. לא מסר הרוכש את ההוראות כאמור ו/או לא כלל הרוכש סעיף כאמור בחווה המכר בעת שמכר את הדירה, יהיה הרוכש אחראי לכל פגם ו/או ליקוי שהוכח כי נבע מאי קיום ההוראות במלואם ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף, במערכות ובמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע התחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות.

5.21 מוסכם כי אחריות החברה בקשר לרכוש המשותף של הבניין תחול אך ורק כלפי כל דיירי הבניין במיוחד או כלפי הנציגות הזמנית וכל הודעה על קיום ליקויים, כאמור, לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות ביחד או על ידי הנציגות הזמנית של הבניין, למעט ליקויים ו/או תיקונים דחופים, לפי העניין ובכפוף להוראות הדין.

6. הרישום

6.1 הובהר לרוכש מצב הרישום הנוכחי של המקרקעין, כי טרם הושלם הליך הפרצלציה במקרקעין ולעובדה כי הוא ירשם כבעל זכויות בדירה רק לאחר וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום כאמור.

בנוסף, הובא לידיעתו כי הליכי הרישום הני"ל אינם תלויים רק בחברה, אלא גם בצדדים שלישיים, ולפיכך אין לחברה שליטה על מועד סיום הליכי הרישום הני"ל אך החברה תפעל ככל יכולתה בכדי לקדם הליכים אלו והכל בכפוף להוראות הדין. ויובהר כי בחישוב תקופות הרישום האמורות לא יובאו בחשבון תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב ברישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה להוכיח את קיומן.

6.2 החברה מתחייבת:

6.2.1 לבצע, עד כמה שהדבר תלוי בה, בהקדם האפשרי, את כל הפעולות, ההסדרים והרישומים שידרשו ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה וכל זאת לצורך רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת וזאת לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, ובלבד שהרישום יעשה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), כאשר הבית לבדו או ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקמו על ידי החברה או על ידי אחרים באותה חטיבת קרקע, או ביחד עם בתים שהוקמו על-ידי החברה בחלקות סמוכות, יהווה/ו את הבית המשותף לפי חוק המקרקעין הכל בכפיפות לאפשרויות הרישום הטכניות והמשפטיות.

החברה תגרום, לרישום הבניין (לבד או ביחד עם הבניינים הנוספים בפרויקט) כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "הבית המשותף") לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר דירות או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

הובהר לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במקרקעין וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה ו/או סיום הבנייה, לפי המאוחר מביניהם.

6.2.2 לרשום, תקנון מיוחד לבית המשותף ולכלול בו הוראות המסדירות את היחסים בין בעלי הדירות בבית, לקבוע הסדרים וחובות בקשר לאחזקה ובדק של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה/ות מסוימת/ות, זכויות שימוש בשטחי הבית, חניה/יות ו/או מעבר/ים, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, רישום זיקה/ות הנאה בחלקה/ות כחלקה/ות כפופה/ות ו/או נהנית/נות, הכל כמתחייב מהוראות הסכם זה ונספחיו, מהיתר הבניה ו/או הוראות תכנית בנין עיר, ובהתאם לחוק. התקנון המיוחד יכלול גם את הוראות התקנון המצוי בחוק המקרקעין. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון המיוחד לבין התקנון המצוי יגברו ההוראות שבתקנון המיוחד והכל בכפוף להוראות הדין. מובהר כי הוראות התקנון לפי סעיף זה יפורט בהרחבה במפרט המצורף כנספח א' להסכם זה.

6.2.3 החברה תרשום את הבית כבית משותף לאחר שיווצרו התנאים המשפטיים והטכניים המאפשרים רישום.

6.2.4 החברה רשאית לתקן את צו הרישום ו/או את תקנון הבית המשותף אם הקימה ו/או בנתה בנייה נוספת ומספר היחידות בבית גדל, ו/או אם נתגלו טעויות בצו ו/או בתקנון.

סמכות החברה לתיקון צו הבית המשותף והתקנון תחול גם במקרה שזכותו של הרוכש בדירה נרשמה כבר בספרי המקרקעין. הובהר לרוכש היקף סמכותה של החברה, בכפוף להוראות הדין, לתיקון צו הרישום והתקנון לפי המקרה, ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה וברכוש המשותף לא תפגענה.

6.2.5 הקימה ו/או בנתה החברה בניה ו/או יחידה נוספת כאמור בבית ו/או על גג הבית ו/או הקרקע עליה הוקם הבית ו/או בשטח גובל לבית, יהיה הגג החדש חלק מהרכוש המשותף הכל לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.

6.2.6 החברה תרשום על שם הרוכש את זכות הבעלות בדירה וכל משכנתא ו/או שעבוד לחובת הרוכש על זכותו בדירה, עפ"י התחייבות ו/או הוראה אחרת שנתן הרוכש לחברה ושהחברה נתנה על פיה התחייבות לבנק/ים ו/או לאחרים בקשר להלוואה מובטחת במשכנתא שקיבל הרוכש, ו/או על פי צו של רשות שיפוטית כל שהיא. החברה תבצע את רישום הזכויות בדירה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הביתם המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

למען הסר ספק, יובהר כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות לגביהן עיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהמוכר לא יכול היה למנוע את קיומן, לרבות בכל מקרה של עיכובים טכניים ו/או חוקיים אשר החברה הוכיחה כי לא היו בשליטת החברה ו/או המטפלים בכך מטעמה. למשך הזמן הדרוש עקב אותם/ם עיכובים, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה על ידי החברה ו/או הפועלים מטעמה..

6.3 לצורך רישום זכויות הרוכש בספרי המקרקעין מתחייב הרוכש להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, את כל המסמכים, האישורים, התעודות, הקבלות והתשלומים הדרושים לרישום זכות הבעלות בדירה בשמו, לרבות המסמכים הדרושים לרישום משכנתא לטובת בנק ממנו קיבל הרוכש הלוואה (שטרי משכנתא, אישור פרי - פסו וכד').

אגרות רישום המשכנתא יחולו וישולמו על ידי הרוכש סמוך למועד הרישום. מסמכים, אישורים ותעודות הדרושים לרישום כהוכחה על מילוי חובות החברה, יומצאו על ידי החברה במועד הרישום.

הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה או המטפלים ברישום מטעמה. הרוכש מתחייב להופיע במועד ובמקום שיקבעו ע"י החברה בלשכת רישום המקרקעין, או בכל מקום אחר על מנת לזהות את דירתו וכל הצמוד אליה בתשריט הבית המשותף, לחתום על התשריט ובחתימתו יאשר הרוכש את נכונות מיקום הדירה וכל הצמוד אליה ושטחם, לחתום על שטרי המכר והמשכנתא, אם תהיה.

לא יכול היה הרוכש לחתום על מסמכי הרישום במועד שנקבע, יהיה הרוכש חייב לתאם עם החברה מועד חדש לחתימה לשם רישום זכויותיו כאמור. לא הופיע הרוכש לחתום על המסמכים כאמור ו/או לא תיאם מועד חדש כאמור, הרי שתהייה החברה רשאית להתייחס לכך כאל הפרת הסכם זה מצדו.

אם כתוצאה מאי חתימת הרוכש על מסמכי הרישום כאמור לעיל, ייגרם לחברה נזק כספי או אחר, תהיה החברה זכאית לתובעו מהרוכש.

6.4 מוסכם בזאת בין הצדדים כי במידה ושטחי ההצמדות לדירה כמתואר בנספח "א"-**מפרט** (ככל וקיימות הצמדות כאמור), יהיו גדולים לעומת הקבוע בנספח "א"-**תוכניות**, לא יהווה הדבר הפרה מצד החברה, ובכלל זאת, לא יהווה הדבר אי התאמה מסוג כלשהו, וכי ככלל שטחי ההצמדות לדירה ולנכסים אחרים בפרויקט, וכן החלקים אשר יוותרו כרוכש משותף ייקבעו עפ"י היתר הבניה הסופי של הבית הדירה ויתר הנכסים בפרויקט והכל בכפוף להוראות המכרז והדין,

7. התמורה

7.1 בתמורה למכירת הדירה ולכל התחייבויות החברה כלפי הרוכש, עפ"י הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה הקבועה בנספח "ב" להסכם זה (להלן: "**מחיר**"),

הדירה (" וזאת בתשלומים, בשעורים ובמועדים המפורטים בנספח התשלומים המסומן כנספח **"ב"** המצורף להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.

7.2 מחיר הדירה הנקוב לעיל כולל מס ערך מוסף בשעור הקבוע בחוק במועד החתימה על הסכם זה (להלן: **"מע"מ"**).

בכל מקרה בו ישתנה שעור המע"מ על פי החוק, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף למחיר הדירה, הנקוב לעיל, את המע"מ בשעור שייקבע על מחיר הדירה ו/או על חלק ממנו ועל תשלומים נוספים החלים על הרוכש בהתאם להסכם זה, בשעור החוקי שיהיה קיים ביום ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום. במקרה של הפחתת שיעור המע"מ, יחול שיעור המע"מ המופחת על יתרת התשלומים שטרם שולמו.

7.3 החברה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לראות ולחשב כל תשלום שישולם לה בפועל על ידי הרוכש ו/או עבורו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ כנ"ל.

7.4

7.4.1 הרוכש אינו רשאי להקדים ולשלם תשלומים או חלקים על חשבון מחיר הדירה במועד מוקדם מזה שהוסכם עליו בנספח **"ב"** בלי שקיבל קודם לכן את הסכמת החברה בכתב. החברה תהא רשאית שלא ליתן את הסכמתה לפי שיקול דעתה הסביר.

7.4.2 במקרה שהשלים הרוכש תשלומים כאמור בסעיף 7.4.1, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

7.4.3 מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה הרוכש אינו רשאי לשלם תשלום מכל סוג שהוא או חלק ממנו, הנמוך מסך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) ומתחייב לשלם תשלומים הנמוכים מהסכום האמור במועד התשלום הבא החל עליו כמפורט בהסכם זה.

7.5 רוכש שפיגר בתשלום או בחלקו מהתשלומים המוסכמים והמפורטים בנספח **"ב"**, יהיה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961 לתקופה המתחילה במועד המוסכם לתשלום ועד למועד התשלום בפועל או כל ריבית בשיעור שיקבע בתקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות), ככל שיותקנו. למען הסר ספק, תשלום ריבית הפיגורים, לא יפגעו בזכויות החברה לכל סעד אחר, הניתן לה על פי הסכם זה ו/או על פי דין. מובהר בזאת כי שיעור ריבית הפיגורים כאמור לעיל הדדי ויחול הן על התשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש(למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה החברה זכאית לחייב ולגבות מהרוכש גם ריבית פיגורים בשיעור הנקוב לעיל. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום בפועל. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה והריבית כאמור.

7.6 מובהר כי כל התשלומים ע"ח התמורה יבוצעו על ידי הרוכש אך ורק באמצעות פנקס שוברים שיופק על ידי הבנק המלווה ויימסר לו על ידי החברה, וכאמור בסעיף 24.1.3 להלן.

הבטחת כספי הרוכש

8.

8.1 להבטחת תשלומים שישלם הרוכש עבור הדירה מתחייבת החברה לתת לרוכש בטוחה מסוג ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: **"חוק המכר"**), כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה וכפי שחוק המכר יתוקן מעת לעת (להלן: **"ערבות חוק המכר"** ביחיד וברבים). ערבות חוק המכר תונפק על ידי הבנק המלווה את הבניה כמפורט בסעיף 24 להלן. ערבות חוק המכר תהיה צמודה

בתנאי ההצמדה הקבועים בסעיף 7לעיל. החברה תישא בעמלות הכרוכות בהוצאת ערבות חוק המכר.

8.2 במועד רישום הערת/ות אזהרה לטובת הרוכש תרשם הערת אזהרה גם לטובת בנק, ממנו קיבל הרוכש הלוואה למימון רכישת הדירה. אגרת רישום הערות האזהרה תשולם על ידי הרוכש במעמד קבלת החזקה בדירה. החברה לא תהיה חייבת לרשום את הערת/ות האזהרה לטובת הבנק אם במועד הרישום לא תהיה בידיה בקשה חתומה בידי מורשה חתימה מטעם הבנק לצורך רישום הערת האזהרה לטובת הבנק.

8.3 מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור בסעיף זה לעיל מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי:

8.3.1 עם היוצרות הבטוחה החליפה (הערת האזהרה), תתבטלה ערבויות חוק המכר ותהינה חסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בקבלת הסכמה או אישור או חתימה מצד הרוכש.

8.3.2 לאחר מתן הבטוחה החליפה כאמור (ובכלל זה עם התמלא התנאים המפורטים בחוק המכר) או בהתמלא התנאים כפי שיקבע/ו בכל תיקון לחוק המכר הנ"ל, תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש, עפ"י הסכם זה, בטלה ומבוטלת, ללא צורך בקבלת הסכמה או אישור או חתימה של הרוכש.

8.4 מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור בסעיף זה לעיל ובכפוף להוראותיו של חוק המכר הבטחת השקעות, הובהר לקונה כי:

8.4.1 הרוכש מצהיר ומאשר כי החברה הביאה לידיעתו, כי סוכם עם הבנק המלווה אשר מוציא את הערבויות לפי חוק המכר, כי רוכשי הדירות בבית לא ירשמו על סמך חוזה הרכישה הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, כל עוד הערבויות שנתנו לרוכשי הדירות לפי חוק המכר, יהיו בתוקף ולא הוחזרו לבנק ו/או לחברה.

8.4.2 הרוכש מתחייב כי לא תרשם הערת אזהרה לזכותו ומוסכם כי אינו זכאי כי תרשם הערה כזו, זאת אלא אם כן נתנה החברה הסכמתה לכך במסמך בכתב ובמפורש. במידה והרוכש יפר סעיף זה ייחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

8.4.3 החברה רשאית לרשום בכל עת שהיא שעבוד, או הערות אזהרה על המגרש לטובת הבנק מוציא הערבות ו/או על פי הוראותיו.

8.4.4 הובהר לקונה, כי זכויות החברה במגרש משועבדות במשכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. מוסכם כי מסירתו לרוכש של אישורו של הבנק בכתב, המופנה אל הרוכש, כי לא יממש השעבוד לגבי הדירה, מהווה קיום התחייבותה של החברה לבטל השעבוד ביחס לממכר.

8.4.5 מובהר ומוסכם, כי מימוש הערבות הבנקאית שלא בתום לב, הינה הפרה יסודית של החוזה.

8.4.6 עם חילוט הערבות הבנקאית תחזור החזקה וכל הזכויות בדירה לחברה, שתהא רשאית למכור את הדירה לכל מי שתמצא לנכון ולעשות בו כרצונה. מובהר כי, הודעת חילוט הערבות כמזה כהודעת ביטול החוזה מצדו של הרוכש.

8.4.7 הובהר לידיעת הרוכש כי המע"מ שבתמורה על פי הסכם זה לא ייכלל בערבויות חוק המכר, ואילו רכיב המע"מ מבוטח בקרן המע"מ הממשלתית.

8.4.8 הובהר לידיעת הרוכש כי הבנק רשאי להודיע למוכר בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת. הרוכש יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והרוכש

לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית, הרוכש מאשר האמור באופן בלתי חוזר.

8.5 הובהר לקונה, כי אם יבוטל חוזה זה על ידי החברה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ו/או על פי כל דין, תהא החברה זכאית, בהתאם להוראות הדין, לבטל כל ערבות ו/או בטוחה אחרת מכל סוג שהוא שהחברה נתנה לרוכש על פי כל דין ו/או על פי חוזה זה והרוכש לא יהיה רשאי לממש כל בטוחה כזו ו/או לתבוע על פיה, ובלבד שיתרת הסכומים שיש להשיבם לרוכש על פי חוזה זה במקרה של ביטול כאמור, ישולמו לרוכש על ידי החברה או יופקדו לזכותו.

9. הלוואה בנקאית

9.1 הרוכש יהיה זכאי לממן חלק ממחיר הדירה, העולה על 10% ממחיר הדירה, מכספי הלוואה שיקבל מבנק או מוסד כספי אחר (להלן: "הבנק") אשר תובטח במשכנתא שתשם על הדירה במועד רישומה בספרי המקרקעין בשם הרוכש (להלן: "ההלוואה הבנקאית") בסכום/מים ו/או בתנאים שייקבעו על ידי הבנק, וזאת בכפוף לתנאי סעיף זה להלן.

9.2 אם ברצון הרוכש לקבל ההלוואה/ות לצורך מימון רכישת הדירה עליו:

9.2.1 לברר בבנק את תנאי ההלוואה/ות, הביטחונות ושאר הפרטים, וכן -

9.2.2 לתת לבנק הוראות בלתי חוזרות לשלם לחברה במישרין את מלוא סכום ההלוואה הבנקאית, וכן -

9.2.3 לחתום בבנק על כל המסמכים שידרשו לצורך קבלת ההלוואה/ות, כולל מתן כל הביטחונות שידרשו על ידי הבנק.

9.2.4 לחתום על יפוי כח נוטריוני לטובת הבנק.

9.3 החברה מצהירה ומאשרת שתסכים להתחייב בפני הבנק כדלקמן:

9.3.1 כי היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.

9.3.2 היא תמנע מלרשום זכותו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין אלא אם כן באותו מעמד תרשם משכנתא על זכות הרוכש לטובת הבנק. תנאי לרישום המשכנתא/ות בספרי מקרקעין היא שהבנק ימציא לחברה או לעורכי-דינה שטרי משכנתא חתומים. אגרת רישום המשכנתא תחול על הרוכש.

9.3.3 היא תודיע לבנק על מועד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בדירה ובלבד שהבנק ימציא במועד את שטרי המשכנתא הדרושים לרישום.

10. זכויות בניה

10.1 החברה רשאית לבצע שינויים פנימיים בדירה/ות אחרת/ות שבבית כפי שתמצא לנכון, בהתאם לדרישות רשויות התכנון ובלבד שלא תבצע שינויים פנימיים בדירת הרוכש.

10.2 זכויות בנייה נוספות של המקרקעין שלא נוצלו לבניית הבית/ים יהיו שייכות לחברה באופן בלעדי לרבות זכויות בחלק/ים מהבית ו/או על גגות הבית ו/או בשטח עליו הוקם הבית, והיא תהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרוייקט.

10.3 החברה תהיה זכאית לנייד זכויות בנייה מהמקרקעין אל שטח/ים אחרים, בין אם הם גובלים ובין אם לאו. כמו כן, החברה תהא רשאית לנייד זכויות בניה ממקרקעין אחרים, אל תוך המקרקעין ולממשן ולנצלן במסגרת הבית. החברה תהא זכאית לממש את זכויות הבניה (בין אלו הנובעות מהמקרקעין ובין אלו הנובעות ממקרקעין אחרים) כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, ובכלל זה לבנות כל בניה נוספת. החברה תהיה רשאית לכלול זכויות אלה בתקנון הבית המשותף, ולרוכשים לא תהא כל זכות התנגדות ו/או כל טענה בקשר לאמור בסעיף זה כלפי החברה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היוצרות הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין. האמור לעיל אינו בא לגרוע או לשלול מן הרוכש/ים לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות תכנון.

11. תכנון ופיתוח

11.1 החברה הודיעה לרוכש שהיא זכאית זה, לבקש ולהשיג מהרשות המוסמכת הקלה לפי סעיף 147 לחוק תו"ב, בתנאי כי לא ישתנו הדירה שטחה, מיקומה, תכנונה הפנימי, על הצמדותיה כפי שפורטו בנספח "א".

11.2 מוצהר ומוסכם במפורש בין הצדדים כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות פיתוח המפורטות בנספח "א" או בהיתר הבניה של הבית, אשר לא יפחתו מהוראות המכרז. עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים כגון כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**") שלא נכללו בהיתר הבניה, ולא נדרשו בפועל מהחברה קודם לחתימת הסכם זה, לרבות בהוראות המכרז, ויידרשו לביצוע על ידי רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, או שתשלום בגינם נדרש לאחר חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו על ידי הרוכש. הרוכש מתחייב לשלם, על פי דרישת החברה, או כל רשות מוסמכת את חלקו היחסי באגרות, בהוצאות, בהיטלים, בדמי השתתפות ובתשלומים מכל סוג שיוטלו בגין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור ובכפוף להוראות המכרז. האמור בסעיף זה אינו גורע מן האמור בסעיף 13 להלן.

מובהר במפורש, כי אין החברה אחראית באופן כלשהו, לעבודות פיתוח שלא נכללו בנספח "א" ו/או בהיתר הבניה, ובכלל זה אין החברה אחראית לביצוען, השלמתן וכיו"ב, ובלבד והרשות המקומית לא הטילה חבות כאמור.

11.3 עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להתקין ו/או להעביר דרך הקרקע והבית, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד או חברה אחרת צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, חשמל, תיעול, צינורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית וטלוויזיה בכבלים, קווי ביוב ושוחות ביוב, נישות לפילרים וכן להעמיד עמודים, למתוח כבלי חשמל, הכל בהתאם לתוכניות הפיתוח המופקדות במשרדי החברה, וזאת בין אם ישרתו את הבית ו/או את הדירה, ובין אם הם ישמשו, יחברו ויקשרו בתים או דירות אחרות. במקרים כאלה על הרוכש לאפשר גם לאחר מועד המסירה, בתיאום מראש, לחברה ו/או לרשויות או למי שיפעל מטעמן, לפקדיהם, לפועליהם להכנס לקרקע ולבית ולהוציא לפועל את העבודה ו/או הפעולות שתדרשנה לצרכים הני"ל, לרבות לצורך ביצוע כל עבודות האחזקה ו/או תיקון, לפי הצורך. לאחר ביצוע העבודות כאמור לעיל יושב המצב לקדמותו, ככל הניתן.

אופן והיקף ההוצאה לפועל והביצוע של עבודות הפיתוח, כולל המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, במידה שלא נקבעו או תוארו בנספח "א" ו/או בהוראות המכרז, יקבעו על ידי החברה בהתחשב ובכפוף לדרישות רשויות התכנון המוסמכות ובהתאם להיתר הבניה.

11.4 הובהר לרוכש שהבית והדירה נבנים כחלק מפרויקט בניה נרחב המתבצע בסביבת הבית (להלן: "**הפרויקט**"), וכי תבוצענה בתחומי הפרוייקט ו/או המקרקעין עבודות בניה של בנית יחידות דיור ו/או שטחים משותפים ו/או עבודות פיתוח סביבתי ותשתיות ציבוריות ו/או עבודות אחרות, בין אם על ידי החברה בין אם על ידי הרשויות בין אם על ידי בעלי זכויות אחרים בסביבה, כל זאת גם לאחר השלמת הדירה ומסירתה לידי הרוכש. מוסכם במפורש, כי הרוכש לקח עובדות אלו בחשבון בעת התקשרותו בהסכם זה, הוא לא יהיה

זכאי להתנגד או להפריע לעבודות הנזכרות. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות תכנון.

הובא לידיעת הרוכש והוא מאשר כי החברה תהיה רשאית להמשיך ולבנות בניה במקרקעין ובפרויקט בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתה הסביר, גם לאחר מועד מסירת הדירה לידי הרוכש ובלבד שתתאפשר לרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה. החברה תפעל על מנת להקטין את ההפרעה לרוכש ככל הניתן.

11.5 הובא לידיעת הרוכש והרוכש מאשר כי החברה הודיעה לו כי על-פי שיקול דעתה הסביר היא תהא רשאית למכור חניות ו/או מחסנים המצויים בשטח הבית למי מבעלי הזכויות ודיירי הבניינים הנוספים בפרויקט. כמו כן הודע לו שייתכן כי חלק משטחי הרוכש המשותף בבית יהיו לרווחת בעלי הזכויות ודיירי הבניינים הסמוכים אשר יוקנו בפרויקט. הרוכש לקח את כל עובדות אלו בחשבון בעת התקשרותו בהסכם זה ובלבד שזכויותיו של הרוכש בהסכם זה ביחס לדירתו על הצמודותיה לא תפגענה.

12. שינויים/תוספות

- 12.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני **נספח א'** לחוזה זה.
- 12.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף לחוזה זה.
- 12.3 על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי, וזאת עד לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 3 (ה) לחוק המכר:
- 12.3.1 ארון מטבח;
- 12.3.2 דלת כניסה למרפסת שירות;
- 12.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 12.3.4 בית תקע ונקודות טלפון;
- 12.4 אם שינוי הקונים את הדירה ו/או המקרקעין למרות האמור לעיל, יהיו הקונים חייבים להחזיר את המצב לקדמותו מיד עם קבלת דרישה מהחברה ו/או מהרשויות, וזאת מבלי לפגוע במחויבותם לפצות את החברה בגין הנזקים שנגרמו לה. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
- 12.5 ידוע לרוכש כי ביצוע שינויים על אף האמור בהסכם הזה, עלול לעכב מסירת החזקה בדירה לו ו/או לרוכשים אחרים ו/או למנוע העברת הזכויות לו ו/או רישומן, וכל נזק שיגרם לחברה כתוצאה מכך יחול עליו בלבד. החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לנקוט בכל פעולה כדי למנוע מהקונים לבצע כל דבר המנוגד להתחייבותם דלעיל.

13. מיסים תשלומי חובה ושונות

- 13.1 הרוכש מתחייב, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי הסכם זה, לשלם את מס הרכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה, מכירה) תשכ"ג - 1963 הנובע מרכישת הזכות בדירה לפי שיעור המס שיחול במועד החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי החברה תבצע את הדיווח למיסוי מקרקעין, בגין עסקה זו גם עבור הרוכש, וכן בהגשתו הטכנית של הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי מקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין. הרוכש לא יהיה זכאי לבוא בטענות כלפי עורכי הדין ו/או החברה בכל הנוגע לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, לרבות ביחס לאיחור בתשלום ומובהר כי כל עניין ודבר הקשור בשומת מס רכישה ותשלומו, יטופל ישירות ע"י הרוכש מול רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות השגות, ערעורים, תיקון טעות, עדכון על מכר דירה נוספת וכיו"ב.

הרוכש ישלם מס רכישה עפ"י שובר שישלח לו לפי כתובתו הרשומה בראש החוזה עפ"י השומה העצמית, וימציא קבלה על תשלום כאמור.

13.2 הרוכש מתחייב לשלם את אגרות/ות רישום הערת/ות אזהרה לטובת הבנק/ים, אגרות רישום משכנתא הכל בשיעור שיהיה בתוקף במועד הרישום. תשלום האגרות יבוצע סמוך למועד ביצוע כל אחד מהרישומים הנ"ל וזאת עם קבלת הודעה מהחברה או מעורכי דינה על מועד הרישום.

הרוכש מתחייב לשלם במועד את כל המיסים, הארנונות והאגרות וכל תשלומי חובה אחרים המוטלים או אשר יוטלו, על פי החוק על בעל הדירה או על מחזיק בדירה החלים ו/או אשר יחולו על הדירה (להלן: "המסים") החל מהתאריך המוסכם למסירת החזקה כמוגדר בסעיף 4.9 לעיל.

מובהר ומוסכם, כי כל המיסים, הארנונות, האגרות וכל תשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה ולרשות המקומית בגין הדירה ממועד מסירת החזקה בדירה ואילך יחולו על הרוכש, בין אם קיבל הרוכש את החזקה בדירה בפועל במועד המסירה, ובין אם לא קיבל הרוכש את החזקה בממכר במועד המסירה וזאת כתוצאה מנסיבות התלויות בו.

מובהר כי האמור בסעיף אינו גורע מן האמור בסעיפים 11.2 לעיל ו- 14 להלן והינו כפוף להם.

13.3 הרוכש מתחייב לשלם עבור הוצאותיה המשפטיות של החברה בקשר להסכם זה כמפורט להלן בסעיף 20.

14. מחיר הדירה נקבע בהתחשב בהיטלים, השתתפויות, אגרות מיסים ותשלומי חובה אחרים שהוטלו והוחלו ותשלומם נדרש על בניית דירה ומכירתה (להלן: "תשלומי חובה") עד מועד חתימת הסכם זה. מוסכם כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו ו/או יחולו תשלומי חובה חדשים ו/או נוספים או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, ובלבד שמעצם טיבם וטבעם לחול על רוכשי דירות ו/או מחזיקים יחולו תשלומי החובה החדשים/הנוספים ו/או הפרשים, לפי המקרה, על הרוכש וישולמו על ידו לחברה, או לכל גורם אחר, לפי המקרה, וזאת לא יאוחר מ- 7 יום לפני יום התשלום.

15. התקשרות הרוכש עם גורמי תשתיות

15.1 הרוכש מתחייב לחתום עם הגורמים המתאימים על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז. חתם הרוכש על הסכמים כאמור, ימציא אישור על החתימה כאמור לחברה. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד.

15.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לרוכש שהחל ממועד מסירת הרכוש המשותף, כל הוצאות הרכוש המשותף יחולו על כל רוכשי הדירות בבית, בהתאם לחלקם היחסי.

15.3 למען הסר ספק, תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז(מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על החברה. כמו כן מצהיר הרוכש כי הודע לו שעל כל רוכשי הדירות בבנין חלה החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספק לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

להסרת ספקות מותנה ומוצהר כי חובת החברה לגרום לכך שחברת החשמל תוכל לספק חשמל לרוכש ולמתקנים המשותפים, מותנית במילוי התחייבויות הרוכשים כאמור לעיל, בתור תנאי מוקדם למילוי התחייבויות החברה.

15.4 ככל שהחברה תחליט כן, ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה העוסקות בניהול הרכוש המשותף, הרכוש מתחייב לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבית ו/או נציגות הבית על חוזה עם חברת מעליות ולשלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבנין. החברה תהא זכאית, אך לא חייבת, להתקשר עבור וועד הבית בהסכם אחזקה עם חברת מעליות, לתקופת אחזקה ראשונה בת 12 חודשים כאשר יתר התנאים בהסכם ייקבעו לפי שיקול דעתה, ובמועד המסירה של הדירות הראשונות תמחה את ההסכם לידי וועד הבית.

15.5 ידוע לרוכש כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדר משאבות, מאגרי מים, חדרי אשפה, חדר חשמל, חדר טרנספורמציה וצובר גז (להלן: "**המתקנים**") והחברה תהא רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר למתקנים אלו ולצרף לתקנון הבית המשותף את תקנון חברת החשמל בקשר עם חדר הטרנספורמציה של חברת חשמל לישראל. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. מובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי הדין.

16. האחזקה והשימוש בדירה וברכוש המשותף

16.1 החל מתאריך המסירה, על הרוכש בלבד תחול אחריות לשמור על הדירה ולדאוג לשלמותה ולתקינותה על כל חלקיה, אביזריה והמערכות שבה ולמלא את כל החובות המוטלות על בעל דירה כמשמעותו בסעיף 77א' לחוק המקרקעין בכפוף להתחייבויות החברה על פי הסכם זה והדין.

16.2 לצורכי הסכם זה:

המונח "**רכוש משותף**" - כמשמעותו בפרק ו' 1 לחוק המקרקעין בכפוף לכל הוראה בדבר הוצאה והצמדה של חלקים מהרכוש המשותף לדירות כמפורט בנספח ההצמדות המצורף לנספח "א" ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

"**המתקנים המשותפים**" משמעם - המערכות ו/או המתקנים המרכזיים ו/או המשותפים המהווים חלק מהרכוש המשותף.

16.3 מוסכם בין הצדדים כי:

16.3.1 הרוכש מתחייב, ביחד עם יתר הרוכשים ולפי העניין, לשמור ולבצע את כל עבודות האחזקה, התפעול והשרות של כל המתקנים המשותפים הדרושים לתחזוקה שוטפת של הבית והדירה כאמור לעיל, ובמיוחד לעמוד בתנאיי התחזוקה, אם אלה נקבעו בהסכם שרות, כגון מעליות, מתקני חימום ו/או הסקה ו/או מיזוג מרכזיים, ולמלא בדייקנות, משך כל תקופת הבדק והאחריות, אחרי הוראות התפעול של הספקים השונים כמפורט בס"ק 16.3.2 להלן..

16.3.2 כאמור בסעיף 15 לעיל, הרוכש מתחייב לעשות כמיטב יכולתו על מנת לגרום לכך כי נציגות הבית תתקשר עם הספקים של אותם מתקנים או עם כל גורם אחזקה אחר בהסכם/ים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים המשותפים. הרוכש מתחייב למלא אחר כל הוראות הספקים.

16.4 מוסכם בין הצדדים כי:

16.4.1 לגבי הדירה לדוגמא ו/או דירה שבבעלות החברה אשר טרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכש, לא תהא החברה פטורה מתשלום החלק היחסי לגביה בגין הוצאות הדרושות להחזקתו ולניהולו של הרכוש המשותף וכן תישא החברה בהוצאות הדרושות להחזקתו ולניהולו של הרכוש המשותף בגין כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה, על אף האמור, החברה תהא רשאית לפטור עצמה רק לגבי הוצאות עבור צריכה בפועל ובלבד שלגבי הוצאות אלה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה

- 16.4.2 מבלי לגרוע מהאמור, החברה לא תשא ולא תהיה חייבת בתשלום בקשר עם צריכה שוטפת של חשמל ו/או דלק להפעלת מתקנים מרכזיים לחימום מים ו/או להסקת הבית, ככל שהוכיחה החברה כי לא צרכה אותם בפועל..
- 16.5 הרוכש מצהיר שידוע לו כי הדירה נמכרת לו למטרות מגורים והוא מתחייב להשתמש בה למטרה זו בהתאם לדין ולתקנון הבית המשותף. הרוכש יהיה האחראי הבלעדי לכל עבירה או נזק אשר הוכח כי הינם נובעים מהשימוש בדירה על ידו או על ידי מי מטעמו. במקרה שהחברה תאלץ לשלם סכום כלשהוא, על פי פסק - דין, בקשר לשימוש בדירה על ידי הרוכש או מי מטעמו שלא למטרת מגורים, תהייה החברה רשאית לתבוע מן הרוכש כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו לה בקשר עם השימוש בדירה, או בקשר לכל מעשה ו/או מחדל של הקונה בקשר אליה.
- 16.6 הובהר לקונה כי החברה עשויה להתקין בבית "דירה לדוגמא" אשר תשמש את החברה לצרכי שיווק ומכירות. אי לכך מובהר בזאת כדלקמן:
- 16.6.1 כי פריטי הריהוט שיוקנו בדירה לדוגמא וכן אופן בניית הדירה לדוגמא, לרבות פריטי הגמר שיוקנו בה אינם מהווים מצג כלשהו של החברה לגבי מפרט הדירה והרוכש יהיה מנוע מלהסתמך באופן כלשהו על פריטי הגמר, הריהוט והאחרים הכלולים בדירה לדוגמא. מוסכם במפורש את החברה יחייבו המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה בלבד.
- 16.6.2 כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בדירה לדוגמא לצרכי מכירות ושיווק וזאת גם לאחר אכלוס הבית והדירה.

17. הוצאת חלקים מהרכוש המשותף ושינויים בבית

מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי:

- 17.1 אם צוין בנספח "א" ו/או בנספח ההצמדות על הוצאת חלקים או שטחים מסוימים מהרכוש המשותף שבבית רשאית החברה להצמיד את אותו/ם חלקים או שטחים לכל דירה שתמצא לנכון, ויראו את החלק שהוצמד לדירה המסוימת, כחלק מהדירה לכל דבר וענין והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז ולהתחייבות החברה כלפי הרוכש בהסכם זה.
- בעל הדירה אליה הוצמד שטח שהוצא מהרכוש המשותף רשאי לנהוג בשטח הצמוד לדירתו מנהג בעלים.
- 17.1.1 בכפוף להוראות הדין והמכרז החברה קובעת כי חלקי הרכוש ברכוש המשותף ייקבעו, בעת רישום צו הבית המשותף, לפי שטח פנים הדירה ללא צמידויות, וקירות חיצוניים. החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף את שיעור ההשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף כאמור בסעיף זה. הרוכש ישא בהוצאות המפורטות בסעיף 58 לחוק המקרקעין בהתאם לחלקיו ברכוש המשותף.
- 17.2 הותנה בזה כמפורט כדלהלן:
- 17.2.1 הרוכש מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבנין, במרפסות ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה כל עוד לא הסתיימה הבנייה של הבניין וטרם מסירת החזקה בדירה לרוכש וכן ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש. ככל ולאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, לחברה תהיינה זכויות כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים, אזי יפנה הרוכש לקבלת הסכמת החברה לצורך ביצוע השינויים כאמור. הובהר לרוכש שהאישור הנ"ל עשוי להיכלל בתקנון הבית המשותף.
- למען הסר ספק, הקונה מתחייב שלא להביא ו/או להכניס לדירה פריטים או אביזרים כלשהם לדירה או לבניין ו/או לבצע כל עבודה שהיא בדירה עד שתימסר

לידיו הדירה. הפר הקונה הוראות סעיף זה, תחול האחריות בגין אלה על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותה של החברה כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים

17.2.2 המושג "שינויים" בסעיף זה :

התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בטיח החיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסות, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים(באופן קבוע) וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

17.2.3 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה לא תהיה חייבת לנקוט באמצעים כלשהם כנגד רוכשי דירות אשר יפרו הוראות סעיף זה.

18. ייפוי כח

18.1 במעמד החתימה על הסכם זה, יחתום הרוכש על יפוי כח והרשאה בלתי חוזרת, בנוסח המצורף להסכם - כנספח "ד" וימציאו לחברה. יפוי הכח ישמש בידי החברה לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. בין השאר תהיה החברה רשאית לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובת הרוכש, לרשום הבית בפנקס הבתים המשותפים ולתקנו, במידת הצורך, לרשום את זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ואת המשכנתאות על זכות זו. חתימה על יפוי הכוח הבלתי חוזר הינו תנאי לחתימת החברה על הסכם זה ועל התחייבות לטובת הבנק ממנו יקבל הרוכש הלוואה למימון הדירה כאמור בסעיף 9 לעיל.

18.2 החברה תהיה רשאית להשתמש ביפוי הכח בשם הרוכש, על מנת לעשות, כל פעולה שהרוכש חייב לעשותה עפ"י הסכם זה או פעולה הדרושה לשם רישום זכותו בדירה בספרי המקרקעין. למען הסר ספק מודגש בזה כי החתימה על יפוי הכח אינה משחררת את הרוכש מלעשות בעצמו את כל שהתחייב לעשות עפ"י הסכם זה.

19. העברת זכויות

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי :

19.1 הקונים לא יהיו רשאים להעביר זכויותיהם בדירה לצד שלישי(להלן: "הנעבר"), החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה, לפי המוקדם לרבות הסכם העברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, אולם הקונים יהיו רשאים להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונים באמור לעיל, יחתמו הקונים על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח נספח ו' המצ"ב להסכם זה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪, וזאת מבלי לגרוע מכל פיצוי ו/או שיפוי בהתאם להוראות הדין אותו רשאית לדרוש החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו למוכר. הפרת סעיף זה תחשב הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

19.2 בכפוף לאמור לעיל, ולאחר תום התקופה בת 5/7 השנים מהמועד בו תהא הדירה מוכנה לאכלוס, תנהל החברה את ספר המשתכנים של הבית והקונים מתחייבים קודם להעברת זכויותיהם בדירה לאחר לפנות לחברה על מנת לקבל הנחיות מפורטות בדבר דרך ביצוע העברת הזכויות וזאת בין היתר במטרה למנוע אי סדרים ומניעות בהעברת הזכויות וברישום הבית המשותף בעתיד. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תסרב להעברה כזו בתנאי שהקונים מילאו את כל חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי החברה ובתנאי שהתמלאו כל הדרישות החוקיות המתחייבות מהעברת הזכויות ובתנאי שיהיו זכאים לקבל החזקה בדירה על פי תנאי הסכם זה, ורק לאחר שהקונים ומקבל הזכויות ימציאו לחברה את המפורט להלן לצורך העברת הזכויות :

19.2.1 הסכם המכר של הדירה חתום בידי הרוכש והנעבר.

- 19.2.2 אישור מהבנק ממנו קיבל הרוכש הלוואה, אם קיבל, כי ההלוואה סולקה במלואה, או נגררה לנכס אחר.
- 19.2.3 יומצא יפוי כח בלתי חוזר, חתום על ידי הנעבר, בשני עותקים בדומה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 16 לעיל.
- 19.2.4 הרוכש והנעבר יחתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה בנוסח הקיים בחברה. החתימות יאומתו על ידי עורך-דין.
- 19.2.5 הרוכש ימציא אשורי מס שבח (ומס מכירה אם יהיה בו צורך) המיועד ללשכת רישום המקרקעין בגין מכירת הדירה לנעבר או כל אישור אחר שיהיה דרוש להעברת הזכויות על פי החוק.
- 19.2.6 הנעבר ימציא אשור מס רכישה המיועד ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הדירה.
- 19.2.7 הרוכש ימציא אישור מהרשות המקומית המיועד ללשכת רישום המקרקעין כי כל ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה בקשר לדירה שולמו עד לתאריך ההעברה, ואין התנגדות להעברת הזכויות בדירה לנעבר.
- 19.2.8 ישולם לעורכי הדין סך של 0.5% ממחיר מכירת הדירה, ואולם אם קבוע בדין סכום אחר כדמי טיפול של עורכי הדין עבור טיפולם ברשום הזכויות בדירה על שם הנעבר בספרי החברה, אזי ישולם הסכום הקבוע בדין.
- 19.2.9 הרוכש ימציא אישורים מלשכת רישום המקרקעין המעידים שהערת/ות האזהרה שנרשמה/מו לטובתו או לטובת הבנק, אם נרשמו, נמחקה/ו.
- 19.3 החברה תמסור לנעבר מסמכים לרישום הערת/ות אזהרה לטובתו ולטובת בנק ממנו יקבל הלוואה וכן התחייבות לרישום משכנתא רק לאחר שימולאו ויושלמו, קודם לכן, כל הדרישות המפורטות בס"ק 19.2.919.2.1 לעיל.
- 19.4 לאחר שיווצרו התנאים המשפטיים לרישום הזכויות בדירה בספרי המקרקעין, יירשמו הזכויות בשם הנעבר בספרי המקרקעין, כפוף לחובת הנעבר להמציא, לחברה או לעורכי דינה במועד הרישום, את כל האישורים הדרושים לרישום ולשלם את כל אגרות הרישום.
- 19.5 החברה תהיה זכאית להעביר זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה לאחר ו/או אחרים וזאת בתנאי מפורש כי במקרה של העברה כזו תישאר החברה אחראית למילוי התחייבויותיה על פי ההסכם ותהיה ערבה כלפי הרוכש ושאר הרוכשים בפרויקט למילוי ההתחייבויות שהעבירה לאחר לרבות חתימה על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי שיידרש ממשד הבינוי והשיכון.
- 20. עורכי הדין**
- 20.1 הרוכש ישלם לחברה, במעמד החתימה על הסכם זה, סכום השווה ל 5,039 ₪ בתוספת מע"מ כהשתתפות בהוצאות המשפטיות כמפורט בסעיף 6ג(א) לחוק המכר (דירות). הרוכש מצהיר כי ידוע לו שסכום זה ישולם לפקודת עוה"ד ש. פרידמן ושות' ויועבר על ידי החברה ישירות לעוה"ד כאמור להלן.
- 20.2 הובהר לרוכש כי עורכי הדין ממשרד ש. פרידמן ושות' הינם עורכי הדין של החברה, כי הם אינם מייצגים אותו, וכי עורכי הדין יהיו רשאים לייצג את החברה ו/או מי מטעמה בעניינים שונים, לרבות המפורטים ו/או הנובעים מהסכם זה, גם כנגדו. הרוכש מאשר כי הודע לו, כי הינו רשאי להיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו בכל שלב, ובמיוחד לעניין המשא ומתן ובכל הנוגע לכריתת הסכם זה.

20.3 על אף האמור לעיל, עורכי הדין הנ"ל ייצגו את שני הצדדים בפעולות הרישום הנובעות מהסכם זה לרבות רישום צו בתים משותפים ורישום הדירה הזכויות בפנקסי רישום המקרקעין ע"ש הרוכש כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף (לכשייווצרו התנאים המשפטיים לכך).

21. הפרות ותרופות

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

21.1 כל סכום שחובת תשלומו חלה עפ"י הסכם זה על הרוכש ואשר אי תשלומו מעכב או עלול לעכב את החברה מביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה ועל פי דין, והרוכש לא ישלמו במועד, תהיה החברה רשאית אך לא מחויבת, לשלמו במקום ועל חשבון הרוכש וזאת לאחר מתן התראה של 14 יום מראש.

הרוכש יהיה חייב להחזיר לחברה כל סכום שהחברה שילמה במקומו כאמור תוך 7 ימים מקבלת דרישה ראשונה מהחברה, בצרוף ריבית בשיעור המפורט להלן, לתקופה החל ממועד התשלום על - ידי החברה ועד למועד החזרתו בפועל על ידי הרוכש לחברה. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

21.2 כל סכום שעל הרוכש לשלם לחברה ו/או להחזיר לה עפ"י הוראות הסכם זה, לרבות סכומים הנובעים מהפרת התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, ישא ריבית פיגורים בשעור המכסימלי שיהיה קיים באותו יום כמוגדר להלן כ"תוספת ריבית".

למען הסר ספק סעיף זה לא יחול לגבי תשלומים על חשבון מחיר הדירה אשר לגביהם חלות הוראות סעיף 7.5 לעיל.

21.3 "תוספת ריבית" - משמעה תוספת לסכום התשלום כאמור בסעיף 21.2 לעיל, אשר תחושב על פי ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגה מחשבון, בבנק לאומי לישראל בע"מ

22. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל - 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

23. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל הוראה אחרת מהוראות הסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי:

23.1 במקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש לא תהא החברה זכאית לבטל ההסכם קודם שניתנה לרוכש התראה או הודעה בכתב על דבר ההפרה והרוכש לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים מקבלת ההודעה או ההתראה;

23.2 במקרה והרוכש לא ישלם או יפגר בביצוע המלא ובפועל של תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם לחברה עפ"י הסכם זה, וכן בכל מקרה שהרוכש לא יקיים או יפר התחייבות אשר נקבעה במקום אחר בהסכם זה כהתחייבות יסודית, יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש, בכפוף לאמור בסעיף 23.1 לעיל.

23.3 ביטלה החברה את ההסכם כאמור, תהיה החברה זכאית:

23.3.1 לא למסור החזקה בדירה לרוכש.

23.3.2 לקבל מהרוכש את הפיצוי המוסכם. החברה רשאית לקזז ו/או לחלט, על פי דין, מתוך הסכומים שהיא חייבת להחזיר לרוכש את סכום הפיצוי המוסכם כאמור.

23.3.3 לפנות לבנק או לנותן ההלוואה בבקשה כי יסכים לביטול חוזה/י ההלוואה/ותכולל חיוב הרוכש בריבית פיגורים עליה הוסכם בחוזה ההלוואה עד למועד הביטול, וכן ביטול ההוצאות והנזקים שנגרמו לבנק ו/או לנותן ההלוואה עקב ביטול ההלוואה. כל יתרת חוב הרוכש לבנק ו/או לנותן ההלוואה שלא תכוסה על ידי ביטול כאמור, תשולם ע"י הרוכש ועל חשבונו מיד לאחר קבלת הדרישה.

כמו כן תהא החברה זכאית לשלם לבנק ו/או לנותן ההלוואה, את כל הסכומים שהרוכש חייב לו/להם בקשר להלוואה הנזכרת בסעיף 9 לעיל במקום הרוכש ועל חשבונו, וזאת מתוך הכספים ששילם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הדירה ושעל החברה להחזירם לרוכש עקב ביטול ההסכם בניכוי הסכומים המפורטים לעיל ולהלן.

23.3.4 לאחר ביטול ההסכם, עקב הפרתו על ידי הקונים, החברה תשיב לקונים את הכספים ששילמו בערכם הריאלי וזאת לא יאוחר מ- 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הקונים (ככל שזו נמסרה להם), או במקרה שבו טרם נמסרה החזקה בדירה, לא יאוחר מ- 45 ימים מיום ביטול החוזה. על הרוכש יהיה לשתף פעולה ולחתום על כל המסמכים הנדרשים מצד הבנק המלווה של הפרויקט לביטול ערבויות חוק המכר וכן על כל יתר המסמכים לרבות הסכם ביטול, תצהירי ביטול וכו'.

23.3.5 בנוסף לכל האמור לעיל, ישלם הרוכש לחברה את הפיצוי האמור בסעיף 22. במקרה של ביטול ההסכם כאמור, יהיה הרוכש זכאי להחזר של 50% בלבד משכר טרחת עורכי - הדין ששילם. עורכי - דין יחזירו את הסכום המגיע לרוכש כאמור לאחר שיקבלו הוראה בכתב מאת החברה.

23.4 למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל ההסכם עם אחד מיחיד הרוכשים, היא תהיה זכאית לבטלו גם עם יחיד הרוכשים האחרים.

23.5 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן כלפי החברה. יחד עם האמור יצוין כי במקרה ובו מילוי חובותיו של הרוכש כלפי הרשות נדרשת לצורך מילוי חובה כלשהי של החברה, מובהר כי מילוי חובת הרוכש כאמור תהא תנאי למילוי חובת החברה.

24. הליווי הפיננסי

24.1 הובהר לרוכש והוא מאשר שידוע לו כי:

24.1.1 לצורך הקמת הבניין החברה מקבלת ו/או תקבל מבנק הפועלים בע"מ לעיל ולהלן: "**הבנק המלווה**" (אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "**האשראי**")) וכי להבטחת האשראי יצרה ו/או תיצור החברה, בין היתר, משכנתא ו/או שעבוד מדרגה ראשונה (להלן: "**השעבוד**") על המקרקעין ועל זכויותיה כלפי רוכשי יחידות במקרקעין (כולל הרוכש) לטובת הבנק המלווה.

24.1.2 אם על הרוכש לקבל מהחברה ערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**"), הערבות תוצא על ידי הבנק בגין כל תשלום בקשר עם רכישת הדירה וזאת לאחר ביצוע כל תשלום ותשלום על ידי הרוכש בהתאם להוראות החוק (להלן: "**הערבות**").

24.1.3 כל התשלומים יבוצעו על ידי הרוכש אך ורק בהתאם לפנקס שוברים שיופק על ידי הבנק המלווה ויימסר לו על ידי החברה, והודע לרוכש כי תנאי למסירת הבטוחה (ערבות חוק המכר) בהתאם להסכם זה הינו תשלום על פי פנקס השוברים, בהתאם לאמור לעיל.

- 24.1.4 במידה והבנק ישלם לרוכש סכום כשלהוא בגין הערבות אשר תוצא לטובתו - אם תוצא ערבות כזו - יועברו לטובת הבנק כל הזכויות שרכש הרוכש לפי ההסכם מבלי שיהיה על הבנק לקבל הסכמה נוספת מהרוכש או מהחברה, והכל כמובן, מבלי לגרוע מהאמור בכתב הערבות האמור.
- 24.1.5 החברה פתחה בבנק _____ חשבון מס' _____ בסניף מס' _____ ('חשבון הפרויקט') וכי לבנק יש ו/או יהיו זכות עכבון וקיצוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרויקט.
- 24.1.6 הרוכש יהא זכאי לפנות לבנק לצורך אישור פרטי חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת באמצעות סניף הבנק ברח' _____, _____, באמצעות מענה טלפוני מספר _____ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
- 24.1.7 כל ההכנסות בקשר לפרויקט ינוהלו בנפרד מכל יתר עסקי החברה, במסגרת חשבון ליווי בנקאי שיפתח לשם כך על ידי החברה בבנק הפועלים, בפיקוח מלא ובשליטה של הבנק.
- 24.1.8 הרוכש מצהיר כי כתובתו כאמור במבוא להסכם זה היא כתובתו הנכונה למשלוח הערבויות אשר יונפקו לטובתו על ידי הבנק כאמור לעיל וכי הוא מתחייב להודיע לבנק באמצעות דוא"ל לכתובת **מרכז עסקים תל אביב לכתובת** [uri.ben-yosef@poalim.co.il](mailto:yosef@poalim.co.il) על כל שינוי בכתובתו כאמור.
- 24.1.9 הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחר משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו במבוא להסכם זה וכן את הסכום לתשלום.
- 24.2 החברה מורה בזאת לרוכש בהוראה בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזאת לשלם ישירות לחשבון הפרויקט את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש לחברה על פי ההסכם, באמצעות פנקס השוברים ובהתאם לאמור בסעיף 24.1.3 לעיל, כאמור, והצדדים מסכימים ומצהירים בזאת כי כל תשלום אשר לא שולם ישירות לחשבון הפרויקט לא יחשב כתשלום על חשבון רכישת הדירה על פי ההסכם.
- 24.3 הרוכש מסכים ומאשר כי כל עוד לא הסיר הבנק את השיעבוד וכל עוד לא אישר הבנק בכתב כי זכויות הרוכש בגין הדירה משוחררות מהשיעבוד, השעבוד יהיה עדיף על זכויות הרוכש בגין הדירה ובגין המקרקעין והבנק יהיה רשאי לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהיא של החברה כלפי הרוכש.
- 24.4 הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידועה לו זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק. במקרה כזה מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו לחברה על פי חוזה זה ולבצע את כל התחייבויותיו על פי החוזה כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.
- 24.5 הרוכש מסכים כי היה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, תינתן לבנק תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייבה החברה כלפי הרוכש בהסכם זה.
- 24.6 הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק, לפחות 30 יום מראש, על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי.
- 24.7 הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום מהסכם זה יימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו של הרוכש כלפי הבנק בקשר עם הזכויות המוקנות לבנק כאמור בהסכם זה, וכן כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

- 24.8 הרוכש מסכים ומתחייב בזאת לתת לחברה ו/או לבנק המלווה, לפי הענין, את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, שם הרוכש ופרטיו המזהים, העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש בקשר עם רכישת הדירה וכיוצ"ב..
- 24.9 ידוע לרוכש והוא מאשר בזאת כי הסכמת הבנק להעמדת אשראים למוכר עתידה להינתן, בין היתר, בהסתמך על קבלת הסכמות אלה של הרוכש.

25. שונות

מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי :

- 25.1 במקרה שאחד מיחידי הרוכש יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, תחייב חתימתו את כל יחידי הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי יחידי הרוכש מהווה ותחשב לכל ענין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידי הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את יתר יחידי הרוכש כאמור לעיל; החברה תהא רשאית לקבוע כי בקשה לביטול ההסכם תחייב חתימה של כל יחידי הרוכש, ללא יוצא מהכלל.
- 25.2 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר שיחתם על ידי שני הצדדים.
- 25.3 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב, על-ידי מוסמך לכך מטעם החברה.
- 25.4 כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובדי/ים החברה ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב.
- שום איחור על ידי החברה או הרוכש בשימוש בזכויותיהם לא יחשב כויתור. החברה או הרוכש יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם ו/או כל חלק מהן עפ"י הסכם זה ועפ"י החוק, בכל מועד שימצאו לנכון במסגרת הקבועה לכך בחוק.
- 25.5 במידה והרוכש או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות עפ"י הסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור תוך המועד כאמור, תהיה החברה זכאית לבטל ההסכם ולמכור הדירה לאחרים ללא שלרוכש תעמוד זכות להתנגד למכירה.
- 25.6 החברה תהיה זכאית להעביר לאחרים את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש. החברה תודיע לרוכש בכתב על כך, ובלבד שהחברה תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.
- 25.7 על אף כל האמור בחוזה זה לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי אם יחול שינוי בהוראת דין או בהנחיות הרשויות, כולל הוראות שהליכים סופיים לגביהם הושלמו לאחר חתימת חוזה זה וכתוצאה מהוראות הדין או הוראות הרשויות המוסמכות יהיה על החברה לשנות את התנאים הכלליים, המפרט או התכנית - יחייבו שינויים אלה את הצדדים.
- 25.8 מוסכם בזאת, כי תנאי חוזה זה בלבד משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי החברה לא תהא קשורה בכל הבטחות, הצהרות, הסברים, מצגים, פרוספקטים, חומר פרסומי כלשהוא, הסכמים, טיוטות, התנהגות והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, וכי כל שינוי של חוזה זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים. הצהרות והתחייבויות שתעשינה בעל פה על ידי כל אדם ואפילו עובדי החברה ו/או מי מטעמה, בכל דבר הנוגע לחוזה זה, לא יחייבו את החברה, אלא אם תעשינה בכתב ותחתמנה כדין על ידי החברה. אין באמור לעיל כדי לשלול מן הרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר ו/או כדי לשלול מן הקונה תוקף חוזה של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

25.9 מוצהר ומוסכם בזה כי כל מחלוקת ו/או סכסוך אחר שיתגלע בין הצדדים בקשר להסכם זה והנובע מההוראות הכספיות שבהסכם ו/או מחלקים בהסכם אשר סעיף Error! Reference source not found. -1 Error! Reference source not found. לעיל אינם חלים עליהם ימסרו לשיפוט בבית המשפט המוסמך לכך בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

25.10 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בכותרת ההסכם, או כתובת אחרת עליה יודיע הרוכש לחברה בכתב לאחר חתימת ההסכם.

כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר, עפ"י כתובות הצדדים כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 7 ימים ממועד מסירתה בבית הדואר.

הרוכש מתחייב להודיע לחברה בכתב על שינוי כתובתו, ובמקרה שהרוכש אינו אמור להתגורר בדירה להודיע על הכתובת אליה ישלחו אליו הודעות החברה. החברה לא תהיה אחראית לנזקים שייגרמו לרוכש כתוצאה מאי קבלת הודעותיה עקב אי-עדכון כתובתו של הרוכש כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

