

בנין דירה



בס"ד

הסכם מחיר מטרות

שנערך ונחתם בירושלים ביום לחודש שנת

בין:

הדס-אלעד קפיטל בע"מ ח.פ. 516719465

על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר גלעד לוי
מרח' מאיר שחם 2
ירושלים

- מצד אחד -
(להלן: "המוכר")
או ("החברה")

לבין:

ת.ז. _____
מרחוב _____
טלפון: _____
כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

- מצד שני -
(להלן: "הרוכש")

- הואיל** וביום 18.12.2022 זכתה החברה במכרז, כהגדרתו להלן, רשות מקרקעי ישראל בקשר עם המקרקעין;
- והואיל:** וביום 19.12.2022 התקשרה החברה בהסכם חכירה של המקרקעין לתקופת חכירה של 98 שנים החל מיום 14.12.2022 ועד ליום 13.12.2120;
- והואיל** והמוכר מצהיר כי הינו זכאי לבנות את הפרוייקט על המקרקעין;
- והואיל** והרוכש מעוניין לרכוש מהחברה את הדירה אשר תבנה ו/או נבנית לפי התנאים המפורטים בהסכם זה ובנספחים המצורפים לו;
- והואיל** והרוכש מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ "חסר דיור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;
- והואיל** והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם המשפטיים כמפורט בהסכם זה להלן:

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד, ואין לעשות בהן כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה ונספחיו.
- 1.3 מובהר כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרות". 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.

1.4 מוסכם בזאת כי תנאי ההסכם משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו, כי הקונה קונה את הדירה אך ורק בהסתמך על האמור בהסכם, וכי כל ההבטחות, הפרסומים, ההצהרות, המצגים, ההסכמים, הטיוטות וההתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בהסכם ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ושלא נכללו במפורש בהסכם יהיו בטלים ומבוטלים, לא ישמשו לפרשנות ההסכם ולא יחייבו את הצדדים באופן כלשהו. כתוצאה מכך מוותרים הצדדים במפורש על כל טענה, זכות או תביעה שיש להם או שתהיה להם אם בכלל מכח המסמכים דלעיל.

1.5 רשימת נספחים :

1.4.1	נספח "א" -	נספח פרטי הדירה, תמורה ותשלומים
1.4.2	נספח "ב" -	תשריטים לפי חוק המכר
1.4.3	נספח "ג" -	המפרט הטכני
1.4.4	נספח "ג'7" -	תצהיר רוכש
	נספח "ד" -	נספח היעדר היתר בנייה
1.4.5	נספח "ה" -	יפוי כוח בלתי חוזר
1.4.6	נספח "ו" -	הודעות לפי חוק המכר
1.4.8	נספח "ז" -	נספח הבנק המלווה
1.4.9	נספח "ח" -	תצהירי זכאות מחיר מטר
1.4.10	נספח "ט" -	עקרונות להסכם ניהול

2. הגדרות (לעיל ולהלן)

2.1	"המקרקעין" -	חלקות 35,36,37,38 בגוש 5762 בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה.
2.2	"הסכם החכירה" -	הסכם בין החברה לבין הרשות מיום 19.12.2022 לבין החברה.
2.3	"הרשות" או "רמ"י"	רשות מקרקעין ישראל
2.4	"המכרז"	מכרז מס' 104/2022 במתחם 62981 של הרשות
2.5	"הבניין" -	
2.6	"הדירה" או "הנכס"	כמפורט בנספח א'.
2.7	"התוכנית" -	תוכנית הדירה נספח ב'.
2.8	"דירות שוק חופשי"	דירות בפרוייקט שיימכרו שלא במסגרת "מחיר מטר".
2.9	"יחידות העיריה"	מבני ציבור בקומת הקרקע במגרשים 111 ו-113. אשר ייעודם ייקבע על ידי עיריית אלעד לפי שיקול דעתה.
2.10	"המפרט הטכני" -	המפרט הטכני של הדירה ושל הבניין, המצ"ב כנספח "ג'".
2.11	"הפרוייקט" -	ייזום, תכנון ובניית של 104 יח"ד, מבני ציבור ושטחי מסחר, וכל שימוש אחר הכל לפי תנאי המכרז ו/או לפי התב"ע החלה, שבדעת החברה להקים במקרקעין.
2.12	"עבודות הפיתוח" -	כל עבודות הפיתוח אשר יש לבצע במקרקעין לשם הקמת הפרוייקט. ובכללן : עבודות שהחברה התחייבה לבצען במפרט שהינן בתחומי המקרקעין אך לא בתוך הבניינים כגון מדרכות, תאורת חוץ, גיטון וכיו"ב.
2.13	"עבודות פיתוח כלליות" -	עבודות שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או משרד השיכון ו/או מי מטעמם במקרקעין או מחוץ לגבולותיהם.
2.14	"היתר הבניה" -	היתר בניה אשר יוצא על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד, המאפשר, בין היתר, הקמתה ובנייתה של הדירה בהתאם לתוכנית הדירה, וכפי שיתוקן מעת לעת.

2.15	"רכוש משותף" -	כהגדרתו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, אך ללא זכויות בניה, אשר בכל מקרה יוותרו בבעלות החברה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, ולא כולל שטחים אשר יוקצו לצרכי הנחת מתקני חשמל, טלפון, גז, וכיו"ב, וכן לא כולל כל שטח אחר אשר יוצא על-ידי החברה מגדר הרכוש המשותף ויוצמד לדירה ו/או יחידות אחרות בבניין, כאמור בסעיף 14.17 להלן.
2.16	"הבנק" -	בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל בנק אשר יעניק ליווי פיננסי לבניית הפרוייקט, לרבות הענקת ערבות בנקאית לרוכשי הדירות בפרוייקט בהתאם לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
2.16	"מדד" -	מדד תשומות הבניה המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
2.17	"המדד הבסיסי" -	המדד הנזכר בנספח א.
2.18	"המדד האחרון" -	המדד האחרון הידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ו/או תחשיב, אך לא פחות מהמדד הבסיסי.
2.19	"עורכי הדין" -	משרד עו"ד י. שטינברג ושות'.
2.20	"הקבלן" -	כל קבלן/נים רשום/מים בעל/י סיווג מתאים שהחברה תימצא לנכון, לפי שקול דעתה הסביר, למסור לו/להם את עבודות הבנייה במקרקעין ו/או הפרוייקט או כל חלק מהם.
2.21	"מועד המסירה" -	המועד המופיע בנספח א'.
2.22	"אי התאמה" -	אי התאמה בדירה גופא כמפורט בסעיף 4 לחוק המכר דירות, בכפוף לסטייה מותרת בכמויות ובמידות כאמור במפרט הטכני.
2.23	"הבטוחה" -	כל בטוחה שתמסור החברה לקונה מעת לעת על פי חוק הבטחת השקעות.
2.24	"הבית המשותף" -	הבית המשותף שירשם על פי הוראות חוק המקרקעין והוראות ההסכם ושהדירה תהווה חלק ממנו.
2.25	"ההסכם" -	הסכם זה על נספחיו ותיקונו.
2.26	"חלק הדירה בהוצאות" -	שיעור חלקה של הדירה בהוצאות ניהול והחזקת רכוש שיחולו על כלל בעלי היחידות במתחם או חלקם, הכל כמפורט בהסכם הניהול.
2.27	"חלק הדירה ברכוש המשותף" -	שיעור חלקה של הדירה ברכוש המשותף השווה למנה המתקבלת מחלוקת שטח הדירה ברוטו בשטח הדירה ברוטו של כלל הדירות בבית המשותף, כשה מעוגל בהתאם לדרישות המפקח על רישום המקרקעין ובכפוף לאמור בהסכם זה.
2.28	"מסמכי הבית המשותף" -	תקנון הבית המשותף, תשריט הבית המשותף, צו הבית המשותף וכל מסמך אחר הקשור לרישום הבית המשותף, על תיקונייהם.
2.29	"הסכומים הנוספים" -	כל סכום מכל מין וסוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי ומכח הוראות ההסכם, למעט התמורה.
2.30	"תשלומי החובה" -	כל התשלומים, האגרות, ההיטלים והמסים העירוניים או הממשלתיים או האחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה, ודמי ניהול ואחזקה, ולרבות אלה החלים ו/או שיחולו בהיות הדירה חלק מהבניין והמתחם.
2.31	"חשבון הפרוייקט" -	
2.32	"התמורה" -	הסך הנקוב בנספח א'.
2.33	"הפרוטוקול" -	פרוטוקול המסירה אשר יערך ע"י החברה והרוכש עובר למועד המסירה, כנזכר בסעיף 9.13 להלן.

החברה מתחייבת בזה למכור לרוכש את הדירה ולמסרה לו לאחר השלמת בנייתה, והרוכש מתחייב לרכוש ולקבל מהחברה את הדירה, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבויות החברה כלפי הקונה וזכויות הקונה נוגעות אך ורק לדירה ולחלק היחסי ברכוש המשותף כמפורט בהסכם ואינן נוגעות לכל חלק אחר בבניין או במקרקעין בהם ייוותרו הזכויות בידי החברה או בידי מי שהיא תעבירן לידי, ובכפוף להוראות ההסכם.

3.2 הדירה תיבנה על-פי המפרט, התכנית, ובכפוף להוראות כל דין.

4. הצהרות הרוכש

4.1

לרוכש ניתנה האפשרות לראות, לבחון ולבדוק היטב בעצמו ו/או באמצעות יועצים מטעמו את המקרקעין וסביבתם, לרבות החלקה בה נבנה ו/או יבנה הבניין, הן בפועל, בשטח, והן על גבי תשריט התב"ע והתשריטים הנספחים להסכם זה, את זכויות החברה במקרקעין, את תוכניות בניין העיר החלות על המקרקעין, את המצב התכנוני ו/או הרישוי של המקרקעין, את הפרוייקט, את הדירה, לרבות חניה ו/או המחסן ו/או הגג ו/או החצר (בין אם אלו הוצמדו במפורש בהסכם זה לדירה ובין אם לאו) את ההסכם על כל נספחיו ואת המפרט הטכני, ומצאם תואמים את רצונו ומטרותיו לשביעות רצונו המלאה, הוא מאשר בחתימתו על הסכם זה כי קיבל את כל ההסברים הנדרשים לשביעות רצונו ובדק את כל הבדיקות הנדרשות ברשויות הרלוונטיות. כמו כן ידוע לרוכש כי המקרקעין עשויים לעבור הליך של פרצלציה, ומשכך עשויים מספרי החלקות להשתנות.

4.2

לרוכש נתנה האפשרות לבחון ולבדוק את דרכי הגישה למקרקעין בכללותם, לפרוייקט ולבניין, וכן את הכבישים ודרכי התחבורה שבסביבת המקרקעין. כן ידוע לרוכש כי עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין ובסביבתם, לרבות הנחת תשתיות, מובלי ניקוז, כבישים, מדרכות, תאורה, תיעול וכיוב' אינן מבוצעות ע"י החברה.

4.3

הרוכש מסכים ומאשר, כי סטיות קבילות בהתאם לקבוע בצו מכר דירות (טופס של מפרט) ו/או כל דין לא יהוו משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה.

4.4

מוסכם בזה, כי אם לא ינתן היתר בניה בחלוף 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהא הרוכש רשאי לבטל את ההסכם, והחברה תשיב לו את מלוא הסכום ששילם על-חשבון התמורה, בערכם הריאלי, הכל כמפורט בנספח ד' להסכם זה.

4.5

הרוכש מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי בכפוף להוראות כל דין זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות כיום, ובין שתתווספנה בעתיד, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות ו/או שטחי המסחר בבנין, הינן רכוש החברה בלבד ו/או מי מטעמה וכי לא תהיינה לו כל זכויות בהן, למעט זכויותיו לגבי הדירה, אשר הוקנו לו במפורש בהסכם זה. החברה, או מי שהחברה תעביר לו את הזכויות כאמור, יהיו רשאים לנצל את זכויות הבניה בכל מועד שהוא לפי שיקול דעתם. הימנעות החברה מלנצל זכות מזכויותיה לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לענין תביעת זכות כזו על-ידה בעתיד ולא תיחשב כוויתור מצדה על זכות זו, אלא אם ויתרה על הזכות במפורש ובכתב.

4.6

הרוכש מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי החברה רשאית להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות אחרות בבנין, הכל כמפורט בהסכם זה וכן כי בכוונת החברה לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף.

4.7

הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי הבניין יכלול חניה ומערכות נוספות וכן שטח ו/או שטחי מסחר ו/או ייעודים אחרים. הרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, אין לו ולא יהיה לו כל חלק במישרין ו/או בעקיפין בשטחים האחרים לרבות חניות ו/או מחסנים והוא לא יהיה רשאי להפריע ו/או להתערב בניהולם של אלו.

4.8

הרוכש מצהיר כי ככל שהחברה תתקשר עם בנק מלווה, ידוע לו שזכויות החברה במקרקעין, לרבות כל הבנוי ו/או יבנה עליהם, ישועבדו לבנק, בין היתר במסגרת הסכם ליווי פיננסי שתחתום החברה עם הבנק בקשר עם בניית הפרוייקט. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.

4.9 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שסכום התמורה, ישולם אך ורק לחשבון הפרוייקט בלבד.

4.10 בוטל.

4.11

הרוכש מצהיר כי החברה הודיעה לו והרוכש הסכים לכך, כי היא זכאית בכל עת, אף לאחר כריתת הסכם זה, לבקש ולהשיג מהרשויות המוסמכות תיקון ו/או שינוי בתב"ע ו/או בהיתר הבנייה והרוכש יהיה מנוע מלהתנגד בכל דרך שהיא לשינוי או תיקון כנ"ל, בתנאי כי מיקום הבניין וייעודו וכן מיקום הדירה לא ישתנו עקב כך. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

- 4.12 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שבניית הפרוייקט תבוצע על פי שיקול דעתה של החברה, בהתאם לצרכיה, מצב השוק וכל נתון אחר שיהיה רלוונטי בכל עת רלוונטית. הרוכש מאשר, כי ידוע לו, כי יתכן והחברה תבקש מהוועדה הקלות שונות בקשר עם הפרוייקט, והרוכש מתחייב שלא להתנגד בכל אופן שהוא לבקשות החברה כאמור, ככל שתוגשנה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 4.13 ידוע והובהר לו היטב, כי נתוני הפרוייקט, לרבות הבניין מספר הדירות/היחידות בבניין ו/או בבניין הסמוך, מספר הקומות בבניין ו/או אופן העמדת הבניין ו/או הבניינים הסמוכים, עשויים להשתנות, בין היתר, בשל שינויים בהוראות הדין, ו/או התב"ע ו/או הוראות הרשויות הרלבנטיות, לרבות שינויים כאמור עפ"י החלטת ו/או ביוזמת החברה, וכי הוא מסכים כי לא תידרש הסכמתו לשינויים כאלה, כי לא יתנגד להם, מכל סיבה שהיא ובכל אופן שהוא, וכי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לעניין זה.
- 4.14 ידוע לו כי עבודות בנייה רחבות היקף תעשינה במסגרת בניית הפרוייקט. הרוכש מתחייב שלא לפעול ו/או להפריע לעבודות הנ"ל, בעצמו או באמצעות אחרים. ידוע לרוכש כי התחייבותו זו מהווה תנאי מוקדם להסכמת החברה להתקשר עמו בהסכם זה, ואלמלא הצהרה בלתי מסויגת זו, לא היתה מתקשרת עמו.
- 4.15 ידוע לו, כי ככל שנמסר לו מאת החברה שטח הדירה, הרי ששטח זה הינו שטח ברוטו, הכולל הן את השטח שמתחת לקירות הפנימיים ו/או החיצוניים של הדירה, שאינם משותפים, מחצית השטח מתחת לקירות המשותפים ושטח מרפסות. כמו כן מאשר הרוכש, כי ידוע לו, שהמידות המחייבות לעניין שטח הדירה, הינן המידות הנגזרות מתוכניות המכר בלבד ו/או מהמידות המפורטות במפרט הטכני. ככל שהוצגו ו/או תוצגנה בפני הרוכש תוכניות אחרות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תכניות ביצוע, הרי שמבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, אלו אינן מחייבות לעניין מידות הדירה.
- 4.16 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה ידוע לרוכש כי הגג החדש שיווצר ו/או כל שטח שלא יוחד לו במפורש לפי הסכם זה ו/או הנספחים לו יהווה רכוש משותף ו/או יוצמד לגורם הרלוונטי, לפי בחירת החברה.
- 4.17 הרוכש מאשר כי חלק מן הפרוייקט יכיל דירות במסגרת "מחיר מטרה" וחלק במסגרת "שוק חופשי". בנוסף, יכלול הפרוייקט גם יחידות מסחר ומבני ציבור לרבות דת, תרבות ומוסדות קהילתיים.
- 4.18 הרוכש מצהיר ומאשר כי ידוע לו שחלק מן הפרוייקט מיועד לשטחי מסחר, וככזה חלקים ממנו עשויים לכלול שטחים המיועדים לעסקים בתחום המזון, המסעדות וכי' אשר עלולים לכלול מפגעי ריח ורעש בכפוף להוראות כל דין.

5. תמורת הדירה

- 5.1 תמורת התחייבויות החברה בהסכם זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסך הנקוב בנספח "א'", המצ"ב להסכם זה. התמורה כוללת את מחיר הדירה ואת כל ההצמדות לדירה כמפורט בנספח א', ולא יאוחר מהמועדים הנקובים בנספח א'. התשלומים ישאו הפרשי הצמדה למדד למדד תשומות הבנייה למגורים.
- 5.2 התמורה, לרבות כל תשלום מן התשלומים המפורטים בנספח "א'", כוללת מס ערך מוסף בשיעור הידוע ביום חתימת הסכם זה. ישונה מס הערך המוסף, ישלם הרוכש לגבי היתרה שנותרה לתשלום את שיעור המס בהתאם לשינוי, כפי שיחול במועד כל תשלום.
- 5.3 תשלום התמורה במלואה ובמועדה הינו תנאי מהותי ויסודי בהסכם זה והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם. כל תשלום אשר ישולם על ידי הרוכש על חשבון התמורה יועבר לזכות חשבון הפרוייקט באמצעות שוברים בלבד, ורק עם העברת התשלום לחשבון הפרוייקט, ועם פרעונו של התשלום יראו את התשלום כאילו בוצע.
- 5.4 התשלומים יבוצעו רק בימי עסקים מבלי שהדבר יתיר דחייה במועדי התשלומים. שולם תשלום ביום שאינו יום עסקים יחשב התשלום כאילו שולם ביום העסקים הראשון שלאחר אותו מועד.
- 5.5 מבלי לפגוע באלו מזכויותיה של החברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, מוסכם בזה כי כל תשלום על-חשבון התמורה ו/או כל תשלום אחר המגיע לחברה מהרוכש, אשר לא ישולם במלואו ובמועדו ישא ריבית פיגורים בשיעור שלא יעלה על 8% שנתי. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.
- 5.6 כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, ראשית, על-חשבון הריבית ורק אח"כ על-חשבון הקרן שאמורה היתה להיות משולמת.

- 5.7 לא שילם הרוכש תשלום כלשהו, מהתשלומים שעליו לשלם לחברה על-פי הסכם זה, מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה העולה על 10 ימים או כל הפרה יסודית אחרת, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת התראה בכתב לקונה שבו תדרוש המוכרת מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה, כאמור, ייחשב החוזה כבטל עם תום 10 יום ממסירת ההתראה ביד לקונה וזאת מבלי לפגוע בזכות החברה לסעדים העומדים לרשותה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין במקרה של הפרת הסכם – והכל בכפוף לאמור בסעיף 22 להלן.
- 5.8 מובהר בזאת כי הפרשי הצמדה בגין כל תשלום הינם חלק בלתי נפרד מקרן אותו תשלום לכל דבר ועניין.
- 5.9 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם איזה מהתשלומים, מתחייב הקונה לשלם לחברה את יתרת התמורה שלא שולמה עד לאותו מועד לא יאוחר מאשר שלושה ימים לפני מועד המסירה.
- 5.10 בוטל.
- 5.11 הסכומים הנוספים, ככל שחלים על הרוכש לפי הסכם זה, או כל אחד מהם ישולמו במועד הקבוע לתשלום כל סכום כזה על פי ההסכם או על פי הדין לפי המוקדם שביניהם, ואם לא נקבע מועד כאמור אזי במועד חתימת ההסכם. לא ידוע במועד חתימת ההסכם האם יחול סכום נוסף זה או אחר, הרי שזה ישולם תוך שבעה ימים מיום שנמסרה לקונה הודעה בדבר חובתו לשאת בסכום הנוסף וגובהו.

6. מיסים, אגרות, היטלים והוצאות

- בנוסף לאמור בסעיף 5 לעיל, ומבלי לגרוע מכל חיוב לפי הוראות כל דין, ישאו הצדדים בתשלומים ובהוצאות נוספות כמפורט להלן:
- 6.1 כל תשלומי החובה לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, וכן בגין תקופות האיחור הנזכרות בסעיף 10.1, **Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.** ו-11 להלן, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 6.2 החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה עד למועד חתימת החוזה תחול חובת התשלום על החברה. חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלום על החברה וזאת בכפוף לכך שההקלות ו/או זכויות הבניה הנוספות ו/או ההטבות הגלומות בתוכנית המשביחה ניתנו לחברה ו/או אושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט.
- 6.3 יובהר כי תשלום היטל השבחה בגין היתר הבניה שניתן ו/או בגין תוספת אחוזי בניה ו/או הגדלת זכויות הבניה או הניצול ו/או כל הקלות שיינתנו לחברה ו/או שאושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט, תישא בו החברה אף לאחר מועד חתימת הסכם זה..
- 6.4 החברה רשאית לשלם תשלומים במקום הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי-תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. שילמה החברה מיסים שהרוכש חייב בתשלום, ישיב הרוכש לחברה את הסכום ששילמה מיד עם דרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק.
- 6.5 במס שבח מקרקעין (או במס הכנסה) שיחול, אם יחול, תשא החברה בלבד.
- 6.6 במס רכישה שיחול, ישא הרוכש בלבד, והרוכש ישלמו ישירות לרשויות המס על אחריותו, במועד החוקי לכך, הסמוך למועד עריכת ההסכם. ככל שתיערך על ידי החברה או מי מטעמה שומה עצמית עבור הקונה, הרי שמובהר בזאת כי היא תיערך על פי בקשת הקונה ולאחר שהודע לו כי באפשרותו להכין את השומה העצמית בכל דרך שימצא לנכון או לא לערוך שומה עצמית כלל. החברה ו/או עורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח על העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין.
- 6.7 תשלום בגין פיקדון מונה, ככל וביצע המוכר עבור הרוכש, אשר נשאר לזכות הרוכש, יוכל המוכר לגבות בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.

החברה מתחייבת לרשום משכנתא לחובתו של הקונה והחברה תשלם את העלויות ו/או האגרות הכרוכות ברישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא שנטל הקונה. יובהר, כי העלויות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא יחולו על הקונה למעט רישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא שתחול על המוכרת. כל יתר ההוצאות והאגרות עבור רישום זכויות הקונה בלשכת רישום מקרקעין יחולו על המוכרת.

6.8

7. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

- 7.1 החברה תבטיח לרוכש את התשלומים ששילם עפ"י הסכם זה על חשבון מחיר הדירה, בדרך של ערבות חוק מכר, בהתאם להוראות כל דין (להלן: "**ערבות חוק המכר**" או "**ערבויות חוק המכר**", לפי העניין). כל ערבות תשלח לרוכש בתוך 14 ימים ממועד פירעונו בפועל של כל תשלום על ידו לחברה.
- 7.2 הרוכש מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה, על כתב התחייבות כלפי הבנק בנוסח המצורף להסכם זה, כנספח ז' להסכם זה.
- 7.3 סכום כל ערבות חוק מכר יהיה שווה לסכום התשלום שישולם בפועל על ידי הרוכש ע"ח מחיר הדירה בהפחתת רכיב המע"מ, כפי שסכום זה נקוב בשובר ששולם על ידי הקונה. בכפוף להוראות חוק קוגנטיות, החברה תהיה רשאית לגרום להמרת הבטוחה שניתנה כנ"ל ברישום הערת אזהרה לטובת הרוכש או בכל בטוחה אחרת לפי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) בגין הסכם זה על החלקה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), והודעה על כך תשלח לרוכש. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, לרבות על הבקשה לרישום הערת אזהרה שתומצא לו על ידי החברה. עם מסירת הבטוחה החלופית לידי הרוכש ו/או עם היווצרותה, תהא הבטוחה המקורית בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הרוכש או בכל פעולה נוספת, וזאת מבלי לגרום מהתחייבותו של הרוכש להחזיר את הבטוחה שנמסרה לו מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכנגד הבטוחה החלופית, כאמור לעיל. בנוסף, הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך הנדרש לצורך ביטול הבטוחה המוחלפת ו/או קבלת הבטוחה החלופית. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא להחלפת הבטוחה ובכלל זה לעשות שימוש בייפוי הכח, והכל מבלי לפגוע בחובת הקונה לעשות כן.
- 7.4 ככל שתינתן ערבות חוק מכר, בסמוך למועד המסירה וכתנאי למסירת הדירה לידי הקונה יפקיד הקונה לדרישת החברה את הבטוחה בידי בא כוחו של הקונה, ובלבד שעורך הדין הנ"ל לא יעביר את הבטוחה לידי החברה קודם להתקיים התנאים בחוק הבטחת השקעות המתירים לחברה לבטל את הבטוחה האמורה.
- 7.5 הרוכש לא יהיה רשאי לממש את ערבות חוק המכר בכל מקרה, אלא אם כן ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה.
- 7.6 מוסכם בזה במפורש, כי ככל שלא תינתן הסכת החברה במפורש, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש ו/או לטובת כל גורם שיתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה. הרוכש מתחייב בזה, כי לא ירשום לטובתו הערת אזהרה בגין הסכם זה. רשם הרוכש הערת אזהרה בניגוד להתחייבותו כאמור, תהא החברה זכאית (לבטל את החוזה וכן למחוק את ההערה שנרשמה ותהא זכאית לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח שניתן לה על ידי הרוכש. הרוכש ישא בכל ההוצאות שתהיינה לחברה, בין ישירות ובין עקיפות, כתוצאה מרישום ההערה ומחיקתה, וזאת בנוסף לכל סעד העומד לזכותה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

8. בניית הפרוייקט והדירה

- 8.1 החברה תחל בבניית הבניין והדירה לכשיתאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים, מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בניית הבניין והדירה.
- 8.2 לחברה הזכות לבנות את הפרוייקט ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא (לרבות מספר הקומות), בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד. בנוסף, לחברה שמורה הזכות, בכל עת, לבנות כל מבנה או בנין שהם בכל שטח משטחי המקרקעין בצורה, במיקום ובאופן ובכל מספר קומות, כפי שתמצא לנכון ההתאם להיתר הבניה. ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה גופא.
- 8.3 החברה תהיה רשאית לקבוע כי לשם ביצוע הפעולות האמורות בסעיף 8.2 לעיל, רשאית החברה, על חשבונה, להשתמש ברכוש המשותף ובכל חלק הימנו להתחבר אליו ואל המערכות הטכניות, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית, המעליות, מערכות המים, הטלפון ומיזוג האוויר וכיו"ב, לשנותן, להוסיף עליהן ולקבוע דרכים שונות וחדשות לתפעולן, להציב פיגומים, כלי עבודה, ציוד וחומרים ברכוש המשותף ולהעביר דרך כל חלק של המקרקעין או הבניין צנורות, מערכות וכבלים, ובלבד שמידת הפגיעה בקונה תהיה המינימלית האפשרית בנסיבות העניין.

- 8.4 הקונה יאפשר לחברה ולרשויות או לגופים העוסקים במימוש זכויות הבנייה, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין, ובמידת הצורך - לדירה, ולהוציא לפועל את העבודות או הפעולות אשר תידרשנה לצורך מימוש זכויות הבנייה ובלבד שהחברה תעשה את שביכולתה לכך שהפגיעה תהיה קטנה בנסיבות העניין.
- 8.5 לחברה הזכות בכל עת להסדיר חניות לכלי-רכב ומעברים להולכי-רגל, במגרש כולו כפי שימצא לנכון או בהתאם לתכנית בנין ערים, שתחול אותו זמן על המגרש.
- 8.6 הרוכש אינו זכאי, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, להתערב במהלך בניית הדירה ו/או הבניין ו/או יתר הבניינים על המקרקעין ו/או המסחר או לענין ביצוע עבודות הפיתוח במגרש. בכלל זה מתחייב הוא שלא לבצע עבודות בדירה ולא להיכנס ו/או להכניס לדירה או להתקין בה כל אביזר או פרט קודם למסירת הדירה לידי אלא בתיאום מראש ובכתב עם החברה.
- 8.7 הרוכש מתחייב לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות, שהחברה זכאית לעשותן לפי הסכם זה ו/או כל דין, בין לפני מסירת החזקה ובין לאחריה, ויהא אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף, שייגרם לחברה עקב התערבות או הפרעה מצידו. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של החברה, מוסכם בזה, כי בכל מקרה בו תדרש הסכמת הרוכש, תהיה החברה רשאית להציג הסכם זה, כדי להוכיח הסכמת הרוכש לשינויים ו/או לבניה ו/או לכל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות הרוכש לפנות לערכאות ו/או לוועדות התכנון.
- 8.8 לחברה שמורה הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר כל יחידה מיחידות הבנין או המקרקעין ו/או מבני הציבור ו/או כל חלק אחר בבניין ו/או בפרוייקט - למעט הדירה - או חלק מהן או איזו זכות או טובת הנאה בהן, לכל מי שתחפוץ ובתנאים שיראו לה בכפוף להוראות כל דין.
- 8.9 החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך המגרש והבנין בעצמו או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, צינורות לגז, דלק, חשמל, מיכלי דלק וגז, תיעול, שוחות ביוב, כבלים לטלוויזיה וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניינים אחרים לידו. במקרים אלה על הרוכש לאפשר לחברה ולכל הפועלים מטעמה להכנס לשטח הבניין כדי לבצע העבודות, אשר תדרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל.
- 8.10 הרוכש מצהיר, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שתבוצענה בבנין מפעם לפעם עבודות אחזקה ותיקון של מתקנים, המשמשים גם בניינים אחרים ו/או שטחי מסחר ו/או ציבור הנמצאים בבניין.
- 8.11 אופן והיקף, ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח, שיבוצעו ע"י החברה במקרקעין, בבנין ו/או מחוצה להם, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך - בהתאם לחוזה הבנייה ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות. החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח בשטחי הפרוייקט החלות עליה תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לפי המוקדם מבניהם, והיא מתחייבת לעשות כן באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים. החברה מתחייבת לבנות את הבניין ואת הדירה במיומנות ובמקצועיות, לעשות שימוש בחומרים נאותים ולהשלים את בניית הדירה בהתאם להיתר הבניה, המפרט והתוכניות, ובלוח הזמנים הנקוב בהסכם.
- 8.12 הואיל וביקור הקונה במתחם קודם למועד המסירה כרוך בסיכון בטיחותי ובהפרעה לסדרי העבודה, מסכים ומתחייב הוא שלא לבקר במתחם, בטרם תימסר לו הדירה כאמור בהסכם, אלא בתיאום מוקדם עם החברה. מובהר בזאת כי אם לא ימלא הקונה אחר הוראות סעיף זה יהיה הקונה לבדו אחראי לכל נזק שייגרם לו, לחברה או לכל צד שלישי והדבר אף ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 8.13 הקונה מתחייב שלא לבצע בכל עת בדירה ובבניין כל שינוי או תוספת בניגוד לדין ובכלל זה ללא קבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי כל דין, ככל ונדרש. ידוע לקונה כי פעולות בניגוד לאמור לעיל עלולות לסכל את רישום הבית המשותף ו/או להקשות עליו, ומשכך פעולות כאמור לעיל יהיו אף הפרה יסודית של ההסכם. הובהר לקונה, כי כל ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מהשינוי שבוצע על ידו, לרבות עיכוב ברישום הבית המשותף יחולו על הקונה.
- 8.14 ידוע לקונה כי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה ורישום נערך חישוב שטח הדירה באופן שונה לעומת האמור במפרט הטכני, ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי החברה בקשר לכך.
- 8.15 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית להתקשר עם קבלן ו/או קבלנים לצורך ביצוע כל פעולה או התחייבות על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, לרבות בניית הבניין והדירה ו/או תיקון ליקויים ופגמים וכיו"ב, ובמקרה כאמור יבוא הקבלן תחת החברה בכל הקשור להתחייבות החברות לתיקון אי התאמות. קיום התחייבויות הקבלן כלפי הקונה מותנה בקיום התחייבויות הקונה כלפי החברה והקבלן על פי ההסכם והקבלן יהיה זכאי להסתמך כלפי הקונה על כל הוראה

ותנאי של ההסכם כאילו התנאים מתייחסים אליו ועל כל התחייבות של הקונה כאילו הייתה התחייבות כלפיו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע ו/או לפגוע באחריות החברה על פי ההסכם, במקרה שהקבלן לא יקיים את התחייבויותיו על פי ההסכם. מובהר בזאת כי אין במינוי הקבלן כאמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכות החברה לפטר כל קבלן או להחליפו מכל סיבה שהיא, ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי החברה אם תפעל כאמור או כלפי הקבלן בגין פיטוריו כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוזה זה.

8.16 כל פעולה שהחברה מתחייבת לבצע עפ"י הסכם זה ניתנת לביצוע גם באמצעות קבלני משנה.

9. מסירת החזקה בדירה

9.1 עד מועד המסירה כמפורט בנספח א', ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש, במלואן ובמועדן, תגרום החברה להשלמת בניית הדירה בהתאם לתוכנית ולמפרט ולפי תנאי הסכם זה, ותמסור את הדירה לחזקתו של הרוכש כשהיא פנויה וחופשית מכל אדם ו/או חפץ ומכל חוב, שיעבוד, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הרוכש, הדירה תהא בנויה עפ"י המפרט הטכני, ומחוברת (בין חיבור זמני ובין חיבור של קבע) למערכת השונות כמים, חשמל וכדו' (בכפוף לחתימת הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים ו/או התקנת מונים ו/או ביצוע החיבורים הנדרשים על ידי הגורמים המתאימים, פעולות שאינן באחריות החברה ומותנות בביצוע התחברות ותשלומים על ידי הקונה), וקיימת גישה סבירה לבניין ולדירה. אם תסתיים בניית הדירה לפני מועד המסירה תהא החברה זכאית להקדים את מסירת החזקה בדירה ולקבוע אותה לפני מועד המסירה, והרוכש מתחייב לקבל את החזקה במועד המוקדם יותר ולשלם את מלוא התמורה בהתאם להודעת החברה. מובהר בזה כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר ובתקופה של עד 60 ימים הקודמים למועד המסירה הנקוב בחוזה זה ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת חודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור תהא מותנית בהסכמת הקונה בכתב ומראש. הוקדם מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכרת עמדה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

9.2 מוסכם בזה במפורש, כי החברה רשאית להמשיך בעבודות פיתוח ועבודות השלמה בבנין ו/או במקרקעין ו/או במבני הציבור וסביבתם וכן לבצע עבודות בחלקים אחרים של הבנין ו/או ברכוש המשותף, וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בפועל מבלי שהדבר יהווה הפרה ו/או יקים לרוכש כל זכות ו/או עילת תביעה, והכל עד תום 6 (שישה) חודשים נוספים ממועד קבלת טופס 4 לבנין. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

9.3 מוצהר ומוסכם בזה כי הרוכש לא יהא רשאי לקבל את הדירה או כל חלק ממנה לרשותו או לחזקתו, ולו לזמן קצר או מוגבל, לפני מועד המסירה.

9.4 הרוכש לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תמסר לחזקתו בהתאם להוראות הסכם זה ולא יכניס לתוכה את חפציו. בכל מקרה בו יפעל הרוכש בניגוד לאמור לעיל, תקום לחברה הזכות לבטל את ההסכם והיא תהא רשאית לחזור ולתפוס את החזקה בדירה, לרבות תוך פינוי מטלטלי הרוכש ע"ח הרוכש. החברה לא תהא אחראית לכל נזק והוצאה שייגרמו לרוכש, אם ייגרמו כתוצאה מפעולות החברה לפי סעיף זה.

9.5 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח הודעה. (להלן: "ההודעה"). ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כדלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. לא הופיע הרוכש במועד שנקבע למסירת הדירה, או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו כבהסכם, הרי שמבלי לפגוע בזכות החברה לראות במחדל כאמור הפרת ההסכם ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, תבוצע המסירה בפועל, אף בלא נוכחותו, בלא צורך בכל הודעה נוספת.

9.6 הרוכש מתחייב להופיע במשרדי החברה לאחר קבלת ההודעה, להסדיר את כל יתר התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לפעול עפ"י ההנחיות שיקבל מהחברה ולחתום על כל המסמכים הרלוונטיים להליך מסירת החזקה בדירה. הרוכש מתחייב להגיע לאחר מכן לדירה בתיאום עם החברה, לבדוק את הדירה והתאמתה לתוכנית ולמפרט הטכני ולקבל את החזקה לידי. למען הסר ספק מובהר בזה, כי המועד בו תודיע החברה לרוכש על תחילת הליך מסירת החזקה בדירה ייחשב לכל דבר וענין כמועד מסירת הדירה.

9.7 הרוכש יהא חייב לקבל את החזקה בדירה גם אם יהיו בה עבודות להשלמה, ובלבד שהדירה ראוייה למגורים, שאין בעבודות ההשלמה הנ"ל כדי לפגוע בזכותו של הרוכש לשימוש סביר בדירה.

לא יופיע הרוכש גם במועד השני, תחשב החברה כמי שמסרה את הדירה לרוכש במועד האמור בסעיף 9.5 לעיל, כמועד המסירה לכל דבר ועניין, בין לצורך דין ובין לצורך ההסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור יחולו הוראות אלה:

9.8.1 הרוכש יחשב כמי שקיבל את החזקה בדירה, הן לעניין מניין תקופות הבדק, והן לעניין תשלומים החלים על הדירה, והקונה יהיה חייב בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי ההסכם חל תשלומם על הקונה ו/או על מחזיק ו/או בעלים של הדירה ממועד המסירה ואילך.

9.8.2 הקונה יישא בכל הוצאה ו/או נזק שייגרם לחברה בשל אי מסירת הדירה במועד המסירה, לרבות בשל מסירתה במועד אחר.

9.9 על אף האמור לעיל, כל עוד החזקה בדירה לא נמסרה בפועל לרוכש, החברה תישא באחריות על הדירה כשומר חנם בהתאם להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. היה והחברה תחליט לגבות את הוצאות השמירה מהרוכש החברה תחשב כשומר שכר בהתאם להוראות החוק.

9.10 הרוכש מתחייב להשלים ולמלא עובר למועד הנקוב בהודעה, אחר כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, ובפרט תשלום מלוא התמורה.

9.11 ידוע לרוכש כי מבלי לגרוע מאיזו מזכויות החברה, תנאי לקבלת החזקה בדירה הינו תשלום מלוא הסכומים שחייב בהם הרוכש לפי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה במועד והשבת מלוא הערבויות ופנקסי השוברים שקיבל בהתאם להסכם זה.

9.12 בוטל.

9.13 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במעוד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצויין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

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

9.15 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.

9.16 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

9.18 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.15, 9.16 ו- 9.17 בפרוטוקול המסירה.

9.19 הפרוטוקול יחתם על-ידי החברה והרוכש. מובהר בזאת כי חתימת הקונה על הפרוטוקול הינה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי.

9.20 אין בחתימת החברה על הפרוטוקול כדי להוות הסכמה מצידה לגבי אחריותה לכל המפורט בו.

9.21 החל ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ישא הרוכש בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה בבנין. החברה תהיה פטורה מהוצאות צריכה בפועל של דירות ו/או יחידות שלא נמכרו אם תוכיח שלא היתה צריכה בגין יחידות ו/או דירות אלו.

9.22 מוסכם בזה, כי החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו לקונה ו/או לכל אחד מהקונים, כנציג כלל בעלי הרכוש המשותף, הנציג יהא חייב לקבל גם את החזקה ברכוש המשותף בבנין ולחתום על מסמכי המסירה בדומה למסמכים עליהם הוחתם בקשר עם הדירה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יקבל הרוכש ויאשר בכתב קבלה של תכנית והוראות תחזוקה של מערכות הרכוש המשותף ושל חומרי הגימור בבנין כאמור במפרט וכן פרטים אודות צוות המתכננים של הבנין והתכניות, ויאשר כי ימסור מסמכים אלה לנציגות שתוקם בבנין, והכל כאמור במפרט. אין באמור לעיל כדי למנוע מהחברה למסור את הרכוש המשותף, התכניות והמסמכים כאמור לעיל, לרוכש אחר של דירה בבנין. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**").

- 9.23 החברה רשאית לקבוע תקופת הרצה בה למרות מסירת הדירה לקונה לא יפעלו כל המערכות והמתקנים בבניין ובפרויקט או שאלה יפעלו באופן חלקי, ובלבד שאי הפעלת המערכות כאמור לא תמנע מהקונה שימוש סביר בדירה.
- 9.24 החברה תמסור לרוכש הוראות תחזוקה של הדירה ומערכותיה במעמד החתימה על ההסכם, ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.

10. דחיית מועד מסירת החזקה בדירה

- 10.1 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי.
- 10.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.
- 10.3 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), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 10.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית המסירה כאמור, גם במהלך חודשים אלו, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 10.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה יעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (למען הסר ספק, מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 10.2 לעיל), יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"י התמורה בתוספת הצמדה וריבית כדין על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 10.6 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל בהתאם להוראות הדין:
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 10.7 בוטל.

- 10.8 למען הסר ספק, מוצהר בזה במפורש, כי כל הארכת מועד שנקבעה לפי סעיפים אלה, לא תזכה את הרוכש בהנחות ממחיר הדירה, או בתשלום פיצויים או בדמי נזק כלשהם ו/או בכל סעד משפטי אחר, ולא תפסיק את הצמדת סכום התמורה.
- 10.9 בוטל.

11. בחירת חומרים וביצוע שינויים ותוספות בדירה

- 11.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד לקבלת מפתח לדירה.
- 11.2 לקונה לא תהיה אפשרות לוותר על אחד ו/או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מאת המוכר, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים בתוספת למפרט המכר.
- 11.3 גובה הזיכוי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד ו/או יותר מהפריטים הנ"ל מפורט בתוספת למפרט להסכם זה. במקרה של ויתור כאמור על ידי הקונה, יינתן לקונה זיכוי כספי.
- 11.4 ויתור הקונה על הפריט ייעשה באמצעות הודעת הקונה בכתב למוכר שתינתן עד ל-6 חודשים לפני סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, ובכפוף להוראות חוק המכר. המוכר יודיע לקונה בכתב בסמוך לכך ולפחות 30 יום מראש על המועד האחרון לוותר על פריטים בהתאם להוראות סעיף זה. לא הודיע הקונה על רצונו בוותר על פריט כאמור, ייחשב הדבר כאילו החליט שלא לוותר על הפריטים הנ"ל ולא תעמוד עוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 10 ימים.
- 11.5 למרות האמור לעיל, במקרה והסכם זה ייחתם לאחר התקופה הקבועה בסעיף 11.4 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריטים כאמור לעיל, רק במידה שהם טרם הותקנו ולא חלפו 90 יום לפני מועד התקנתם ובלבד שהפריטים כאמור הוזמנו.
- 11.6 במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים שיתקנו בדירה מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להודיע על בחירתו למוכר או למי מטעמו בתוך 30 יום ממועד הודעת המוכר בכתב. המוכר יודיע לקונה בכתב על המועד האחרון לבחירה בהתאם להוראות סעיף זה. הוראות סעיף 11.5 לעיל יחולו גם ביחס לבחירת הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, בשינויים המחוייבים, לפי העניין.
- 11.7 במקרה שהקונה לא יבחר את הפריט ו/או האביזר ו/או החומרים במועד הנ"ל ואף לא לאחר 14 ימים ממועד מתן הודעה נוספת בכתב לקונה בה התבקש הקונה לבצע את הבחירה כאמור תיעשה בחירת החומרים ו/או האביזרים ו/או הפריטים על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, על פי שיקול דעתם הסביר. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 11.5 לעיל.

12. ליקויים ותיקונים

- 12.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר היתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 וזאת למשך תקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות").
- 12.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדתה הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 12.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כדלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 12.4 חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 12.5 למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שהוכח כי נגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש או של

צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים או שדרוגים שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

- 12.6 בוטל.
- 12.7 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה יעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם ברוכש.
- 12.8 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה, כמפורט לעיל, 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.
- 12.9 בוטל.
- 12.10 בוטל.
- 12.11 לא איפשר הרוכש או מי מטעמו ו/או מי משאר דיירי הבניין לחברה ו/או למי מטעמה, במישרין או בעקיפין, ולרבות בדרך של נקיטת הליכים משפטיים, קבלת צו, פסק-דין או כל החלטה אחרת של בית המשפט, בית דין או כל רשות מוסמכת אחרת, להיכנס לדירה ולבצע בדיקות ותיקונים כאמור, ידחה בהתאם ביצוע התחייבויות החברה על-פי סעיף זה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 12.12 החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבויות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אבזרים 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 ועל הרוכש לפנות ישירות אל הקבלן או הספק בכל הודעה בדבר אי התאמה כדלעיל, עם העתק לחברה. במידה והקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יכול לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל, או פירוק או מחמת מינוי כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש זכאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע התיקונים, והחברה תתקן את הליקויים או אי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מחברה אחריות לתיקון או התאמות על פי דין.
- 12.13 ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הקונה מתחייב, בעת הצורך, שלא לחסום את הגישה למערכות ולאפשר לחברה ו/או לשליחיה, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמה, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש עימו. החברה תשיב את המצב לקדמותו, ככל הניתן, לאחר התיקון.
- 12.14 תיקוני הליקויים יבוצעו זמן סביר לאחר קבלת הודעה אודות קיומם או לקראת תום שנת הבדק, בהתאם להוראות הדין, אולם תיקונים דחופים יתוקנו בהקדם, בנסיבות הענין.
- 12.15 בוטל.
- 12.16 מובהר בזה, כי ייתכן והקבלן ו/או מי מטעמו יקימו משרדים לשימושיהם העצמיים בתחום הפרוייקט (לרבות בתחום הבניין), בין היתר, לצורך ביצוע תיקוני הבדק ובלבד שהמשרדים יוקמו בהסכמה ובתאום עם נציגות הבית המשותף. לאחר תום ביצוע תיקוני הבדק בפרוייקט יפונו משרדים אלה.
- 12.17 הרוכש מתחייב כי בכל עת במהלך ביצוע תיקוני תקופת הבדק ו/או האחריות או תיקונים אחרים כלשהם כאמור לעיל, הרוכש או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בכל הצעדים הדרושים להגן על תכולת הדירה. החברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש לכל נזק לדירה או תכולתה, במישרין ו/או בעקיפין, הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור.
- 12.18 כל פנייה ו/או טענה ו/או תביעה לביצוע התיקונים כאמור, תופנה ע"י הרוכש ישירות לקבלן. החברה מסמיכה את הקבלן לפעול בעניין זה כנציגה ולבצע את התיקונים בהתאם להוראות כל דין ועפ"י הסכם זה ואולם בכפוף לכך שהרוכש פנה לספק, שיתף פעולה ועשה כל מאמץ סביר על מנת לממש את תעודת האחריות ולהביא את העניין על פתרונו.
- 12.19 בוטל.

- 12.20 אחריות החברה לגבי הרכוש המשותף לא תחול כלפי הרוכש בנפרד, אלא אך ורק כלפי כלל הרוכשים של הדירות בבניין במאוחד, או כלפי נציגות הבית המשותף, אשר היא בלבד תהיה מוסמכת להודיע לחברה על אי ההתאמות כאמור לעיל.
- 12.21 עוד מובהר בזה, כי מנין התקופות לאחריות החברה לליקויים ברכוש המשותף יחל ממועד מסירת הדירה הראשונה ו/או היחידה הראשונה בבנין.
- 12.22 היו הצדדים חלוקים בשאלה האם קיימות אי התאמות בדירה או האם החברה אחראית להן יועבר העניין להכרעת בית המשפט הרלוונטי בהתאם לתקסד"א.

12.23

13. הפרויקט - אופיו, ניהולו ואחזקתו

- 13.1 ידוע לקונה כי בדעת החברה להקים במתחם את הפרויקט על ייעודיו השונים אשר יכלול גם דירות במסגרת שוק חופשי, מחיר מטר, מסחר ושימושים ציבוריים.
- 13.2 הקונה מתחייב לנקוט, יחד עם אחרים, בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לצורך אחזקה תקינה ומתמדת של הדירה, הבניין, הבית המשותף והפרויקט בכללותו, וכן למלא אחר הוראות חברת הניהול והרשויות בכל הקשור והכרוך בכך, ובכלל זה לדאוג להתקשרות עם גורמי תחזוקה, למלא אחר הוראותיהם ולשלם את כל התשלומים הנדרשים בקשר לכך.
- 13.3 הקונה מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או על פי הנוהג או הניתנים על פי הוראות ההסכם ומבנה הפרויקט, ובכלל זה חידוש, שמירה וביטוח, בהתאם לחלק הדירה בהוצאות או על פי העניין, זאת בין אם השתמש בדירה ובין אם לאו, ובין אם צרך בפועל את השירותים נשוא ההוצאות ובין אם לאו, ובלבד ששירותים אלו הועמדו לרשותו.
- 13.3.1 החברה תשלם את חלקה היחסי בהוצאות דלעיל בגין דירות שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן בהתאם לחלקן של דירות אלו בהוצאות, למעט הוצאות המוצאות על שימוש בפועל ברכוש המשותף, כגון מים, חשמל, דלק ותיקונים.
- 13.3.2 על אף האמור מוסכם בזאת כי החברה תהיה רשאית לדאוג בעצמה לניהול ולהחזקת כל רכוש משותף עד למועד מסירת כל הדירות לרוכשיהן ובמקרה כזה ישלם הקונה את חלק הדירה היחסי בהוצאות לחברה.
- 13.4 במעמד חתימת ההסכם, וכתנאי לכניסתו לתוקף, מתחייב הקונה לחתום על הסכם הניהול, ככל שיהיה, ולמלא אחר הוראותיו במלואן ובמועד.
- 13.5 התחייבויות הקונה על פי הסכם הניהול מהוות חלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו על פי ההסכם ולפיכך הפרת הסכם הניהול על ידי הקונה הינה גם הפרה של ההסכם.

14. רישום הזכויות

- 14.1 החברה מתחייבת לגרום לכך שהמקרקעין ירשמו כחלקה נפרדת או כמספר חלקות נפרדות באופן שהמקרקעין לבדן או ביחד עם מגרשים סמוכים במקרקעין ירשמו כחלקה/ות נפרדת/ות שגבולותיה/ן יקבעו ע"י החברה. יתכן ורישום הפרויקט ייעשה כאגפים נפרדים. לצורך זה רשאית החברה לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקות המרכיבות את המקרקעין ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, על פי הוראות התב"ע והמפרט הטכני והוראות האגף למיפוי ישראל והאגף לרישום מקרקעין או כל רשות אחרת, אף ללא תמורה. הקונה מודע לכך, כי הליכי החלוקה מחדש הנזכרים בסעיף זה עשויים להימשך תקופה ארוכה ותלויים בגורמים שאינם בשליטת החברה והקונה מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי החברה בקשר לכך.
- 14.2 בכפוף לקיום כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, מתחייבת החברה לגרום, כשיתאפשר הדבר, לרישום זכויות הבעלות בדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, והכל באופן, במועדים ובתנאים כמפורט להלן.
- 14.3 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש וכלל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לרוכש חוזה חכירה. הרוכש מציינו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שנקבע לכך ע"י החברה ו/או הרשות. הרוכש מצהיר, מסכים ומתחייב כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבוהו, לכל דבר ועניין ובלבד שהסכם החכירה יהיה מהוון.

- 14.4 החברה מצהירה כי תפעל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ביחס לרישום הבית המשותף, וכי הדבר ייעשה בהתאם לקבוע בהוראות הדין הקונגטיות, ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה פיזית או משפטית שאינה תלויה בחברה.
- 14.5 הדירה תירשם ע"ש הרוכש כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף על פי הוראות החוק, כך שהרוכש יירשם כבעל זכות הבעלות בדירה, ולדירה יוצמד חלק הדירה ברכוש המשותף ובכפוף לכך שלא תהא כל מניעה שאינה תלויה בחברה. החברה מתחייבת לבצע את רישום הדירה בתוך שנה ממועד רישום הבית המשותף ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה לרישום הדירה שאינה תלויה בחברה או הנובעת מהוראה על פי דין.
- 14.6 החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף, כי הרכוש המשותף (כולו או כל חלק ממנו), שבתחומי כל בניין המהווה חלק מהבית המשותף, או כל חלק ממנו, ישמש או יהיה צמוד לדירות שבאותו בניין או לחלק מהן, כי החזקתו וניהולו יהיו נפרדים, לרבות באמצעות נציגות נפרדת לכל בניין כאמור, וכי חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף האמור תחול על בעלי היחידות של אותו בניין בלבד, או חלק מהם, והכל מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם בעניין זה, ובכפוף להוראות כל רשות מוסמכת.
- 14.7 הזכויות שיועברו לרוכש על שמו כמפורט לעיל ולהלן תהיינה נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, הכל בכפוף להוראות ההסכם זה והוראות תקנון הבית המשותף כהגדרתו להלן, כפי שייערך ויתוקן מפעם לפעם, ובכפוף למשכנתאות שניתנו ו/או יינתנו כבטחון להלוואות אותן נטל ו/או ייטול הרוכש (אם נטל או ייטול) לצורך רכישת הדירה (כאמור בהסכם זה) ולכל שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה שיוטל ע"י כל צד ג' שהוא על זכויות הרוכש בדירה ו/או שיוטלו ע"י הרשויות המוסמכות.
- 14.8 ידוע לרוכש והוא מסכים לכך כי בבניין ו/או בסביבתו יהיו שטחים ו/או מתקנים המיועדים לשימוש משותף של דיירי הבניין, כולם או חלקם, ו/או דיירי הבניינים הסמוכים, כולם או חלקם, לרבות מרתף החניה ודרכי מעבר וגישה ו/או שטחי מסחר ו/או שטחים פתוחים לציבור וכי חלקים/מתקנים אלה יירשמו כרכוש משותף במסגרת רישום הבית המשותף ו/או יוענקו בהם זכויות שימוש משותפות כאמור בכל דרך חוקית אחרת, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה.
- 14.9 עוד ידוע לרוכש כי יתכן ויקום הצורך לבצע רישום של איחוד וחלוקה של המקרקעין, ופרק הזמן הדרוש לשם כך אינו ידוע לחברה.
- 14.10 בכפוף לקיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י ההסכם זה ולהסרת כל מניעה התלויה בו, לרבות המצאת יפוי הכוח כהגדרתו בסעיף 19 להלן, אישור מס רכישה ואישור עירייה המאפשרים רישום הדירה על שמו, וכן כל אישור ו/או מסמך שיידרש לצורך הרישום, ואשר חובת המצאתם על פי דין ו/או על פי ההסכם ו/או עפ"י נוהג חלה על הרוכש (לרבות כל מסמך הדרוש ממוסד פיננסי ממנו קיבל הרוכש מימון), תרשום החברה את זכויות הבעלות בדירה ע"ש הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין, לאחר רישום הדירה כיחידת רישום נפרדת, וכל זאת בתוך שנים עשר חודשים לאחר מועד רישום הבית המשותף בפועל.
- 14.11 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה ושלא הייתה יכולה למנוע את קיומן והדבר גרם בפועל לעיכוב בהשלמת הליך הרישום.
- 14.12 הרוכש מתחייב להופיע, לפי הזמנת החברה או באי כוחה ובתיאום מראש עמו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הרוכש בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי החברה או באי כוחה, מטעמו של הרוכש, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמך את ב"כ החברה לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.
- 14.13 לא הופיע הרוכש במועד הנקוב בהודעה, או לא בוצע הרישום מחמת שהרוכש לא מילא קודם אחר התחייבויותיו, כאמור לעיל, הדבר יהווה הפרת ההסכם זה מצדו, תחולנה עליו ההוצאות הנובעות מכך והחברה תזמינו למועד נוסף (להלן: "המועד הנוסף").
- 14.14 לא הופיע הרוכש במועד הנוסף, החברה תבצע את הרישום שיתאפשר לעשות כן בכפוף להוראות החוק. מובהר, כי החברה רשאית להשית על הרוכש את כל ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מהעיכוב כאמור.
- 14.15 לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה, לפי שקול דעתה, ממסגרת הרכוש המשותף, ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף.

- 14.16 "חלק יחסי" – משמעו בהסכם זה, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה (כולל שטח שמתחת לקירות פנימיים וכולל הצמדות מיוחדות אך למעט חניות ומחסנים) לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבניין לרבות הדירה (כולל שטח שמתחת לקירות פנימיים וכולל הצמדות מיוחדות אך למעט חניות ומחסנים), זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י כל רשות מוסמכת.
- 14.17 מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בזה כי החברה תהיה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף, באופן חלקי או מלא, את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין. כמו כן, את כל גג או גגות הבניין וכל שיבנה עליהם, וכן כל גג שייווצר עקב בנייה חדשה או גגות המשמשים מרפסות של יחידות אחרות בבניין, וכן: כל שטחי הקרקע המצויים בתחומי המקרקעין, כל שטחי החניה, דרכי הגישה לחניות, המעברים, המבנים, המתקנים המשרתים את החניון וכו', כל המחסנים, כל המרפסות, כל הקירות החיצוניים, כל שטחי המבואות (לובי) הקומתיים, כל המרחבים המוגנים, כל השטחים והמתקנים המשמשים בלעדית דירה או מספר דירות בבניין, מבני הציבור, חלקים בלובי שעולים על המקובל בלובי כדוגמת בניינים דומים, מועדון דיירים, חדרי עגלות וכל שטח אחר לפי שיקול דעתה, ולהצמידם בצמידות מיוחדת לדירה/ות מסוימת/ות בבית המשותף, ו/או להותירם בבעלות החברה, ובלבד שאין בכך לפגוע בדירה ובזכויות הרוכש לעשות שימוש סביר בדירה. למען הסר ספק מובהר בזה במפורש כי כל רכוש שאינו נכלל באותם חלקי רכוש שעל פי חוק המקרקעין חייבים להיכלל ברכוש המשותף, זכאית החברה להוציאו מהרכוש המשותף, גם אם אינו מפורט במפורש כמוצא מהרכוש המשותף.
- 14.18 במקרה ועל פי הדין תידרש חתימת הרוכש על כל מסמך המתייחס לנ"ל מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך כזה עפ"י דרישתה הראשונה של החברה.
- 14.19 החברה תהיה זכאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף כאמור לפי שיקול דעתה, לרבות להצמידם, למוכרם, להעבירם, לממשם וכל היוצא באלה. כן תהיה החברה רשאית לשנות הצמדות, לבטלן מפעם לפעם מבלי להיזקק להסכמת הרוכש, הכל באופן שיקבע ע"י החברה ובכפוף להוראות כל דין.
- 14.20 בכפוף לאמור בהסכם זה לעיל בדבר ניצול זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, כל עוד החברה בעלת זכויות במקרקעין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, החברה תהיה זכאית, בעצמה או ע"י אחרים, לנצל בכל עת זכויות בניה ו/או אחוזי בניה לגבי המקרקעין שלא נוצלו או שניתן יהיה לנצלם מפעם לפעם ו/או להעבירם לאחרים, ו/או להעבירם מבניין לבניין, ו/או להעבירם למקרקעין אחרים, לפי שיקול דעתה, ובלבד שלא יהיה בכך לפגוע בזכויות שהוקנו לרוכש במפורש בהסכם זה.
- 14.21 אם איזה מבעלי זכויות הבנייה, יממש את זכויותיו, הרי שכל שיבנה, לרבות גגותיו, קירותיו החיצוניים ורצפתו לא יהיו חלק מהרכוש המשותף והזכויות בו יהיו שייכות לבעל זכויות הבנייה, אשר ניצל את זכותו, בלבד. מובהר בזאת כי כל תוספת בנייה או חלק ממנה כאמור תהיה ניתנת להירשם כדירה נפרדת על שם בעל זכויות הבנייה, או תהיה ניתנת להצמדה לדירות של בעל זכויות הבנייה על פי שיקול דעתו. אולם בעל זכויות הבנייה רשאי לוותר על זכותו זו (דהיינו זכותו לקניין לאשר ייבנה) במפורש ובכתב, ובמקרה כזה תהיה תוספת הבנייה או כל חלק ממנה, לגביה ויתר בעל זכויות הבנייה על זכותו, לרכוש משותף.
- 14.22 החברה תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיוצא"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות על פי שיקול דעתו הסביר בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). החברה תהיה זכאית אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה על פי חוזה זה ובלבד שנדרש לבצעם כאמור עפ"י דין ו/או רשות.
- 14.23 החברה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, או על פי דרישה מאת רשות מוסמכת, להקים על המקרקעין, במקום שיקבע על ידה, לפי שקול דעתה – תחנת/תחנות טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים הסמוכים ואף בחלקות אחרות בסביבת המקרקעין. תחנת/תחנות הטרנספורמציה תהיה/תהיינה שייכת/שייכות לחברת החשמל ויוענקו לה זכויות שימוש, זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר אליה/ן, זכות להנחת כבלים, וכל זכות אחרת שתידרש לצורך האמור. הרוכש מסכים כי החברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, לרבות זכות בעלות ו/או חכירה בחלק המקרקעין עליהם תיבנה/תבנינה תחנת/תחנות הטרנספורמציה, בכל דרך חוקית, וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. מוסכם בין הצדדים כי לא יהיה ברישום הבית המשותף ע"י החברה או מי מטעמה או בכל פעולה אחרת הקשורה ברישום כדי להוות הסכמה ו/או

כדי להטיל על החברה או מי מטעמה כל אחריות לכל עבודת בניה ו/או שינוי שיבוצעו בדירה ע"י הרוכש או מי מטעמו בניגוד להסכם זה ו/או לדין.

14.24 הרוכש מסכים להסרתה ורישומה מחדש ו/או למחיקתה ורישומה מחדש ו/או לייחודה של הערת האזהרה, אשר תירשם לטובתו בגין הסכם זה; זאת לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, רישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות של הרוכש בדירה ו/או רישום זכויותיהם של רוכשים אחרים בבנין ו/או ביחידותיו כולם ו/או חלקם.

14.25 החברה תהיה זכאית לעשות את כל האמור בסעיף 14 זה, ולצורך כך אף לעשות שימוש ביפוי הכח שניתן לה בהתאם להסכם זה.

14.26 כל האמור בהסכם זה ביחס לרישום זכויות הרוכש בדירה, כפוף להנחיות כל רשות מוסמכת, לרבות רשם המקרקעין, ודרישותיו.

15. תקנון הבית המשותף וחברת הניהול

15.1 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יכול לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף ____ להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד וכי יכלול, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

15.1.1 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חנויות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירות או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיו"ב יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אוויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף.

15.1.2 הוראות לפיהן בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי ההצמדות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקת אותן הצמדות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

15.1.3 הוראות לפיהן בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף וכן את הרישיונות וההיתרים הדרושים לצורך כך, ככל שדורשים, על פי כל דין.

15.1.4 הוראות האוסרות לעשות או לנהל בדירה בית עסק, מלאכה או שימוש העלולים להוות מטרד או מפגע לדירי הבניין האחרים וכן הוראות האוסרות להשתמש בדירה לכל צורך שהשימוש בו ייאסר במפורש בתקנון והכל בכפוף להוראות כל דין.

15.1.5 הוראות המסדירות את השימוש במתקנים משותפים, ככל שיהיו.

15.1.6 איסור על התקנת אנטנה סלולרית.

15.1.7 הוראות לפיהן כל מי שירכוש מכל רוכש את הזכויות בדירה יהיה מחויב מכוח הרכישה בכל ההתחייבויות בהתאם לתקנון כאילו היה הרוכש המקורי.

15.1.8 הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת השמל בחדר הטרנספורמציה (במידה ויהיה חדר כאמור), הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

15.1.9 הוראות המסדירות אפשרות ניקוז בבניין, לרבות הולכת מי- שופכין ודלוחין ונגר, חיבור קווי חשמל, טלפון, טלוויזיה, לרבות טלוויזיה בכבלים ו/או לוויין, הולכת צנרת מים מקוררים, תעלות איורור, מתקן/י תשתית וכל מתקן אחר אשר יהא מקובל להתקינו בבית המשותף ככלל ובבית משותף דוגמת הבית המשותף נשוא הסכם זה.

15.1.10 הוראות המסדירות נוהל התקנת מתקנים המשרתים את הבית המשותף.

- 15.1.11 הוראות האוסרות על כל רוכש ו/או מחזיק, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הבניין, בחזיתות הבניין (פתחים, זיגוג חיצוני וכיו"ב) וברכוש המשותף בכללותו, בלי הסכמתה מראש ובכתב של החברה ובלי לקבל בנוסף לכך את הרשיונות הדרושים על פי כל דין.
- 15.1.12 הוראות המסדירות הענקת זיקות הנאה בדבר זכויות מעבר בבית המשותף לטובת דייר/י הבית המשותף ו/או עיריית אלעד ו/או בעלי היחידות בשטחי המסחר ו/או רשויות מוסמכות ו/או לציבור ו/או לצדדים שלישיים אחרים.
- 15.1.13 הוראות המסדירות את דרך ניהול הבית המשותף, לרבות כינון אסיפה כללית ונציגות.
- 15.1.14 הוראות כי העלויות הכרוכות בתחזוקה השפ"פ ורצועות הגיגון, ככל שקיימים, יושנו על רוכשי הדירות לפי חלקם היחסי המוטל עליהם בהשתתפותם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף עפ"י חוק המקרקעין.
- 15.1.15 הוראות בקשר עם יתרת זכויות הבנייה ו/או ניצולן ו/או מימושן לרבות בקשר עם ביצוע בנייה עתידית.
- 15.1.16 הוראות בדבר המנעות בעלי יחידות בבניין מלהפריע ו/או לשבש את פעילות החלק המסחרי ו/או חלקים אחרים בבניין.
- 15.2 במקרים הבאים מסכים הקונה מראש לכל תיקון במסמכי הבית המשותף, שיעשה או יתבקש על ידי הגורמים המפורטים לצידם, על פי שיקול דעתם, וזאת גם לאחר מועד המסירה, רישום הבית המשותף ורישום הדירה על שמו:
- 15.2.1 אם תתגלה שגיאה או טעות בכל אחד ממסמכי הבית המשותף - על ידי החברה.
- 15.2.2 אם ינצל בעל זכויות בנייה את זכויותיו - כל תיקון שיעשה או יתבקש על ידי בעל זכויות הבנייה שנוצלו, לצורך הכללת הבנייה הנוספת במסגרת הבית המשותף, באופן ובתנאים המפורטים בהסכם, לרבות תוספת בניינים, תוספת דירות, הצמדות נוספות, שינוי חלק הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלק הדירה בהוצאות.
- 15.3 מוסכם, כי החברה תהא רשאית לפטור כל ספק שירותים לבית המשותף, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת בזק, חברות טלוויזיה בכבלים ו/או לווין, אשר יחזיק שטח בבית המשותף מהשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף. עוד מוסכם, כי החברה תהא רשאית להעניק לספקי השירותים, כאמור לעיל, זכויות מיוחדות בבית המשותף כגון זכויות גישה ומעבר.
- 15.4 מוסכם כי מבלי לגרוע מן האמור לעיל, התקנון יוכל להכיל הוראות על פי דרישת חברת החשמל הנוגעות לתחנת טרנספורמציה שתותקן בבניין ו/או במקרקעין, ולצנרת החשמל ולאביזרי החשמל, לזכויות מעבר, להחזקה ולתיקונים והוראות בטיחות הקשורות בכל אלה, לרבות הוראות הפוטרו את חברת החשמל מתשלום תשלומים שוטפים לנציגות הבית המשותף ומהשתתפות כלשהי בהוצאות הבניין, הכל כפי שיידרש על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 15.5 הרוכש מתחייב לחתום בעצמו ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט כולו כולל מערכותיו האלקטרו-מכניות וזאת בטרם מסירת הדירה לידי, כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של לפחות שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט, ולהמציא העתק ממנו לחברה. ככל שעד למועד זה לא יומצא לחברה הסכם עם חברת ניהול כאמור, מתחייב הרוכש לחתום על הסכם עם חברת ניהול שיצורף **כנספת ח** להסכם זה, במועד בו יתבקשו לעשות כן על ידי החברה, ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה, כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט.
- 15.6 בוטל.
- 15.7 החברה תהיה רשאית להתקשר, לפי שיקול דעתה, עם חברת ניהול (להלן: "**חברת הניהול**") אשר תנהל את הבניין לאחר מסירת היחידות ו/או הדירות לרוכשים השונים. מובהר, כי בכל מקרה, ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים ימים מיום מסירת מרבית הדירות לרוכשיהן. עקרונות הסכם הניהול מצ"ב להסכם זה **כנספת ט'**.
- 15.8 בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף, חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות לניהול הפרויקט, אשר יכללו, בין היתר, את ההוראות הבאות:
- 15.8.1 קביעת הוצאות הניהול ותשלומים שונים בין חלקי הפרויקט השונים (ציבורי, מסחר ומגורים), וחלוקת מפתח הוצאה שונה לחלקים השונים בפרויקט, אשר יכלול, בין היתר,

מפתח הוצאות שונה לחלקים השונים, ונשיאה בעלויות של חלקים שונים (לדוגמה המסחר לא יישא בעלויות המעלית, ומאידך המגורים לא יישאו בהוצאות הקולונדה).

- 15.8.2 קביעת שעות פתיחה וסגירה ופעילות של החלק המסחרי בפרוייקט.
- 15.8.3 הגבלה וקביעת דרכי גישה לחניון הפרוייקט, תוך כדי אבחנה בין בעלי יחידות המסחר ליחידות המגורים.
- 15.8.4 קביעת הוראות ביחס לאיזורים לפריקה וטעינה, הצבת דחסניות והפעלתן, קביעת איזורים להפעלת מכונות לקירור וחימום.
- 15.8.5 קביעת מגבלות להצבת שילוט בפרוייקט, לרבות הצבת שילוט בחלק המגורים לצרכי המסחר.
- 15.8.6 קביעת הוראות ביחס להצבת והפעלת מנדפים ו/או מנועי מזגנים ו/או מקררים ו/או מתקנים אחרים.
- 15.8.7 קביעת הוראות הנוגעות לניהול והתפעול השוטף של הפרוייקט, תוך מתן הנחיות פרטניות לכל חלק ממנו, בהתאם לצרכי הפרוייקט לפי שיקול דעת חברת הניהול.

16. שינויים חיצוניים

- 16.1 הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות ביצוע, ולא להסכים לביצוע כל שינויים ברכוש המשותף ו/או בקירות החיצוניים של הבניין ו/או הדירה, אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש.
- 16.2 בוטל.
- 16.3 ידוע לרוכש כי ככל ויעשה שינויים בדירה ללא היתר בניה כדין, הרי שהדבר עלול לפגוע ביכולת החברה לרשום את הבניין ו/או הפרוייקט כבית משותף, ולגרום לה להפר את חיוביה ביחס לרוכשים אחרים ו/או צדדי ג'. משכך, ככל שהרוכש לא תיקן את הנדרש בתוך 14 יום מיום קבלת פנייה מאת החברה, הרי שהרוכש יישא בכל ההוצאות והנזקים, הישירים והעקיפים, בקשר עם מניעת ו/או עיכוב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בין שלו ובין של רוכשים אחרים ו/או צדדי ג'.
- 16.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לרוכש כי החברה עשויה בקשר עם מערכת הגז המרכזית המשרתת את הדירה אשר תוקם בידי ספק גז (להלן: "חברת הגז"). בסמוך למועד האיכלוס הרוכש יחתום על מסמכי התקשרות חברת הגז, ולשלם לחברת הגז דמי פיקדון ודמי התחברות, בהתאם לתעריפים אשר יהיו מקובלים בחברת הגז בעת ההתקשרות.

17. מטרת השימוש

הרוכש יהיה רשאי להשתמש בדירה אך ורק למגורים, והכל בכפיפות להוראות כל דין.

18. העברת זכויות

- 18.1 החברה תהיה זכאית, בכל עת, להעביר לאחרים את זכויותיה ו/או התחייבויותיה במקרקעין ו/או בבניין ו/או בדירה ו/או את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, במישרין או בעקיפין מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, לכל אדם או גוף משפטי, לפי שיקול דעתה, בתנאי שבמקרה כאמור, מקבל הזכויות יקבל על עצמו כלפי הרוכש את כל התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה ובתנאי כי החברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.
- 18.2 קודם לקיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה או עד למסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר שביניהם, לא יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיו בדירה במישרין ו/או בעקיפין לצד ג' כלשהו.
- 18.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הנו "חסר דיור" כהגדרת מונח זה לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") וכי הוא מחזיק אישור זכאות בתוקף לצורך רכישת הדירה במסגרת פרויקט "מחיר מטר".
- 18.4 עוד מצהיר הרוכש כי לא רכש דירה אחרת במסגרת מכרזי מחיר מטר. מובהר כי היה ויתברר בכל עת עד למועד קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, כי לא עמד הקונה בקריטריונים לקבלת תעודת

- זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי הודע לרוכש והוא מסכים שהסכם שנחתם עמו יבוטל, מבלי שהקונה יהיה זכאי לקבל כל פיצוי מהמוכר בגין הביטול האמור.
- 18.5 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר ו/או לא ימכור את הדירה לצד שלישי כלשהו, בכל צורה שהיא, עד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד לחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים (להלן: "תקופת ההגבלה"), אולם הוא יהיה רשאי להשכיר למטרת מגורים בלבד. למען הסר ספק מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר לאחר בכל צורה שהיא את זכויותיו בדירה גם בתקופה שממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 18.6 הודע לקונה כי בגין הגבלת העברת הזכויות האמורה לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משב"ש. מובהר כי כל עוד לא תירשמה זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי המוכר.
- 18.7 מבלי לגרוע מכל סעד הקיים למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הודע לקונה כי במידה והוא יפר את הוראות סעיף 18.5 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪.
- 18.8 להבטחת האמור, יחתום הקונה על תצהיר וכן על כתב התחייבות לטובת משב"ש ו/או מי מטעמו בנוסח המצ"ב כנספחים ח-1 ו-ח-2 להסכם זה.
- 18.9 כן יחתום הקונה על תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בנוסח המצ"ב כנספח ח-3 להסכם זה.
- 18.10 לאחר תום "תקופת ההגבלה" וכל עוד לא נרשמה הדירה על שם הקונה, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם לאחר (להלן: "מקבל הזכויות") בלא קבלת אישור המוכר בכתב, אשר לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף לכך שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ויתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:
- 18.10.1 כל עוד הערבות לפי החוק שקיבל הקונה לא פקעה, ניתן אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה וכן נמסרה בקשת הקונה לבנק לביטול הערבות. מובהר כי בכל מקרה, לא תונפק בטוחה למקבל העברה מאת הבנק.
- 18.10.2 הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, אם יחולו, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם. כמו כן, אישור כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה עד לאותו מועד לפי הסכם זה, לרבות אישור על תשלום מס רכישה בגין רכישת הדירה.
- 18.10.3 הקונה ימציא אישור מאת הבנק שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא ו/או כי הנו מסכים להעברת הזכויות.
- 18.10.4 הקונה המציא למוכר הסכם חתום במקור (או עותק נאמן למקור) על מכירת הדירה או תצהירים מאומתים על ידי עו"ד במקרה של העברה בין קרובים.
- 18.10.5 מקבל ההעברה יחתום על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר כמקובל ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, בשינויים המחוייבים לעניין, ולא כולל ההוראות לעניין רוכש מחירמטרה.
- 18.10.6 מקבל ההעברה יחתום על יפויי כוח בנוסח נספח ה' להסכם זה (או כל נוסח אחר כפי שיוורה המוכר).
- 18.10.7 הקונה המציא למוכר אישור מאת חברת הניהול (ככל שתהא) על קיום התחייבויותיו כלפיה על פי הסכם הניהול, והנעבר חתם על הסכם הניהול בכל נוסח שיידרש, והכל ככל שקיימת חברת ניהול.

- 18.10.8 הקונה ימציא למוכר אישור על מחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתו ולטובת הבנק שהלווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה על המקרקעין או על מחיקת התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל, ככל שנרשמו.
- 18.10.9 הקונה ומקבל ההעברה יישאו בתשלום דמי טיפול בגין העברה בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקס המקרקעין), התש"ס-1999 או בשיעור אחר שיקבע על פי כל דין, שישולם לעורכי הדין.
- 18.10.10 נתקבל אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכות בדירה לנעבר, ככל שנדרש.
- 18.10.11 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.
- 18.10.12 מובהר בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר.
- 18.11 לאחר מסירת החזקה בדירה וכל עוד לא נרשמה הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כאמור בהסכם זה, יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולן או מקצתן לטובת צד ג' (להלן: "**הנעבר**"), בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש ובכפוף לסעיף ____ להלן.
- 18.12 החברה לא תסרב ליתן את הסכמתה להעברת הזכויות כאמור, ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:
- 18.12.1 החזקה בדירה נמסרה לרוכש ומלוא תמורת רכישתה שולמה ע"י הרוכש עפ"י האמור בהסכם זה.
- 18.12.2 הרוכש החזיר לחברה או לבנק את כל ערבויות חוק המכר שנמסרו לו ע"י הבנק מבלי שהבנק נדרש לשלם לרוכש סכומים כלשהם על פיהן. אם לא נתמלאו התנאים להשבת הערבויות, תהיה העברת הזכויות (ובכלל זאת הסבת הערבויות לנעבר ו/או למי מטעמו) כפופה גם להסכמת הבנק.
- 18.12.3 הדירה שוחררה מהשעבוד לטובת הבנק, ונרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה.
- 18.12.4 הרוכש המציא לחברה אישור כי הדירה שוחררה מכל שיעבוד, עיקול, חוב או זכות צד ג', כלשהי, הקשורים ברוכש ככל שהוטלו שעבוד ו/או עיקול ו/או חוב ו/או זכות כאמור, והחברה שוחררה מהתחייבותה לרישום משכנתא, אם וככל שניתנה.
- 18.12.5 הרוכש קיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה עפ"י הסכם זה, לרבות ובמיוחד שילם לה את מלוא התמורה ויתר הסכומים המגיעים ממנו בגין רכישת הדירה ו/או בגין התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.
- 18.12.6 הרוכש המציא לחברה עותק מתאים למקור של הסכם חתום בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.
- 18.12.7 הנעבר המציא לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר זהה לייפוי הכוח, נספח ה"י, להסכם זה, בשינויים המחויבים. על הנעבר אף להבטיח כי יקבל מכל צד ג' אשר אליו יעביר את זכויותיו בדירה, ייפוי כוח כנ"ל.
- 18.12.8 הרוכש והנעבר המציאו לחברה את כל האישורים הנדרשים לשם רישום ההעברה ע"י הנעבר בלשכת רישום המקרקעין, לרבות אישור מאוצר המדינה בדבר תשלום מס שבח (או בדבר קבלת פטור מתשלום), מס רכישה (לרבות מס רכישה שהיה על הקונה לשלם בגין רכישת הדירה מהחברה), ואישור הרשות המקומית, לרבות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הנדרשים לצורך הרישום כאמור ו/או כל אישור אשר דרוש לצורך ביצוע רישום זה.
- 18.12.9 הרוכש המציא לחברה אישור, מנציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול, לפיו לא מגיעים כל כספים מהרוכש בגין הדירה עד ליום ההעברה לרבות חובותיו לועד הבית.

- 18.12.10 הרוכש והנעבר חתמו על כתב העברה מתאים, בנוסח שיומץ להם ע"י החברה. בין היתר במסגרת הבקשה להעברת הזכויות יוותר הקונה על כל זכויותיו כלפי החברה ומקבל הזכויות בדירה יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה כבהסכם כולל אלו שהיה על הקונה למלא קודם להגשת הבקשה, ואילו התחייבויות החברה למקבל הזכויות בדירה תהיינה לרשום את הדירה בשם מקבל הזכויות בדירה בלבד.
- 18.12.11 אם מסרה החברה לידי בנק מטעם הקונה התחייבות לרישום משכנתא ימציא הקונה אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבותה לרישום משכנתא וכן את הסכמת הבנק מטעם הקונה לביטול הבטוחה אם ניתנה לבנק הנ"ל.
- 18.12.12 הקונה ימציא תצהיר המאשר כי הזכויות בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו.
- 18.12.13 מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות הקונה כגון אישור בית משפט, ימציא הקונה ומקבל הזכויות בדירה את אישורו של אותו צד שלישי.
- 18.12.14 הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעורכי הדין עבור טיפולם ועבור ההוצאות הכרוכות בטיפול ו/או ברישום העברת הזכויות על שם הנעבר בספרי החברות, סכום כפי שיקבע מפעם לפעם על ידי החברה ובכפוף להוראות כל דין.
- 18.13 מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהרוכש והנעבר ימציאו כל מסמך נוסף ו/או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיה דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 18.14 מובהר בזאת כי האמור לעיל לא יטיל על החברה כל חובה מכל מין וסוג שהוא בקשר לתשלומים והוצאות הקשורים לדירה או למכירתה וכן לא יהיה בתנאים המפורטים בסעיף זה כדי ליצור כל מצג שהוא כלפי הקונה או מקבל הזכויות בדירה.
- 18.15 הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת הזכויות בדירה ע"י הנעבר לנעבר אחריו, וכן הלאה.
- 18.16 על אף האמור לעיל, הרוכש לא יהיה רשאי להעביר את הזכויות בדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הרוכש, לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני חמש השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה הרכישה.
- 18.17 ככל שהרכוש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מטרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון בהתאם.

19. יפוי כח וייצוג

- 19.1 על מנת להבטיח את קיום התחייבויות הקונה כבהסכם מתחייב הקונה לחתום בפני ב"כ ההחברה בתוך 14 יום מיום חתימת ההסכם על ידו, על יפוי הכח ולהמציא לחברה שני עותקים ממנו כשהם מאושרים כנדרש לפי כל דין, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית להתנות את קיום התחייבויותיה או פעולות אחרות שהיא רשאית לבצע, ובכלל זה מתן התחייבות לרישום משכנתא (מבלי שהדבר יתפרש כמטיל עליה חובה לתת התחייבות לרישום משכנתא כלל) ומסירת הדירה לידי הקונה, בהמצאת יפוי הכח.
- 19.2 יפוי-הכח ישמש את החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של הרוכש בדירה רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.
- 19.3 חתימה על יפוי-כח כאמור בסעיף זה ומסירתו לא תשחרר את הרוכש ממילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה בעצמו ולרבות הופעה, הצהרה וחתימה בעצמו על כל מסמך כאמור בהסכם זה.
- 19.4 האמור בסעיף זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת למיפוי-הכח לפעול עפ"י יפוי-הכח. הסכמה זו היא בלתי חוזרת בהתחשב בכך שזכויות החברה ו/או צדדים שלישיים אחרים תלויות בכך.
- 19.5 הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר, לפי שקול דעתו.

- 19.6 הצדדים מסכימים כי עורכי הדין יטפלו בביצוע כל הרישומים עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, ומתחייבים בזה הדדית למסור להם את כל המסמכים וההצהרות שיידרשו לשם כך.
- 19.7 להסרת כל ספק הרוכש מאשר, כי ידוע לו, והוא מסכים לכך, שטיפול עורכי הדין, בין על פי ייפוי הכח שמסר הרוכש כאמור בסעיף זה לעיל, בין בביצוע כל הרישומים עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל (לרבות רישום הבניין כבית משותף וכן רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש) נעשה במסגרת ייצוג עורכי הדין את החברה בלבד. להסרת ספק מובהק, כי אין עורכי הדין מייצגים את הרוכש בנושאים הנזכרים לעיל או בכלל.
- 19.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה כי ב"כ המוכר אינו מייצג אותו לענין מס הרכישה אלא לעניין הדיווח אודות העסקה למיסוי מקרקעין בלבד וכי האחריות והטיפול בשומת המס בענין זה מוטלת על הקונה, ועל הקונה בלבד.
- 19.9 החברה תהיה רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח שניתן לפי הסכם זה לצורך הזמנת חשמל ו/או רישום הדירה בעיריה ו/או את כל הנדרש על מנת לחבר את הדירה לרשתות השונות.

20. מימון רכישת הדירה

- 20.1 האחריות הבלעדית למימון רכישת הדירה מוטלת על הקונה, ובשום מקרה לא ישמע הקונה בטענה כי לא עמד בתנאי ההסכם עקב קשיי מימון.
- 20.2 הרוכש (או הנעבר, לפי העניין) יהיה רשאי להתחייב למשכן את זכויותיו עפ"י הסכם זה לטובת בנק, המעניק הלוואות והפועל כדין בישראל (להלן: "המשכון" או "משכון הזכויות", "המוסד הפיננסי", "ההלוואה", לפי העניין), בכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים:
- 20.2.1 הרוכש שילם ממקורותיו או מקור חיצוני שלא הובטח בזכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה, את ההון העצמי הנדרש בפרוייקט מסוג "מחיר מטר" מהתמורה בהתאם להוראות בנק ישראל.
- 20.2.2 מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפרוייקט עפ"י האמור בסעיף 5.3 להסכם זה. הרוכש ייתן למוסד הפיננסי הוראות בלתי חוזרות להעביר את מלוא כספי ההלוואה ישירות לזכות חשבון הפרוייקט כאמור לעיל.
- 20.3 בכל מקרה, החברה לא תהיה אחראית לפירעון ההלוואה.
- 20.3.1 החברה תסכים לחתום על התחייבות לרישום המשכון לטובת המוסד הפיננסי בנוסח המקובל על החברה, בו, בין היתר, ייכללו מפורשות התנאים הבאים, וכן בתנאי כי יתמלאו כל התנאים הנזכרים בסעיף זה לעיל (להלן: "ההתחייבות"):
- 20.3.2 מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לזכות חשבון הפרוייקט.
- 20.3.3 במסגרת ההתחייבות יקבע מפורשות כי החברה לא תקבל על עצמה כל התחייבות בקשר עם פירעון ההלוואה לרבות ובמיוחד ערבות מכל מין וסוג שהוא.
- 20.3.4 במסגרת ההתחייבות ייקבע מפורשות כי רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין יבוצע רק לאחר שהדירה תירשם כיחידה נפרדת וקיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 20.3.5 במסגרת ההתחייבות ייקבע מפורשות כי המוסד הפיננסי לא יהא זכאי, לרשום, ולא ירשום, הערת אזהרה כלשהי בגין התחייבות החברה, והחברה היא זו שתירשם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי במועד רישום הערה לטובת הקונה.
- 20.3.6 במקרה של ביטול הסכם זה ו/או הפרת ההתחייבות, לא תהא החברה מחוייבת להשיב למוסד הפיננסי כל סכום שהוא מכספי ההלוואה, למעט הסכום שהופקד בפועל ע"י המוסד הפיננסי בחשבון הפרוייקט, על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
- 20.4 החברה לא תהא חייבת לקבל על עצמה התחייבויות הסותרות התחייבויותיה עפ"י הסכם זה או כלפי כל צד ג', לרבות ובמיוחד המוסד הפיננסי, והיא תהיה רשאית לבצע תיקונים בנוסח ההתחייבות על מנת להתאימו לאמור לעיל ואף לסרב לחתום על נוסח ההתחייבות, במידה והמוסד הפיננסי יתנגד לעריכת שינויים כאמור.

20.5 למען הסר ספק מודגש כי החברה אינה אחראית להשגת ההלוואה, וכי קבלת ההלוואה ע"י הרוכש אינה מהווה תנאי למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והוא יהיה חייב בקיומן, בין אם יקבל את ההלוואה ובין אם לאו אלא אם המניעה לקבלת ההלוואה נובעת מאי חתימת החברה על כתב ההתחייבות, בניגוד להוראות הסכם זה. עוד מובהר, כי החברה תהא רשאית לסרב לחתום על התחייבות, אשר לא תקיים את כל הדרישות שלעיל, ולרוכש לא תהא כל טענה כלפי החברה בקשר לכך.

20.6 הרוכש מתחייב להמציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לא יאוחר מ-21 ימי עסקים לפני המועד לביצוע התשלום אותו הינו מתעתד לשלם באמצעות כספי ההלוואה. המציא הרוכש את המסמכים האמורים באיחור, דבר זה לא יהווה סיבה לאי עמידה בתנאי הסכם זה מצד הרוכש.

20.7 החברה לא תתנגד כי ביחס לכל ערבות חוק מכר אשר תימסר לרוכש, ככל שתימסר, תינתן על ידו לבנק הוראה בלתי חוזרת לתשלום סכום הערבות לידי המוסד הפיננסי לצורך פירעון ההלוואה, ובלבד שעלויות מתן הוראה כאמור יחולו על הרוכש.

20.8 בוטל.

20.9 נתנה החברה התחייבות לרישום משכנתא למוסד הכספי הרי שהקונה מוסר בזאת לחברה ולבנק המלווה הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

20.9.1 לבצע את רישום הדירה בשמו רק אם באותו מעמד תירשם משכנתא לטובת המוסד הכספי בסכום הנקוב בהתחייבות לרישום משכנתא שהחברה נתנה, וכל עוד לא ניתן לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי יידחה גם ביצוע רישום הדירה.

20.9.2 להסב כל בטוחה שתימסר לידי הקונה למוסד הכספי או לדאוג לרישום בטוחה לטובת המוסד הכספי על פי העניין.

20.9.3 בכל מקרה בו יגיע לקונה סכום כסף כלשהו מהחברה בין עקב ביטול ההסכם, בין עקב מימוש בטוחה ובין מכל סיבה אחרת, תהיה החברה רשאית (מבלי שהדבר יטיל עליה כל חובה לעשות כן) לשלם תחילה למוסד הכספי מתוך הסכום האמור, במועד שבו יהיה הקונה זכאי לקבלו, כל סכום שידרוש המוסד הכספי לצורך שחרור החברה מהתחייבויותיה כלפיו (לרבות על פי בטוחה שנמסרה לו) ובכלל זה כל קנס, ריבית עמלת פירעון מוקדם או עמלת ביטול, מבלי שתוטל על החברה כל חובה לבדוק את צדקת דרישת המוסד הכספי, וזאת אף אם עלה הסכום שדרש המוסד הכספי על הסכום המגיע לקונה, שאז רשאית החברה לשלם את מלוא הסכום שדרש המוסד הכספי ולחייב את הקונה בהתאם.

20.9.4 לפעול על פי הוראות ההתחייבות דלעיל אף במקרה של סתירה בינה לבין הוראות ההסכם, והקונה מסיר את האחריות מהחברה לכל נזק שיגרם לקונה בקשר לכך. כן מתחייב הקונה לשפות את החברה בגין כל נזק הוצאה או חסרון כיס שיגרם לה עקב חתימתה על ההתחייבות.

20.10 היה והקונה יבקש מהחברה למסור התחייבות לרישום משכנתא ליותר ממוסד כספי אחד הרי שהאחריות להסדר בין המוסדות הכספיים בקשר לסדרי העדיפויות בין המשכנתאות תחול על הקונה בלבד והוא מתחייב כי בכל מקרה כזה ידאג לקבל את הסכמת כל המוסדות הכספיים למתן כל הלוואה הנוספת. נמנע הקונה מלהביא את הסכמת כל המוסדות הכספיים רשאית החברה לסרב לתת התחייבות נוספת, אך אם נתנה התחייבות כזו, ובעקבות זאת הפרה החברה התחייבות אחרת שניתנה על ידה, ישפה הקונה את החברה במלוא הנזק שנגרם לה ובכלל זה הוצאות משפטיות.

20.11 ככל שיבקש הרוכש (או הנעבר) להתחייב למשכן זכויותיו לטובת המוסד הפיננסי לאחר תשלום מלוא מחיר הדירה לחברה (ולא קודם לכן) יחולו הוראות סעיף 20.3.1 לעיל. חתימת החברה על ההתחייבות כאמור מותנית בתשלום מראש של דמי טיפול בסך 2000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין, בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות המיוחדות של החברה בקשר עם עניין זה.

21. הודעה על בטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

הרוכש מצהיר ומאשר בחתימתו על הסכם זה, כי החברה הודיעה לו כי בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות), הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה-1974 עומדות לרשות הרוכש כמפורט בנספח ו'.

22. הפרה

22.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א-1970 והכל בכפוף למפורט להלן.

- 22.2 מבלי לגרוע מזכויותיה האחרות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הרוכש או בכל מקרה של הפרה אחרת של ההסכם אשר הרוכש לא תיקנה תוך 14 ימים מיום שנדרש לעשות כן ע"י החברה. בכתב, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י דין ו/או ההסכם. מוסכם כי איחור של הרוכש בכל תשלום אשר חובת תשלומו על הרוכש על פי הסכם זה, אשר אינו עולה על 10 ימים, יהווה הפרה של ההסכם אך לא הפרה יסודית. איחור בתשלום העולה על 10 ימים יהווה הפרה יסודית. ברם, למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות החברה בהתאם להוראות נספח התמורה והתשלומים המצורף כנספח א' להסכם זה.
- 22.3 עם ביטול ההסכם כאמור, החברה תהיה זכאית להימנע ממסירת הדירה לרוכש. כן תהיה החברה זכאית למכור את הדירה, בהתאם לתנאי מכרז מחיר מטר. עם ביטול ההסכם כאמור, כל ערבויות חוק המכר שהונפקו לרוכש, ככל שהונפקו, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על ידי הרוכש ובין אם לאו.
- 22.4 במקרה בו תבטל החברה את ההסכם, יהא עליה להחזיר לרוכש, תוך 45 ימים מפינוי הדירה ע"י הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה בדירה, תוך 45 ימים מיום הביטול, את הכספים ששולמו על ידו על חשבון מחיר הדירה, לאחר ניכוי פיצוי קבוע ומוסכם בשיעור 2% ממחיר הדירה אשר יחולט, בכל מקרה סכום זה יהיה צמוד בתנאי ההצמדה הנקובים לעיל. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.
- 22.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור ומכל הוראה אחרת של ההסכם תנאי להשבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הקונה בפועל הינו התקיימות כל התנאים הבאים:
- 22.5.1 הקונה יחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לכל רשות שהיא על פקיעת הסכם המכר.
- 22.5.2 הקונה ישיב לחברה את הבטוחה לדרישתה הראשונה ו/או תימחק הערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה לשותף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שיידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך ביטול הבטוחה כאמור. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא לביטול הבטוחה ובכלל זה שימוש בייפוי הכח.
- 22.5.3 הקונה ישיב לחברה את כל שוברי התשלום שקיבל מהחברה לצורך ביצוע התשלומים ואשר לא נעשה בהם שימוש.
- 22.5.4 ככל שהחזקה בדירה טרם נמסרה לקונה תהיה החברה פטורה ממסירתה, וככל שנמסרה החזקה בדירה לקונה יסלק הקונה את ידו מהדירה בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת החברה בדבר פקיעת ההסכם כשהדירה ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב בו הייתה במועד מסירת החזקה בה לידי.
- 22.6 למען הסר ספק, מובהר כי האמור בסעיף משנה זה אינו גורע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש את אכיפת ההסכם ו/או שיפוי ופיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות האחרים שנגרמו ו/או ייגרמו לה בגין הפרת ההסכם כאמור. על אף האמור בסעיף זה, החברה אינה רשאית לתבוע פיצוי נוסף לפיצוי המוסכם בגין אותו ראש נזק.
- 22.7 מבלי לגרוע מזכויותיה האחרות של החברה על פי הסכם זה, במקרה שהרוכש איחר בתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית לעכב את מסירת החזקה, עד למילוי התחייבויותיו, תשלום מלוא התמורה.
- 22.8 מבלי לגרוע מזכויותיה האחרות של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, כל סכום שהרוכש מפגר בתשלומו לחברה על פי הסכם זה יישא הפרשי הצמדה בתוספת ריבית שנתית צמודה כאמור בסעיף 5.5 לעיל (להלן: **"ריבית פיגורים"**).
- 22.9 אי תשלום הריבית כאמור כמוה כאי תשלום מתשלומי התמורה לכל דבר ועניין, על כל המשתמע מכך.
- 22.10 הרוכש מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל זכות קיזוז אשר תהא לו.

מוצהר ומוסכם כי בכל מקרה בו החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם ביחס לכל יתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה. ביקש מאת החברה אחד מיחיד הרוכש לבטל הסכם זה והחברה תסכים לכך בכתב, הרי הביטול של אחד מיחיד הרוכש דינו כדין ביטול של כל יתר יחיד הרוכש.

22.11

23. שיפוט

23.1 חילוקי דעות בין הצדדים יוכרעו בבית המשפט המוסמך בהתאם לתקנות 7 ו-8 לתקנות סדר

הדין האזרחי, תשע"ט-2018, לפי העניין.

23.2 הריבית לפי ההסכם בין הצדדים הינה לפי היתר עיסקא כתקנת חז"ל בנוסח המקובל בבנקים. כל האמור בהסכם זה נעשה דלא כאסמכתא בקניין אגב סודר, ובכל קניין מועיל אחר בבית-דין חשוב. הצדדים מסכימים ומתחייבים כי קנו זה מזה בפני ב"ד חשוב ומוחלים על טענת "קים לי" כנגד החוזה.

24. שונות

24.1 לקונה לא תעמוד כל זכות עיכובן על רכוש של החברה מכל סוג שהוא, לרבות על הדירה או כל חלק אחר בפרויקט.

24.2 בוטל.

24.3

24.3.1 לא השתמשה החברה בזכות מזכויותיה על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמשה בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצד החברה על הזכות האמורה.

24.3.2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי החברה לקונה במקרה מסויים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין ההסכם לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

24.4 החברה לא תהיה בשום מקרה אחראית לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין או על פי הסכם עקב מיהות הקונה דוגמת אישור בית המשפט אם הקונה קטין, חסוי וכיו"ב. לא הושג האישור האמור בתוך שישים יום מיום חתימת ההסכם תהיה החברה רשאית לבטלו.

24.5 ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי ההסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי ההסכם זה במלואן ובמועדים שנקבעו לביצוען.

24.6 כל שינוי, מכל מין וסוג של חוזה זה, על כל נספחיו ו/או הוראה מהוראותיו, לרבות מתן ארכות, הודעות ביטול וכיו"ב, יקבל תוקף ויחייב את החברה אך ורק אם נעשה בכתב ונחתם על-ידי החברה. במקרה בו אחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך מכל מין וסוג שהוא הקשור לחוזה זה, תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וחתימת ההסכם זה ע"י יחיד הרוכש מהווה מתן הרשאה מהאחד למשנהו, בינם לבין עצמם, לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הרוכש.

24.7 כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם, לרבות עובד/י החברה ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב.

24.8 למען הסר ספק, המוכרת תבצענה על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהמציאה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מים** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. **גז** - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון עבור הקונה, תוכלנה לגבות אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל, ורק לאחר שנתקבלה הסכמת הקונה לביצוע תשלום הפיקדון על ידי המוכרת. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרת בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטרים" - יחול על המוכרת.

25.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה (ולקונה, לאחר מסירת הדירה, תהא כתובתו בדירה), וכל הודעה מצד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות האמורות, אלא אם כן הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי בכתובתו, תיחשב כאלו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח. במקרה של מסירה ביד, תיחשב כאלו הגיעה לתעודתה עם מסירתה. המצאה לאחד מיחיד הרוכש תיחשב כהמצאה לכלל יחיד אותו רוכש.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

הרוכש