

יחידה מספר: __

קומה: __

ה ס כ ס מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

ב י ן

חברת לב טוב בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512491762
מרחי מוריה 24 נוף איילון.
ע"י מורשה החתימה מטעמה משה עמור ת.ז. 057338154.
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל ב י ן

1. _____ ת.ז. _____.
 2. _____ ת.ז. _____.
- מרחי _____
טלפון: _____
כולם יחד ובערבות הדדית ביניהם
(יקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

והואיל והמוכר הינו בעל הזכויות על פי חוזה חכירה מהוון (מס' 52954202 א'), לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 20.2.17 עם רשות מקרקעי ישראל;

והואיל והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין את הפרוייקט כהגדרתו להלן;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה המהוונות ביחידה כהגדרתה להלן בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות "כחסר דיר" וכי אין מניעה כלשהיא מבחינתו להתקשר בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

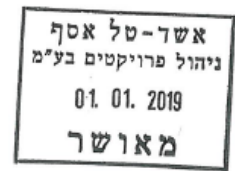
1 מבוא ונספחים

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

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

1.3 רשימת נספחים

- נספח א' - נספח תשלומים ומועדים.
נספח ב' - מפרט הטכני.
נספח ג' - תכניות המכר.
נספח ד' - פוליסת חוק מכר (דוגמא).



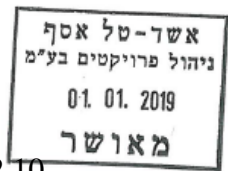
נספח ה' – נוסח של חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של קוני דירות)
 התשל"ה – 1974)
 נספח ו' - נספח הגורם המלווה.
 נספח ז - ייפוי כח בלתי חוזר.
 נספח ח' - הודעה על קבלת היתר בניה
 נספח ט' – נוסח מכתב החרגה.

- 1.4 במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין התוכניות שבתכניות המכר לבין התיאור שבמפרט הטכני, יקבע התיאור שבמפרט, אלא אם נקבע במפורש אחרת. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין ההוראות והתנאים בהסכם ובנספחיו לבין הוראות המפרט או התכניות, תגברנה הוראות-הסכם זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת.
- 1.5 מוסכם בזאת כי סטיות קלות מהמפרט הטכני בגבולות הסטיות או ההפרשים המצוינים במפרט הטכני ובהערות לו ומותרים על פי כל דין, לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה, ובלבד שמדובר על סטיות אשר אינן חורגות מן ההיקף המותר על פי חוק המכר(דירות) התשל"ג-1973.

2 הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

- 2.1 **"המקרקעין"** – גוש 5819 חלקות 95-96 (לשעבר חלק מחלקה 17) במגרשים 402 ו- 438, לפי תב"ע מד/3/6'א'.
- 2.2 **"התב"ע"** - תכנית בניין הערים המתייחסת למקרקעין על כל שינוייה מעת לעת, לרבות כל שינוי ו/או תיקון אשר יגדילו ו/או יפחיתו את זכויות הבניה של הפרויקט.
- 2.3 **"הפרוייקט"** – פרויקט _____, שייבנה ע"י המוכר על המקרקעין, בו 25 יחידות דיור ב- 2 בניינים, בהתאם להוראות חוזה זה, על נספחיו והמכרז
- 2.4 **"היחידה" ו/או "הנכס"** – כהגדרתם בסעיף 2 **לנספח א'** להסכם, והמסומנת בתכנית המצורפת מנספח ג' לחוזה זה.
- 2.5 **"המחיר"** – המחיר שישלם הקונה תמורת היחידה כהגדרתו **בנספח א'** להסכם.
- 2.6 **"הגורם המלווה"** – בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ אשר מעניק לווי פיננסי לפרוייקט ו/או מנפיק פוליסות חוק מכר לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.
- 2.7 **"חשבון הפרוייקט"** - חשבון הליווי המתנהל בבנק ירושלים בע"מ, חשבון שמספרו 500208590, ע"ש לב טוב בניה והשקעות בע"מ (מס' סניף 050) של בנק ירושלים בע"מ.
- 2.8 **"השוברים"** - פנקס שוברי התשלום ועליו מודפסים פרטי הפרוייקט, פרטי היחידה, ופרטי חשבון הפרוייקט לזיכוי שימסרו לקונה לצורך ביצוע תשלומים לחשבון הפרוייקט בגין מחיר היחידה.
- 2.9 **"המפרט"** – המפרט והתכניות על פי חוק המכר דירות, התשל"ג-1973 המצורפים להסכם זה כנספחים ב' ו - ג'.



- 2.10 "הלשכה" – לשכת רישום המקרקעין ברחובות ("הטאבו")
- 2.11 "חוק המכר (דירות)" - חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ותיקונו.
- 2.12 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות כספי רוכשים) - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ותיקונו.
- 2.13 "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

3 העסקה

- 3.1 המוכר מוכר בזאת לקונה את היחידה והקונה רוכש בזאת את היחידה מאת המוכר באופן המפורט להלן ובכפוף לתנאי ההסכם.

4 בנית היחידה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי יבנה את היחידה בהתאם למפרט הטכני והתכניות, להיתר הבניה, התב"ע והוראות כל דין, כמפורט בנספחים "ב" ו "ג" להסכם זה. מוסכם בין הצדדים, כי סטיות קבילות מהתכנית והמפרט כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינויו. למען הסר ספק, מובהר כי המוכר רשאי לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט, הינן אך ורק בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות).
- 4.2 הקונה מודע לכך כי היחידה תבנה על ידי המוכר ו/או קבלן מבצע ו/או קבלן משנה מטעמו, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר, אך בכפוף לדין, להוראות הסכם זה ולהוראות המכרז.
- 4.3 אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא ננקבו בחוזה זה ו/או במפרט ו/או בהוראות המכרז, ייקבעו ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובחירתו, בכפוף לדרישות רשויות התכנון המוסמכות ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן ובכפוף לכך דין.
- 4.4 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה, כשהיחידה גמורה וראויה למגורים כאמור בסעיף 0 להלן, ראויה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי (להלן: "מגבלה"), אך למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה, בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות שהתחייב למלאן בהתאם להוראות הסכם זה עד למועד מסירת החזקה ביחידה ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר ולכל גוף או רשות אחרים, עפ"י הוראות הסכם זה.

5 תכנון ובנית הפרויקט

- 5.1 המוכר יהיה זכאי, בכפוף להוראות המכרז וכל דין להכניס שינויים לא מהותיים בתכנון ובין השאר, לבצע איחוד וחלוקה של המקרקעין ביחד עם מגרש ו/או מגרשים סמוכים לנצל זכויות בניה נוספות במקרקעין ו/או במגרשים הסמוכים, להגדיל זכויות הבניה במקרקעין ו/או במגרשים הסמוכים באופן שיוכל לנייד זכויות בניה ולנצלן, ליזום ולקבל הקלות בקווי בניין, ליצור זיקות הנאה

ראשי תיבות קונה _____

לב טוב ובניה להשקעות בע"מ
פ. 512491762

מהמקרקעין למגרשים סמוכים ומהמגרשים הסמוכים למקרקעין על מנת לאפשר מעבר לתאגיד המים מי מודיעין, לבצע את העבודות הנדרשות בפרויקט ו/או לחניות ו/או למתקנים שונים במקרקעין ו/או במגרשים הסמוכים, הכל ביוזמת המוכר ו/או ביוזמת גורמים אחרים ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. מוסכם בזאת כי פעולותיו של המוכר כאמור לעיל, תבוצענה בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובכפוף לכך שלא יהיו השינויים כאמור הפרת התחייבותיו של המוכר בהסכם זה ובלבד ששטח היחידה עצמה ו/או מיקומה ו/או גבולותיה והצמוד לה לא ישתנו.

5.2 המוכר יהיה רשאי להחליט במהלך הבניה של הפרויקט לפי שקול דעתו הסביר, בנוגע לשינוי דרכי הגישה לפרויקט, לחניה ולרכוש המשותף לפי דרישת הרשויות ו/או בשל אילוצים תכנוניים כלשהם אך בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכם זה ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה, ובלבד שתובטח גישה סבירה לדירה, לחניה ולרכוש המשותף.

5.3 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בכפוף להוראות המכרז ולחווה החכירה, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד, והמוכר רשאי לנצלן (או שלא לנצלן) או לניידן או להעבירן לפי שקול דעתו הסביר ובלבד שאין המדובר על זכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את המוכר בשימוש, ניצול, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לקונה זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר ע"פ הסכם זה. כן מוסכם בזאת כי, בכפוף לכל דין המוכר יהיה רשאי לבצע פעולות במקרקעין כגון רישום מחדש וכל פעולה אחרת שהיא, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בהסכם זה.

מובהר, כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תוכניות בנין עיר שיאושרו לאחר מכירת כל היחידות בפרויקט.

5.4 מוסכם בזה כי אם ידרשו הרשויות המוסמכות התקנת מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה או בתנאיו, לא תיחשב הקמתם על ידי המוכר כהפרת הסכם על ידו.

5.5 המוכר יהיה רשאי, להקים בפרויקט או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל, לצורך אספקת חשמל לפרויקט או חלקו וכן צובר גז או יחידה לצורכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ. ככל שאחד או יותר מן המתקנים הנ"ל משרת גם בניינים אחרים הדבר יצוין במפרט. המוכר יהיה רשאי לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת לפי העניין, ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה ובכפוף לתנאי המכרז ולכל דין.

כמו כן המוכר יהיה רשאי, להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחר שתידרש על ידם לצורך מתן השירותים הנ"ל עבור הקונה כאמור בהסכם זה. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין.

5.6 ככל שידרש המוכר לכך ע"י חב' החשמל ובכפוף לתנאי המכרז והסכם זה כאמור כי אז יהיה המוכר רשאי, לפי שקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל ליחידה ו/או לפרויקט בכפוף לכל דין (להלן: "חדר טרנספורמציה"). חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל



וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לצורך אחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, כמקובל בחברת החשמל ובכפוף לכל דין.

5.7 הודע לקונה כי המוכר יעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, במידה והמוכר ימצא לנכון לעשות כן.

5.8 כל האמור בסעיף זה הנו בלבד ששטח היחידה, תכנונה הפנימי וכיווניה לא ישונו, וכן בלבד שלא תיפגע זכות השימוש הסביר והגישה הסבירה אליה ויתר הזכויות המוקנות לקונה בהסכם זה.

5.9 עוד הודע לקונה כי בכל עת וגם לאחר השלמת היחידה ו/או הפרויקט ו/או חלקים מהפרויקט גם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או לאחר רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכה, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, על חשבונו, ובלבד שהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת הפרעות במידה שניתן להמעיטן. ביצוע עבודות כאמור מתוך דירתו של הקונה, לאחר מסירת החזקה לידיו, יבוצעו בשעות סבירות, בתיאום מראש עם הקונה ומיד עם סיומן, יוחזר מצב היחידה ו/או הרכוש המשותף לקדמותו.

5.10 הפרת סעיף זה, על סעיפי המשנה שבו תהווה הפרתו היסודית של הסכם זה.

6 מועד המסירה

6.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה ולמסור את החזקה ביחידה לקונה, כשהיא ראויה למגורים, ולשימוש סביר בדרכי הגישה אליה וברכוש המשותף, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל מגבלה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ביום 30.4.21 (להלן: "מועד המסירה").

6.2 מובהר, בזה מפורשות כי למוכר הזכות להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם במקרה כאמור יוקדמו יתר התשלומים על חשבון מחיר היחידה בהתאם.

6.3 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה בתקופה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו

היחידה תחשב כגמורה וראויה לשימוש כאשר היא במצב בו המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שיהיה ניתן לחבר היחידה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, ובלבד שנתקבל לגביה טופס 4 ו/או תעודת גמר לפי המוקדם מבניהם, הקונה מצדו מתחייב לחתום חוזים עם הרשויות המוסמכות. מובהר בזאת כי התשלומים הקשורים למים, לחשמל או לגז, יחולו על הקונה, ככל שמדובר על חיבורם לדירה ואילו התשלומים בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז(מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל יחולו על החברה וישולמו על ידה. החזקה ביחידה תימסר לקונה כשהיא נקיה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב שעבוד ועיקול, למעט הערת אזהרה שתיירשם לטובת משרד השיכון בהתאם להוראות סעיף 26.5 לעיל, למעט שעבוד לגורם המלווה באמצעות מכתב החרגה בהתאם להוראות סעיף 12.8 להלן, ולמעט משכנתא שנרשמה ע"פ בקשת הקונה.

המוכר יהיה רשאי, בכפוף לסעיף 6.1 לעיל (לעניין הקדמת המסירה), למסור לקונה את החזקה ביחידה גם לפני גמר בניית הפרויקט ועבודות הפיתוח ובלבד שניתן יהיה על פי דין למסור החזקה ביחידה ובלבד שהיחידה תהיה בנויה



וגמורה וראויה לשימוש סביר למטרות מגורים ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. האמור יחול גם לגבי הרכוש המשותף, כך שתתאפשר לקונה גישה סבירה ליחידה על הצמדותיה.

6.4 עבודות פיתוח של הפרויקט ו/או של החצר ביחידה ו/או של סביבתם הקרובה, ככל שהם מחויבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על 6 חודשים לאחר מועד המסירה, בכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה סבירה ושימוש סביר, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמדותיה.

6.5 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, וניתנת אל היחידה על הצמדותיה גישה סבירה ונוחה וכשזכות הקונה ביחידה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא, למעט משכנתא שתירשם על זכויות הבעלים הרשומים ו/או המוכר במקרקעין לטובת הבנק שתוחרג מהיחידה כאמור בסעיף 16.9 להלן, ולמעט משכנתא שנטל הקונה או זכויות צד שלישי ביחידה הנובעות מחובות ו/או התחייבויות הקונה.

6.6 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה בתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חייב לבצע לפני מסירת החזקה ביחידה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התשלומים והמסים שתשלומם נדרש לפי דין או הסכם, ככל שאלו חלים על הקונה לפי הסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים למוכר את הזכות לעכב את מסירת החזקה ביחידה לקונה.

6.7 סמוך למועד השלמת היחידה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את החזקה ביחידה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת החזקה ביחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את היחידה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

6.8 כמועד המסירה לצורך תחילת מניין תקופות הבדק והאחריות, יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים:

(1) תאריך המסירה כאמור בסעיף 6.1, (בכפוף להוראות סעיפים 6.11-6.12 להלן);

(2) מועד מסירת חזקה בפועל במקרה שהקונה לא קיבל או לא זכאי היה לקבל את החזקה בנסיבות המפורטות בסעיף 6.10 להלן

6.9 הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שלא לתפוס חזקה ביחידה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם ביחידה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה, אלא אם קיבל את אישור המוכר לכך מראש ובכתב. הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה. הקונה יהא חייב לקבל את החזקה ביחידה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר ביחידה על הצמדותיה ובדרכי הגישה אליה. אי קבלת החזקה ביחידה כשהיא במצב ראוי לשימוש סביר בה, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה והכל בכפוף לדין.

6.10 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן, או לא היה זכאי לקבל את החזקה ביחידה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו. היא המוכר רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 9 להלן ובכפוף לכל דין. ממועד זה היא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך על רוכשים.

בכל אחד מהמקרים המפורטים יהיה המוכר אחראי כלפי הקונה בקשר עם שמירת היחידה או אי שמירתה ולתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו ליחידה לאחר מועד המסירה, כפוף לחוק השומרים תשכ"ז-1967.

במידה והקונה יודיע למוכר תוך 5 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר בדבר מסירת החזקה, כי נמנע ממנו לקבל את הדירה במועד שנקבע בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הקונה, יקבע המוכר מועד מסירה חדש והודעה לגביו תשלח לקונה מראש ובכתב.

6.11 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם, או אם כתוצאה מ כח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או המשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסה 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 היחידה, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה ידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין, במידת האפשר, את העיכוב בהשלמת היחידה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי על פי סעיף זה על 6 חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין 6 החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 6.2 לעיל) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

6.12 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 ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

6.13 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך למועד לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד

שנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת היחידה.

6.14 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 6.2 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

עוד מוסכם בזאת כי עיכוב במועד המסירה שיחול בשל אי מילוי או עיכוב במילוי התחייבות רלוונטית מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, יזכה את המוכר, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה מקבילה במועד המסירה ובלבד שנתן המוכר לקונה ארכה סבירה, בדרך של הודעה בכתב, למלא את התחייבויותיו כאמור והקונה לא מילא את אותה התחייבות תוך עשרה ימים לפחות ממועד מתן הארכה כאמור.

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

6.15.1 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.

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

6.15.3 הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש, הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד מסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6.16 הפרה של הוראות הסעיף על ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. ובלבד שניתנה לקונה ארכה סבירה לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה כפופות להוראות חוק המכר (דירות) ככל שלא ניתן להתנות עליהן.

7 שינויים ותוספות

7.1 ידוע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים ביחידה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני המצורף להסכם זה.

7.2 מפרט היחידה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף להסכם זה.

7.3 החל ממועד החתימה ועד למסירת החזקה ביחידה, לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי המוכר, למעט הפריטים הבאים:

7.3.1 ארון מטבח.

7.3.2 ארון אמבטיה, אם נכלל במטבח.

7.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

7.3.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

- גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט הטכני המצ"ב כנספח ב' להסכם זה.
- 7.4 ויתור על פריט ו/או פריטים כאמור לעיל, יעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מהמועד בו יוזמן הקונה לבחירת הפריטים כאמור. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור, יחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור אך בכפוף להוראות המכרז.
- 7.5 מוסכם, כי המוכר אינו אחראי באחריות כלשהיא לאובדן, מחסור או נזק כלשהוא שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה ליחידה או לבניין שלא באמצעות המוכר, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה תחול על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותו של המוכר בהתאם להוראות חוק השומרים. כמו כן, המוכר אינו אחראי לטיב החומרים ו/או אופן ביצוע העבודות בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל ככל שביצוע העבודות כאמור אינו מבוצע ע"י המוכר או מי מטעמו ואינו קשור אליו בהסכם זה.

8 פרוטוקול מסירה

- 8.1 עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס ליחידה אלא אך ורק לשם ביקור ובדיקה של היחידה, זאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. הביקור יעשה ככל שניתן בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה.
- 8.2 מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור לעיל, הרי שבנוסף לכל סעד אחר הנתון למוכר על פי הסכם זה לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם אם יגרם, ובכלל זאת נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לריהוט ו/או לאביזרים הנזכרים לעיל, אך בכפוף לכל דין.
- 8.2.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את היחידה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 8.2.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.2.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת היחידה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלות בעת העמדת היחידה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.2.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 8.2.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין ביחידה ליקוים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 8.2.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 8.2.3-8.2.5 בפרוטוקול המסירה.
- 8.3 בסמוך למועד המסירה, הקונה יהיה רשאי לבדוק את היחידה, המוכר והקונה יערכו במועד זה פרטיכל מסירה ראשון (להלן: "הפרטיכל הראשון"), בו יציין המוכר כל ליקוי או אי התאמה הטעונים תיקון וכן תירשם כל הערה או הסתייגות של מי מהצדדים. הפרטיכל יחתם על ידי נציג המוכר והקונה.
- 8.4 הייתה אי התאמה כדלעיל, יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה, המוכר יפעל לתיקון אי התאמות שיפורטו בפרטיכל הראשון בהקדם האפשרי.

8.5 במועד מסירת היחידה לרשות הקונה, ולאחר תיקון ו/או השלמת הפגמים ו/או הליקויים שנמצאו בפרטיכל הראשון, יחתום הקונה על אישור קבלת החזקה ביחידה ועל פרטיכל מסירה בנוסח המצורף כנספח "ד" להסכם זה (להלן: "פרוטוקול המסירה") ובו יאשר הקונה למוכר בכתב שהוא קיבל את היחידה כשהיא מושלמת ובהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו למעט אותם פגמים ו/או אי התאמות אשר הקונה יציין בכתב ובמפורש בפרוטוקול המסירה ושניתן היה לגלותם בראיה של קונה סביר ובכפוף לסעיף 8.2.3.

המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או נציגו יעלו על הכתב בפרוטוקול את אותם ליקויים ו/או אי התאמות שנטענו על ידי הקונה כמצריכים תיקון, וכן כל טענה אחרת של הקונה.

מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או טענות מפי הקונה ו/או בחתימת המוכר או נציגו על הפרוטוקול הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול ואין בהליך זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוק המכר (דירות) וכן אין בעריכת הפרוטוקול כדי להעיד כי בעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור.

8.6 חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, יהיה רשאי המוכר, לפי שיקול דעתו הסביר למסור את החזקה ביחידה לידי הקונה, והדבר לא יגרע ממשקלו ומתוקפו של הפרוטוקול, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול ובלבד שאין בביצוע המסירה עצמה כאמור משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

8.7 המוכר או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים, אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים ביחידה או בדרכי הגישה אליה המחייבים, תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, יוחלט אם נדרשת דחיית מועד המסירה בהתאם. יתר הליקויים יתוקנו תוך זמן סביר ובתיאום עם הקונה כמפורט בסעיף 9 להלן.

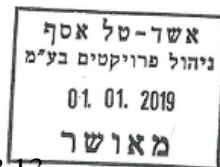
8.8 מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי להסב את חיוביו על פי סעיף זה לקבלן מבצע, הכל בכפוף לסעיף 9.11 להלן, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות המוכר על פי הסכם זה, לרבות על פי חוק המכר (דירות).

8.9 מובהר בזה כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, יהא המוכר ו/או הקבלן המבצע רשאי לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה יתוקנו ואין עליו כל חובה שהיא לגרום להחלפת כל מוצר ו/או אביזר ו/או פריט אשר בו נתגלה הליקוי, ככל שהתיקון צלח. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה לתיקון כל פגם ו/או ליקוי והכל בכפוף להוראות הדין.

8.10 בוטל.

8.11 במועד המסירה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין היחידה, הרכוש המשותף ומתקניו (להלן: "הוראות התחזוקה והשימוש"), כשהן חתומות על ידיו. הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.

8.12 למען הסר ספק, הוראות סעיף זה כפופות להוראות חוק המכר (דירות) בנוגע לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות.



8.13 הוראת סעיף זה הנה יסודית והפרתה ע"י הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9 אחריות ובדק

9.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה ביחידה 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 ע"פ הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

9.2 אחריות המוכר או הקבלן לתיקון אי ההתאמה מותנית וכפופה לקיום החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין, ובלבד ואין בה כדי לגרוע מהוראות הסכם זה ו/או הוראות חוק המכר.

9.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת היחידה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה- "**הודעה בדבר אי התאמה**").

9.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

9.5 המוכר ו/או הקבלן המבצע לא יהא חייב בביצוע תיקונים של ליקויים, אי התאמות, פגמים או סטיות מנספחים "ב" ו- "ג" ביחידה, שניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה במועד המסירה ולא צוינו בפרוטוקול המסירה ו/או ליקויים אחרים שהקונה לא הודיע למוכר ולקבלן המבצע במכתב רשום על קיומם במועד הקבוע בחוק המכר (דירות), ו/או במקרה שהליקויים ו/או אי-ההתאמות נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה, והכל בכפוף להוראות כל דין ולהוראות ההסכם ובלבד שאין המדובר בליקויים ו/או אי התאמות אשר אינן מאפשרות שימוש סביר למגורים ביחידה ובדרכי הגישה אליה.

9.6 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני המשנה להיכנס ליחידה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. יבוצעו התיקונים מתוך היחידה ואלה נוגעים ליחידה אחרת שבפרויקט, יהיה המוכר או הקבלן המבצע חייב להחזיר את מצב היחידה לקדמותו מיד לאחר

התיקון ולהשתדל להימנע ככל הניתן מהפרעה לקונה.

9.7 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כדלעיל ייגרם נזק ליחידה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב היחידה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

9.8 לצורך ביצוע התיקונים, כאמור לעיל, הקונה יעשה כמיטב יכולתו על מנת לאפשר את ביצוע התיקונים כאמור וכן כל מעשה סביר על מנת שרכוש ומטלטלין לא ייפגעו. במהלך ביצוע תיקונים ככל שיהיה זה לאחר מסירת החזקה, יהיה הקונה נוכח בעת ביצוע התיקונים וינקוט בכל האמצעים לשמירת מיטלטליו.

9.9 החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים בשל מעשה ו/או מחדל שבאחריות הקונה לרבות עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות או הפחתות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או נרכשו במסגרת שינויים על פי סעיף 7.1 לעיל ו/או עקב שימוש ו/או אחזקה לא נאותים ו/או שנעשו בניגוד להוראות שימוש שנמסרו ע"י המוכר.

9.10 הודע לקונה כי בכוונתו של המוכר ו/או הקבלן המבצע לבצע כמיטב יכולתו, את תיקוני הבדק ככל יכולתו בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד, וכי ייתכן כי דבר זה יגרום לדחייה בביצוע תיקוני תקופת הבדק ביחידה, אך למעט תיקונים אשר נדרש בהם תיקון מיידי כאמור בהסכם זה.

9.11 המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, והמערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה 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 הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות 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.

9.12 במקרה בו יימסר כתב התחייבות של הקבלן המבצע לקונה, או במקרה בו יודיע המוכר לקונה על הסבת התחייבויותיו כאמור מתחייב הקונה לפנות ככל שניתן לקבלן המבצע בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהיה לו, בקשר עם בניית היחידה ו/או הפרויקט, ביצוע תיקוני מסירה ו/או בדק, ביצוע שינויים וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן המבצע או קבלני משנה מטעמו. אין באמור לעיל מכדי לגרוע מחובתו של המוכר כלפי הקונה מהתחייבויותיו בהסכם זה והמוכר ייוותר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.

9.13 בוטל

9.14 אם הקונה לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקוני תקופת הבדק כאמור, כולם או כל חלק מהם הכל כמפורט בהסכם זה, לא יהא המוכר ו/או הקבלן המבצע חייב עוד לבצע תיקוני תקופת בדק כלשהם ביחידה אך בכפוף לחוק המכר דירות ולכל דין אחר. האמור בסעיף זה לא יגרע מחובת הקונה להעמיד את היחידה לרשות המוכר ו/או הקבלן המבצע על מנת לבצע תיקונים ביחידה סמוכה ו/או ברכוש המשותף מתוך היחידה שלו כמפורט בסעיף 9.8 לעיל.

9.15 ביצוע תיקוני תקופת הבדק שתיקונם נדרש כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות המוכר ו/או הקבלן המבצע, והכל בכפוף לדין. הקונה מתחייב לחתום לפי דרישת המוכר ו/או הקבלן המבצע על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון לשביעות רצונו, ככל שאלו תוקנו לשביעות רצונו.

10 זכויות הקונה ביחידה

10.1 מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק ליחידה, לרבות חלקו היחסי ברכוש המשותף, והמוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות המכרז, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידות הדירור ו/או זכויותיו במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה, ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

10.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי ישתמש ביחידה למטרת מגורים בלבד.

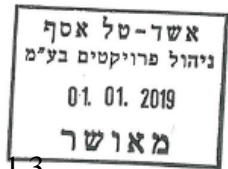
10.3 ידוע לקונה והוא מסכים לכך שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, ובכפוף לדין ולהוראות ההסכם, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, בכל דרך חוקית שימצאו לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על פי תכניות בנין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד מסכים הקונה לכך שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין חכירה ו/או זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבנייה, ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. הרשות שנותן הקונה למוכר כאמור מותנית בכך ששטח היחידה לא ישתנה ולא יגרעו יתר זכויותיו של הקונה בהסכם זה.

11 רכוש משותף

11.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי - לפי שטח היחידה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבפרויקט, ככל שתהיינה כאלה, כולל מסד, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, מעלית, קירות חיצוניים, גגות עליונים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב (להלן: "ועד הבית") או המוכר.

במקרה של ביצוע שינויים ותוספות ביחידה ע"פ בקשת הקונה שכתוצאה מהם התאחר תאריך המסירה, ישא הקונה בחלק היחסי של התשלומים הנ"ל מיום שהייתה החזקה ביחידה נמסרת לידי אלמלא ביצוע השינויים.

11.2 המוכר יהיה רשאי וזכאי, לפי שקול דעתו ובכפוף להוראות הדין להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם ולצינם במפרט, לרבות שטחים של המגרש והחצר, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, מבואות כניסה בחדר מדרגות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, קולונדות, נישות ו/או חדרים אחרים, שירותים, או מהמתקנים הנלווים והמתקנים האחרים, שטחים ומתקנים שיוצמדו ליחידה או ליחידות אחרות בפרויקט, הכל בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, אך בכפוף להוראות הסכם ובהתאם להוראות הדין, ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.



11.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת מפורשות, כי המוכר יהיה רשאי לקבוע במפרט המכר הוראות בדבר הוצאה ממסגרת הרכוש המשותף חדרי שנאים או מתקנים אחרים עבור שימוש חברת חשמל, חברות תקשורת וגז, וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה ו/או צד ג' כלשהו. מובהר בזאת כי שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין באמור בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

11.4 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנראטור, חדר שנאים, וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושקול דעתו הסביר של המוכר בכפוף להסכם זה ולהוראות הדין, בין אם השימוש במתקנים קשור ביחידה ובין אם המתקנים ישמשו את יתר היחידות.

11.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ובכפוף לכל דין ולהוראות הסכם זה, מאשר הקונה, כי ידוע לו כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, חדרי שנאים וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי בהסכמתו ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, וכן כל זכויות הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של הפרויקט, קירות חיפויים, נישות, כניסות נפרדות, חלקים מחדרי מדרגות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בפרויקט, יוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ליחידות בפרויקט או יועמדו לשימוש הבלעדי של המוכר ו/או הבעלים הרשומים ו/או מי בהסכמתו ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. מובהר בזאת כי ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין באמור בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

11.6 המוכר ו/או הקבלן המבצע ישלח ל- 2 מתוך בעלי היחידות בפרויקט שנמסרו לרוכשיהן ו/או לנציגות הבית המשותף (להלן: "**הרוכשים**"), הזמנה בכתב לקבלת הרכוש המשותף לרשותם. בהודעה יצוין מועד מסירה (להלן: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**") שלא שיהיה מוקדם מ- 7 ימים ממשלוח ההזמנה.

11.7 בהזמנה יתבקשו הרוכשים או נציגות הבית לבוא במועד מסירת הרכוש המשותף לבניין ולקבל את הרכוש המשותף לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה.

11.8 במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע פרטיכל מסירת הרכוש המשותף (להלן: "**הפרטיכל**") ובו יצוין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. הפרטיכל ייחתם על ידי המוכר ועל ידי הרוכשים או הנציגות. חתימתו של נציג המוכר על הפרטיכל לא תתפרש כהודאת המוכר בליקויים הנטענים. המוכר יפעל לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי, בכפוף לזכויותיו כמפורט בסעיף 9 לעיל שיחולו, בשינויים המחויבים, אף לעניין הרכוש המשותף.

אם מכל סיבה שהיא, שאינה קשורה למוכר, עד למועד מסירת הרכוש המשותף לא הופיעו או לא בדקו, או לא חתמו על הפרטיכל הרוכשים, או מי מהם או הנציגות - ייחשבו לכל דבר כאילו בדקו את הרכוש המשותף ומצאו אותו תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה וקיבלו אותו בהתאם.

11.9 המוכר יהיה רשאי, לרשום תקנון בית משותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין, ויהיה רשאי לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 9 למפרט, ובין היתר את ההוראות הבאות כולן או חלקן :

11.9.1 הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, לרבות הסדרי חובות אחזקה, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרויקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי יחידות בחניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרויקט, הצמדת שירותים ושטחים או ליחידות אחרות בפרויקט, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרויקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרויקט. הודע לקונה כי העברת הזכויות ביחידה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור ולהסכם זה.

11.9.2 הוראות בקשר למימוש זכויות הבניה בהתאם להוראות סעיף 5 לעיל.

11.9.3 הוראות שיבטיחו את זכויות הגופים או הרשויות כאמור בסעיף 5 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.

11.9.4 הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 7.5 לעיל, בלא קבלת הסכמת בעלי היחידות האחרות בבית המשותף (בכפוף לכל דין), וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.

11.9.5 הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף, לרבות מקרים בהם תידרש (מכוח הדין ו/או ההסכם) הסכמה מראש של כל בעלי הדירות לתיקונים על ידי המוכר או בעלי דירות שונים.

11.9.6 הוראות אחרות שהמוכר יראה צורך לכלול בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו, ובכדי להבטיח קיום הוראות של הסכם זה.

11.9.7 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.

11.9.8 הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא ביחידה ו/או ברכוש המשותף שיהיה מנוגד לכל דין ו/או שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר היחידות בפרויקט ע"י בעלי הזכויות בהם ו/או מחזיקיהם וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בפרויקט.

11.9.9 בעלי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו ליחידותיהם, יהיו חייבים להחזיקם במצב תקין ולשאת בהוצאות החזקה של שטחים אלה, כאמור.

11.10 המוכר יהיה רשאי אף לאחר מסירת היחידה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי או תיקון צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות. המוכר יהיה זכאי לפעול בהתאם לסעיף זה, מבלי צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה, יהיה זכאי להתנגד לכך, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה ביחידה ע"פ הסכם זה.

11.11 המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה, אך בכפוף להוראות המכרז ולכל דין, להעביר דרך המקרקעין והפרויקט, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד

או גוף אחר, צנרת כגון צינורות מים, צינורות הסקה, צנרת ביוב, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוט חשמל, כבלי טלפון כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית, צלחות לוויין ושירותים אחרים, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, והקונה מתחייב לאפשר להרשות למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל. מוסכם ומובהר בזאת כי צנרת ומערכות כאמור, יכול שיעברו בגינות ו/או בחצרות ו/או בחניות ו/או בצמידויות נוספות שיוצמדו ליחידה ובלבד שיושב המצב לקדמותו, כל זמן שיש צורך בכך וכל עוד אלה אינן מונעות שימוש סביר ביחידה ו/או בצמידות למטרתה.

11.12 מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה/יחידות מסויימות (להלן: "המקרקעין הכפופים"), עוברות מערכות שנועדו לשמש יחידה/ות אחרת/ות כלשהי בפרוייקט, כגון: צנרת ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכ"ו (להלן: "המערכות המשותפות"), יכול שתשמנה, לפי שקול דעתו הסביר של המוכר בכפוף להוראות הסכם זה, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידה/ות האחרת/ות רשאית/יות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן.

11.13 הצדדים מאשרים, כי הוסכם ביניהם כי בכפוף להוראות הסכם זה ולכל דין, המוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה לזכות/לחובת המקרקעין ו/או היחידה ו/או יחידות בפרוייקט לעניין השימוש ההולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת לשם תחזוקתם ותיקונם.

12 רישום

12.1 המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות שיהיה צורך לעשותם לצורך רישום הבניינים כבית משותף ואת רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין.

12.2 המוכר יפעל לרישום הבניין לבדו או יחד עם הבניין הנוסף בפרוייקט, כבית משותף (להלן: "הבית המשותף"), לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, וזאת בהתאם לקבוע בתנאי המכרז ובדין.

12.3 הרישום יבוצע בתוך התקופות הקבועות לכך בחוק המכר אי לכך, מובהר בזאת כי המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6 ב(א) לחוק המכר(דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקטנה, לפי המאוחר.

12.4 בנוסף, מתחייב המוכר לגרום לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר.

12.5 ככל שלא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף וכפועל יוצא, את יחידת הקונה, אזי המוכר מתחייב לרשום את זכויות קונה היחידה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

12.6 הובא לידיעת הקונה, כי פעולת רישום הבית המשותף ופעולות רישום הזכויות ביחידה על שמו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, מותנות בכך, שיושלמו הליכי רישומן של חכירות ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או הולכה ו/או רישום שעבודים על שטחים ציבוריים לרשות המקומית וכיו"ב פעולות רישום למיניהן, בהן מעורבות רשויות שונות, כגון הרשות המקומית ו/או כל גוף מוסמך אחר. אשר על כן עיכובים ברישום הבית המשותף ורישום הזכויות ביחידה ע"ש הקונה בלשכה עקב דרישות שונות של הרשויות הנ"ל ו/או מחמת כח עליון ו/או עקב אי המצאת אישורים שחובת המצאתם חלה על הקונה, לא ייחשבו להפרת

הסכם זה ע"י המוכר וידחו את הרישום לפרק הזמן, שיידרש לשם השלמת ביצוען של כל הפעולות המתחייבות ומבלי שהדבר יהווה הפרת התחייבות המוכר כלפי הקונה בעניין זה ובלבד שהמוכר ביצע את הפעולות וקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לביצוע הרישום כאמור במועד המוקדם ביותר האפשרי.

12.7 המוכר יהא רשאי לתקן, במידת הצורך, ובכפוף לכל דין את צו רישום הבית המשותף ו/או התקנון, לרבות ביחס להצמדות ושינויים ברכוש המשותף, ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בזכויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה.

12.8 במידה והקונה נטל הלוואה למימון רכישת היחידה ממוסד בנקאי, מביע הוא את הסכמתו לרישום הערת אזהרה ו/או משכנתא לטובת הבנק לכשיירשמו הזכויות ביחידה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה - וכן מביע הסכמתו לכך שבמקביל לרישום הזכויות ביחידה על שמו תירשם אף המשכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, וידוע לו כי המוכר יהא מנוע מלרשום את הזכויות ביחידה על שמו בלא שנרשמה במקביל המשכנתא כאמור.

הובא לידיעת הקונה כי, בהתאם להסכמתו וידיעתו כאמור, הסכים המוכר להתחייב בפני כל מוסד בנקאי, ממנו ייטול הלוואה למימון רכישת היחידה, כי לא יאשר העברת הזכויות ביחידה מהקונה ללא קבלת הסכמת המוסד הבנקאי הנ"ל, וכן כי ימנע מרישומן ע"ש הקונה, אלא אם כן נרשמה באותו מעמד משכנתא לטובת המוסד הבנקאי הנ"ל. במידת הצורך ועפ"י דרישת המוכר ימציא הקונה במועד המסירה עליו יודע לקונה כאמור, כתב התחייבות ובקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטלו הלוואה חתומה ע"י הבנק, ו/או שטרי משכנתא ובכפוף להשבת הערבויות לפי חוק המכר שתימסרנה לקונה.

12.9 עוד מוסכם בזאת כי במועד רישום הבית המשותף, יירשם אף תקנון כמפורט בסעיף 11 לעיל, שיסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בפרויקט, את ההצמדות ליחידות השונות בפרויקט, את סדרי אחזקת הרכוש המשותף, את נושאי זיקות ההנאה וזכויות המעבר וכל כיוצ"ב נושאים, כפי הנדרש ממצבו הפיסי של הפרויקט, כפי שהנדרש ע"י הרשויות השונות - הכל כפי שינוסח עפ"י שיקול דעתם של עוה"ד, כהגדרתם בסעיף 24 להלן.

התקנון, אשר יירשם, ישקף את אופיו של הפרויקט והבניין, וייכללו בו כל ההוראות, אשר יסדירו את הנושאים הנוגעים להסדרת השירותים המיוחדים בפרויקט ובבניין ואחזקתם השוטפת ע"י כלל דיירי הבניין, הוראות להסדרת השימוש ביחידות השונות, הגבלות על תליית שילוט באופן קבוע ו/או הנחת חפצים ו/או גרימת מטרדים ו/או עשיית שינויים חיצוניים ביחידות, הסדרת הנושאים הנוגעים לתיקון, החלפה, שיפוץ ופחת של מתקנים שונים המהווים רכוש משותף, ככל שיהיו כאלה, וכל הוראה אחרת, עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר, ומתוך מטרה לשמור על רמתו של הפרויקט והבניין לאחר איכלוסו, לרווחת כל דייריו.

12.10 הקונה מתחייב להמציא למוכר ו/או לעוה"ד, כהגדרתם בסעיף 24 להלן, לפי דרישתם הראשונה, את כל האישורים המעידים כי שילם את כל המיסים, האגרות והתשלומים, הנדרשים על מנת לרשום את הזכויות ביחידה על שמו כמפורט בסעיף 12 לעיל.

12.11 על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות בסעיף זה לעיל, יחתום הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי כח בלתי-חוזר בנוסח המצורף כנספח "ו" להסכם זה, בו ייפה כוחם של המוכר ו/או עוה"ד, כהגדרתם בסעיף 24 להלן, לפעול בשמו ובמקומו ולחתום על כל מסמך, שיידרש לצורך ביצוע פעולות אלה.

הובהר לקונה כי, זכויותיו של המוכר ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או בנקים ו/או צדדים שלישיים אחרים, תלויות באפשרות לבצע את ההוראות, הניתנות ביפוי-הכח הבלתי-חוזר, ואשר על כן יהיו הוראותיו של הקונה ביפוי-הכח, הוראות בלתי-חוזרות.

12.12 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ובכל מקום אחר בתאריך ושעה שייקבעו על ידי המוכר או על ידי עוה"ד, כהגדרתם להלן, וזאת בתנאי שיקבל הודעה מוקדמת בכתב, של ארבעה עשר ימים לפחות על זימונו כאמור לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. הקונה מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין יחוד יחידות בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח הנזכר בהסכם זה ייתכן כי תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור.

כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר או עוה"ד, בתוך 14 יום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור תקף על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה וכן שטרי משכנתא חתומים ומאומתים (במקרה וקיבל הלוואה מבנק למשכנתאות) – לשם רישום הזכויות ביחידה על שמו.

לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל, ולא עשה כן במועד החלופי שנמסר לו, אזי מבלי לגרוע מאיזו הוראה מהוראות חוזה זה ומזכויות המוכר הנובעות מכך, ישא הקונה בכל ההוצאות, המיסים והאגרות הנוספים שינבעו מכך.

13 התמורה

13.1 תמורת היחידה ותמורת כל יתר התחייבויותיו של המוכר, מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 4 לנספח "ה" (להלן: "המחיר"), וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו ע"פ הסכם זה (המחיר וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו להלן: "התמורה"). מובהר, כי רק תשלומים בגין המחיר ישולמו למוכר באמצעות השוברים ובגינם תונפק פוליסה מתאימה. (מובהר כי הפוליסה אינה כוללת תשלומים בגין מיסים הכלול במחיר היחידה, שכר טרחת עורך דין, פיקדונות וכו').

13.2 מחיר היחידה ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח "ה". התשלומים יבוצעו באמצעות פנקס שוברים שיופק ע"י הגורם המלווה.

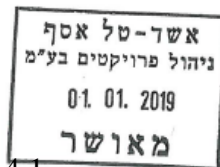
13.3 השוברים ניתנים לתשלום בשקלים בלבד, בכל הבנקים במזומן או בהעברה בנקאית.

13.4 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו מכל סיבה שהיא. בנוסף, במקרה של ביטול ההסכם, ישיב הקונה למוכר את כל השוברים שנותרו בידיו.

13.5 לפני מילוי שובר לביצוע תשלומים על חשבון המחיר, יפנה הקונה למוכר על מנת לקבל אישור בכתב מאת המוכר על גובה הסכום המשולם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של הקונה לשלם את מלוא התשלומים על חשבון התמורה במועדם.

13.6 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

14 הבטחת כספי הקונה



- 14.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון מחיר היחידה בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 על תיקונו (להלן בסעיף זה: "**החוק**"). הוראות החוק מצורפות להסכם זה **בנספח ט'** ובהן מפורטות זכויות הקונה להבטחת הכספים המשולמים על ידו למוכר והדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
- 14.2 מובהר בזאת כי הקונה לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה, אלא אם החלפה נעשתה לפי בקשתו והמוכר נעתר לבקשתו. תשלום בגין הוצאת הפוליסה יחול על המוכר. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לו על ידי גורם המלווה לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לגורם המלווה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הפוליסה את הסכומים שיהא חייב לגורם המלווה ו/או לבנק אחר שילווה לו כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכר, אם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לבנק המלווה בכל מקרה בו ישלם הבנק המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הפוליסה.
- 14.3 בכל מקרה, במעמד וכתנאי למסירת החזקה ביחידה לקונה ימסור הקונה לב"כ המוכר את כל הבטוחות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה ובלבד שבאותו מועד התקיימו כל התנאים הקבועים בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות) לביטול הבטוחות.
- 14.4 עם התמלא התנאים לביטול הפוליסה כמפורט בה, תיחשב הפוליסה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה.
- 14.5 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים ביפוי הכח הבלתי חוזר (**נספח ז'**), לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה.
- 14.6 הובא לידיעת הקונה כי היה והמוכר ימציא לקונה ערבות חוק מכר ו/או פוליסת ביטוח להבטחת התמורה המשולמת על ידו עפ"י חוק המכר דירות (הבטחת השקעות), לא יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה בדבר תוכנו של הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין והערבות הבנקאית או הפוליסה תהא בטוחתו היחידה והכל בכפוף לחוק המכר(הבטחת השקעות).
- 14.7 מומשה הבטוחה כדיון, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה ביחידה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הגורם המלווה.

15 משכנתא

במידה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי כלשהו (להלן: "**בנק משכנתאות**") לתשלום חלק ממחיר היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

- 15.1 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי הלוואה לחשבון הפרוייקט שהינו על שם המוכר. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום הלוואה בפועל על ידי המוכר מהבנק למשכנתאות, ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר היחידה כאמור לעיל. כמו כן הובא לידיעת הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום הלוואה לחשבון הפרוייקט הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ה".
- 15.2 הובא לידיעת הקונה כי תנאי מקדמי להסכמת המוכר ללקיחת הלוואה מאת הבנק למשכנתאות הנו תשלום של 10% לפחות ממחיר היחידה למוכר מהון עצמי של הקונה וכן כי כל כספי הלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרוייקט באמצעות

שובר. תנאי לגרירת משכנתא הנו תשלום של סכום הגרירה בצירוף 10% לפחות ממחיר היחידה למוכר מהון עצמי.

- 15.3 המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות בנוסף שיהא מקובל על הבנק למשכנתאות ויעבירה לבנק למשכנתאות בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 15.2 לעיל לענין תשלום מהון העצמי של הקונה.
- 15.4 היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא והערות אזהרה לפי תנאי הבנק למשכנתאות.
- 15.5 אי קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא כאמור או אישור הלוואה בסכום הנמוך מהסכום לו נזקק הקונה, לא יהווה עילה לעיכוב ו/או אי ביצוע תשלומים ע"ח תמורה על פי הסכם זה.
- 15.6 הובא לידיעת הקונה כי עד למסירת החזקה ביחידה, לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, ואולם ניתן יהיה להסב לטובתו הפוליסה שתיתן לקונה על פי סעיף 14 והכל בכפוף לתנאי הגורם המלווה שנותן ליווי הפרויקט מטעם המכר.

16 זכויות הגורם המלווה

- 16.1 המוכר מצהיר כי התקשר עם הגורם המלווה לצורך קבלת לוי בנקא/ביטוחי הפרויקט ולצורך הוצאת פוליסות לרוכשי יחידות כאמור בסעיף 14 לעיל.
- 16.2 הקונה יוכל לפנות לבנק ירושלים בע"מ לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט וזאת באמצעות פנייה לסניף ירושלים מס' 050 של בנק ירושלים בו מתנהל חשבון הפרויקט, פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי שוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של בנק ירושלים, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 16.3 המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לגורם המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לגורם המלווה ולא לגורם אחר כלשהוא כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם לקבוע בנספח "ד".
- 16.4 ביצוע התשלומים על ידי הקונה יעשה בהתאם להוראות נספח ו' והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות אלה.
- 16.5 הובא לידיעת הקונה כי לצורך העמדת הפוליסות עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות כספי רוכשים) על ידי הגורם המלווה כאמור לעיל שיעבד המוכר את כל זכויותיו במקרקעין ו/או כל זכויותיו בפרויקט לרבות זכויותיו על פי הסכם זה.
- 16.6 הובא לידיעת הקונה כי המוכר יהא רשאי להעביר לגורם המלווה כל אינפורמציה שתידרש ע"י הגורם המלווה בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה

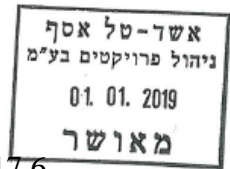


וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לגורם המלווה.

- 16.7 הקונה מסכים ומאשר כי למעט אחריותו של הגורם המלווה על פי הפוליסה שיוציא לקונה, אין הגורם המלווה נושא בכל אחריות נוספת כלשהי כלפיו.
- 16.8 המוכר מתחייב להמציא לקונה בתוך 30 ימים ממועד הוצאת הפוליסה הראשונה מכתב החרגה בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (נספח ט').
- 16.9 לאחר קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, ביחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר (דירות) ובתנאי קודם כי כל התשלומים בגין יחידת הקונה על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט שהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות הסכם זה, ימציא הגורם המלווה אישור לקונה כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידת הקונה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הגורם המלווה מעת לעת.

17 מסים אגרות ותשלומים

- 17.1 הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. המוכר ידווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין המוכר יערוך את השומה עבור הקונה, בהתאם לעדכון הקונה את המוכר במידע הרלוונטי עבורו בגין הדיווח. מובהר כי לא תחול על המוכר כל אחריות לתוכן הדיווח בגין העסקה לרשויות המס מטעם הקונה או לשומה העצמית שתיערך עבורו, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל מצדו, או במקרה שהשומה הוגשה בניגוד להצהרותיו המפורשות של הקונה.
- במידה ויוזמנו ע"י הקונה ביצוע עבודות שינויים ותוספות כמפורט בסעיף 7 לעיל ואשר כרוכים בתוספת למחיר התמורה, מתחייב הקונה, לדווח לשלטונות מס שבח על בצוע השינויים ולשלם את תוספת מס הרכישה בגין ביצוע העבודות הללו, ככל שיידרש.
- 17.2 המוכר יישא במס שבח או מס הכנסה בגין מכירת היחידה לקונה.
- 17.3 היטל השבחה:
- 17.3.1 המוכר יישא בהיטל השבחה המוטל על היחידה ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תוכניות בניין עיר שאושרו עד למועד מסירת החזקה.
- 17.3.2 הקונה יישא בכל היטל השבחה שיוטל על היחידה ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תוכניות בניין עיר שיאושרו לאחר מסירת החזקה (בגין הפרוייקט), למעט בגין זכויות בניה נוספות בלתי מנוצלות ו/או אחרות השייכות למוכר ו/או שהוא נהנה מהן בפועל ו/או הקלות ו/או שינויים אותם ביקש המוכר.
- 17.3.3 היטל השבחה בגין היחידה הנובע משינויים שיבוצעו לבקשת הקונה בהיתרי הבנייה, יחול על וישולם על ידי הקונה.
- 17.4 יישא הקונה בתשלום אגרות בגין רישום משכנתא באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 15 לעיל.
- 17.5 הקונה מתחייב לשלם ישירות לב"כ המוכר, במעמד החתימה על הסכם זה, סך של 4960 ש"ח לא כולל מע"מ או לחילופין 0.5% של תמורת הדירה בתוספת מע"מ לפי הנמוך מביניהם, בגין השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם רישום הבית המשותף ורישום היחידה על-שמו של הקונה כיחידה נפרדת בו, בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה-2014.



17.6 הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על היחידה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הנ"ל במועד הנקוב לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר.

למען הסר ספק, במידה ומסירת היחידה נדחתה בשל שינויים שביקש הקונה כאמור בסעיף 7 לעיל ו/או בשל סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם, יחולו על הקונה התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

17.7 החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת על פי החלק היחסי של הקונה ברכוש המשותף הצמוד ליחידה, אף בטרם נרשם הפרויקט כבית משותף מובהר כי לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

18 חיבורי תשתיות

18.1 הקונה מתחייב לחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שניתן לו ע"י המוכר, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה, וכתנאי למסירה. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות ביחידה ולצורך תשלום מסים וארנונה.

סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס למונים כאמור של הרכוש המשותף.

19 מיסים ותשלומי חובה חדשים

19.1 בקביעת מחיר היחידה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הפרויקט, היחידה, על הבנייה, על מכירת היחידה לקונה, או בהקשר לכך (להלן: "תשלומי החובה") כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה ולאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה, יועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר ליחידה ו/או בקשר לבניית היחידה ומכירתה לקונה, והקונה מתחייב לשלם למוכר תוך 14 יום מהיום שעל המוכר לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכר לכך.

19.2 מחיר היחידה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, נספחים "ב" ו- "ג".

19.3 למרות האמור בסעיף זה, תשלומים עבור ארנונה כללית עירונית החלה, ככל שתחול על היחידה עד למועד המסירה, יחולו וישולמו על ידי המוכר, ומיום זה ואילך על ידי הקונה.

20 תשלומים - כללי

20.1 כל המיסים, האגרות והתשלומים המפורטים בהסכם זה לעיל אשר חלים על הקונה ואשר לא שולמו עם החתימה על הסכם זה, ישולמו עם הגיע המועד החוקי לתשלום או לפי דרישת המוכר, אך בכל מקרה ישולמו לפני מועד המסירה. הקונה מתחייב להמציא לידי המוכר אישורים על ביצוע כל התשלומים שפורטו לעיל מיד עם דרישתו.

כמו כן הקונה מתחייב לשלם למוכר מיד עם קבלת דרישתו לכך את הארנונה



עבור התקופה שמתחילה עם מועד המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.

20.2 המוכר יהיה רשאי לשלם תחת הקונה תשלומים כלשהם החלים על הקונה ע"פ הסכם זה, ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, ככל שחייב, ובלבד שאי תשלום של התשלומים כאמור עשויים לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ע"פ הסכם זה. במקרה שהמוכר ישלם תחת הקונה תשלום כלשהו כאמור לעיל, יחזיר הקונה למוכר את התשלום ששולם כאמור, בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתו הראשונה של המוכר בכתב, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיפים 6 ו-7 לנספח ה', על התקופה המתחילה במועד בו היה עליו לבצע את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל, ויעמדו לקונה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

21 ייפוי כח

21.1 במעמד החתימה על הסכם זה, ולהבטחת זכויות הצדדים, יחתום הקונה על ייפוי כח בלתי חוזר (בשני עותקים) בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ז" המסמיך את המוכר ו/או את עורכי הדין של המוכר ו/או את מיופה הכוח הנקובים בייפוי הכוח, לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של קונה הדירה, רישום המשכנתא, או רישום הערת האזהרה.

21.2 יפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו בלבד, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, ובקשות לתיקון רישום הבית המשותף, חתימה על התקנון ו/או על בקשות ו/או מסמכי תיקון התקנון, מחיקת הערת אזהרה במקרה של ביטול החוזה, יחוד הערת האזהרה לדירה הנמכרת, מתן הסכמות, לרישום זיקות הנאה ולא יחוד וחלוקת המקרקעין, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין, שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.

21.3 מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו, ככל שהדבר יידרש.

21.4 האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיובה הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכוח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות המוכר והבנק, תלויות בכך.

21.5 הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

22 העברת זכויות

22.1 לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה וכל עוד לא נרשמה היחידה על שם הקונה לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכח ההסכם לאחר, אלא אם יתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

22.2 עד לתום תקופת המגורים כהגדרתה בסעיף 26.3 להלן, לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו ביחידה לפי הסכם זה לאחר. לאחר תום תקופת המגורים

כהגדרתה בסעיף 26.3 להלן, וככל שעד למועד זה טרם בוצע רישום זכויות הקונה, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו ביחידה, בתנאי שיקבל את הסכמת המוכר להעברה אשר לא תסרב להעברה בכפוף לכך שהקונה קיים את מלוא התחייבויותיו ע"פ הסכם זה, וכן שהקונה והנעבר ימציאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

22.2.1 הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח, ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על היחידה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר ליחידה שולמו במלואם.

22.2.2 הקונה ימציא אישור מאת הבנק שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר היחידה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו היחידה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהו.

22.2.3 אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכויות ביחידה לנעבר.

22.2.4 אישור לפיו כל בטוחה אשר ניתנה על ידי המוכר לקונה בוטלה.

22.2.5 הקונה המציא למוכר הסכם למכירת היחידה חתום או תצהירים מאומתים על ידי עו"ד במקרה של העברה בין קרובים.

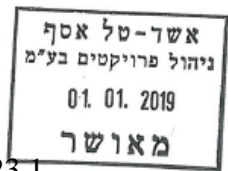
22.2.6 מקבל ההעברה יחתום במשרדי המוכר על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכן יחתום על יפויי כח כמפורט בסעיף 21 לעיל.

22.2.7 הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכר בשל ההעברה, ובכלל זה תשלום דמי טיפול בשיעור של 0.5% ממחיר התמורה שנקבעה בעד מכירת היחידה בתוספת מע"מ, או לחלופין, את הסכום המירבי הקבוע בדין להעברת זכויות ביחידות החל במועד העברת הזכויות, ככל שיחול דין שכזה על היחידה, לפי הנמוך מביניהם, שישולם לעורכי הדין.

22.2.8 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו ו/או יחתמו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.

22.3 מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה ביחידה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף זה לעיל ולהלן, אף בהשלמת תשלום מלוא התמורה והתשלומים על פי הסכם זה, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכר, וכן בקבלת הסכמה מפורשת מראש ובכתב של המוכר והבנק המלווה לכך, אשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור משיקולים סבירים.

22.4 מוסכם בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.



23.1 על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

23.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם למוכר ע"פ הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה ב-2 דרישות בנות 10 ימים כל אחת, והקונה לא עשה כן בתוך התקופות הנ"ל (דהיינו, הקונה לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה), לעשות כל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את היחידה לאחר, למנוע את כניסתו של הקונה ליחידה, לעכב את מסירת היחידה לידי הקונה, לדרוש את פינויו של הקונה מהיחידה הכל לפי בחירת המוכר ובכפוף לכל דין.

23.3 במקרה שיבטל המוכר את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים ומוערכים 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 כדלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

23.4 בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, ובכלל זה זכותו של המוכר לפיצוי מוסכם כאמור בסעיף 23.3 לעיל, ישיב המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר היחידה בלבד בתוספת הפרשי הצמדה ממועד התשלום לחשבון הפרויקט ועד למועד השבתו לקונה, סכומי מע"מ ששולמו לרשויות מע"מ בגין הסכם זה יושבו לקונה הסכומים המפורטים לעיל יושבו לקונה בתוך 45 ימים לאחר פינוי היחידה על יד הקונה, כשהיא נקיה וריקה מכל אדם וחפץ במידה והיחידה נמסרה לקונה או מיד לאחר ביטול ההסכם כאמור.

23.5 במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל וכנגד השבת הכספים המגיעים לקונה, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה של העסקה בין הצדדים ו/או למחיקתה של כלל הערת ככל שנרשמה לטובת הקונה, להשיב למוכר את שוברי התשלום שנמסרו לקונה לצורך תשלום התמורה ואשר לא נעשה בהם שימוש עד למועד הביטול, לסלק את המשכנתא ככל שקיימת. במידה והקונה לא פעל בהתאם להוראות סעיף זה, המוכר יהיה רשאי לפעול באמצעות יפוי הכח האמור בסעיף 21 לעיל, לצורך הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה. כמו כן יעשה שימוש ביפוי הכח על מנת לבטל בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 14 לעיל.

23.6 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר, הרי שבגין כל פיגור בתשלום כל סכום שעל הקונה לשלם למוכר ע"פ הסכם זה, ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורים, בשיעור המקסימלי שהמוכר רשאי לכלול בהסכם לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת עד למועד בו יותקנו תקנות לפי סי' 5 לחוק המכר(דירות)(להלן: "ריבית"), לסכום הריבית יתווסף מע"מ בשיעורו ע"פ דין במועד התשלום. שיעור הריבית יהיה הדדי הן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר והן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.

איחור של עד 7 ימים בביצוע אחד התשלומים המוטלים על הקונה בהסכם זה, יזכה את המוכר בתשלום הפרשי הצמדה אך לא יזכה את המוכר בתשלום ריבית כאמור לעיל, במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מהיום הראשון לפיגור בתשלום.

23.7 הודע לקונה כי ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר



מהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן, יתיר הדבר למוכר איחור מקביל ורלוונטי במילוי התחייבויותיו כלפי הקונה.

23.8 המוכר אינו רשאי לשלול מהקונה את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

24 עורכי הדין

הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי עורכי הדין אריאל יפרח ו/או יפעת אלתר-חמו ו/או מי ממשרדם (בהסכם זה: "**עורכי הדין**"), מייצג את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עורכי הדין יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה.

25 המחאת חובות וזכויות המוכר

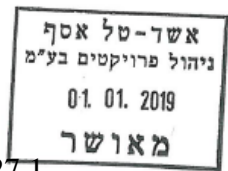
המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, תוך מתן הודעה בכתב על כך לקונה ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה, המוכר יישאר ערב למילוי התחייבויותיו ע"פ הסכם זה.

26 הוראות מיוחדות – דירת מחיר למשתכן :

- 26.1 הקונה מצהיר, כי הוא "חסר דיור" או "משפר דיור", בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון, וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם משרד הבינוי והשיכון, לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן מיותר – משרד השיכון והבינוי לא מאפשר דבר כזה.
- 26.2 מובהר כי ככל שהמוכר יקבל הודעה בכתב ממשרד הבינוי והשיכון, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה ביחידה לקונה, כי נכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו חסר דיור או משפר דיור כהגדרתו לעיל, יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם וההסכם ייחשב כבטל מעיקרו והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
- 26.3 ידוע לקונה, והוא מצהיר ומתחייב כי לא ימכור את היחידה לצד שלישי מיום חתימתו על הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ליחידה ע"פ תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981 או לחילופין עד חלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם (להלן: "**תקופת המגורים**").
- 26.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את היחידה למטרת מגורים בלבד.
- 26.5 בגין ההתחייבות המפורטת בסעיף 26.3 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון. עד למועד רישום זכויות הקונה בלשכת רישום מקרקעין תירשם הערה בספרי המוכר.
- 26.6 היה והקונה יפר את הוראות סעיף 26.3 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. הודע לקונה כי הפרת הקונה עלולה להסב למוכר נזק או הוצאה בגין כך להבטחת האמור יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח המצורף **כנספח _____** להסכם זה.

סעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם.

27 חבות הקונה - יחד ולחוד



27.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

27.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

27.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר ביקש אחד מיחיד הקונה מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה.

28 ויתור

28.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של המוכר.

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

29 כללי

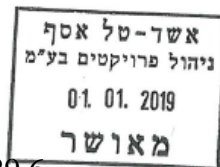
29.1 מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת היחידה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בהסכם זה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מחוזה זה, אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לציינם ע"פ דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת הסכם זה, לרבות, אך לא רק, הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב וכיו"ב, המוקנות לקונה מכוח הדין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת הסכם זה.

29.2 חובות שהצדדים חבים זה לזה יהיו ניתנים לקיזוז.

29.3 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

29.4 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי, ביטול או תוספת כזו שישכימו עליהם.

29.5 סמכות השיפוט לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שנתגלעו בין הצדדים, תהיה בהתאם להוראות סעיפים 3-4 לתקנות סדר דין אזרחי תשמ"ד-1984, לפי העניין



29.6 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי המוכר, ובתנאי שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח "ה".

29.7 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, ולהגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

30 כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:

30.1 המוכר: הכתובת הרשומה במבוא להסכם.

30.2 הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת היחידה לאחר מכן.

30.3 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

(הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימת המוכר עליו)