

אשר בקרה בע"מ
20.04.2025
נבדק

אשר בקרה בע"מ
חתימה:
תאריך: 20/04/2025
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו פטור אישור לסטייה מהוראות כל דין ואין הסכרה
ובכל מקרה התגזרים הקבועים במכרז הם המחייבים

מגרש בניין דירה
פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן
מתחם 5

הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן
שנערך ונחתם ב , ביום , בחודש , 2025

בין : י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מס. חברה : 51-139938-8
שכתובתה לצורך הסכם זה :
רח' ירושלים 1, נתיבות
(להלן : "החברה")

מצד אחד

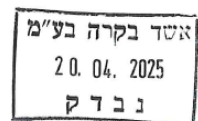
לבין :
1. ת.ז. ,
2. ת.ז. ,
כולם יחד וכל אחד מהם לחוד,
שכתובתם לצורך הסכם זה הינה :
מרח' טל' :
(להלן, ביחד ולחוד : "הרוכש")

מצד שני ;

הואיל והמוכר הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין כהגדרתם להלן ;
והואיל והמוכר יקים/מקים על המקרקעין, בעצמו או באמצעות אחרים בכפוף להוראות הסכם זה, את הבניין והפרויקט כהגדרתם להלן ;
והואיל וברצון הרוכש לרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות בדירה כהגדרתה להלן, והמוכר מסכים למכור לרוכש את מלוא זכויותיו בדירה, והכל בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה ;
והואיל והרוכש מצהיר כי הוא בעל אישור זכאות כהגדרתו להלן וכי אין מניעה מבחינתו, בקשר עם אישור הזכאות כהגדרתו להלן ובקשר עם תשלום מלוא התמורה, להתקשר בהסכם זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא ונספחים
- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ובכל מקום בו נאמר להלן "ההסכם" ו/או "הסכם זה" הכוונה גם אליהם.
- 1.2 כותרות הסעיפים מובאות לצורך הנוחות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצרכי פירוש או פרשנות.



פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן

1.3 ככל שלא נקבע במפורש אחרת בין הצדדים, רשימת הנספחים המצורפים להסכם זה היא כדלקמן:

נספח	א	מפרט המכר;
נספח	ב	תוכניות המכר;
נספח	ג	תמורה / מועדים ותנאי תשלום;
נספח	ד	ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961;
נספח	ה	נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה/נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגבי נחתם הסכם מימון עם הבנק;
נספח	ו	תצהיר והתחייבות-העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן;
נספח	ז	תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;
נספח	ח	כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י;
נספח	ט	בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" + כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק + הסכמה לייחוד הערת אזהרה/או משכנתא;
נספח	י	ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן";
נספח	יא	ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג';
נספח	יב	נספח הצמדת חנית נכה;
נספח	יג	נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד;
נספח	יד	הסכם ניהול של חברת הניהול בבניין;
נספח	טו	נספח טרום היתר בניה;

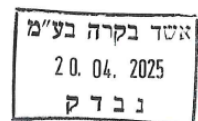
2. הגדרות

בהסכם זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות המפורטת בצד:

2.1	הבית המשותף	הבניין שירשם כבית משותף, ביחד או בנפרד מבניינים אחרים שיוקמו במסגרת הפרויקט, כולם או חלקם, בלשכת רישום המקרקעין.
2.2	ב"כ המוכר	עוה"ד זאב מינטוס ו/או עינת רוטמן ו/או דניאלה ג'קסון ו/או ברוריה מימון ו/או חנית דמרי ממשרד מינטוס רוטמן, עורכי-דין, מרחוב דרך מנחם בגין 150, תל אביב, מגדל We TLV קומה 2.
2.3	הבניין	בניין מס' _____ אשר יוקם על מגרש/ים _____ במקרקעין, כמפורט בנספח ב'.
2.4	הבניינים	הבניינים שייבנו במסגרת הפרויקט.

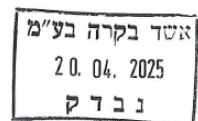
חתימת הרוכשים (ר"ת)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ



פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן

2.5	החלטת ועדה	החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר המותנית בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה.
2.6	ההיתר	היתר בנייה שניתן ו/או יינתן בשלבים שונים להקמת הבניין.
2.7	חווה החכירה	חווה החכירה שנחתם בין המוכר ורמ"י ביחס למקרקעין.
2.8	חוק הבטחת השקעות	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
2.9	חוק המכר	חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על תוספותיו.
2.10	חוק המע"מ	חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
2.11	חוק המקרקעין	חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
2.12	חוק התכנון והבניה	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
2.13	חשבון הליווי	בנק דיסקונט לישראל בע"מ מס' חשבון למתחם 5 – 143301 בסניף 10 בתל-אביב.
2.14	הלשכה	לשכת רישום המקרקעין בבאר שבע.
2.15	המוסד המלווה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ או כל בנק אחר, חברת ביטוח, או מוסד פיננסי אחר עמו התקשר או יתקשר המוכר לצורך קבלת מימון לבניית הבניין, והודעה על כך תימסר לרוכש בכתב.
2.16	מועד המסירה	מועד המסירה הנקוב בנספח ג'.
2.17	המכרז	מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/515/2018 במסלול מחיר למשתכן.
2.18	הממכר או הדירה	יחידת דיור בת חדרים, מספר (זמני) בקומה בבנין, וחלקה ברכוש המשותף, חניה מספר (זמני) בחניון ומחסן מס' (זמני) בקומה, והכל כמפורט במפרט המצורף בנספח א', וכמסומן בתוכניות המצורפות בנספח ב'.
2.19	המפרט	המפרט המצורף להסכם זה בנספח א' וחתום על ידי הצדדים, לרבות התכניות.
2.20	המקרקעין	מגרשים 1344, 1345, 1631, 1632 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1 באופקים המהווים מתחם 1. מגרשים 1342, 1343, 1617, 1630 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1 באופקים המהווים מתחם 2. מגרשים 1616, 1620, 1621, 1628 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1 באופקים המהווים מתחם 3. מגרשים 1330, 1331, 1614, 1627 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו לאחר פרצלציה כחלקות 60, 61, 73 ו-77 בהתאמה בגוש 70005 באופקים המהווים מתחם 4. מגרשים 1612, 1613, 1624 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 הידועים גם כחלקה 2 (בחלק) בגוש רשום 100212/1, אשר נרשמו



פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן

לאחר פרצלציה כחלקות 8, 9 ו-12 בהתאמה בגוש 70003 באופקים המהווים מתחם 5.

במגרשים 1612, 1613, 1614, 1616, 1617, 1620, 1621, 1624, 1627, 1628, 1630, 1631 ו-1632 בנייה משולבת של מגורים, מסחר ותעסוקה.

- 2.21 **משהב"ש** משרד הבינוי והשיכון.
- 2.22 **הפרויקט** הקמת הבניין ובניינים נוספים במקרקעין בהתאם להיתרי הבניה לרבות עבודות הפיתוח.
- 2.23 **צו המכר** צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.
- 2.24 **הקבלן** המוכר או הקבלן הראשי עמו התקשר ו/או יתקשר המוכר לבניית הבניין וכל קבלן אחר אשר ייבחר על ידי המוכר על פי שיקול דעתו הסביר ובלבד שיהיה זה קבלן מורשה כדין.
- 2.25 **ריבית פיגורים** כהגדרת מונח זה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, בתקנות חוק המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022 ובכפוף להוראות המכרז.
- 2.26 **רכוש משותף** אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על ידי המוכר מכלל הרכוש המשותף כמפורט **בנספח א'**. מובהר במפורש כי לא יכללו ברכוש המשותף חצרות, מרתפים, חניות, גגות, קירות חיצוניים, מרפסות וחלקי מבנה אחרים או חלקים מהם שיוצמדו לאחת או יותר מהדירות שבבניין או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי הדירות בבניין על ידי המוכר, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה על ידי המוכר, לפי שיקול דעתו הסביר, לכלל בעלי הדירות בפרויקט או חלקם, בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.
- 2.27 **רמ"י** רשות מקרקעי ישראל.
- 2.28 **תב"ע** תכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המקרקעין לרבות תוכנית מפורטת מס' תמל/1034 על כל שינוייהן מעת לעת.
- 2.29 **תקנות הבניה** תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

3. העסקה ומטרת ההתקשרות

ברצון הרוכש לרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות בדירה ומתחייב לשלם את מלוא התמורה, באופן ובמועדים הקבועים בהסכם זה, והמוכר מתחייב למכור לרוכש את מלוא הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פיו במלואן ובמועדן.

התחייבויות המוכר כלפי הרוכש על פי הסכם זה על כל נספחיו מתייחסות לממכר בלבד בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה ובכפוף לכל דין.

4. הצהרות והתחייבויות המוכר

המוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

4.1 בהתאם לחוזה החכירה, הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין.

- 4.2 זכויותיו בממכר נקיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול וזכות צד ג', והכל למעט ובכפוף לשעבוד לטובת המוסד המלווה ולמעט הערות תכנוניות ככל שגרשמו או תירשמנה לבקשת הרשויות.
- 4.3 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו.

5. הצהרות והתחייבויות הרוכש

הרוכש, מצהיר מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 5.1 כי הוא תושב ישראל "חסר דיור" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משהב"ש, וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן, וכי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת. כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י מצורף **בנספח ח'**.
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 20.5 דלהלן.
- 5.2 כי הוא זכה בהגרלת מחיר למשתכן שנערכה בקשר עם הפרויקט.
- 5.3 הוא לא רכש מהמוכר קודם למועד חתימת הסכם זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בהסכם זה בהתאם לאמור בנספח ז'.
- 5.4 ניתנה לרוכש שהות מספקת לעיין בהסכם זה על נספחיו ובכל המסמכים בהם ביקש לעיין, בטרם החתימה על החוזה.
- 5.5 ניתנה לו הזדמנות לקבל יעוץ משפטי ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, והובהר לו שב"כ המוכר אינם מייצגים אותו בקשר עם רכישת הממכר, אלא את המוכר בלבד, והוא חותם על הסכם זה מרצונו החופשי.
- כמו כן מאשר הרוכש, כי השירות שניתן על ידי ב"כ המוכר לרוכש תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הרוכש בממכר בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הרוכש למוכר (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הרוכש בממכר) ב"כ המוכר מייצג ואו יהיה רשאי לייצג את המוכר, ואינו מייצג ואו ייצג את הרוכש.
- 5.6 כי ניתנה לו האפשרות לבקר במקרקעין, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת הסכם זה, וכי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם ומצאם מתאימים למבוקשו נכון למועד זה. להסרת ספק יובהר, כי הצהרה זאת כפופה להתחייבות המוכר להראות לרוכש את הממכר לבקשתו מראש ובכתב, ככל ומצבו הפיזי של הממכר מאפשר זאת קרי, ככל ולא ניתנה לרוכש למרות בקשתו האפשרות כאמור בסעיף זה, הצהרת הרוכש בקשר עם סעיף זה ריקה מתוכן.
- 5.7 כי הובא לידיעתו כי טרם ניתן היתר בניה לפרויקט והכל כאמור **בנספח ט"ו** לחוזה זה.
- 5.8 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו.
- 5.9 ימלא אחר התחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות תשלום כל המיסים והתשלומים המוטלים עליו או הנובעים מרכישת הדירה, ויאפשר את ביצוע הוראות הסכם זה במועדים הקבועים לכך.
- 5.10 אין בינו או בין קרובו, לבין המוכר או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק המע"מ, כאמור וכמפורט **בנספח ו'** להסכם זה.

5.11 הובהר לו כי בכפוף להוראות המכרז ו/או התב"ע ו/או חוזה התכירה, המוכר יהא רשאי למכור בפרויקט ובבניין דירות/יחידות מסחר ותעסוקה במחיר ובתנאי "שוק חופשי".

5.12 הסכם זה מגבש את היחסים בין הצדדים וממצה אותם באופן מלא. בהתאם לכך, הובהר לרוכש כי כל פרוספקט, פרסום שיווקי, מצג, מצגת, פרסום, הצהרה, הבטחה, הסבר ו/או התחייבות שהוצגו לרוכש בקשר לפרויקט, לבניין ולממכר, בכל אופן שהוא, בין בכתב ובין בעל פה, על ידי המוכר או כל אדם וגורם אחר מטעם המוכר, לא יחייבו את המוכר בכל צורה שהיא וכי הסכם זה ונספחיו הם והם בלבד המסמכים היחידים המחייבים את המוכר. אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם ונספחיו פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם על פי דין מחייב ו/או לגרוע ו/או לשלול מזכויות הרוכש על פי דין הנובעות מפרסומים ומצגים ככל והוצגו ו/או שנעשו מטעם המוכר בפני הרוכש, לפני חתימת הסכם זה.

5.13 הוראות סעיף 5.1, 5.9 הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. הבניה וזכויות הבניה

6.1 הדירה תיבנה, באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות הסכם זה, לתב"ע, להיתר ולמפרט המחייב, והחומרים יהיו בעלי תו תקן ישראלי ובהיעדרו של תקן ישראלי, כמקובל בפרויקטים באיכות ובסדר גודל דומים. למען הסר ספק מתחייב המוכר לביצוע כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה, להשתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה בתוקף ליום מתן היתר הבניה, והכל בכפוף לסטיות קבילות בשטחים, במידות, בכמויות או באבזורים שונים, שיהיו בבניית הדירה בפועל לעומת המפרט שאינם עולים על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008, ולשינויים שיעלה צורך לבצעם כתוצאה מהוראות דין או מדרישות או הנחיות הרשויות המוסמכות (להלן: "סטיות מותרות").

המונח "סטיות קבילות" משמעו – סטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008.

6.2 אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של פרט בדירה לעומת תיאורו במפרט או בתכניות, ואלה יהיו בגדר סטיות מותרות כאמור, או שהן מותרות בהתאם להוראות כל דין, לא יהיו ולא ייחשבו הפרשים או סטיות אלו כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ולא ישמשו כבסיס לטענת אי התאמה, ולא יזכו את הרוכש בתרופה או סעד כלשהו, לרבות פיצוי או שיפוי כלשהו. ככל שיהיה מחסור בשוק של אבזור או פריט כלשהו המצוין במפרט, יהא המוכר רשאי להחליפו באבזור ראוי או פריט אחר ובלבד שיהיה שווה ערך לפריט או לאבזור המוחלף ובכפוף לאישור משב"ש ותו תקן או תו הסמכה בתוקף ליום מתן היתר הבניה.

6.3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הבניין והדירה במפרט לבין התוכניות, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט.

6.4 בוטל.

6.5 הרוכש ישתף פעולה עם המוכר ומי מטעמו בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, בכל הקשור למימוש זכותו לבחור מתוך חלופות בהתאם לאמור במפרט. ככל שהרוכש לא ישתף פעולה יהיה המוכר ו/או מי מטעמו רשאי לבחור עבורו חלופה מהחלופות המאושרות במפרט שתראה לו לפי שיקול דעתו הסביר, ובלבד שהמוכר פנה לרוכש פעמיים על מנת שיממש את זכותו הרוכש לא עשה כן תוך פרק הזמן

שנקבע בהתאם להתקדמות הבניה והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות. המוכר יציין בהודעתו כי רשאי לפעול כאמור.

6.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי העדר שיתוף הפעולה כאמור מהווה כשלעצמו הפרה של הוראות הסכם זה. לא בחר הרוכש כמפורט לעיל על אף שנתנו לו הודעות כאמור, יעשה המוכר שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר, המצורף **כנספח ד'** להסכם זה, אשר יכלול, בין היתר, הוראות המסמיכות את ב"כ המוכר לחתום בשם הרוכש, ככל שחתימתו תידרש, על כל מסמך, בקשה ואישור שיידרשו על מנת לבצע כל שינוי וכל בחירה כאמור בסעיף 6.5 לעיל.

6.7 אין באמור בהסכם זה כדי להגביל את המוכר בכל הנוגע לתכנון או לבנייה של הפרויקט, הבניין והדירה ובלבד שלא יהיה בכך משום שינוי של הדירה, לרבות גודלה, מיקומה ותכנונה הפנימי, על הצמודותיה.

6.8 הרוכש לא יתנגד לכל פעולה שהמוכר רשאי לעשותה בהתאם לסעיף 6 זה, ובלבד שתיעשה באופן סביר ומבלי לפגוע בזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ובהתאם להוראות הדין וההסכם זה וכן שאם פעולה כאמור תעשה לאחר מסירת החזקה בממכר לרוכש, לא ימנע הדבר שימוש סביר בממכר ובגישה הסבירה אליו.

6.9 פרטים אודות בניית הפרויקט, הבניין והדירה, לרבות היקף הבנייה וטיבה, אשר לא נקבעו בהסכם זה, במפרט, בהוראות המכרז ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות.

6.10 כל הוראות תקן שאינו תקן רשמי, וכל הוראות דין לרבות תקן או תקנה, שלא היו בתוקף במועד מתן ההיתר לבניית הבניין, לא יחייבו את המוכר והקבלן והכל בכפוף להוראות כל דין.

6.11 המוכר יהיה רשאי, אף לאחר מועד המסירה, להתקין ולהעביר דרך המקרקעין, הבניין, הדירה וקירותיה, בעצמו או באמצעות אחר, מתקנים הנדרשים למערכות התשתית ומתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין, הפרויקט או היחידות שבהם וכן את יתר השטחים האמורים להיבנות בפרויקט או איזה מהם, לפי שיקול דעתו הסביר והמקצועי של המוכר, והכל בין שמערכות אלה משרתות את הדירה ובין אם לאו, ובכלל זה – צינורות ומתקני מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי אנטנות טלוויזיה, קווי תקשורת ומחשבים, צנרת ביוב, תיעול, ניקוז, פירים, צנרת מיזוג אוויר וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטרים. הרוכש יאפשר למוכר, לרשויות ולגופים העוסקים בנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין, לפרויקט ולדירה (כניסה לדירה תיעשה לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות ותוך צמצום ההפרעה לרוכש, ככל האפשר) ולהוציא לפועל את העבודות והפעולות הדרושות לצורך כך. כמו כן, יתחייב המוכר להחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. למען הסר ספק יובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי לבצע שינויים או עבודות העלולים לגרום לשיבוש של מתקנים אלו, והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בכל מקרה בו כולל הממכר גם מחסן, אזי המוכר יהיה רשאי להתקין ולהעביר בשטח ו/או בחלל המחסן מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז, פתחי אוורור ו/או יניקת אוויר וכיו"ב, כמו כן, במקרה כזה הרוכש יאפשר גישות וכניסה לתחזוקה שוטפת ובמידת הצורך למחסן ו/או לאותם מתקנים משותפים וימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר במחסן והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר הוכח כי נגרם על ידו במעשה או מחדל. ככל שיוקנו במחסן פתחי אוורור ו/או יניקת אוויר כאמור, הרוכש ידאג לאי סגירתם ו/או אטימתם ו/או ביצוע של שינוי בהם והוא ימנע מכל פעולה כזו. התחזוקה ותיקון תקלות כאמור במחסן הרוכש יתבצעו בתאום מראש ובשעות סבירות עם הרוכש, ובמקרה של צורך מידי (כגון תקלה בצנרת), גם ללא תאום מראש רק במצב בו לא ניתן לתאם מראש עם הרוכש. כמו כן, יתחייב המוכר להחזיר את

[LK1] עם הערות: אבקש הבהרה

[BM2R1] עם הערות: למשל במקרה שלא כל הבניינים מסתיימים יחד או יש עדיין עבודות פיתוח.

מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

אופן ההוצאה לפועל וההיקף של העבודות שיבוצעו על ידי המוכר כאמור לעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים, יקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר בהתאם להוראות המכרז ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות.

6.12 המוכר יהיה רשאי להתקין על גג הבניין ועל גגות בניינים אחרים בפרויקט, מעל הדירה ומעל אחת או יותר מהדירות האחרות בפרויקט, לפי שיקול דעתו הסביר, מתקנים שונים כגון אנטנת טלוויזיה, קולטי שמש, דודי שמש וכיו"ב לרבות מתקנים השייכים לאחרים, למעט אנטנות סלולאריות והכל בכפוף להוראות המכרז והדין (להלן: **המתקנים**). המוכר ו/או מי מטעמו רשאי לבנות את הבניין כך שהגישה לחלקי גג הבניין שיהיו רכוש משותף או למתקנים תעשה דרך הממכר או, לפי העניין, דרך דירות אחרות שמעליהן יותקנו המתקנים ובלבד שהדבר לא יפגע או יצמצם משטח הדירה ו/או החצר ו/או ההצמדות כמסומן בתכניות המצורפות להסכם זה ולא תיפגענה זכויותיו של הקונה בהסכם זה.

ככל שהמתקנים או חלקם יותקנו על חלק גג הבניין שמעל הממכר, מתחייב הרוכש, לאפשר מעבר דרך הממכר אל גג הבניין בתאום מראש ובזמנים סבירים, ככל שיידרש, לצורך בדיקה או לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 12.7 להלן.

6.13 המוכר ו/או הקבלן יהיו רשאים להתקין חלק מהמתקנים השייכים לדירה או משותפים אותה, כגון: דוד מים, הכנה ליחידות מיזוג אוויר וכיו"ב, מחוץ לדירה ואין בכך כדי לפטור את הרוכש מאחריותו למתקנים אלו והכל בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש כהגדרתם בסעיף 8.17 להלן.

6.14 המוכר רשאי, בכל שלב ולפי שיקול דעתו הסביר, ליזום, לקדם ולהכניס שינויים בבניין, בביצוע הפרויקט ובהיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבנייתו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שינויים בהקצאת השטחים ובייעודם, לשנות את מספר היחידות בבניין לרבות דרך הוספה וניצול של אחוזי בניה נוספים, לערוך שינויים בכמות מקומות החניה, במיקומם ובמספרם, להוסיף מחסנים וכיו"ב כפי שימצא לנכון, וכן להפריש חלקים מהמקרקעין לשם העברתם לצורכי ציבור. הרוכש לא יתערב במהלך בניית הבניין והדירה. מובהר כי לא יהיה בשינויים האמורים כדי לשנות באופן מהותי את התכנון והבניה של הדירה עצמה, מיקומה, גודלה ותכנונה הפנימי, על הצמדותיה ולא יפגעו זכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין מחייב לרבות בנוגע לפנייה לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.15 בוטל.

6.16 זכויות הבניה על המקרקעין, בין שטרם נוצלו ובין שיתווספו בעתיד, אם יתווספו מכל סיבה שהיא ובלבד שמועד היווצרותן חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין, שייכים ויהיו שייכים בלעדית למוכר או למי שאליו יחליט המוכר להעביר, לנייד או למכור את הזכויות בכפוף להוראות כל דין (להלן: **"נעבר מטעמים"**). המוכר ונעבר מטעמו יהיו רשאים לנהוג בקשר לזכויות הבניה ולנצלן מפעם לפעם או לעשות בהם כל שימוש כפי שימצאו לנכון, במהלך הבניה ו/או לאחר השלמתה ולאחר רישום הבית המשותף ורישום הדירה ע"ש הרוכש, לרבות על ידי ניוון למקרקעין אחרים ו/או שינוי והוספת דירות או קומות לבניין או לבניינים אחרים בפרויקט, הגשת בקשות לשינוי היתר, להצמידן ליחידות מסוימות בבית וכן לקבוע כי מי שהוצמדו להם זכויות בניה דלעיל, יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה האמורות ללא צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות ולצורך כך להתחבר למתקנים ולמערכות של הבניין באופן ובתנאים כפי שייקבעו על ידי המוכר ויעוגנו

בתקנון הבית המשותף, והכל בכפוף ובלבד שמועד היווצרותו חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

האמור לא יחול על זכויות בנייה שיתקבלו כתוצאה מהקלות לפי חוק התכנון והבניה ו/או מניוד זכויות אל המקרקעין ו/או כתוצאה משינויים שהמוכר יזום ו/או שיזמו לבקשת המוכר ו/או כתוצאה מתיקוני חקיקה, ואלו יהיו בבעלותו המלאה של המוכר ובלבד שנוצרו עד להשלמת הפרויקט.

6.17 הרוכש לא יתערב בבקשה לשינוי בבניה והנובע ממנה ומהשינוי כאמור, ובלבד שאין מדובר בשינוי העולה על הסטיות המותרות כהגדרתן בסעיף 6.1 לעיל, וכן שזכויותיו בדירה כאמור בהסכם זה ו/או על פי דין מחייב לא תפגענה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון והבניה.

6.18 האחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לבניה, לאיכותה ולטיבה לרבות ביחס למתן אחריות ובדק על פי חוק המכר, להתאמת הבניה לתוכניות ולמסירת החזקה בדירה במועד – תחול על הקבלן, והכל מבלי לפגוע באחריות המוכר לפי הוראות כל דין.

7. שינויים ותוספות בממכר

7.1 החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת החזקה בממכר לידי הרוכש אינו זכאי לביצוע שינויים פנימיים, תוספות בדירה או כל עבודה נוספת שאינה כלולה במפרט (להלן: "השינויים").

7.2 ככל והרוכש ירצה שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר מועד המסירה יעשו על ידי הרוכש בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מחובת המוכר לתקן ליקויים בהתאם להוראות חוק המכר. נטל ההוכחה לקיום הליקוי יהא כאמור בחוק המכר.

7.3 הרוכש לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על כל רכיב מרכיבי המפרט, למעט זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבי המפרט המפורטים להלן: א. ארון מטבח ב. סוללות למים (כיר, אמבטיה ומקלחת) ג. בית תקע ונקודות טלפון ד. דלת כניסה למרפסת שירות, אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הרוכש בגין הממכר.

7.4 קבלת הזיכויים כאמור כפופה להגשת בקשה בכתב על ידי הרוכש למוכר, בנוסח הקבוע במפרט, **נספח א'** להסכם זה, ובה יצינו הפריטים עליהם מבקש הרוכש לוותר, וזאת עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב במפרט הנ"ל בהתאם להוראות הדין.

7.5 עד למסירת החזקה בממכר לא יהיה הרוכש רשאי להכניס לממכר ציוד, מתקנים וחפצים מכל סוג בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו. כמו כן, הרוכש ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי להיכנס למקרקעין, לאתר הקמת הבניין, לשטחי הפרויקט ולממכר קודם למסירת הממכר לרשות הרוכש, אלא בתאום מראש ובכתב עם המוכר וגם זאת לשם הסתכלות בלבד. להסרת ספק יודגש, כי כל כניסה של הרוכש ו/או מי מטעמו למקרקעין ו/או לאתר הקמת הבניין ו/או לשטחי הפרויקט ו/או לממכר (לרבות כל שטח סמוך בו מבוצעות עבודות על ידי המוכר ו/או מי מטעמו כגון שטחי עבודות הפיתוח ו/או מטלות ציבוריות סמוכות, ככל וישנן) ללא הסכמה מראש ובכתב מאת המוכר תהווה הפרת הסכם זה, אשר תזכה את המוכר בכל הסעדים העומדים לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לרבות אלו העומדים לו בהתאם לסעיף 18 לחוק המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, הרוכש יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק שייגרם לו, ו/או למוכר, ו/או לצד שלישי בעקבות ו/או כתוצאה מכניסה ללא אישור מראש ובכתב כאמור, ובמקרה כזה יתבע המוכר את הרוכש בכל נזק שיגרם, לרבות למוכר ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי.

7.6 לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש יהא הרוכש רשאי לבצע, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, שינוי פנימי בקירות "רכים" בתוך תחום הדירה, בתנאי שאין בשינוי הפנימי הנ"ל כדי לגרור שינוי או פגיעה בכל צורה שהיא בקונסטרוקציה ו/או במערכות הבניין ו/או לגרום לשינוי בשימושים וביעודים בהתאם להוראות הת.ב.ע. ו/או היתר הבניה.

ובהר כי שינוי חיצוני כלשהו בדירה, לרבות בהצמדותיה, ו/או בבניין שיבצע הרוכש לאחר שהדירה נמסרה לידי הטעון היתר בניה כדין וקבלת כל ההסכמות והאישורים הנדרשים לפי כל דין והוא יבצע על ידי הרוכש אך ורק בהתאם ובכפוף להוראות והנחיות הרשויות המוסמכות ו/או הגופים הנוגעים בדבר וזאת לאחר שהרוכש יקבל את כל ההסכמות, האישורים וההיתרים שיידרשו, אם יידרשו, על פי כל דין.

המוכר לא יהיה רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזונו החיצוני של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אלא במסגרת זכויותו כבעלים של דירות אחרות בבניין שטרם נמסרו לקונים.

פעל הרוכש בניגוד לאמור בסעיף זה לעיל, והשינוי שביצע עלול לעכב ואף למנוע את ביצוע הרישום בהתאם להוראות הסכם זה, הרוכש יהיה חייב להרוס על חשבונו כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור בסעיף זה לעיל ובניגוד לקבלת היתר בניה כדין, ככל והשינוי נדרש לכך, ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהא רשאי להגיש תביעה כנגד הרוכש בדרישה כי יישא בכל העלויות, ההוצאות והנזקים שייגרמו לו ו/או לצד ג כלשהו, ככל שייגרמו, עקב העיכוב ברישום הבית המשותף הנובע מהפרת התחייבות הרוכש כאמור.

ככל שמי מרוכשי דירות המוכר בפרויקט יפר את הוראות סעיף זה, באופן אשר בעקבותיו יחול עיכוב ברישום הבניין בבית משותף, המוכר לא יישא בכל אחריות בגין עיכוב ברישום כאמור והמוכר יבצע את הרישום כאשר ניתן יהיה לעשות כן.

7.7 הרוכש לא יתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן יקבל לכך את האישורים הנדרשים על פי דין מראש ובכתב ככל שנדרשים.

7.8 הוראות סעיף 7.6 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. השלמה ומסירה

8.1 בכפוף לתשלום מלוא התמורה בגין הדירה, ולאחר שהרוכש מסר למוכר ייפוי כוח בלתי חוזר המהווה נספח ד' להסכם זה, מתחייב המוכר כי הדירה תימסר לחזקת הרוכש כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחפשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת המקרקעין ולמימון הפרויקט (בכפוף למכתב החרגה כמפורט בסעיף 8.2) או המשכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה, לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להיתר הבניה, בהתאם לתוכניות המכר ולמפרט ולאחר קבלת "טופס 4" למבנה, במועד המסירה. הרוכש מתחייב למלא עד למועד זה את מלוא ההתחייבויות שעליו למלא ולקבל את החזקה בממכר במועד כאמור.

סמוך למועד השלמת בניית הממכר, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד משלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממשלוח הודעה זו.

8.2 הדירה תימסר לרוכש כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, נקייה מזכויות צד ג' כלשהן למעט זכויות צד ג' שמקורן ברוכש כגון משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה לבקשת רוכש הדירה והערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או לטובת משהב"ש כאמור בסעיף 19.2 להלן ולמעט שעבוד לטובת המוסד המלווה. ככל שהשעבוד לטובת המוסד המלווה לא יוסר עד למועד המסירה, יימסר לרוכש, בהתאם להוראות הדין ולא יאוחר מ-30 ימים לאחר מועד המסירה, מכתב החרגה בלתי מותנה מאת המוסד המלווה אשר מחריג את הממכר מהשעבוד הרשום לטובתו.

8.3 המוכר זכאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד שישים (60) יום, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, והרוכש ישלים את כל התחייבויותיו עד אותו מועד ויקבל את החזקה בממכר. הקדמת מועד המסירה על ידי המוכר בתקופה העולה על שישים (60) יום מהמועד הקבוע **בנספח ג'**, מותנית בהסכמת הרוכש.

8.4 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש, שלא יעלה על שלושים (30) ימים, לא יהיה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

8.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, 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 הדירה.

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

8.6 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

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

- 8.8 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 8.4 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של הסכם במקרה של סיכול.
- 8.9 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 8.9.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החוזי.
- 8.9.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 - בעבור תקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי.
- 8.9.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 - בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.
- 8.10 בוטל.
- 8.11 הפיצויים הקבועים בסעיף 8.9 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 8.12 תנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לו את החזקה בדירה, יהיה קיום כל אחת מהתחייבויות הרוכש המפורטות להלן:
- 8.12.1 הרוכש שילם את מלוא התמורה עד למועד המסירה כהגדרתו להלן, ועד בכלל;
- 8.12.2 הרוכש השיב למוכר את ערבויות חוק המכר או פוליסות הביטוח שניתנו לו כבטוחה בהתאם לחוק המכר או הפקיד אותן בידי עורך הדין האמור בסעיף 17.19 להלן וחתם, במידת הצורך, על מסמכים שידרשו מטעם המוסד המלווה בנוסחם כפי שיהיה נהוג אצל המוסד המלווה באותה עת וכן השיב למוכר את שוברי התשלום לצורך השבתם לבנק המלווה;
- 8.12.3 הרוכש חתם על פרוטוקול מסירה כהגדרתו בסעיף 9.1 להלן; על אף האמור לעיל, סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה לא תימנע ממנו מסירת החזקה בדירה ולא יהא בסירובו לפגוע בנכונות לכאורה של פרוטוקול המסירה ו/או עילה או צידוק לאי קבלת החזקה בדירה ובלבד שהיא ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר.
- 8.13 הרוכש יקבל את החזקה בדירה במועד המסירה והדירה והצמדותיה תחשב כגמורה וראויה למסירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, זכויות צד ג' כלשהן למעט זכויות צד ג' שמקורן ברוכש ולמעט השעבוד לטובת המוסד המלווה בגינו יומצא לרוכש מכתב החרגה סופי, כשניתן לעשות בה שימוש סביר למטרת מגורים, לרבות גישה סבירה לדירה ולהצמדותיה, חיבור לרשת הביוב, במצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל והגז בכפוף לביצוע החיבורים הדרושים על ידי חברת החשמל והמים, לחתימת חוזי אספקת מים וחשמל. מובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג

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 חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יכול לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בחיבור הדירה לחשמל מוטלת על החברה בלבד.

למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר, מעלית פעילה אחת לפחות בבניין, וזאת אף אם לא הושלמו אילו מעבודות הפיתוח ועבודות גמר בבניין או בדירה או שקיימים ליקויים או אי התאמות ובלבד שהעבודות אלו יתבצעו כאמור להלן בסעיף 8.15, וכן שהעבודות ואי ההתאמות לא תמנעה גישה ו/או שימוש סביר בדירה ולהצמדותיה (לעיל ולהלן : **"ראויה למסירה"**). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכר לבצע שינויים, בהתאם להוראות המכרז והנחית הרשויות בקשר עם הפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחויבים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בניית הפרויקט, הכל כפי שיקבע המוכר מעת לעת על פי שיקול דעתו הסביר, ובלבד שלא היה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים.

8.14 הרוכש לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בממכר לפני שזה יימסר לחזקתו בהתאם להוראות הסכם זה. בהתאם לכך, וכאמור בסעיף 7.5 לעיל, הרוכש לא יכניס לממכר חפצים ולא יתאפשר לו להכניס קבלן או נותן שירות מטעמו לממכר עד למסירת החזקה. בכל מקרה בו יפעל הרוכש בניגוד לאמור ויתפוס חזקה בממכר שלא כדין, תהיה זאת הפרה יסודית אשר בכפוף לכך שהמוכר ישלח לרוכש הודעה בכתב ארבעה עשר (14) ימים מראש, בה ידרוש מהרוכש לתקן ההפרה הנ"ל והרוכש לא יעשה זאת, תקום למוכר הזכות לבטל הסכם זה, ויעמדו לרשותו כל הסעדים הקבועים בדין ובכפוף להוראות המכר..

8.15 עבודות הפיתוח, עשויות להתבצע אף לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש ובלבד שישתיימו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 למבנה בהתאם להוראות המכרז והסכם הפיתוח שבין המוכר לבין משב"ש, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בממכר.

המוכר יבצע את עבודות הפיתוח שיבוצעו לאחר מסירת החזקה לרוכש באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

8.16 בכל מקרה שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כאמור לעיל או לא יופיע במועד המסירה או לא קיבל את הממכר לרשותו בניגוד לאמור בסעיף 8.12 או לא היה זכאי לקבל את הממכר לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, ישלח לו המוכר הודעה נוספת בה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממועד משלוח הודעה זו (להלן : **"המועד הנדחה"**). לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה או סרב לקבל את החזקה בדירה גם במועד הנדחה, יחשב המוכר כאילו קיים את כל התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת התמורה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים החלים על הרוכש כהגדרתם בסעיף 15.1 להלן ולרבות ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה. מובהר כי במקרה כזה הרוכש לא ייחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם למוכר את מלוא מחיר הדירה וימציא למוכר את כל המסמכים הנדרשים לצורך מסירת החזקה.

לא הגיע הרוכש לקבל את הדירה לרשותו גם במועד הנדחה, לא תוטל על המוכר חובה, לתחזק את הדירה או לשאת באחריות כלשהי, והמוכר ומי מטעמו לא יהיו אחראים כלפי הרוכש לתיקון או פיצוי בגין כל אובדן, נזק או פגם שייגרם לדירה או כל חלק ממנה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בה על ידי הרוכש ובלבד ובמועד הנדחה הדירה ראויה למסירה כהגדרתה בסעיף 8.13, בשל היותה ללא שמירה, טיפול או השגחה או ריקה וללא שימוש, למעט אחריות מכוח חוק השומרים, התשכ"ז-1967, או אלא אם נגרמו כתוצאה מרשלנות המוכר.

8.17 המוכר ו/או מי מטעמו ימסור לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידי לעניין הממכר או כל דבר שבו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הממכר או כל דבר שבו (להלן: "**הוראות התחזוקה והשימוש**"), וזאת במועד החתימה על הסכם זה או עד למועד מסירת הממכר (אם אינן מצויות בידי המוכר לפני כן). הרוכש יפעל בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש וימלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שייווצרו בדירה ובהצמדותיה וברכוש המשותף ושהוכח כי ניתן היה למנועם על ידי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש, יהיו באחריות המלאה של הרוכש והכל בכפוף להוראות הדין והוראות הסכם זה.

8.18 החל ממועד המסירה לרוכש ואילך, ובלבד והדירה ראויה למסירה כאמור בסעיף 8.13 לעיל ובהתאם להוראות ההסכם, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

8.18.1 תחולנה על הרוכש על פי חלקו היחסי ביחס לממכר כל החובות המוטלות על מחזיק במקרקעין ועל בעליו על פי כל דין, לרבות תשלומים החלים על הרוכש כהגדרתו בסעיף 15.1 להלן וחבות בגין כל מעשה או מחדל, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויים אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

8.18.2 למעט אחריות המוכר כשומר חנם כהגדרתו בחוק השומרים, תשכ"ז-1967 על הרוכש תחול האחריות לשמור על הדירה, על תכולתה, על אביזריה ועל שלמותה.

8.19 הוראות סעיף 8.12 (למעט 8.12.2), 8.14, זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9. פרוטוקול מסירה

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

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

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

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

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

9.6 המוכר יכלול את הוראות סעיפים 9.3, 9.4 ו-9.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

- 9.7 אין בחתימת המוכר או מי מטעמו על הפרוטוקול משום אישור או הודאה בכך שאיזה מהליקויים הנטענים אשר פורטו על ידי הרוכש, אכן קיימים בדירה או כי על המוכר לתקן אותם או חלק מהם.
- 9.8 המוכר רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו לזמן את הרוכש לבדיקת הממכר ולעריכת פרוטוקול מסירה מקדמי החל משישים (60) יום קודם למועד המסירה ואילך. במקרה זה, הרוכש יגיע במועד שיתואם מולו לצורך עריכת הפרוטוקול המקדמי.
- 9.9 פרוטוקול המסירה יחתם על ידי שני הצדדים במעמד מסירת החזקה.
- 9.10 סרב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו, אולם המוכר או מי מטעמו, יצינו זאת על גבי הפרוטוקול. בנוסף, במקרה כזה יחשב המוכר כאילו קיים את התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין כמפורט בסעיף 8.16 לעיל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לצדדים על פי דין ובלבד שהיא ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר.
- 9.11 נציג מטעם המוכר או הקבלן יבדוק את הליקויים הנטענים וככל שייווכח כי אכן קיימים בדירה אותם ליקויים, כולם או חלקם, וכי החובה לתקנם חלה על המוכר על פי חוק המכר ובלבד שהתיקון איננו מוסיף מעבר לחבויים המוטלות על המוכר על פי חוק המכר בנוסחו במועד חתימת הסכם זה ולמעט סטיות מותרות כמפורט בסעיפים 6.1 – 6.2 לעיל, המוכר או הקבלן ידאגו לתקנם (להלן: "תיקון אי התאמות") תוך זמן סביר. מובהר כי רישום הליקויים בדירה בפרוטוקול המסירה לא ידחו את מועד המסירה וביצוע התיקונים כאמור לא יהווה, בכל מקרה, תנאי למסירת הממכר ובלבד והדירה ראויה למסירה כהגדרתה בסעיף 8.13.
- 9.12 הרוכש יהא רשאי לסרב לקבל את החזקה בממכר אך ורק במקרה בו הדירה אינה ראויה למגורים. למען הסר ספק, במקרה בו יסרב הרוכש לקבלת חזקה בדירה שלא בנסיבות האמורות יישא בכלל התשלומים החלים על הרוכש כאמור בסעיף 15 על תתי סעיפיו, וזאת החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה.
- 9.13 הרוכש יקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בדירה, ככל שישנם כאלה, ובלבד והדירה ראויה למסירה כהגדרתה בסעיף 8.13 ובלבד שאין בליקוי הנטען על ידו כדי למנוע שימוש סביר בדירה לצורך מגורים כמפורט בהסכם זה לעיל.
- 9.14 אם המוכר, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, ביצע תיקונים בדירה לפני מסירתה בפועל לרוכש, כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שלמוכר הזכות לזמן את הרוכש פעמים נוספות בשעות סבירות ובתאום מראש לבדיקת הדירה על ידו ולעדכן את פרוטוקול המסירה בהתאם לנוהל הקבוע בסעיף זה לעיל. הרוכש יתייצב במועדים הנוספים שיתואמו מולו לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם.
- 9.15 הודע לרוכש כי המוכר יהיה רשאי להסב לקבלן את התחייבויותיו לפי סעיף זה לעיל, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר בהתאם לחוק המכר. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 9.16 במועד המסירה, יחתום הרוכש, ככל שיתבקש לעשות כן, על תשריט זמני של הדירה (על הצמדותיה), לצרכי זיהוי הדירה ורישומה במסגרת הליכי רישום הבית המשותף, וימסור אותו חתום על ידו במקור למוכר. מובהר, כי התשריט האמור לעיל הוא זמני בלבד, וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לחתום על כל מסמך ו/או תשריט נוסף ו/או אחר שיידרש ממנו לצורך רישום הבית המשותף, לרבות ככל שהתשריט הסופי יהיה שונה מהתשריט הזמני ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמדותיה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

9.17 הרוכש לא יוביל ריהוט ושאר משאות אל הדירה וממנה באמצעות המעליות בבניין, זולת באמצעות מעלית משא שתוגדר על ידי המוכר לשם כך, ובכל מקרה כל שימוש במעלית המשא כאמור יעשה בתאום עם המוכר ו/או מי שהמוכר יורה עליו (לרבות חברת הניהול ו/או הנאמנים כהגדרתם בסעיף 12.11. מובהר כי הוראות סעיף זה יחולו הן בשלב אכלוס הבניין והן עד שנה לאחריו, והמוכר יהיה רשאי לכלול הוראות ברוח זו גם בתקנון הבית המשותף.

10. אי התאמות ותיקון

- 10.1 אחריות המוכר לאי התאמות ולפגמים בממכר תהא על פי הוראות חוק המכר.
- 10.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן: "אי התאמה" או "אי התאמות") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והוראות חוק המכר, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 10.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את התיקונים או ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.7 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת

הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.8 אין בהתחייבות לתיקון אי התאמה כאמור כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו בכל הוראה בהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 9 לעיל ומאחריות הקבלן כמפורט בין היתר בסעיף 21 להלן, מהאמור בחוק המכר או על פי כל דין המקנה זכויות למוכר או הקובע תנאים לקיום התחייבות המוכר דלעיל והכל בכפוף להוראות המכר.

10.9 בוטל.

10.10 הרוכש אינו רשאי למנוע ביצוע תיקון מתוך הדירה, של חלקים אחרים של הבניין, ובלבד שהתיקון יתואם עימו מראש, ולאחר התיקון יושב המצב לקדמותו ככל הניתן.

10.11 הרוכש יעמיד לרשות מבצע התיקונים גישה ושטח עבודה סבירים בכל עת במהלך ביצוע התיקונים. הרוכש או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בצעדים הדרושים כדי להגן על תכולת הדירה ולפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה אליה, כל חפצים, מתקנים וגורמים אחרים, לקראת המועד שיקבע המוכר בתיאום עם הרוכש לביצוע התיקונים.

10.12 לבקשת המוכר ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה ו/או הספקים כאמור בסעיף 10.7, יחתום הרוכש כי התיקונים בוצעו במלואם, ככל והתיקונים בוצעו, או על אישור ביצוע של כל תיקון ותיקון, ככל והתיקונים בוצעו – יובהר כי אין באישור כאמור כדי להעיד על טיב התיקון. ביצוע תיקוני אי ההתאמות על ידי הקבלן או הקבלנים או הספקים לעיל יהווה מילוי של התחייבויות המוכר והקבלן כלפי הרוכש בקשר לבניית הדירה, נכון למועד סיום התיקונים שהתבקשו, בכפוף לחובת התיקון בהתאם לחוק המכר. סירב הרוכש לחתום, שלא מטעמים סבירים, לא יהא בסירובו לפגוע בנכונות לכאורה של התיקונים שבוצעו.

10.13 כל פגם שהוכח שינבע מאי-מילוי הוראות התחזוקה והשימוש, יהיה באחריות הרוכש. יובהר כי נטל ההוכחה לאי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש בתקופת הבדק והאחריות יהא בהתאם לחוק המכר והוראות המכר.

10.14 הרוכש יפעל לכך שבתקופת הבדק והאחריות תתקשר הנציגות עם הספקים של המתקנים והמערכות, או עם כל גורם אחזקה מוסמך אחר, בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין וימלאאחר הוראות אלו כפי שנוהג רוכש סביר, במשך כל תקופת הבדק והאחריות, אחרי הוראות התפעול של הספקים ונותני השירות של המתקנים והמערכות האמורים.

10.15 המוכר לא יהיה חייב בתיקון או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמה או נזק ישיר או עקיף בדירה, על כל הכלול בה, אשר הוכח שנגרמו באשמת הרוכש ו/או רוכשים אחרים בבניין ו/או עקב עבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות המוכר או הקבלן ו/או עקב שימוש בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הרוכש ו/או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הרוכש ו/או על ידי רוכשים אחרים בבניין או מי מטעמם ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מהפרה של התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ו/או ממעשה או מחזל של הרוכש, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לרוכש בחוק המכר. למען הסר ספק, ככל והמוכר מסיר אחריות מצידו כאמור בסעיף זה בתקופת הבדק, חלה על המוכר חובת ההוכחה למקור הנזק ו/או הליקויים ובתקופת האחריות חלה חובת ההוכחה למקור הנזק ו/או הליקויים על הרוכש, והכל בהתאם להוראות חוק המכר והוראות המכר.

בוצעו שינויים או תוספות על ידי הרוכש או מי מטעמו בדירה, כל עוד חלה אחריות כלשהי על הדירה מכוח חוק המכר, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא יהיו המוכר ו/או הקבלן אחראים לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה ושהוכח כי הינם נובעים מהשינויים או מהתוספות הנ"ל. יובהר כי נטל ההוכחה כאמור בסעיף זה, הינו בהתאם לחוק המכר והוראות המכרז.

10.16 פגמים, קלקולים, ליקויים ואי התאמות קלות ערך לא ייחשבו כהפרת הסכם זה מצד המוכר, מבלי לפגוע בזכות הרוכש לדרוש מהקבלן לתקן אי התאמות ולדרוש את תיקונם בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובחוק המכר.

10.17 הוראות סעיף 10 זה יחולו על פגמים ברכוש המשותף בשינויים המחויבים לרבות השינויים הבאים:

10.17.1 מנין תקופת הבדק והאחריות לגבי הרכוש המשותף, יחל ממועד מסירת הרכוש המשותף.

10.17.2 אחריות המוכר לא תחול כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר, אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי היחידות בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית או הנאמנים, ובלבד שהפגמים הוכחו שלא נבעו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר, ו/או כל מעשה ו/או מחדל בלתי סבירים של מי שאינו המוכר או מי מטעמו. יובהר כי נטל ההוכחה כאמור בסעיף זה, הינו בהתאם לחוק המכר והוראות המכרז. והכל בכפוף לזכויות המוקנות לרוכשים בחוק המכר.

10.17.3 ההוראות וההנחיות לגבי הרכוש המשותף כאמור בסעיף 10.14 תינתנה על ידי הנציגות, והרוכש ימלא אחר כל הנחיה או הוראה לגבי הרכוש המשותף כנ"ל.

11. הרישום

11.1 לאחר תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה בדירה, ולאחר שהרוכש ישיב למוכר את הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח, כאמור בסעיף 8.12.2 לעיל, יפנה המוכר לרמ"י לצורך הנפקת חוזה חכירה פרטני על שם הרוכש בקשר עם זכויותיו בממכר וזמן את הרוכש למשרדי המוכר או ב"כ המוכר לחתימה על חוזה החכירה הפרטני על שמו בהתאם לנהלי רמ"י ולנוסח המקובל ברמ"י, ובכפוף להוראות חוזה החכירה ו/או ירשום לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו בממכר.

מובהר כי זכויות החכירה בדירה הן לתקופה בת 98 שנים החל מיום 08.11.2020 ועד ליום 07.11.2118.

11.2 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, במועד ובמלואו, ובכפוף למילוי התחייבויות המוכר לרבות התחייבויותיו בקשר עם ביצוע רישום איחוד וחלוקה, רישום הבניין בבית משותף בפנקס הבתים המשותפים (לחוד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט ובכלל זה, כבית משותף רב-אגפי) וייחוד הדירות בבניין על שם בעליהן (להלן: "הרישום"), ולאחר שתושלם הקמת הבית המשותף (ובמקרה של בית משותף רב-אגפי – תושלם הקמת כל אגפי הבית המשותף) והממכר ימסר לרוכש ו/או יושלם רישום הפרצלציה והפרצלציה במקרקעין על פי התב"ע (ככל וטרם נרשמה), לפי המאוחר, מתחייב המוכר לגרום לכך שהרישום יבוצע, בהתאם לשינויים שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין ורמ"י, בתקופה הקבועה לכך בחוק המכר בנוסחו במועד חתימת הסכם זה כדלקמן:

11.2.1 המוכר יפעל לביצוע כל הפעולות ויקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין, ככל שנדרש, ובמועד המוקדם ביותר האפשרי ככל והדבר תלוי בו.

11.2.2 המוכר יפעל לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד

של הקרקע כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או ממועד מסירת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

11.2.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות **נספח א'** להסכם בעניין בית משותף רב אגפי והחזקתו.

11.3 המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה (6) חודשים ממועד רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

11.4 הרוכש ימציא לב"כ המוכר המטפל ברישום מטעם המוכר, בסמוך לאחר דרישתו הראשונה (להלן: "**מועד הדרישה**"), אישור מאת המוכר המעיד על כך שכל התשלומים המגיעים לו על פי הסכם זה שולמו במלואם ובמועד וכי אין מניעה לרישום הזכויות על שם הרוכש, וכן ימציא לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) ימים מדרישתו לכך, את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים, לרבות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המיסים, ותשלומי החובה, החלים על הדירה או בקשר אליה מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורה לו ב"כ המוכר בפנייתו אליו, לרבות מס הרכישה ותשלומי הארנונה שולמו במלואם ובמועד. בנוסף, אם הרוכש נטל הלוואה לשם מימון רכישת הדירה, הרוכש ימציא במועד האמור שטרי משכנתא חתומים ומאושרים כדין על ידי הרוכש ובנק הרוכש. כן ימציא הרוכש את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום ויחתום לפי דרישתו הסבירה של ב"כ המוכר, במועד שיתואם עם הרוכש ויהיה מוקדם ככל הניתן, על כל השטרות, תצהירים וכל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות בממכר על שמו (וזאת מבלי לגרוע מסמכות ב"כ המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו בהתאם להסכם זה). לא המציא הרוכש את כל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום על שמו, ידחה הרישום בהתאמה עד להמצאת כל מסמכי הרישום למוכר.

11.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

11.6 לשם ביצוע הרישום יופיע הרוכש, לפי דרישת ב"כ המוכר, במועד שיקבע בתיאום עם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י, במשרד ב"כ המוכר או במקום שב"כ המוכר יבחר, ויחתום על חוזה חכירה, הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש לשם רישום זכויותיו בדירה.

11.7 הרוכש יחתום על ייפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **נספח ד'** בו יוסמכו ב"כ המוכר לפעול בשמו ומטעמו של הרוכש, בהתאם לאמור ולמפורט בייפוי הכח ובהסכם זה.

למען הסר ספק, מובהר כי אין במתן ייפוי הכח האמור כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו לשתף פעולה עם המוכר וב"כ המוכר, ככל שיידרש, לשם רישום זכויותיו כאמור לרבות החתימה על כל מסמך, שטר או בקשה אשר חתימתו על גביהם נחוצה לשם רישום זכויותיו ביחידה.

הרוכש מאשר כי ידוע לו שב"כ המוכר מייצגים את המוכר בלבד ואינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו על ידי עו"ד מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי ב"כ המוכר יהיה רשאי לייצג את המוכר בכל הליך מול הרוכש, למעט בקשר עם רישום הזכויות כאמור.

11.8 בכל מקרה שהרוכש לא יופיע בלשכה או בפני רמ"י או המוכר או ב"כ המוכר במועד שתואם עם הרוכש יתואם מועד נוסף עם הרוכש לפי הצורך. ככל שמחמת מעשה או מחדל של הרוכש לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך או במועד מאוחר יותר, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, רשאי המוכר לתבוע את הרוכש בגין כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לו עקב זאת והמוכר יהיה פטור מכל אחריות בגין אי רישום הזכויות, עד אשר הקונה יסיר מצידו את המניעה לרישום.

11.9 מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור, המוכר, ב"כ המוכר או מי מטעמו, רשאים, אך לא חייבים, ללא צורך בהודעה מוקדמת לרוכש, לפעול על פי ייפוי הכוח

שהופקד בידי ב"כ המוכר כאמור בהסכם זה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, לרבות חתימה בשמו ובמקומו של הרוכש על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין זכויותיו בדירה, חוזה חכירה וכל מסמך שיידרש ובלבד שביצוע הפעולה הינה בהתאם להוראות חוזה המכר, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או ב"כ המוכר, לפי העניין. המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

11.10 המוכר יפעל לכך שהדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף כאמור, בכפוף לדרישות והוראות רמ"י, וכי אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, בכפוף לשינויים שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמודותיה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

"יחסי" בסעיף זה משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף.

בחישוב החלק היחסי דלעיל יהיה המוכר רשאי להביא בחשבון, בין היתר, שטחם של מרפסות מקורות ולא מקורות, גגות וחצרות וכיו"ב שיוצמדו לדירות מסוימות, כולם או חלקם, בשיעור כפי שייקבע על ידי המוכר, בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין ובכפוף להוראות המכרז וחוק המקרקעין.

11.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת במפורש כי למוכר הזכות להוציא חלקים מהרכוש המשותף כמפורט **בנספח א'**, ולהצמידם ל"דירה" כמשמעות מונח זה בסעיף 52 לחוק המקרקעין, או ליחידה רישומית נפרדת (להלן בסעיף זה: **"היחידה"**), ולהותיר בידי את הזכויות ביחידה כך שזו תיוותר כקניינו של המוכר, ולו הזכות המלאה לנהוג בה מנהג בעלים, לרבות הזכות להצמיד ליחידה חלקים אחרים ברכוש המשותף וזכויות מכל סוג, לרבות זכויות בניה, או להצמידם כמפורט להלן, והכל בכפוף להוראות המכרז וכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יכול לניידן/ להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו **לאחר** שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

11.12 הרוכש ישתתף החל ממועד המסירה (אף אם לא אכלס את הדירה בפועל) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בחלקו היחסי.

11.13 הרוכש לא יבצע כל שינוי הנוגד את ההיתר או שעשוי לגרום לעיכוב כלשהו ברישום הבית המשותף, שלא בהתאם לסעיף 7.6.

11.14 הרוכש יאפשר למוכד ולכל איש מקצוע מטעם המוכר להיכנס לממכר ולבצע מדידות, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

11.15 בוטל.

11.16 הרוכש בחתימתו על הסכם זה מסכים באופן בלתי חוזר לכל מעשה או פעולה שיבוצעו על ידי המוכר ו/או ב"כ המוכר בהתאם להוראות הסכם זה והוא לא יעכב אותם בכל דרך שהיא, והכל מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם וזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או הדין המחייב. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

11.17 הקניית בעלות לרוכש בדירה, תהיה באישורה הבלעדי של רמ"י ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה בעניין.

11.18 הוראות סעיף 11.7, 11.13, 11.16 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

12. הבית המשותף והרכוש המשותף

12.1 בד בבד עם חתימתו על הסכם זה, חותם הרוכש על מסמך נפרד המהווה מפרט טכני **נספח א'** להסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בו, מובהר כי כל חלקי הבניין שאינם

מהווים שטחי דירות על הצמודותיהן או שאינם שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין (דוגמת חדרי מדרגות, מעליות, מקלט ומתקנים המיועדים לשמש את כלל הדירות בבניין), יהיו חלק מהרכוש המשותף אלא אם כן נאמר במפורש ובכתב אחרת, והמוכר מצדו יהיה רשאי להצמיד חלקים אלה, לפי שיקול דעתו הסביר לאיזו מהדירות או היחידות שייבנו או לרשום אותם כיחידה נפרדת כאמור בסעיף 11.11 לעיל והכל בהתאם להוראות כל דין.

12.2 לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לחוק המקרקעין, רשאי המוכר לקבוע, מלכתחילה או מפעם לפעם עד לרישום הזכויות בלשכת המקרקעין על שם הרוכש, כי חלקים מהרכוש המשותף יוקצו לשימוש משותף של כלל הדיירים או חלקם וכן לקבוע את ייעודם, וחלקים אלה בלבד יחשבו כרכוש משותף של הבית המשותף והכל בהתאם להוראות התב"ע.

12.3 בכוונת המוכר לתכנן את הפרויקט, בהתאם לתב"ע והיתר הבנייה, כך שחלק מהשטח במקרקעין יהיה שטח משותף לפרויקט או לבניין ולחלק מהבניינים בפרויקט, לרבות: החניון, ובכלל זה כניסותיו ויציאותיו, משאבות, גינות ותאורה, וכי באפשרות המוכר לרשום את הפרויקט או חלק מהבניינים בפרויקט כבית משותף אחד עם אנפים נפרדים או כ"בית מורכב" או לרשום כל בניין כבית משותף נפרד, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף לדרישות המפקח על רישום המקרקעין וכל גורם מוסמך אחר. כמו כן, במקרה של רישום "בית מורכב" תקנון הבית המשותף יקבע, כי הרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים בפרויקט המשרת את דיירי אותו בניין בלבד יהיה צמוד לדירות שבאותו בניין, והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, יחול על בעלי הדירות שבאותו בניין בלבד. כמו כן, במקרה כזה, יקבע תקנון הבית המשותף כי הרכוש המשותף המשרת את דיירי כל הבניינים, ינוהל במשותף וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהולו תחול על כל הבניינים יחדיו. בנוסף בתקנון הבית המשותף ייקבע כי בעלי הדירות של כל בניין יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו בניין, וכי הנציגות הנפרדות של כל בניין יוסמכו ויחויבו לפעול ככל שיידרש לשם החזקת וניהול הרכוש המשותף המשרת את דיירי הפרויקט.

12.4 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על שטחי הרכוש המשותף שתידרשנה על פי שקול דעתו הסביר ו/או על פי דרישות הרשויות הרלוונטיות, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי הזכויות בבניין או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין או לציבור בהתאם לדרישות הרשויות, בתמורה או שלא בתמורה.

12.5 המוכר יהיה רשאי, להקים בפרויקט או בסמוך לו, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לפרויקט או לבניין במיקום כמפורט במפרט. הזכויות בתחנה ירשמו על שם חברת החשמל, וכן יוקנו לה זכויות מעבר לצורך אחזקה ותיקונים בקשר לתחנה. הודע לרוכש שהמוכר יעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובתה ו/או רישום חלקת משנה על שם חברת חשמל בגין חדר הטרנספורמציה, וכי ברישום הבניין כבית משותף תיכללנה בתקנון הבית המשותף ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר, זיקת הנאה וכיו"ב.

12.6 המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ו/או בהתאם להנחיית הרשויות, להקים בפרויקט צוברי גז במיקום כמפורט במפרט אשר ישרתו את הפרויקט או הבניינים. יובהר כי יתכן ובפרויקט תתוכנן אספקת גז טבעי. הודע לרוכש כי צריכת גז טבעי

בפועל כרוכה בתשלום חודשי שוטף למשווק הגז הטבעי, הכולל מרכיב קבוע של דמי חלוקה, והכל בהתאם לתעריפים שייקבעו ע"י ספק הגז ורשות הגז הטבעי.

הודע לרוכשים בפרויקט כי המוכר יהיה רשאי לבצע הכנה להטענת כלי רכב חשמליים בחניון התת קרקעי של הבניינים בפרויקט וכי המוכרת תשא בעלויות הכרוכות בכך.

הרוכש מסכים ומתחייב שלא להיכנס לחדרי הטרנספורמציה או לצוברי גז ללא תיאום מראש עם הגורמים המוסמכים.

12.7 במקרה שיחול שינוי במיקומם של תחנת הטרנספורמציה או של צוברי הגז כאמור בסעיפים 12.5 ו-12.6 ביחס למיקומם הקבוע במפרט הטכני המצורף **כנספח א'** להסכם זה, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין.

12.8 הממכר נמכר לרוכש למטרת מגורים. הרוכש מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה זו בהתאם להוראות כל דין, ויהיה אחראי בלעדי לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ועל ידי הבאים מטעמו או ברשותו שלא למטרת מגורים. בהתאם להחלטת בית משפט מתחייב הרוכש לשפות את המוכר ולפצותו על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו בקשר עם השימוש בממכר או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הרוכש בקשר עם הממכר.

12.9 הרוכש לא יניח, יציב או יציג מחוץ לממכר כל חפץ, שלט ומיטלטלין אלא כאמור בהוראות חוזה זה, הוראות המכרז וכל דין.

12.10 הרוכש בשימושו בממכר לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבניין, במקרקעין ובפרויקט בכפוף להוראות הדין.

12.11 ביחס למסירת הרכוש המשותף יחול האמור להלן:

12.11.1 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תמסור המוכרת את הרכוש המשותף לשלושת הרוכשים הראשונים אשר קיבלו את החזקה בדירה (להלן: **"הנאמנים"**). מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

12.11.2 נמסר הרכוש המשותף לנאמנים או לחברת הניהול, מסכים הרוכש כי אותם הנאמנים יהיו מוסמכים בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותם נאמנים, ככל ולא פעלו בזדון ו/או רשלנות רבתי, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הרוכש.

12.11.3 הרוכש מאשר למוכר למסור לנאמנים את הרכוש המשותף בהתאם להוראת סעיף 12.11.1 לעיל ועל הנאמנים לקבל עבורו מהמוכר, את החלקים ברכוש המשותף והוא מתחייב לפעול לפי האמור בסעיף זה לעיל, ולהיות אחד הנאמנים במקרה שיהיה אחד משלושת הקונים, אשר יהיו ראשונים לקבל את דירותיהם בבניין או שיבחרו על דיירי הבניין.

12.11.4 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול יתקשרו בהסכם עם חברת מעליות לצורך אחזקה, תיקונים וביטוח (ככל

שעריכתו מחויבת על פי דין) של המעליות שיותקנו בבניין ולשלם את כל הסכומים הנדרשים.

12.11.5 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו בהסכם עם ספקי שירותים למערכות ולמוצרים שהותקנו בבניין וצריכים בדיקה תקופתית ותחזוקה ולוודא את ביצוע הבדיקות והתחזוקה כאמור.

12.11.6 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו בהסכם עם חברת החשמל לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל של הבניין.

12.11.7 הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כלל בעלי הזכויות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי.

12.12 הוראות חוזה זה לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור לרוכש, לנאמנים או לנציגות הבית המשותף אישור מרשות מוסמכת או מיועץ טכני אחר (ובלבד שאינו גורם הקשור למוכר ו/או לקבלה), כי הרכוש המשותף או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את המוכר מאחריותו לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.

12.13 מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה על נספחיו והוראות הדין.

12.14 המוכר יהא רשאי, במקרה שימצא זאת לנכון או יחויב על פי דין, למנות חברת ניהול אשר תדאג לאחזקה ולניהול של הרכוש המשותף בבניין על חשבון בעלי הדירות, בין היתר לשם ביצוע והספקת השירותים בבניין ו/או בפרויקט, כולו או חלקו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - ניהול, הפעלה, תיקון, החזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, וכיו"ב של הרכוש המשותף (להלן: "**שירותי האחזקה**") וזאת לתקופה בת שנים עשר (12) חודש ממועד המסירה הראשונה של דירה בבניין, ותקופה זו תתחדש לשנים עשר (12) חודש נוספים ככל ובעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, לא יקבלו החלטה אחרת בהתאם לכל דין. לאחר עשרים וארבעה (24) חודשים מתחילת ההתקשרות, תקופת שירותי האחזקה תתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי בעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, וזאת ברוב הנדרש על פי חוק המקרקעין.

12.14.1 החליט המוכר לעשות כן, רשאי המוכר להתקשר עם חברת ניהול בהסכם ניהול בקשר עם שירותי האחזקה (להלן: "**הסכם ניהול**"). התמורה שתשולם לחברת הניהול תקבע על בסיס העקרונות המפורטים ב**נספח יד'** להסכם זה.

12.14.2 הודע לרוכש כי לפי קביעת החברה יירשמו העקרונות המפורטים ב**נספח יד'** בין בדרך של הכללתם בתקנון ו/או בהסכם שיתוף ובין ע"י רישום הערה בפנקסי המקרקעין ו/או בכל דרך אחרת עפ"י קביעתה הסבירה של החברה.

12.14.3 המוכר יודיע לרוכש את שמה וזהותה של חברת הניהול עמה עליו להתקשר. במקרה שהרוכש לא יחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול תוך שלושים (30) ימים מהמועד שייקבע לכך על ידי המוכר ובתיאום מראש מול הרוכש הדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר ובכפוף לכך שניתנה לרוכש הזדמנות לתיקון ההפרה. בתקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, לא יהיו רשאים בעלי הדירות להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אלא לאחר מינוי נציגות קבועה על ידי בעלי הדירות כדין ובהתאם להחלטת בעלי הדירות באסיפה כללית כדין, בהודעה שתיתן לחברת הניהול תשעים (90) יום מראש ובכתב.

בתום עשרים וארבעה (24) החודשים מיום תחילת הניהול יהיו רשאים בעלי הדירות בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות

שמרבית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, לתקופה שתיקבע על ידם. במקרה בו לא תתקבל החלטה בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, כאמור לעיל, הסכם הניהול יבוא לידי סיום. נציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או על ידי חברת ניהול אחרת את מתן מלוא השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.

12.14.4 חברת הניהול תהיה, בין היתר, אחראית לתחזוקת החניון המשותף לפרויקט או חלקו.

12.14.5 בסמוך לפני מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, ימסור הרוכש לוועד הבית/חברת הניהול שתיים עשרה (12) המחאות אישיות דחיות לפקודת ועד הבית/חברת הניהול, כשהן חתומות וללא ציון תאריך, עבור פעילות ועד הבית/חברת הניהול במהלך השנה הראשונה – וזאת עבור חלקו היחסי ברכוש המשותף. להבטחת תשלום סכומי ההוצאות, החשבוניות החודשיים והחשבוניות הסופיים עשוי הרוכש להידרש להפקיד בידי חברת הניהול פיקדון (להלן: "**סכום הפיקדון**").

12.15 הרוכש ישתתף החל ממועד המסירה (אף אם לא אכלס את הדירה בפועל) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בחלקו היחסי, לרבות כל התשלומים כאמור **בנספח ג'.**

12.16 המוכר לא ישתתף בהוצאות הבית המשותף הנדרשות עבור צריכה בפועל בגין הדירות שבנייתן הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידו, ולבקשת חברת הניהול ו/או ועד הבית מראש ובכתב יאשר להן המוכר כי הדירות בגינן לא השתתף כאמור לא נמכרו, והחזקה בהן לא נמסרה במועדים הרלוונטיים. למען הסר ספק, המוכר יהיה רשאי לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול להוכיח שלא צרך. כמו כן יובהר כי המוכר ישתתף בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף לגבי הדירות שטרם נמכרו.

12.17 הרוכש, ביחד ולחוד עם רוכשי הדירות האחרות בבניין ו/או בפרויקט, יבצע וינקוט בכל האמצעים ויעשה את כל הפעולות וישלם את כל ההוצאות שתהיינה דרושות לשם אחזקה מתמדת, תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף, לרבות השטחים, המעברים, שטחי הגינון, שבילים, דרכים, רחובות פנימיים, שצ"פ ככל שהיה, שטחי חניה, גישה לחניה, תאורת חוף, מערכות תקשורת וממסר לרבות אנטנה מרכזית (לא סלולאריות ככל והדבר תלוי במוכר), גדרות, מתקנים וכל רכוש משותף אחר ככל שיהא כלול בבית משותף כאמור, בין אם בצמידות פיזית לממכר ובין באם במנותק ממנו, ובלבד שיהיו שטחים ומתקנים אלו כלולים ברכוש המשותף. פעולות האחזקה האמורות יכללו גם את ההוצאות הדרושות לבדק, תיקון, ניקיון וכיו"ב. אחריות המוכר לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע עם מסירת הרכוש המשותף כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר בעניין אחריות לפגמים ותקופת בדיק ואחריות לפי דין. מובהר, כי המבנים המסחריים בפרויקט נפרדים מבנייני המגורים ואין להם מערכות משותפות.

12.18 הרוכש בחתימתו על הסכם זה מסכים באופן בלתי חוזר לכל מעשה או פעולה שיבוצעו על ידי המוכר בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד להם או לעכבם בכל דרך שהיא, והכל מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם. אין באמור כדי לגרוע מזכויות העומדות לרוכש על פי כל דין לרבות זכותו לנהל כל הליך ככל והמוכר אינו פועל על פי הוראות ההסכם.

12.19 הוראות סעיף 12.8, 12.18 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13. תקנון הבית המשותף

13.1 המוכר רשאי שלא להחיל על הבניין את התקנון המצוי המפורט בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המצוי**"), אלא להחיל תקנון מיוחד, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בו, בין היתר ולפי שיקול דעתו הסביר, הוראות שבהן לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות

מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות, ואופן השימוש ברכוש המשותף והכל כמפורט במפרט הטכני **בנספח א'** (להלן: "**התקנון המיוחד**").

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר רשאי לקבוע את הוראות התקנון המיוחד ולכלול בו הוראות והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז בנושאים כדלקמן:

- 13.1.1 זכויות או חובות המוכר כמפורט בהסכם זה;
- 13.1.2 זכויות או חובות הרוכש כמפורט בהסכם זה;
- 13.1.3 יעוד היחידות לפי הוראות תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין;
- 13.1.4 הוראות הקובעות או מגבילות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כדרך קבע כל מיטלטלין שהם או לקבוע שלטים בשטחי הרכוש המשותף או חלקם, למעט במקומות שאושרו לכך על ידי המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף;
- 13.1.5 הוראות האוסרות על הרוכש לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית הסניטרית ו/או כל שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוודורים; לא לעשות שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, לא להתקין סורגים ו/או סוככים בחלונות ו/או בפתחים חיצוניים; לא להתקין פרגולות במרפסות; ולא לעשות כל שינוי במרפסות ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של בעלי הדירות האחרים ו/או של הנציגות לכך. הסכמת בעלי הדירות ו/או הנציגות לכל שינוי או תוספת, אינה משחררת את הרוכש מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות ככל ונדרש לכך על פי דין;
- 13.1.6 איסור הפרדת החניונים בפרויקט, לרבות איסור שיוך דרכי הגישה לכל אחד מהבניינים בנפרד ו/או שינוי הסדרי התנועה והכל לפי דרישת הרשויות, ההיתרים והתכניות;
- 13.1.7 הוראות האוסרות על הרוכש לתלות ו/או להניח באופן זמני או קבוע, בחזית הבית לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות, חפצים, שלטים, אביזרים וכיו"ב, למעט שלט למכירה או השכרת הדירה;
- 13.1.8 כי חיות המחמד לא יעשו את צרכיהן הטבעיים בכל מקום שהוא בשטחי הרכוש המשותף. דייר המחזיק בחיית מחמד יהיה אחראי לכל נזק ו/או לכלוך שייגרם על ידי חיית המחמד שבאחזקתו;
- 13.1.9 הוראות המקנות לנציגות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבית;
- 13.1.10 הוראות בדבר זכויות בניה נוספות כאמור בהסכם זה, ובכלל זה הוראות הקובעות כי בעלי היחידות שיוצמדו להן זכויות הבניה יהיו רשאים לנצלן ללא צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות בבניין וכי יתר בעלי הזכויות בבניין, נותנים את הסכמתם מראש, בכפוף להוראות המכרז;
- 13.1.11 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהול ואחזקתו ובדיקתו על ידי חברת ניהול כאמור בהסכם זה **ובנספח יד'**
- 13.1.12 הוראות בדבר אופן חישוב החלקים ברכוש המשותף כאמור בסעיף 57 לחוק המקרקעין כדלהלן:
- 13.1.12.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף (להלן: "**יחס שטח הרצפות**");

בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

13.1.12.2 בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן 13.1.12.1 לא יובאו בחשבון שטחים של גזוטרואות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

13.1.13 הוראות בדבר קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, כאשר בעל דירה ישתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפות. "**החזקה תקינה**" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

13.1.14 **הוראות בדבר תיקון צו רישום הבית המשותף -**

13.1.14.1 הוגשה בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים בבית המשותף, תישלח הודעה מוקדמת לבעלי הזכויות בדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מבעלי הזכויות בדירות באותו המבנה בלבד. ההסכמות או האישורים הנדרשים על פי חוק המקרקעין, ככל ונדרשים, כולם או חלקם, מבעלי הזכויות בדירות הנמצאות במבנים האחרים בבית המשותף ניתנים בזאת מראש.

13.1.14.2 לעניין הוראות סימן ג'1 לחוק המקרקעין, וכל בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף שתוגש על פיה, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחישוב מספר הדירות ושיעורי הרכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשה לכל מבנה בנפרד ובמנותק מיתר המבנים.

13.1.15 **הוראות בדבר הפרדה למבנים -**

בעלי הדירות בכל מבנה/כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותו מבנה/כניסה, אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה/כניסה. לצורך כך, הסמכויות המוקנות לה תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

13.1.16 חברי הנציגויות של כל מבנה/כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל- "**נציגות על**" של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף. לצורך כך, הסמכויות המוקנות ל- "**נציגות העל**" תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

13.1.17 קביעת אופי חזות הבניין בנוגע לסורגים ולפרגולות, אשר תבצע על פי החלטת רוב דיירי הבניין;

13.1.18 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את ההתקשרות עם חברת הניהול, לרבות פעילות של חברת ניהול אחת בלבד לכל הפרויקט ואיסור על הפרדת ניהול ואחזקת החניונים והעסקת חברת ניהול נוספת לצורך כך והכל בהתאם לאמור **בנספח יד'** להסכם זה;

13.1.19 הוראות ביחס לצנרת החשמל ואביזרי החשמל, לזכויות מעבר, אחזקה, תיקונים והוראות בטיחות הקשורות בכל אלה.

מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 13.1 לעיל יחייבו החל ממועד חתימת הסכם זה ויגברו על כל הוראה נוגדת ב- "**תקנון המצוי**" שבתוספת לחוק המקרקעין וזאת אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובטרם נרשם התקנון המיוחד הנזכר בסעיף 13.1 לעיל בלשכת רישום המקרקעין.

המוכר רשאי לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, רמ"י וכל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "**הפקיד המוסמך**"), לצורך מימוש מלוא זכויותיו על פי הסכם זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות למוכר לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף לרבות בשל טעות ברישום ו/או לצורך הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה אישור מראש של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי המוכר כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי הבקשה וזאת לצורך קיום הוראות ההסכם.

13.2

אם מסיבה כל שהיא, מכוח תנאי הסכם זה או כתוצאה מהוראת דין, תידרש הסכמתו של הרוכש לפעולה כלשהי הכרוכה במימוש זכויותיו של המוכר על פי הסכם זה, מתמנה בזה המוכר כנציגו של הרוכש לצורך קבלת הודעות או הזמנות לצורך כל הליכים מנהליים, משפטיים או מעין שיפוטיים והמוכר יהיה מוסמך לקבל את ההודעות או ההזמנות כאמור, ולהופיע כנציגו של הרוכש בכל הליך כאמור לעיל, מבלי שתהיה מוטלת עליו כל חובה להוכיח מילוי תנאים מוקדמים כלשהם לקיום זכויותיו כאמור ובלבד שלא תפגנה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

13.3

הרוכש לא יתערב, יתנגד או יפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהמוכר זכאי לעשות על פי סעיף 13 זה או על פי התקנון המיוחד, לרבות חתימה על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיף זה לעיל, והוא יהיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, שהוכח על פי דין ובכלל זה מניעת רווח, שייגרם למוכר עקב ההתערבות, ההתנגדות או ההפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הרוכש בסעיף זה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

13.4

הוראות סעיף 13.3, 13.4 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13.5

14. התמורה

הרוכש מתחייב לשלם למוכר את הסכומים המפורטים **בנספח ג'** להסכם זה באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים בו (להלן: "**התמורה**").

14.1

מובהר כי לא חלה על המוכר כל אחריות להזכיר לרוכש לבצע את תשלומי התמורה במועדים הקבועים **בנספח ג'**.

מובהר כי התמורה לצרכי הסכם זה, כוללת אף את הפרשי ההצמדה הקבועים **בנספח ג'** ובהתאם לסעיף 14.2 ו- 14.3 להלן. איחור של עד עשרה (10) ימים מהמועד הקבוע לביצוע התשלום לא ייחשב כהפרת ההסכם, אך יישא ריבית פיגורים. להסרת ספק יובהר כי אין המוכר רשאי לדרוש בנוסף לריבית הפיגורים גם הפרשי הצמדה. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים שאינם בהתאם להוראות המכרז, ההסכם והדין.

"**ריבית פיגורים**" כמשמעה בתקנות חוק המכר (דירות) (שיעור מירבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, דהיינו, שיעור הריבית המירבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי המלווה לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם לפני תחילת החודש בו נכרת החוזה.

יובהר כי סדר זקופת כל תשלום אשר קיבלה או תקבל החברה מאת הרוכש יהא כדלקמן: תחילה, לסילוק חיוב של הרוכש בריבית פיגורים (ככל וקיים); לאחר מכן, לסילוק חיוב של הרוכש בגין הפרשי הצמדה למדד; לאחר מכן לכיסוי כל הוצאה אחרת אשר חייב בה הרוכש לחברה לפי הוראות הסכם זה והוראות הדין והמכרז, ולבסוף, לקרן התשלומים עצמה. היו לרוכש מספר תשלומים בפיגור, תהא החברה רשאית לזקוף את התשלומים אשר ישולמו כאמור על ידי הרוכש בהתאם לסדר הזקיפה המפורט לעיל ביחס לכל התשלומים שבפיגור ביחד או לכל אחד מהם בנפרד ועל פי סדר פירעון שיקבע על ידי החברה, והכל בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לחוק המכר והוראות המכרז.

- 14.2 בנוסף לתמורה, ישלם הרוכש השתתפות בהוצאות משפטיות בתשלום המקסימלי המותר על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ח-2014, בהמחאה אישית של הרוכש לפקודת ב"כ המוכר שתימסר לב"כ המוכר במעמד חתימת הסכם זה. האמור בס"ק זה מהווה הסכם לטובת צד ג', על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת הסכם זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 11.7 לעיל.
- 14.3 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש למוכר בהתאם להסכם זה יהיה צמוד לעלייה במדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהתאם לתנאי ההצמדה שנקבעו בתיקון 9 בחוק המכר המפורטים להלן:
- מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון התמורה יתברר כי המדד ביום ביצוע התשלום גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בנספח ג' (לעיל ולהלן: "**המדד הבסיסי**"), ישלם הרוכש למוכר הצמדה כאמור לעיל. אם יתברר כי המדד ביום ביצוע התשלום שווה או נמוך מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש למוכר את אותו הסכום ללא שינוי.
- פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה במדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 14.4 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי כפי שנקבע בהסכם המכר ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 5 א' (ג) בחוק המכר.
- 14.5 יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
- 14.6 במקרה בו מועד התשלום חל בשבת ו/או חג, על הרוכש לבצע התשלום קודם לכן, ולא יהיו לו טענות ו/או דרישות לעניין חיובו בריבית פיגורים במקרה של איחור בתשלום, לרבות בשל העובדה כי מועד התשלום חל בשבת ו/או בחג, כאמור.
- 14.7 פיגר הרוכש בתשלום התמורה ולא תיקן את ההפרה בתוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שהמוכר נתן לו על כך התראה בכתב, ייחשב הדבר כהפרת התחייבות יסודית של הסכם זה, אשר יזכה את המוכר בתרופות שהוא זכאי להן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת התחייבות יסודית של ההסכם, או ישלם הרוכש למוכר את התשלום שבפיגור בצירוף ריבית פיגורים. אין באמור בסעיף זה בכדי להמעט מהאמור בסעיף 20 להלן והוא כפוף לו.
- האמור בסעיף זה אינו מקנה לרוכש זכות שלא לשלם תשלום כלשהו במלואו ובמועדו ואינו שולל את זכותו של המוכר לכל סעד אחר. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.
- 14.8 ביצוע תשלום בגין התמורה, לפני זמן פירעונו הנקוב בנספח ג' מותנה בקבלת הסכמתו המוקדמת של המוכר. המוכר יהיה רשאי לסרב לקבל תשלום כאמור לפני זמן פירעונו הנקוב, על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הסכים המוכר להקדמת התשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום הנ"ל.
- 14.9 בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות של הפרשי ההצמדה (לרבות כאמור לעיל בסעיף 14.3) לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בהסכם זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בהסכם זה, ללא

הפרשי הצמדה והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנה. בטרם ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה הרוכש יפנה למח' הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום. רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.

14.10 התמורה כוללת מס ערך מוסף (מע"מ). ככל שישונה שיעור המע"מ לעומת שיעורו ביום חתימת הסכם זה, תשולם יתרת התמורה, שטרם שולמה עד לאותו מועד, כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.

14.11 הוראות סעיף 14 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

מיסים ותשלומים

15.

15.1 התשלומים הבאים (להלן: "התשלומים החלים על הרוכש") יחולו על הרוכש וישולמו על ידו תוך זמן סביר ממועד הדרישה הראשונה של המוכר ו/או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

15.1.1 המוכר יגיש דיווח על שם הרוכש ישירות לרשויות המס על הרכישה וזאת בכפוף לכך שהרוכש מסר למוכר הצהרה חתומה ומאומתת כדין. על הרוכש לשלם מס רכישה בגין העסקה מושא ההסכם, והכל במועדים הקבועים לכך בחוק ישירות לרשויות המס. כמו כן, יישא הרוכש בכל מס אחר, ככל שיחול על רוכש זכויות במקרקעין. הרוכש ימציא למוכר אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר משישים (60) יום מחתימת הסכם זה. כן הרוכש או ב"כ המוכר ימציא למוכר אישור לרישום בפנקסי המקרקעין בגין מס הרכישה האמור, לא יאוחר ממועד המסירה.

15.1.2 ככל ויהיה מעוניין בכך, הרוכש יכין את השומה העצמית בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או יפנה למשרדי שלטונות מס שבח לצורך עריכת השומה. המוכר ו/או ב"כ המוכר יהא אחראי לדיווח טכני של העסקה בלבד בשם הרוכש לרשויות המס, וזאת בהתאם למסמכים שנמסרו לו ע"י הרוכש, באם נמסרו.

15.1.3 הובהר לרוכש כי ב"כ המוכר אינו מייצג אותו בקשר עם רכישת הממכר (אלא את המוכר בלבד) וכי נמסר לו שהוא רשאי לקבל ייעוץ משפטי בקשר להתקשרותו בעסקה זו ומומלץ כי ייעשה כן למעט, הגשת הדיווח לרשות המיסים על חוזה זה, כאמור בסעיף 15.1.2 לעיל, וכן עבור רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה על פי חוזה זה.

15.1.4 מובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג 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 חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יכול לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום כאמור לעיל, ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בחיבור הדירה לחשמל מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על המוכר.

- 15.1.5 מס ערך מוסף בגין כל תשלום על פי הסכם זה אשר ישולם בד בבד עם ביצועו על פי שיעורו באותה עת על פי דין למוכר ויועבר לרשויות המס.
- 15.1.6 כל מס ו/או חלק יחסי מכל מס, אגרה, היטל, הוצאות פיתוח, וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים ביום חתימת הסכם זה ו/או שיוחל עקב חתימת הסכם זה ו/או בכל שינוי ו/או תוספת למיסים קיימים שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או בקשר לבנייתם ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח בגינם ו/או בקשר לעסקה על פי הסכם זה, ככל שמס כאמור לא יוטל על המוכר מפורשות על פי דין ובלבד שמדובר במיסים החלים על רוכשי דירות על פי דין.
- להסרת ספק יובהר, כי הרוכש יישא בתשלום חלקו היחסי בכל המיסים שיוטלו ושמעצם טיבם אינם חלים על מוכרי דירות (כמפורט בסעיפים 15.2 – 15.4 להלן). כל דרישת תשלום נוסף בגין המיסים הנ"ל, אשר לא הייתה קיימת בתאריך חתימת ההסכם, אשר חלה על רוכשי דירות ע"פ דין, תחול על הרוכש בהתאם לשיעור הנדרש בחוק מיום הטלתה או דרישתה או הגדלת שיעורה ותשלום על ידו תוך המועדים הקבועים לכך בדין.
- 15.1.7 החל מתאריך המסירה בפועל, או באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הרוכש, אולם בכל מקרה הרי שהחל מתאריך המסירה הנקוב ב**נספח ג'**, יישא הרוכש במיסים ובתשלומים כמפורט להלן ואין בדחייה במועד מסירת החזקה לפי סעיף זה, כדי לאפשר לרוכש לדחות את המועד לתשלוםם ובלבד כי הדירה ראויה למגורים:
- 15.1.7.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי חובה למיניהם ודמי שירותים – עירוניים, ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים או אשר יחולו על הממכר או בקשר אליו, על בעליו או על מחזיקו (להלן בסעיף זה: "**המיסים**").
- 15.1.7.2 חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על הבניין או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח רצפת הממכר לשטח כלל רצפות הדירות בבניין, כמפורט בחוק המקרקעין.
- 15.1.7.3 חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בניחול, לרבות תשלומים לחברת הניחול, ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף לרבות תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה וביטוח של הרכוש המשותף, ככל ויוסכם על ידי הנציגות. ובנוסף בחלקו היחסי בהוצאות האחזקה של הבניין, לרבות בתשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים שיחולו על שטחי הרכוש המשותף, בהוצאות בקשר למתקנים המשותפים וכיו"ב, הכל כיחס שבין שטח רצפת הממכר לשטח כלל הרצפות של הדירות בבניין ולאחר רישום צו הבית המשותף בשיעור כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף.
- 15.2 מס הכנסה או מס שבח מקרקעין, ככל שיחול, בגין מכירת הממכר לרוכש לפי הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו והצדדים מתחייבים לפעול בקשר לאלו בהתאם להוראות הדין. המוכר מצהיר כי הוא פטור או עתיד להיות פטור מתשלום מס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ועל כן הרוכש פטור מהעברת מקדמת מס שבח לרשויות המס על פי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין הנ"ל, והרוכש מתחייב שלא לעשות כן.
- 15.3 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המקרקעין, הבניין הממכר או בעליו או מחזיקיו לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכר, והכל למעט אלו החלים על הרוכש בהתאם להסכם זה.

15.4 על אף האמור, המוכר יישא בהיטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת הסכם זה. היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה לאחר מועד חתימת הסכם זה, ישולמו על ידי הרוכש, אלא אם הזכויות מכוחה נוצלו על ידי המוכר במסגרת הפרויקט, שאז יישא המוכר בתשלום היטל ההשבחה בגין הזכויות שנוצלו על ידו כאמור.

15.5 המוכר רשאי, אולם לא חייב, לשלם על חשבון ולחובת הרוכש כל תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש וזאת בכפיפה לכך שהמוכר דרש מהרוכש בכתב לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הדרישה כאמור ובלבד שאי ביצוע התשלום עשוי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה כאמור, טענות ההגנה שעמדו לרוכש כלפי הנושה המקורי יעמדו לו כלפי המוכר.

שילם המוכר מיסים עבור התקופה שהרוכש חייב בתשלום, יחזיר הרוכש למוכר את סכום המיסים הנ"ל תוך זמן סביר מדרישתו הראשונה, בתוספת ריבית פיגורים ומע"מ, ככל שיחול מע"מ, מחושבים מיום התשלום על ידי המוכר ועד להחזרתו על ידי הרוכש למוכר.

15.6 התמורה כוללת רק את אותן עבודות, תשלומים והוצאות בגין הפיתוח הסביבתי, שנדרשו ו/או יידרשו בהיתר הבנייה שניתן או שינתן לבניית הדירה כהגדרתה בהסכם זה בכפוף להוראות המכרז. ככל שתידרשנה עבודות פיתוח נוספות על ידי הרשויות המוסמכות – יחולו התשלומים וההוצאות בגין על הרוכש באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח רצפת הדירה לשטח כלל רצפות הדירות שבגין הוטל החיוב.

16. ייפוי כוח

16.1 הרוכש מתחייב לחתום, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **נספח ד'** המייפה את כוחם של ב"כ המוכר ושל עוה"ד מטעם המוסד המלווה. חתימת הרוכש על ייפוי הכוח מהווה תנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה על ידי הרוכש.

16.2 ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר, באמצעות מיופה הכוח - ב"כ המוכר, לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, כדי לחתום על כל מסמך, בקשה ואישור, בשם הרוכש, חתימה על התקנון, רישום הערות אזהרה לטובת הרוכש ולטובת רמ"י ו/או משהב"ש ו/או מדינת ישראל להבטחת התחייבויות הרוכש כאמור לעיל בסעיף 19.2 ו/או רישום משכנתא לטובת הבנק ממנו ייטול הרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא ו/או ייחוד הערות אזהרה, ככל שירשמו רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכיו"ב ובלבד שאלו תואמים את הוראות הסכם זה. כמו כן, ישמש ייפוי הכוח לביטול הערת האזהרה, תצהירי ביטול לרשויות המס, ביטול ערבויות חוק מכר וכל מסמך שיידרש מאת המוסד המלווה במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הרוכש והכל בכפוף להוראות המכרז והוראות הסכם זה.

16.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

16.4 השימוש בייפוי הכוח במקרה בו הפר הרוכש את הסכם זה, יהיה לאחר מתן התראה בת ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המוכר כנגד הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין. אין באמור בכדי לגרוע משימוש בייפוי הכוח בהתאם להוראות החוזה, הדין והמכרז במקרה שהרוכש לא הפר את ההסכם, וזאת לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, ללא מתן התראה לרוכש.

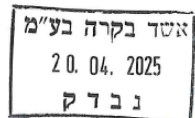
16.5 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צדדים שלישיים תלויות בכך.

17. ליווי פיננסי והבטחת כספי הרוכש

חתימת הרוכשים (ר"ת)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

- 17.1 המוכר התקשר או שבכוונתו להתקשר בהסכם ליווי פיננסי עם המוסד המלווה בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 17.2 המוכר שעבד או שבכוונתו לשעבד את כל זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת המוסד המלווה ונרשמה או שבכוונתו לרשום משכנתא ראשונה בדרגה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת המוסד המלווה, הכל ללא הגבלת סכום. המשכנתא ניתנה או תינתן בקשר לקבלת ליווי פיננסי להקמת הבניין ו/או בניינים נוספים בפרויקט ובקשר להוצאת בטוחות לפי חוק הבטחת השקעות, וזכויות המוסד המלווה על פי המשכנתא יהיו קודמות ועדיפות מפני כל זכות אחרת, לרבות זכויות הרוכש על פי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי המוכר רשאי לשעבד בכל עת, את זכויותיו כאמור בשעבודים נוספים לפי שיקול דעתו הסביר והכל בהתאם להוראות הדין.
- כמו כן, המוכר המחזיק או ימחה על דרך השעבוד למוסד המלווה, את כל זכויותיו כלפי הרוכש על פי הסכם זה. ובהתאם לאמור **בנספח ה' ובנספח יג'** והכל בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 17.3 למוסד המלווה זכות עיכובן, קיזוז ושיעבוד על כל הכספים המופקדים בחשבון הפרויקט.
- 17.4 המוכר נותן בזאת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו למוכר מהרוכש לפי הסכם זה, אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום אשר יונפקו או הונפקו על ידי המוסד המלווה (להלן: **"השוברים"**), והרוכש מתחייב לעשות כן למעט התשלום הראשון, ככל ולא יתקבל לידי הרוכש פנקס השוברים אשר יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר עד לקבלת פנקס שוברים ויועבר באמצעות שובר לחשבון הפרויקט.
- הוראה זו בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת המוסד המלווה, ובחתימתו על הסכם זה אישר הרוכש כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא יפעל על פיהן.
- 17.5 מובהר כי תשלומים ששולמו שלא באמצעות השוברים עלולים להותיר את הרוכש ללא הבטחות המגיעות לו על פי חוק הבטחת השקעות וכן לגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.
- 17.6 אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולהסכם, ולרוכש אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המוסד המלווה, למעט זכויותיו על פי הערבות או הפוליסה כאמור, שקיבל הרוכש מאת המוסד המלווה.
- 17.7 כל העברת זכויות בממכר על ידי הרוכש תהיה מותנית באישור המוסד המלווה מראש ובכתב, ככל שהערבות תהיה עדיין בתוקף, וכפופה לכך שהנעבר, כהגדרתו בסעיף 19.4 להלן, יקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש כלפי המוכר והמוסד המלווה.
- 17.8 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על **נספח ה'**, כמתחייב מההסכם שבין המוסד המלווה לבין המוכר. במקרה שהמוסד המלווה ידרוש כי על הרוכש לחתום על מסמכים נוספים (בנוסף המקובל והסביר לעניין זה) בקשר עם הסבת ערבויות לטובת הבנק המממן של הרוכש, הרוכש יחתום על מסמכים אלו. התחייבות זו של הרוכש היא בגדר התחייבות יסודית.
- במקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין **נספח ה'** – יהיו תנאי **נספח ה'** עדיפים.
- 17.9 הרוכש יוכל לפנות למוסד המלווה על מנת שזה יאשר לו את פרטי חשבון הליווי בכל אחת מהדרכים הבאות:
- 17.9.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 17.9.2 פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- 17.9.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים.
- 17.10 הודע לרוכש כי העתק מהסכם זה יימסר למוסד המלווה.



פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן

הרוכש ידווח טלפונית למוכר, ככל הניתן עד השעה 14:00 באותו יום של התשלום, לאחר ביצוע כל תשלום לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים וכן יעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מספר: 08-9933125 ובדואר אלקטרוני לכתובת: kerenav@dimri.co.il.

17.11

המוכר יבטיח את התשלומים ששילם הרוכש לחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום על חשבון התמורה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות, באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח מאת המוסד המלווה על פי הנוסח המקובל לעניין זה במוסד המלווה (הערבות או הפוליסה הנ"ל יקראו לשם הנוחות, לעיל ולהלן: **"הערבות"**).

17.12

על אף האמור, לאחר מסירת החזקה בדירה, יהא רשאי המוכר להבטיח את התשלומים ששילם הרוכש לחשבון הליווי באמצעות כל בטוחה המותרת על פי חוק הבטחת השקעות.

מוסכם בין הצדדים כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש כאמור בסעיף 3 א' (ב) לחוק המכר, כמפורט להלן:

א. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.

ב. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש, ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.

ג. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם גובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין הצדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

1. עלויות הקמה בשיעור של _____ סך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

2. ריבית שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

ד. יובהר כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הרוכש בגין העמדת ערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.

ה. במסמך החיוב שיוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

ו. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה בשביל הרוכש. לבקשת הרוכש בכתב תעביר לו החברה את פירוט העלויות.

עם ביצוע של כל תשלום שישלם הרוכש למוכר על חשבון מחיר הדירה מעל לשבעה אחוזים (7%) מהתמורה, לחשבון הליווי, יפיק המוסד המלווה וישלח, בין בעצמו ובין באמצעות המוכר ישירות, בתוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום, את הערבות אלא אם נקבע מועד אחר לכך בחוק הבטחת השקעות. הערבות תהא צמודה למדד כהגדרתו **בנספח ג'** להסכם זה, ותומצא לכתובתו של הרוכש המופיעה לעיל בכותרת הסכם זה.

17.13

הבנק ינפיק ערבות בגין כל תשלום אותו ישלם למוכר באמצעות השוברים כאמור, כשהוא אינו כולל את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק הבטחת השקעות (להלן: **"רכיב המע"מ"**).

הרוכש יידע את המוכר מיד בחלוף ארבעה עשר (14) ימי העסקים (או המועד האחר כאמור לעיל) ממועד ביצוע כל תשלום כאמור, אם הוצאה לטובתם ונמסרה לידם הערבות.

הרוכש ישלם את רכיב המע"מ הכלול במחיר הדירה, במועד כל תשלום לחשבון הפרויקט.

17.14

השבת רכיב המע"מ לידי הרוכש במקרה של מימוש הערבות על פי דין בידי הרוכש, תיעשה על ידי ובאחריות קרן המע"מ שהוקמה לפי חוק הבטחת השקעות או כל גוף אחר כפי שיקבע על פי הדין ולא תהא לרוכש כל תביעה, דרישה או טענה כלפי המוכר ביחס להשבה כספית או אחרת של רכיב המע"מ אשר הועבר למוכר.

17.15

- 17.16 הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח הערבות, היא כמפורט במבוא להסכם זה. הרוכש מתחייב כי יודיע למוכר עם העתק לבנק בכתב על כל שינוי בכתובתו.
- 17.17 המוכר יישא בתשלום ההוצאות והעמלות של הרוכש הכרוכות בהנפקת הערבות, בסכום כפי שיידרש על ידי המוסד המלווה. אולם, אם הרוכש לא יחזיר למוכר את הערבות אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולה, או במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה או מסירת החזקה בה לידיו, או לא ימציא למוכר ו/או ב"כ המוכר, מסמך שיידרש ממנו לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו או לטובת בנק הרוכש או לצורך הנפקת חוזה חכירה על שמו או לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, כי אז יישא הרוכש בכל הוצאות עלות הערבות עבור תקופת העיכוב או האיחור בלבד אשר נגרמו בעטיו של הרוכש.
- 17.18 במקרה שהרוכש יבקש להסב את הערבות לצד שלישי כלשהו, לרבות בנקים למשכנתאות, תחול עמלת הסבת הערבות, על הרוכש.
- 17.19 הרוכש ישיב למוכר, במועד המסירה וכתנאי מוקדם לזכותו לקבל את החזקה בדירה, את הערבות וכן את השוברים שנותרו בידו לצורך השבתם למוסד המלווה, בכפוף לחוק הבטחת השקעות.
- במקרה ובו לא התקיימו התנאים לביטול הערבות במועד מסירת הדירה לרוכש, המוכר ימסור את הערבות לידיו הנאמנות של עורך דין (שאינו נמנה עם ב"כ המוכר) עליו יוסכם בין המוסד המלווה לבין המוכר, אשר יחזיק בה נאמנות עבור הרוכש עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולה. עם התקיימות התנאים כאמור, תפקע הערבות והמוכר יהיה רשאי לגרום לביטולה, ככל שנדרש, ללא כל צורך בקבלת אישור מהרוכש. בחתימתו על הסכם זה מעניק הרוכש ייפוי כוח בלתי חוזר למוכר להודיע למוסד המלווה על ביטול הערבות עם התקיים התנאים כאמור והכל בכפוף להוראות הדין.
- 17.20 בכל מקרה בו יממש הרוכש את הערבות שיקבל מהמוסד המלווה בקשר לדירה, יהיה עליו להמחות ולהעביר מיד למוסד המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם זה והוא מסכים ומתחייב לפעול כאמור. התחייבות זו היא התחייבות לטובת צד שלישי.
- 17.21 בכפוף להוראות סעיף 17.12 לעיל, המוכר יהא זכאי, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתו הסביר, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות ובלבד שניתנה הודעה על כך לרוכש, ולצורך ביצוע האמור אף יהא המוכר רשאי להשתמש בייפוי הכוח שניתן לו על ידי הרוכש. הרוכש לא יתנגד להחלפת הבטוחה, ככל שיידרש, ויחזיר למוכר, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה המוחלפת ו/או יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הבטוחה המוחלפת.
- עם יצירת הבטוחה החלופית לטובת הרוכש או עם התקיימות תנאי חוק הבטחת השקעות להשבת הערבות, תחשב הבטוחה הקיימת בידיו באותו המועד כבטלה ומבוטלת וכחסרת כל תוקף, ללא כל צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הרוכש והכל בכפוף להוראות הדין.
- 17.22 הרוכש מתחייב כי לא ירשום הערת אזהרה בגין הסכם זה לטובתו/לזכותו, ומוסכם כי פעולה כזו על ידו ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אם למרות האמור לעיל, ירשום הרוכש לטובתו הערת אזהרה, יהיה המוכר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שנמסר לו על ידי הרוכש לצורך ביטולה ומחיקתה של הערת האזהרה, והמוכר רשאי לתבוע את הרוכש בכל ההוצאות בקשר לכך. מבלי לפגוע באמור לעיל, ככל שתירשם הערת אזהרה, היא תירשם על ידי המוכר לטובת הרוכש, כמו גם לטובת רוכשים נוספים בבניין, במועד שיוחלט על ידו, לפי שיקול דעתו הסביר בכפוף להוראות המכרז והדין ובכפוף להסכמת המוסד המלווה ו/או רמ"י, ומבלי שתוטל עליו החובה לרישום הערת אזהרה כאמור עד להסרת מניעה שנגרמה בעטיו של הרוכש, אם נגרמה.
- 17.23 במעמד חתימת הסכם זה, ימסור המוכר לרוכש את כל המידע בהתאם להוראת סעיף 1א2(א) לחוק הבטחת השקעות, כמפורט **בנספח יג'**, ובחתימתו על הסכם זה מאשר הרוכש כי הודע לו את משמעות האמור בו.
- 17.24 הרוכש יעדכן את המוכר על ביצוע התשלום הראשון באמצעות השוברים במועד הנקוב לעיל בסעיף 17.11 ובכל מקרה עד לא יאוחר מארבעים ושמונה (48) שעות

ממועד ביצוע התשלום כאמור והמוכר יפנה בתוך שלושים (30) ימים ממועד ההודעה כאמור, למוסד המלווה בבקשה לקבלת מכתב, אשר בו יפורטו התנאים אשר בהתקיימותם תשוחזר הדירה מהשעבודים הרשומים לטובת המוסד המלווה על המקרקעין, והכל בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק הבטחת השקעות (להלן: "מכתב החרגה מותנה"). על אף האמור, בכפוף להסכמות בין המוסד המלווה לבין המוכר, ביצוע התשלום הראשון באמצעות השוברים, מהווה פניה בכתב של המוכר למוסד המלווה להמציא לרוכש מכתב החרגה מותנה. ככל שלא הגיע לידי הרוכש מכתב החרגה מותנה תוך שלושים (30) ימים ממועד ביצוע התשלום הראשון כאמור, הרוכש יידע את המוכר באופן מיד.

17.25 בכפוף לנהלים המקובלים במוסד המלווה ובתנאי כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט ובכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה במלואן, לרבות ביטולה של הערבות כאמור, ולרבות יתר התחייבויותיו המהוות תנאי למסירת החזקה בדירה לידי, ובכפוף להוראות כל דין, ימסור המוכר לרוכש לבקשתו מכתב החרגה סופי מהמוסד המלווה בו יאשר המוסד המלווה כי במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו לא ימומש השעבוד ביחס לדירה, בנוסח כמקובל בבנק המלווה (להלן: "מכתב החרגה סופי").

17.26 המוכר יישא בעלות הפקת מכתב החרגה המותנה ומכתב ההחרגה הסופי, כפי שידרוש זאת המוסד המלווה.

17.27 הרוכש ימלא בכתב יד קריא וברור על השוברים את שמות ומספרי תעודת הזהות של כל אחד מיחידיו וכן את הסכום לתשלום באמצעות כל שובר ושובר. התשלום יבוצע בהתאם להוראות המוסד המלווה כפי שיופיעו על גבי השוברים.

17.28 ביצוע תשלומים באמצעות השוברים יוכל להתבצע בשקלים חדשים בלבד באמצעות חשבון בבנק בישראל בלבד, בכל בנק ובכל סניף של אותו בנק, למעט בנק הדואר. במקרה שהשוברים ישולמו בבנק שאינו המוסד המלווה, זיכוי החשבון יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום עם ערך של יום התשלום.

17.29 הרוכש יעשה שימוש בשוברים לפי מספרם הסידורי בלבד.

17.30 הובהר לרוכש בזאת כי עליו לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהחזיר למוכר את כל השוברים שלא עשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא לרבות בכל מקרה בו בוטלה העסקה נושא הסכם זה או במועד סיום התשלומים המפורטים בנספח התשלומים, לפי המוקדם.

17.31 בוטל הסכם זה כדין, והמוכר השיב לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה בערכם הריאלי, או אם המוכר הפקיד את הסכומים הנ"ל בערכם הריאלי לזכות הרוכש, יהיה המוכר זכאי לבטל את הערבות, וכל ערובה או בטוחה אחרת שנתן הוא לרוכש, והרוכש מתחייב למסור למוכר את הערבות וכל ערובה או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, עם השבת או הפקדת הסכומים הנ"ל.

17.32 למען הסר ספק יובהר כי הרוכש יהא רשאי לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפץ, בהתאם להוראות כל דין.

18. העברת זכויות המוכר

מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 17.2, המוכר זכאי להעביר, או להסב, בכל צורה שהיא, לפי שיקול דעתו הסביר את זכויותיו ואת התחייבויותיו או איזה מהן, כולן או חלקן, לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתו, מבלי להיזקק להסכמת הרוכש, ובתנאי שזכויותיו של הרוכש על פי הסכם זה לא תיפגענה ושהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהועברו כאמור. הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות והתחייבויות המוכר כאמור.

19. העברת זכויות הרוכש

הרוכש לא ימכור את הדירה לצד שלישי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד חלוף חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לבניין או שבע (7) שנים ממועד ההגדרה לפי המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות עתידית (לאחר תום חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לבניין או שבע (7) שנים ממועד ההגדרה לפי המוקדם מבניהם), אשר נכרת לפני תום חמש / שבע השנים האמורות (להלן: **"תקופת ההגבלה"**), הכל בהתאם לתצהיר וכתב ההתחייבות המצורפים **כנספח ח'** להסכם זה. הפר הרוכש התחייבות זו, יחולו הוראות סעיף 20.5 להלן.

19.1

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

להבטחת התחייבות הרוכש כאמור לעיל בסעיף 19.1 יחתום הרוכש על תצהיר, כתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה, בנוסח המצורף **כנספח ח'** להסכם זה, מכוחו ירשום המוכר הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל ו/או רמ"י ו/או משהב"ש בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכר (להלן: **"כתב ההתחייבות"**) ובקשה לרישום הערת אזהרה.

19.2

המוכר רשאי להעביר עותק מכתב ההתחייבות כאמור לעיל לרמ"י ו/או למשהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב ההתחייבות במשרדו ולעשות בו שימוש.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל והאמור **כנספח ח'**, אם יפר הרוכש את התחייבותו לפי סעיף זה, הוא יחוב בתשלום בסך 250,000 (מאתיים וחמשים אלף) ש"ח לרמ"י.

19.3

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.1 לעיל, וכל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר, למכור, להסב, לשעבד או להמחות לאחר (להלן: **"הנעבר"**) בצורה כלשהי, בין בעקיפין ובין במישרין, את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה או איזו מהן ללא אישורו מראש ובכתב של המוכר, שלא יסרב אלא מטעמים סבירים ובמקרה שניתנה לרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה – הסכמת המוסד הפיננסי, ובכפוף לקיום מלוא התנאים המפורטים להלן. אישור המוכר יינתן, אך ורק לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן והוראות המוכר או ב"כ המוכר כפי שיומצאו לידי הרוכש:

19.4

19.4.1 יומצא למוכר הסכם חתום בין הרוכש לנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה לנעבר.

19.4.2 אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידי הרוכש והנעבר ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר.

19.4.3 אישורים מאת הרשות המקומית או כל רשות ממשלתית כי כל המיסים, ההיטלים, הארנונות והתשלומים המגיעים להם בקשר לדירה שולמו לתאריך ההעברה, וכי אין להם התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בדירה לאחר/ים.

19.4.4 אישור מאת ועד הבית/חברת הניהול כי שולמו במלואם דמי ועד הבית/הניהול עד לתאריך אישור המוכר להעברת הזכויות.

19.4.5 הרוכש ו/או הנעבר שילמו את כל המגיע מן הרוכש על פי הסכם זה, לרבות כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במקרה שיהיו כאלה. כמו כן, שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי הסכם זה, עד לתאריך אישור המוכר להעברת הזכויות, וכן הומצאו למוכר על ידי הרוכש אישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר כגון אישור מס שבח של הרוכש, מס רכישה של הנעבר ולרבות אישור בדבר תשלום מס הרכישה ברכישת הממכר על ידי הרוכש. בנוסף, הומצא למוכר אישור על תשלום "היטל השבחה" או על פטור מתשלום זה.

פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן

19.4.6 הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה וחתם על יפויי הכוח בנוסח שיהיה מקובל אצל המוכר באותה עת, במשרדי המוכר או ב"כ המוכר, על פי הוראת המוכר.

19.4.7 הרוכש והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו על ידי המוכר לשם שמירת זכויות הצדדים לפי הסכם זה, וכל מסמך שיידרש לרבות טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות בדירה על פי הנוסח הקיים אצל המוכר, וחתימותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.

19.4.8 במקרה שהעברת הזכויות לנעבר טעונה הסכמה או אישור רמ"י ו/או משהב"ש - יומצא למוכר אישור בכתב מאת רמ"י ו/או משהב"ש על דבר הסכמתו להעברת הזכויות בדירה לנעבר.

19.4.9 הרוכש, או הנעבר, ישלמו למוכר ו/או מי מטעמו את דמי הטיפול בקשר עם הטיפול בהעברת הזכויות בשיעור כפי שיהיה נהוג אצל המוכר ו/או אצל ב"כ המוכר באותה עת ובכפוף להוראת כל דין שיחול בעניין זה, לרבות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, או כל תיקון ו/או צו שיבוא במקומו. מובהר מפורשות בעניין זה, כי ככל שלא יפעל הרוכש בעניין זה בהתאם להוראות המוכר ו/או ב"כ המוכר, וככל שעקב פעולותיו ו/או מחדליו של הרוכש או מי מטעמו תיגרם למוכר ו/או לב"כ המוכר טרחה נוספת, המוכר יהיה רשאי לתבוע את הוצאותיו ו/או את שכר טרחת ב"כ המוכר בגין הטיפול הנוסף כאמור.

19.4.10 אישור מבנק ממנו קיבל הרוכש הלוואות המאשר כי ההלוואה שניתנה לרוכש על ידי הבנק, ככל שניתנה, והמובטחות במשכנתא או במשכון זכויות הרוכש בדירה (אם היו כאלה), או אשר בקשר עמה חתם המוכר על התחייבות לרישום משכנתא - סולקה (או נגררה לממכר אחר) או כי בנק הרוכש הסכים להעברתן על שם הנעבר, וכי המוכר משוחרר מהתחייבותו הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד המממן הנ"ל וכי תנאי בנק הרוכש נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כי הרוכש שילם את ההוצאות בקשר לשינוי ברישום המשכנתא, המשכון וכיו"ב.

19.4.11 הרוכש ימציא למוכר תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה וכן אישור מהגורמים הרשמיים הנוגעים בדבר להנחת דעתו הסבירה של המוכר בדבר סילוק כל עיקול ו/או שעבוד על זכויות הרוכש בממכר ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.

19.4.12 ניתנה לרוכש ערבות והיא טרם בוטלה – הרוכש המציא לבנק המלווה בקשה בכתב חתומה על ידו לביטול הערבות בצרוף טופס הערבות המקורי, מאושרת על ידי עורך דין, וקיבל אישור המוסד המלווה בכתב ומראש להעברת הזכויות. למען הסר ספק יובהר כי בטוחה בהתאם לחוק הבטחת השקעות, ככל שנדרשת, תומצא לנעבר על ידי הרוכש ועל אחריותו וחשבונו הבלעדיים.

19.4.13 מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה המוכר ו/או ב"כ המוכר רשאי לדרוש מהרוכש והנעבר להמציא לו כל מסמך נוסף אחר שיהיה דרוש לפי שיקול דעתו הסביר ו/או לפי שיקול דעת המוסד המלווה לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

19.5 לאחר קיום מלוא התנאים והמצאת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים על פי סעיף 19.4 לעיל, ימסור המוכר לרוכש או לנעבר לבקשתם את הסכמתו בכתב להעברת הזכויות בדירה משם הרוכש לשם הנעבר.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הטיפול בהעברת הזכויות בדירה ברמ"י משם

הרוכש לשם הנעבר יעשה על ידי הרוכש ו/או הנעבר ו/או באי כוחם, באחריותם ועל חשבונם, וכי המוכר לא יישא באחריות כלשהי בקשר לכך.

19.6 העברת זכויות הרוכש בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור בסעיף 19 זה לעיל, לא יהא לה כל תוקף והיא תגרום באופן מיידי לביטולה של הערבות ללא כל התראה או הודעה מראש.

בנוסף, הרוכש מתחייב בזאת שכל עוד לא נרשם הממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחרים, ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בממכר או בקשר אליו, למעט האמור בסעיף זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המוכר, הבנק ממנו נטל משכנתא, ככל שנטל, והמוסד המלווה בכתב ומראש.

20. הפרות ותרופות.

20.1 הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהיה הנפגע זכאי לסעדים ולתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970.

20.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר, במקרה של איחור בקיום התחייבות של הרוכש, לרבות אם לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם במלואו ובמועדו, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם, וזאת לאחר שהמוכר דרש מהרוכש בכתב לתקן את ההפרה בתוך עשרה (10) ימים והרוכש לא עשה כן, אזי הרוכש יחתום על מסמכי ביטול כנדרש לרבות תצהירי ביטול עסקה לרשויות המס בהתאם לדרישת החברה ובסמוך למועד הדרישה.

פעל המוכר כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

20.2.1 במקרה שהחובה בוטל כדין בהתאם להוראות ההסכם המוכר יהא זכאי להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולמחוק את הערת האזהרה ככל שנרשמה לטובת הרוכש. היה והחובה בוטל כדין על פי הוראות הסכם זה אזי המוכר יהיה זכאי לבטל את הערבות ובלבד כי יושבו לרוכש סכומי התמורה ששילם בגין הדירה בהתאם להוראות סעיף 20.2.2 להלן.

20.2.2 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם זה ונספח ג', ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש. יובהר כי המוכר אינו זכאי לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר (ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי להשיב כל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שניתנה על ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או ניתנה התחייבות לרישום משכנתא על ידי המוכר וסילוק כל סכום שהרוכש חייב לרמ"י ו/או למשהב"ש. היתרה תוחזר לרוכש לא יאוחר מ-45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש במקרה בו נמסרה החזקה לרוכש, או 45 ימים מיום הביטול במקרה שטרם נמסרה החזקה לרוכש, ובלבד שעד למועד כאמור הוסר כל שעבוד ו/או הערה שנרשמו ביחס לזכויות הרוכש בדירה, הוחזרה ו/או בוטלה כל בטוחה שנמסרה לרוכש, והרוכש חתם על תצהירי ביטול ו/או מסמכי ביטול של הסכם

זה, לרבות הודעה לרשויות המס, וכן יאשר בכתב כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו בערכם הריאלי.

20.2.3 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, להחזיר סכומים שקיבל מאת בנק הרוכש, בהתאם למגיע לו (כולל ריבית או הפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבוניתיו של בנק הרוכש ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. ואולם יובהר כי אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת בנק הרוכש.

20.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל יתר התרופות המוקנות למוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, במקרה שהרוכש לא שילם את מלוא התמורה הנקובה בנספח ג' להסכם זה, יהיה המוכר זכאי לעכב את מילוי התחייבויותיו כלפי הרוכש, לרבות מסירת החזקה בדירה עד למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש. אחר הרוכש בתשלום אחד או יותר מהתשלומים הנקובים בנספח ג' להסכם זה, יישא ריבית פיגורים כאמור בסעיף 14.1 לעיל.
מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, מוסכם כי במקרה שתתאחר מסירת הדירה לרוכש על ידי המוכר יחולו הוראות סעיף 8.9 לעיל.

20.4 מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי במקרה בו הרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב למוכר על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום יישא ריבית פיגורים, והכל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום המלא בפועל. לסכום הנ"ל יתווסף מע"מ בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל, והכל בכפוף להוראות סעיף 5ב(ב) בחוק המכר.

20.5 ככל שהמוכר יקבל הודעה בכתב ממושרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה, לפיה הרוכש אינו "חסד דיוור" כאמור ואינו זכאי לקבל תעודת "חסד דיוור" ביום חתימת הסכם זה, במקרה כאמור ידוע לרוכש כי ההסכם יבוטל והוא לא יהיה זכאי לקבל כל פיצוי בגין הביטול כאמור.

20.6 מובהר ומוסכם בזאת כי אין ולא תהיה לרוכש כל זכות קיזוז ו/או ניכוי ו/או עיכבון לגבי התשלומים המגיעים ממנו, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, והרוכש לא יהיה רשאי ולא זכאי לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב תשלום או סכום כלשהו.

20.7 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, תהיה למוכר זכות קיזוז של הפיצוי המוסכם בלבד.

21. אחריות המוכר והקבלן

21.1 למרות האמור בהסכם זה לעיל מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפי הרוכש למילוי כל התחייבויות על פי סעיפים 6.18, 7, 8 ו-10 בהסכם זה, כשהבניה מושלמת בהתאם להוראות סעיף 8.1 לעיל ובמועד הנזכר בסעיף 8.18.1 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 8.4 האמור לעיל ובכפוף להוראות המכרז וכל דין.

21.2 מלוי התחייבויותיו של הקבלן כלפי הרוכש כאמור בסעיף 21.1 לעיל מותנה במילוי התחייבויות הרוכש כלפי המוכר על פי הסכם זה בכל הקשור לתשלום מלוא התמורה בגין הממכר והקבלן יהיה זכאי להסתמך על כל הוראה ותנאי של הסכם זה כאילו הם מתייחסים גם אליו, ועל כל התחייבות של הרוכש כאילו הייתה התחייבות כלפיו בכפוף להוראות המכרז והדין.

21.3 כל פניה, טענה או תביעה בקשר עם ההתחייבויות שלעיל תופנה על ידי הרוכש ישירות לקבלן, עם העתק למוכר. המוכר יישא באחריות בקשר עם התחייבויות אלה במקרה שהקבלן לא ימלא אחר התחייבויותיו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ו/או מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה לקבלן כונס נכסים זמני או קבוע והכל בהתאם להוראות המכרז.

21.4 כל האמור בסעיף 21 זה לעיל כפוף להוראות חוק המכר.

22. נטילת הלוואה על ידי הרוכש

פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן

- 22.1 הרוכש יהיה זכאי לממן את התמורה על ידי נטילת הלוואה מבנק הרוכש, אשר יעמיד לטובת הרוכש את המימון הדרוש לו לשם רכישת הדירה ולצורך זה בלבד, בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 22.22 זה, ואולם אין ולא יהיה בכך כדי להטיל על המוכר כל אחריות לקבלת המימון כאמור.
- 22.2 לבקשת הרוכש ובכפוף לעדיפות השעבודים לטובת המוסד המלווה, יחתום המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש בנוסח המקובל אצל המוכר, זאת בהתמלא כל התנאים הבאים במצטבר:
- 22.2.1 הרוכש שילם למוכר 100,000 ₪ לפחות מתוך מחיר התמורה מהונו העצמי (במקרה של גרירת משכנתא ישלם הרוכש את מלוא סכום הגרירה המעודכן ובתוספת הון עצמי של 10% מהתמורה או 100,000 ₪ (לפי הגבוה) בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקט מחיר למשתכן;
- 22.2.2 הומצאה למוכר התחייבות כתובה מאת בנק הרוכש לפיה ישלם בנק הרוכש את כל יתרת התמורה אשר לא שולמה על ידי הרוכש עד למועד נטילת ההלוואה ישירות לחשבון הפרויקט;
- 22.2.3 בוטל.
- 22.2.4 הסבת הערבות לטובת בנק הרוכש תעשה בהתאם לנהלי המוסד המלווה, והרוכש יישא במלוא עלות הסבת הערבות לטובת בנק הרוכש.
- 22.3 הרוכש יתייצב אצל המוכר במועד שיתואם מולו מראש או ב"כ המוכר ויחתום או ימסור כל מסמך שיידרש בנוסח המקובל אצל הבנקים על מנת שהמוכר יוכל לקיים את התחייבויותיו בהתאם לכתב ההתחייבות לרישום משכנתא, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת בנק הרוכש, לחתום על שטרי משכנתא ולשלם למוכר או לב"כ המוכר את סכומי האגרות והתשלומים שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל. לא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא בעטיו של הרוכש ידחה רישום הזכויות על שמו בהתאמה, עד להסרת המניעה מצד הרוכש.
- 22.4 המוכר ומי מטעמו יהיה רשאי לתבוע את הרוכש בגין כל נזק ותשלום אשר יידרשו לשלם, אם יידרשו, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל על ידי המוכר או בשל כל מעשה שיעשה המוכר או הבאים מכוחו בקשר למתן הסכמתו, אישורו או התחייבויותיו בקשר לשעבוד לטובת בנק הרוכש.
- 22.5 להסרת ספק, מובהר כי המוכר לא מתחייב בשום אופן להשיג עבור הרוכש מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת ההלוואה מבנק הרוכש, במישרין ובעקיפין, יחולו על הרוכש בלבד. מוסכם מפורשות, כי הוראות סעיף זה לא תתפרשנה כהתניית ביצוע תשלום כלשהו על ידי הרוכש על חשבון מחיר הדירה בקבלת הלוואה המובטחת במשכנתא והרוכש יהיה חייב בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ובעיקר תשלום התמורה, בין אם קיבל הלוואה המובטחת במשכנתא ובין אם לאו.
- 22.6 הרוכש מתחייב להורות הוראה בלתי-חוזרת לבנק הרוכש להעביר למוכר, אך ורק באמצעות תשלום השוברים, את מלוא סכום ההלוואה וזאת כתנאי קודם למתן הסכמה על ידי המוכר לחתימה על "התחייבות לרישום משכנתא". המועד בו יזוכה המוכר בקבלת סך ההלוואה הנ"ל בפועל, ייחשב כמועד תשלום סך זה למוכר, באמצעות השוברים, לעניין חישוב הפרשי ההצמדה ו/או ריבית.
- 22.7 אם ניתנה ההלוואה לרוכש הרוכש ימציא למוכר, לפי דרישה סבירה של המוכר, אישורים ומסמכים מבנק הרוכש לשם רישום המשכנתא לטובת בנק הרוכש בד בבד עם רישום החכירה או הבעלות בממכר על שם הרוכש.

כללי 23.

- 23.1 הסכם זה יחייב את המוכר לאחר חתימת הרוכש עליו. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי המוכר ו/או שלוחיו לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של המוכר ועל פי החלטותיו כדין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה בקשר עם עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת

פרויקט "אפיקי הנחל" באופקים, מחיר למשתכן

חוזה המכר ו/או לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה ו/או עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו קודם לחתימת החוזה.

23.2 המוכר רשאי, אם רצונו בכך, להחליף את שם הפרויקט לפי שיקול דעתו הסביר.

23.3 אם הרוכש או מי מיחידיו הוא קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרותו בהסכם. לא הומצא למוכר אישור כאמור תוך זמן סביר המוכר יפנה למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביטול זכאותו של הרוכש והמצאת פרטי זוכה חלופי במקומו.

23.4 במקרה שהמונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם או גוף אחד, יהיו כל יחידיו חבים ואחראים ביחד ולחוד. מסירת החזקה לאחד מיחידיו הרוכש תחשב לכל דבר ועניין כמסירת החזקה גם לכל יתר יחידיו הרוכש. להסרת ספק יובהר, כי במקרה של חתימת הסכם ביטול בין הצדדים, תידרש חתימת כל יחידיו הרוכש.

23.5 במקרה שהרוכש הוא תושב חוץ, מתחייב הרוכש למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו הסכם זה.

23.6 המוכר אינו חייב להטיל על רוכש או רוכשים אחרים כלשהם חובות או מגבלות שהוטלו על רוכש או חלק מהן ואינו חייב לקבל על עצמו גם כלפי רוכש אחר את החובות והמגבלות החלות עליו לפי הסכם זה, או חלק מהן והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז.

ויתור, הנחה או הימנעות משימוש בזכות או מפעולה מצד אחד הצדדים להסכם לא יחשבו כוויתור על זכויותיו לפי הסכם זה. ויתור או ארכה שניתנו על ידי אחד הצדדים במקרה מסוים לא יהיו תקדים למקרה אחר ולא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

23.7 כל אחד מן הצדדים יחתום על כל מסמך, הסכם התחייבות וכל טופס מכל מין וסוג ויעשה כל פעולה ככל שיהיו דרושים לביצוע הוראות הסכם זה ובמסגרת הוראותיו וכן יופיע בפני כל רשות לשם עשיית כל הדרוש לביצוע ההסכם והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז.

23.8 מובהר כי בכל מקרה, יראו את הוראות סעיפים 9.3, 9.4 ו-9.5 לעיל כחלק בלתי נפרד מפרוטוקול מסירת הדירה לרוכש, המוכר יכלול את הוראות הסעיפים אלו בפרוטוקול המסירה.

23.9 הרוכש מאשר כי חתימתו על הסכם זה מהווה **הסכמה לאיסוף, שימוש והכללת פרטיו האישיים** הכלולים בהסכם, כמו גם פרטי ההסכם וההסכם עצמו (על כל נספחיו), וכן תיעוד של כל פנייה, תכתובת ו/או התקשרות בין הרוכש לבין המוכר ("המידע הנמסר") במאגר המידע שמנהל המוכר, ללא מגבלת זמן, בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ("מאגר המידע" ו- "חוק הגנת הפרטיות", בהתאמה).

מובהר כי מסירת פרטיו האישיים של הרוכש נדרשת לצורך שכלולו של הסכם זה. הרוכש אינו חייב למסור אותם, אולם המוכר לא יוכל לקיים הסכם זה מבלי שיימסרו, ולכן מסירתם תחשב גם היא כהסכמת הרוכש לשימוש בהם כמפורט בסעיפים 23.9-23.13 להסכם זה.

23.10 המידע הנמסר ישמש את המוכר לצרכי קיום וביצוע ההסכם. במסגרת קיום וביצוע ההסכם ייתכן והמוכר יעביר את המידע הנמסר (כולו או חלקו) לצדדים שלישיים ובהם לרשות המקומית, למוסד המלווה, לבנק הרוכש, לחברת החשמל, לבזק, לחברת הגז, לתאגיד המים ולספקי המוכר לרבות, אך לא רק, קבלני משנה וקבלני משנה שלהם, ספקי אביזרים וחומרים, ספקי וקבלני עבודות גמר וכל קבלן או ספק של פריטים המופיעים במפרט. העברת המידע הנמסר במקרים אלו תתבצע לשם קיום חובות המוכר בקשר עם ההסכם, ובכלל זה השלמת הבנייה ומסירת הממכר בהתאם להוראות ההסכם, המכרז והדין, אך לא רק לשם כך בלבד.

במקרים כאמור, יועבר המידע הדרוש לשם קיום חובות המוכר תוך קבלת התחייבותו של הצד השלישי לשמור על סודיות המידע הנמסר ולהשתמש בו רק לשם אספקת השירותים למוכר ו/או הרוכש.

- 23.11 בנוסף לאמור לעיל, יעביר המוכר את המידע הנמסר, כולו או חלקו, לכל רשות ו/או גוף ציבורי אשר ביחס אליו מתקיימת חובה שבדין להעברת המידע הנמסר וכן יהיה רשאי להעבירו לתאגיד אחר בכל מקרה בו המוכר יתמוזג עם אותו תאגיד אחר ו/או ימוזג את פעילותו לאותו תאגיד אחר. עוד עשוי המוכר להשתמש במידע זה לצרכים משפטיים מסוגים שונים, ככל שיעלה הצורך בכך. המוכר לא יבצע שימוש או העברה של המידע, אלא בהיקף המינימלי הנדרש לשם מטרת ההעברה או השימוש.
- 23.12 מאגר המידע משמש את המוכר, בנוסף, כמאגר מידע לצרכי דיוור ישיר. לרוכש ניתנת בזאת הודעה, כי פרטי ההתקשרות עמו, השמורים במאגר המידע, ישמשו בנוסף לאמור לעיל, גם לצורך דיוור ישיר אליו. הרוכש זכאי לדרוש כי מידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע, או כי מידע המתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשינה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, וכל זאת לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות המצאת הודעה מפורשת בכתב למוכר, בכתובת המופיעה בכתורתו של הסכם זה (להלן: **"הודעת הסתייגות"**). מניעת העברת המידע לצדדים שלישיים עלולה לפגוע ביכולת המוכר לקיים הסכם זה ולעכב ביצוע התחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה עקב הודעת הסתייגות.
- 23.13 כקבוע בסעיף 13 לחוק הגנת הפרטיות, הרוכש זכאי בכל עת לבקש לעיין, בעצמו או באמצעות בא כוחו המורשה בכתב, במידע הנמסר המוחזק במאגר המידע. כן רשאי הרוכש, בהתאם לאמור בסעיף 14 לחוק הגנת הפרטיות, לפנות אל המוכר בכתב, בבקשה לתקן את המידע הנמסר או למחקו, כולו או חלקו.
- 23.14 הסכם זה אושר על ידי משהב"ש כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז **"מחיר למשתכן"**. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם או כדי להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 23.15 בית המשפט המוסמך לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו ייקבע בהתאם לכללי הסמכות המקומית כאמור בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.
- 23.16 לבקשת הרוכש יוצג וימסר לו העתק מ"**היתר העסקא**" ההלכתי החתום של המוכר, בטרם החתימה על הסכם זה.
- 23.17 הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי אז ידוע לו והוא מסכים כי ההסכם יבוטל וכי לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או סעד ו/או שיפוי בגין הביטול כאמור.
- 23.18 ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור בסעיף 19.1, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון והכל בכפוף להוראות המכרז.

24. כתובות

כתובות הצדדים, עד למסירת החזקה, הן כמפורט במבוא להסכם וממועד המסירה ואילך תהא כתובת הרוכש בדירה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם תום 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח כאמור לעיל, ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יודיע על כך למשנהו תוך שבעה (7) ימים ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות אותה הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום: