



הסכם מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב..... היום..... לחודש..... שנת.....,

בין **בניה יפה באופקים בע"מ, ח.פ. 516691391**
(להלן - החברה)

מצד אחד ;

ל בין
שם..... ת.ז.....
שם..... ת.ז.....

כתובת..... טלפון..... פקסי.....

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית
(להלן - הקונה)

מצד שני ;

הואיל והחברה הינה בעלת זכויות חכירה במתחם ונדעת החברה לבנות במתחם את הפרויקט ובין היתר את הבניין ;

והואיל והקונה פנה לחברה והציע לרכוש ממנה את הזכויות בדירה, והחברה מסכימה למכור לקונה את הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם ;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן :

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כל מקום בהסכם או בנספחיו שזכר ההסכם, גם נספחיו במשמע.
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.4 לכל המונחים המוגדרים בהסכם תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחי ההסכם אלא אם הוגדרו אחרת במסגרת אחד הנספחים שאז יפורשו באותו נספח על פי הגדרתם בו.
- 1.5 תנאי ההסכם משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו, הקונה קונה את הדירה בהסתמך על האמור בהסכם. אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מקונה הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר טרם כריתת חוזה זה ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 1.6 הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו הם אלה המנויים להלן :
 - נספח "א" - מפרט טכני על נספחיו (ובכלל זה תכניות).
 - נספח "ב" - תנאים מיוחדים.

- נספח "ג" - ייפוי כח
 - נספח "ד" - התחייבות הקונה לבנק
 - נספח "ה" - תצהיר וכתב התחייבות למשרד הבינוי
 - נספח "ו" - כתב התחייבות חסר קרקע
 - נספח "ז" - כתב התחייבות משפר דיור
 - נספח "ח" - כתב התחייבות חסר דירה
 - נספח "ט" - הצמדת חניית נכה
 - נספח "י" - עמלת ערבות חוק מכר
 - נספח "יא" - טופס בחירת דירה
- 1.7 בכל מקום בהסכם בו מצוין אחד הנספחים דלעיל בשמו, הכוונה לנספח המופיע לצידו על כל תיקון או שינוי שיעשה בו בעתיד.

2. הגדרות

למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם:

- 2.1 **אי התאמה** - אי התאמה בדירה גופא כמפורט בסעיף 4 לחוק המכר דירות, בכפוף לסטייה מותרת בכמויות ובמידות כאמור במפרט הטכני.
- 2.2 **הבטחה** - כל בטוחה שתמסור החברה לקונה מעת לעת על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 2.3 **הבית המשותף** - הבית המשותף שירשם על פי הוראות חוק המקרקעין והוראות ההסכם ושהדירה תהווה חלק ממנו.
- 2.4 **הבניין** - הבניין שיבנה במגרש, הכולל בין היתר, את הדירה.
- 2.5 **הבנק** - בנק הפועלים בע"מ או כל מוסד פיננסי אחר שייבחר על ידי החברה מעת עת אשר יעמיד מימון פיננסי לחברה לצורך הקמת הפרויקט ו/או ינפיק בטוחות לקוני הדירות, והכל בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).
- 2.6 **הבנק המלווה לקונה** - מוסד פיננסי או מוסדות פיננסיים בישראל שייתנו לקונה הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה או לכל צורך אחר.
- 2.7 **בעלי זכויות הבנייה** - החברה או מי שהחברה תמכור, תעביר או תצמיד לו את זכויות הבנייה כאמור בסעיף 8.5.1 שלהלן.
- 2.8 **הדירה** - הדירה הנזכרת בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** של התנאים המיוחדים.
- 2.9 **ההסכם** - הסכם זה על נספחיו ותיקונו.
- 2.10 **זכויות הבנייה** - זכויות בנייה הצמודות למתחם או לכל חלק ממנו, כיום או שיהיו קיימות בעתיד, לרבות הזכות לבקש תוספת זכויות בנייה כאמור או לשנות את ייעודן, ולרבות כל חלק מהן.
- 2.11 **הזכויות בדירה** - חכירה מהוונת מהמחכיר שתחילתה ביום 20.9.2022 וסיומה בתום 98 שנים מאותו מועד על פי התנאים המקובלים או שיהיו מקובלים אצל המחכיר.
- 2.12 **חוק הבטחת השקעות** - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

- 2.13 **חוק מיסוי מקרקעין** - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963
- 2.14 **חוק המכר דירות** - חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
- 2.15 **חוק המקרקעין** - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- 2.16 **חלק הדירה בהוצאות** - שיעור חלקה של הדירה בהוצאות ניהול והחזקת הרכוש המשותף, שייקבע על פי שיקול דעתה הסביר של החברה על פי הקריטריונים לקביעת חלק הדירה ברכוש המשותף (אם כי יכול ששטח הרצפה יכלול את ההצמדות לדירה ולדירות (לרבות גוזזטראות וקירות חיצוניים) (כולן או חלקן) לצורך חישוב אחד ולא לצורך חישוב אחר). ככל שההוצאות מתייחסות לשירותים הניתנים לחלק מהדירות בבית המשותף או לשירותים המשותפים גם לדירות מחוץ לבית המשותף, יובא בחשבון לאותו עניין שטח הרצפה של כל הדירות הנהנות מהשירות הרלוונטי.
- 2.17 **חלק הדירה ברכוש המשותף** - שיעור חלקה של הדירה ברכוש המשותף השווה למנה המתקבלת מחלוקת שטח הרצפה של הדירה בשטח הרצפה של כלל הדירות בבית המשותף, כשזה מעוגל בהתאם לדרישות המפקח על רישום המקרקעין. לעניין זה "שטח הרצפה" יכול שיכלול את שטח כל ההצמדות לדירה ולדירות (לרבות גוזזטראות וקירות חיצוניים), שטח חלקן, או שטח אף אחת מהן, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שייקבע מפתח אחיד לכל הדירות בבית המשותף.
- 2.18 **חשבון הליווי** - חשבון בסניף של הבנק או כל חשבון בנק אחר עליו יורה הבנק.
- 2.19 **יום עסקים** - יום שבו פתוחים הבנקים בישראל לקהל הרחב.
- 2.20 **המגרש** - המגרש הנזכר בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** של התנאים המיוחדים.
- 2.21 **המדד** - מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו או אם יפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל ובכפוף להנחיות של משרד הבינוי והשיכון.
- 2.22 **מדד הבסיס** - המדד הנזכר בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** של התנאים המיוחדים. לגבי הסכומים הנוספים יהיה מדד הבסיס המדד הידוע בעת שקמה לקונה החובה לשלמו על פי הוראות ההסכם.
- 2.23 **המדד החדש** - המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.
- 2.24 **מועד המסירה** - המועד בו תעמיד החברה את הדירה לרשות הקונה שיפורט בהודעה שתמסור החברה לקונה כאמור בסעיף 5.12.1 שלהלן בכפוף להוראות הסכם זה.
- 2.25 **מועד המסירה המתוכנן** - המועד הנזכר בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** של התנאים המיוחדים.

- 2.26 מועד המסירה הנדחה - מועד המאוחר ממועד המסירה המתוכנן בפרק הזמן השווה לסך כל התקופות בהן זכאית החברה לדחות את מועד המסירה המתוכנן כמפורט בסעיפים 5.3 ו-5.4.
- 2.27 המחכיר - רשות מקרקעי ישראל.
- 2.28 המכרז - מכרז במסלול "דיוור במחיר מטרחה" מס' בש/76/2022.
- 2.29 מסמכי הבית המשותף - תקנון הבית המשותף, תשריט הבית המשותף, צו הבית המשותף וכל מסמך אחר הקשור לרישום הבית המשותף, על תיקוניהם.
- 2.30 מצב הדירה - המצב הפיזי של הדירה בעת חתימת ההסכם כמפורט בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. של התנאים המיוחדים.
- 2.31 מקבל הזכויות בדירה - כל אדם או גוף משפטי לו ימכור הקונה את הזכויות בדירה, או מי שיבוא בנעליו על פי הוראות ההסכם או על פי דין, בכפוף להוראות ההסכם והוראות הדין.
- 2.32 המתחם - המקרקעין הידועים כחלקות 28-33 ו-38 בגוש 70004 (לשעבר חלקה 2 (בחלק) בגוש 10021201), מגרשים A1104 (איחוד מגרשים 1104 ו-1105), A1106 (איחוד מגרשים 1106 ו-1108), A1107 (איחוד מגרשים 1107 ו-1109) ו-1322, לפי תכנית מפורטת תמל/1034 באופקים.
- 2.33 הסכומים הנוספים - כל סכום מכל מין וסוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי ומכח הוראות ההסכם, למעט התמורה.
- 2.34 עבודות נוספות - עבודות שהקונה יבקש לבצען בדירה, שאינן כלולות במפרט הטכני כנוסחו ביום חתימת ההסכם, ובכלל זה אי ביצוע עבודות המפורטות במפרט הטכני כנוסחו ביום חתימת ההסכם, וכן שימוש בחומרים השונים מאלה המפורטים במפרט הטכני כנוסחו ביום חתימת הסכם זה או שימוש בחומרים השונים מאלה המקובלים בחברה.
- 2.35 עבודות הפיתוח - עבודות שהחברה התחייבה לבצען במפרט שהינן בתחומי המתחם אך לא בתוך הבניינים כגון מדרכות, תאורת חוץ, גינון וכיו"ב.
- 2.36 עבודות הפיתוח הכלליות - עבודות שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה במתחם או מחוץ לגבולותיו.
- 2.37 הפרויקט - פרויקט שייעודו מגורים שבדעת החברה להקים במתחם ושמו "_____".
- 2.38 צו המכר דירות - צו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.
- 2.39 הקבלן - קבלן לו תמסור החברה את בניית הפרויקט או כל חלק ממנו.
- 2.40 רישום הדירה - רישום הזכויות בדירה בתוספת חלק הדירה ברכוש המשותף בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.41 הרכוש המשותף - הרכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, בבית המשותף, למעט אותם חלקים שהוצאו ממנו כמפורט בהסכם.
- 2.42 שוברי התשלום - שוברי התשלום אשר יופקו על ידי הבנק.

- 2.43 **השינויים בתכנון ובבנייה** - כל שינוי בתכנון הפרויקט (ובכלל זה של התכנון והיתרי הבנייה החלים על המתחם וסביבתו), ובבנייתו או כל חלק ממנו, ובין היתר שינוי מספר בניינים, מיקומם, שינוי הצורה החיצונית, הייעוד, השטח, מספר הקומות, מספר הדירות, מספר ומיקום מקומות החנייה, בבניין או בכל בניין אחר במתחם וכן הפרשת חלקים מהמתחם, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לצרכי אחרים ובהם הציבור.
- 2.44 **התב"ע** - כל תכנון בניין עיר מכל סוג שהוא החלות על המתחם לרבות תכנית תמל/1034 וכל תיקון או שינוי שיעשה בהן בעתיד.
- 2.45 **התמורה** - הסכום הנקוב בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** של התנאים המיוחדים.
- 2.46 **התמורה הצמודה** - התמורה, למעט 20% הראשונים ממנה.
- 2.47 **התרשומת** - התרשומת הנוכרת בסעיף 5.14 שלהלן.
- 2.48 **תשלומי החובה** - כל התשלומים, האגרות, ההיטלים והמסים העירוניים או הממשלתיים או האחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה לרבות דמי חכירה, ולרבות אלה החלים ו/או שיחולו בהיות הדירה חלק מהבניין, המגרש והמתחם.
- 2.49 **התשלומים** - האופן והמועד שבו תשולם התמורה לחברה כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** של התנאים המיוחדים.

3. המכר

- 3.1 הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את הזכויות בדירה והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הזכויות בדירה - הכל בתנאים המפורטים בהסכם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי זכויות הקונה נוגעות אך ורק לדירה ולחלק היחסי ברכוש המשותף כמפורט בהסכם ואינן נוגעות לכל חלק אחר בבניין או במתחם בהם ייוותרו הזכויות בידי החברה או בידי מי שהיא תעבירן לידי בכפוף להוראות המכר.
- 3.2 לקונה ניתנה האפשרות לראות את המתחם וסביבתו, לבדוק את מצבו המשפטי והתכנוני ובכלל זה את התב"ע, היתר הבנייה, המפרט הטכני, לבדוק את מצב הדירה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, ומצאם מתאימים למטרותיו. להסרת ספק יובהר, כי הצהרה זאת מתייחסת אך ורק למרכיבים בהצהרה הקיימים כיום. כך למשל, אם הדירה טרם נבנתה, הצהרה זו מתייחסת למצב הדירה כפי שהוא בחתימת הסכם זה.
- 3.3 הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים ולא לכל מטרה אחרת. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות שעומדת לקונה על פי דין.

4. הבנייה

- 4.1 החברה מתחייבת לבנות את הדירה והרכוש המשותף במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם למפרט הטכני כפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט הטכני, המותרים על פי חוק המכר דירות וצו המכר דירות. מובהר בזאת, כי על אף האמור במפרט הטכני, החברה תהיה רשאית להחליף פריטים הנקובים במפרט הטכני ככל שלא תהיה אפשרות סבירה להשיגם בתחומי מדינת ישראל, ובלבד שתספק ו/או תתקין פריט שווה ערך לזה הנקוב במפרט הטכני.
- 4.2 הובהר לקונה כי ייתכן שיחולו שינויים בתכנון ובבנייה שמקורם בדרישת הרשויות, ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בדירה גופא (היינו שינוי בכיוון, בקומה וכן סטייה העולה על הסטייה המותרת בחוק המכר דירות וצו המכר דירות). הקונה יחתום על פי דרישת החברה על מפרט טכני מתוקן שישקף את השינויים בתכנון ובבנייה ובלבד שלא יפחת מהמפרט המצורף להסכם זה, וכן על כל

מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע שינויים אלו. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

4.3 הקונה מסכים מראש לשינויים בתכנון ובבנייה, ובכלל זאת על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 או עקב הפקעה, ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבנייה הדירה גופא. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב הקונה לחתום על פי דרישת החברה על מפרט טכני מתוקן שישקף את השינויים בתכנון ובבנייה, וכן על כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע שינויים אלו.

4.4 הודע לקונה שהחברה רשאית לבנות את הפרויקט בשלמותו או לפי שיקול דעתה הסביר אך ורק חלקים ממנו, לבנות את הפרויקט בשלבים, וכן רשאית היא או אחרים לבנות על כל שטח הקרוב ו/או הגובל במתחם, הכל בין לפי תכנון הקיים כיום ובין על פי כל שינוי שיעשה בעתיד ובלבד כי עד למועד מסירת החזקה עבודות הפרויקט יושלמו במלואן, והכל בהתאם להוראות המכרז למעט עבודות הפיתוח שיושלמו לפי סעיף 5.16.

4.5 בהתאם לקבוע במפרט, פרטים שניתנה לגביהם לקונה אפשרות לבחור מתוך כמה חלופות שהעמידה היא לרשותו, לאחר קבלת הודעת החברה בדבר מועד בחירת הפריטים, מתחייב הקונה למסור לחברה הודעה בכתב בתוך 21 ימים ממועד הודעת החברה לעשות כן. לא מסר הקונה לחברה הודעה כאמור, תהיה החברה רשאית לבחור את הפריטים שיוקנו בדירה על פי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שמסרה לקונה הודעה נוספת של 7 ימים לפני ביצוע הבחירה.

4.6 הואיל והקונה רוכש דירה בפרויקט "דיר במחיר מטר" ובהתאם לדרישות משרד הבינוי, הודע לקונה כי החל ממועד חתימת הסכם זה לא יתאפשר לו לבצע שדרוגים למפרט הטכני ולא יתאפשר לו להזמין ביצוע עבודות נוספות כלשהן בדירה, ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כלשהו כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט לגבי הפריטים המפורטים בתוספת מס' 1 למפרט.

4.7 החברה תהיה רשאית, עד מועד המסירה, להעביר דרך המתחם, המגרש, הבניין והדירה, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - מתקנים ומערכות כגון צנרת מים, הסקה, ביוב, ניקוז, גז, מיכלי גז, צוברי גז, כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ותקשורת, מתקני מיתוג והסתעפות וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ואנטנות ולמתוח כבלים וחוטים וכן להקים במתחם חדר שנאים וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במתחם ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין ובהיעדר ברירה אחרת לדירה, ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות עבודות תיקון ואחזקה, לאחר מועד המסירה החברה תהא רשאית לבצע את העבודות כאמור לעיל לצורך תיקון אי התאמות.

4.8 הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע במהלך בניית הדירה, הבניין והפרויקט. בכלל זה מתחייב הוא שלא לבצע עבודות בדירה ולא להכניס לדירה או להתקין בה כל אביזר או פרט קודם למסירת הדירה לידיו אלא בתיאום מראש ובכתב עם החברה. אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.8.1 הואיל וביקור הקונה במתחם קודם למועד מסירת הדירה לקונה כרוך בסיכון בטיחותי ובהפרעה לסדרי העבודה, מתחייב הוא שלא לבקר במתחם, בטרם תימסר לו הדירה כאמור בהסכם, אלא בתיאום מוקדם עם החברה. החברה מתחייבת לאפשר ביקור כאמור, בתיאום. מובהר בזאת כי אם לא ימלא הקונה אחר הוראות סעיף זה יהיה הקונה אחראי לכל נזק שייגרם לו, לחברה או לכל צד שלישי בכפוף להוראות הדין.

4.8.2 הקונה מתחייב שלא לבצע בכל עת בדירה ובבניין כל שינוי או תוספת או להתקין בדירה מכשירים בניגוד לדין ו/או להוראות הסכם זה ללא קבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי כל דין, ככל שאלה דרושים על פי הדין. בנוסף לאמור, עד לרישום הדירה, מותנה ביצוע כל פעולה מהפעולות הנזכרות בסעיף זה גם בקבלת הסכמתה של החברה מראש אשר רשאית לסרב רק מנימוקים סבירים.

4.9 ככל שבמפרט הטכני ו/או בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בהוראות המכרז לא פורטו פרטי עבודות הפיתוח, ובכלל זה מיקומן, גודלן, צורתן, החומרים בהם יעשה שימוש וכיו"ב יקבעו אלה על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר בשים לב לדרישות הרשויות המוסמכות, משרד הבינוי והשיכון ועל פי כל דין.

4.10 מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי סעיף 4.2 לעיל, יהיו בעלי זכויות הבנייה רשאים ליזום ולבצע בכל עת את השינויים בתכנון ובבנייה, ובלבד שזכויות הבנייה שבבעלותם מתייחסות לחלק המתחם, המגרש ו/או הבניין בו הם מבקשים לבצע את השינויים בתכנון ובבנייה, והכל בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים בדין ובהתאם לדרישת הרשויות.

4.10.1 בעלי זכויות הבנייה רשאים להגיש בקשות לקבלת היתרי בנייה וחיידוש היתרי בנייה, לבניית תוספת בנייה בהתאם לזכויות הבנייה, וכן לפעול אצל מוסדות התכנון ולבצע כל פעולה הנדרשת על פי דין בכדי להשיג את כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכל פעולותיהם במסגרת ניצול זכויות הבנייה בכפוף לקבלת כל האישורים הקבועים לכך בדין.

4.10.2 הקונה יאפשר לבעלי זכויות הבנייה ולרשויות או לגופים העוסקים במימוש זכויות הבנייה, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למגרש ולבניין, ולהוציא לפועל את העבודות או הפעולות אשר תידרשנה לצורך מימוש זכויות הבנייה ובלבד שהדבר לא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה ובכלל זה גישה סבירה לדירה.

4.10.3 הודע לקונה כי זכויות הבניה וכן זכויות הבניה העתידות יהיו שייכות לחברה והיא תוכל לניידן ו/או להעבירן ו/או לממשן בכפוף להוראות כל דין והמכרז ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

4.10.4 ככל שהקונה יהיה בעל זכויות בנייה מתחייב הוא שכל בנייה שיבצע תבוצע בכפוף להוראות סעיף זה ולכל דין, וכן מתחייב הוא למסור לחברה כל מסמך רלוונטי בקשר לבנייה האמורה בתוך ארבעה עשר יום מדרישתה. התחייבות הקונה למסור לחברה כל מסמך רלוונטי כאמור, תעמוד בתוקפה עד להשלמת רישום מלוא הדירות בבניין על ידי החברה.

4.11 הודע לקונה כי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה ורישום נערך חישוב שטח הדירה באופן שונה מהמפורט במפרט הטכני.

4.12 סטיות בבניית הבניין ו/או הדירה ו/או הפרויקט מהמפורט מפרט הטכני בשיעור שאינו עולה על המותר על פי חוק המכר דירות וצו מכר דירות לא יהווה הפרה.

5. השלמה ומסירה

5.1 לא יאוחר ממועד המסירה המתוכנן ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה, תשלום החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה כשהדירה פנויה מאדם וחפץ וחופשית מזכות שכירות, חזקה או רישיון. השלמת הדירה בהסכם פירושה היותה בנויה בהתאם להוראות ההסכם ומחוברת לרשתות הביוב, המים, הגז והחשמל בכפוף לחתימת הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים ו/או התקנת מונים ו/או ביצוע החיבורים הנדרשים על ידי הגורמים המתאימים, פעולות שאינן באחריות החברה ומותנות בביצוע התשלומים הנזכרים בסעיף 12.3.2 שלהלן על ידי הקונה.

5.2 במקרה שהחברה תשלם את בניית הדירה לפני מועד המסירה המתוכנן, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד המסירה למועד הקודם למועד המסירה המתוכנן, בפרק זמן של 60 ימים, וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת של 60 יום לקונה. החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה המתוכנן בתקופה העולה על 60 יום בכפוף להסכמת הקונה. ממועד מסירת ההודעה ייחשב המועד שניקב בהודעה כמועד המסירה לכל דבר ועניין לרבות לצורך סעיף 5.12 להלן.

- 5.3 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 5.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, 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 הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט 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 החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 5.5 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מ-60 ימים לפני מועד המסירה המתוכנן (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 5.6 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך 60 הימים שלפני מועד המסירה המתוכנן, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך 60 ימים אלו, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 5.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת ה-30 ימים המנויה בסעיף 5.3 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 5.8 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 5.8.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה.
- 5.8.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתוך וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה.
- 5.8.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 5.9 הפיצויים הקבועים בסעיף 5.8 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. מובהר כי ככל שנדחה מועד המסירה כאמור בסעיף 5.8 לעיל, יהיה הקונה פטור מתשלום הפרשי הצמדה וריבית על הסכומים שטרם שילם על חשבון התמורה.
- 5.10 כמו כן מועד המסירה יכול שיידחה לעומת מועד המסירה המתוכנן בשל איחור הקונה בקיום התחייבויותיו לשלם את התמורה במועדה, עד למועד שבו ישלים הקונה את מלוא התשלום

הנדרש. דחיית מועד המסירה תותנה במתן הודעה בכתב מהמוכר לקונה בדבר האיחור בתשלום והדחייה הצפויה במועד המסירה. החברה תמסור הודעה לקונה בנוגע למועד המסירה החדש, אשר יתואם בהתאם למועד התשלום בפועל לאחר התשלום.

5.11 מועד המסירה הנדחה יחשב כמועד המסירה המתוכנן לכל דבר ועניין. דחיית מועד המסירה בנסיבות המפורטות בסעיף 5.10 לעיל לא תהווה הפרה של התחייבות החברה על פי הסכם.

5.12.1 5.12 סמוך למועד השלמת הדירה תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, בה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינה לבין הקונה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים מיום משלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים מיום משלוח הודעה זו. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה, אף אם הדבר יחייבו לקיים את התחייבויותיו קודם למועד הנקוב לקיומן בהסכם, והקונה מתחייב בזאת לעשות כן והכל בכפוף להוראות סעיף 5.2 לעיל וסעיף 10.10 להלן.

5.12.2 5.12.2 הקונה ו/או מי מטעמו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות ההסכם. כן מתחייב הקונה כי לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות ההסכם.

5.13 5.13 לא הופיע הקונה במועד המסירה שתואם מולו ובמועד המסירה הנוסף כאמור בסעיף 5.12.1 או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו כבהסכם, הרי שמבלי לפגוע בזכות החברה לראות במחדל כאמור הפרת ההסכם ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, יראו את המועד הנקוב בהודעת החברה כמועד המסירה לכל דבר ועניין, בין לצורך דין ובין לצורך ההסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור יחולו הוראות אלה:

5.13.1 5.13.1 החברה תהיה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה, הן לעניין מניין תקופות הבדק, והן לעניין תשלומים החלים על הדירה, והקונה יהיה חייב בכל התשלומים שעל פי דין או שלפי ההסכם חל תשלומם על הקונה ו/או על מחזיק ו/או בעלים של הדירה ממועד המסירה ואילך, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי סעיף 12.1 להלן.

5.13.2 5.13.2 החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה בקשר לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה עקב אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הפגם ו/או הנזק נגרמו בפועל עקב אי קבלת החזקה במועד, והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין אלה. אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה ככל שקיימת כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967.

5.13.3 5.13.3 הקונה ישפה את החברה בגין כל הוצאה סבירה שתיגרם לה בשל אי מסירת הדירה במועד המסירה, לרבות בשל מסירתה במועד אחר.

5.14 5.14 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו, ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה.

5.14.1 5.14.1 התרשומת תכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

5.14.2 5.14.2 אין בעריכת התרשומת כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחה כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

5.14.3 5.14.3 אין בעריכת התרשומת כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי חוק המכר דירות ו/או להרחיבה.

- 5.14.4 אין בעריכת התרשומת כדי להוות הסכמה לאחריות החברה לכל האמור בו.
- 5.14.5 אין בעריכת התרשומת ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 5.14.6 הוראות סעיפים 5.14, 5.14.3 ו- 5.14.5 בפרוטוקול המסירה.
- 5.15 מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לקונה תחשב הדירה כראויה למגורים גם אם ימצאו בה אי התאמות, ובלבד שלא יהיה בהן כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה וגישה סבירה אליה, ושכל מערכותיה פועלות ותקינות לרבות מעלית.
- 5.16 מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח, לרבות במגרש, תוכלנה להימשך עד שישה חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין. במידה שיתבצעו עבודות הפיתוח לאחר המסירה, הן תתבצענה באופן שההפרעה לקונה תהיה מעטה ככל שניתן באופן סביר, ובאופן שיאפשר לקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה.
- 5.17 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה ראייה לכאורה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות ההסכם, בכפוף לאמור בתרשומת ובכפוף להתחייבויות שעל פי ההסכם על החברה למלאן לאחר מועד המסירה.
- 5.18.1 5.18 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 14 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבנין להודיע בכתב לחברה מיהם חברי נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור, ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן, תהיה זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"). הקונה מסכים כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכושו המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הקונה. מובהר, כי כל עיכוב שינבע ממינוי הנציגות ו/או מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הרכוש המשותף, ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה, לפי הוראות הסכם זה והוראות הדין.
- 5.18.2 5.18 החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו למקבלי הרכוש המשותף וכן להפנות את נציגות הדיירים לחתום או לקבל בהעברה הסכמי שירות עם ספקים של חלקים ברכוש המשותף לגביהם נדרשת תחזוקה שוטפת אשר פרטיה ותנאיה נקבעו בהסכמי השירות האמורים וכן מסמכים אחרים בקשר לרכוש המשותף אשר מוטלת חובה על החברה למסור בהתאם לכל דין, ויראו את מסירת הרכוש המשותף כאמור כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף.
- 5.19 החברה רשאית לקבוע תקופת הרצה בה בעת מסירת הדירה לקונה תפעל בבניין מעלית אחת, ובלבד שיתר המעליות יפעלו בתוך שלושה חודשים ממועד המסירה.

6. אחריות לאי התאמות ותיקון

- 6.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר דירות וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.
- 6.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה.
- 6.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה

כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

6.4 חזרה והתגלגלה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

6.5 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

6.6 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

6.7 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי אחריות של מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים, הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר כאמור בהסכם זה לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה קונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

6.8 החברה לא תהיה אחראית לאי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בעבודות הפיתוח הכלליות או במערכות ומתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לקונה הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת (ובכלל זה על ידי גורם מסוים) וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא ובכלל זה עקב אי תשלום תשלומים הנדרשים על ידי גורמי התחזוקה.

6.9 החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שמקורה במעשה או במחדל של הקונה או של צד שלישי, ובכלל זה אי התאמות שינבעו מביצוע עבודות בדירה שלא על ידי החברה ו/או מי מטעמה. עם זאת, הקונה יישא באחריות רק במידה שבה מעשיו או מחדליו החמירו את אי ההתאמה או עכבו מהחברה את ביצוע התיקון. מוסכם כי האחריות לא תחול על הקונה במקרים בהם אי ההתאמה לא הייתה ניתנת לגילוי סביר על ידו.

6.10 בכל מקרה בו זכאי הקונה על פי ההסכם והדין לתקן אי התאמה, הרי שלמרות האמור בסעיף 6.9 לעיל, אך מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 6.4 לעיל, תשפה החברה את הקונה בהוצאות הישירות הסבירות בהן נשא לתיקון אי ההתאמה הרלוונטית, לאחר שיציג לחברה אסמכתאות בכתב להנחת דעתה להוכחת קיום אי ההתאמה, העילה בגינה הינו זכאי לתיקון אי ההתאמה בעצמו ולהוכחת הוצאותיו הסבירות כאמור.

6.11 מוסכם בזאת כי במקרה שלא ניתן לתקן אי התאמה בדרך המקובלת בנסיבות העניין מהטעם שביצוע התיקון כרוך בכניסה לדירה אחרת או לרכוש המשותף, ובעל הדירה או הרכוש המשותף מסרב לאפשר לחברה להיכנס לנכסו לצורך ביצוע התיקונים בדירה לא תבצע את תיקון אי ההתאמה כל עוד נמנעת ממנה הכניסה ועד להסרת המניעה בלבד שפנתה לבעל הדירה האחרת או הרכוש המשותף ודרשה ממנו, לרבות באמצעות עורכי דינה, לאפשר לה גישה לצורך תיקון אי ההתאמה.

הפרויקט - אופיו, ניהולו ואחזקתו

- 7.1 הודע לקונה כי בדעת החברה להקים במתחם את הפרויקט על ייעודיו השונים.
- 7.2 הנתונים הבאים מובאים בזאת לידיעת הקונה:
- 7.2.1 כי יתכן ששטחים בבניין ובפרויקט ישמשו לשימושים מסחריים ו/או תעסוקה ובהם מרפאות, מסעדות, בתי קפה, בתי מאפה, חנויות לממכר מזון, משרדים וכיוצא באלה ו/או כל שימוש אחר המותר לפי דין והוראות התב"ע.
- 7.2.2 כי שטחים שונים בפרויקט יהיה פתוחים לציבור הרחב, ובהם מעברים מקורים. מוסכם בזאת כי ההחלטה על אלו שטחים בפרויקט יחול האמור לעיל או אם בכלל נתון לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות המכרז ו/או התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או הדין ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה.
- 7.3 לנוכח האמור ידוע לקונה כי יתכן שיגרמו לו מטרדי רעש, ריח וכו' האופייניים לשימושים שיתכן שיעשו בפרויקט המותרים בהתאם להוראות חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והתקנות שהותקנו מכוחו או כל דין אחר. הקונה מתחייב בזאת לא לעשות כל פעולה שיהיה בה כדי לשבש כל פעילות שתתקיים בקשר לפרויקט.
- 7.4 הקונה ינקוט בכל הפעולות והאמצעים הדרושים מקונה סביר לצורך אחזקה תקינה ומתמדת של הדירה, הבניין, הבית המשותף והפרויקט בכללותו, וכן למלא אחר הוראות הרשויות בכל הקשור והכרוך בכך, ובכלל זה לדאוג להתקשרות עם גורמי תחזוקה, למלא אחר הוראותיהם ולשלם את כל התשלומים הנדרשים בקשר לכך.
- 7.5 הקונה ישתמש בדירה ובחלקים אחרים בפרויקט בהם יהיה רשאי להשתמש באופן שלא יפריע ולא יטריד משתמשים אחרים בבניין ובפרויקט. הטרדה או הפרעה לעניין סעיף זה הינה כהגדרתה בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ובתקנות שהותקנו מכוחו. ובכלל זה מתחייב הוא שלא להניח מיטלטלין או חפצים אחרים מחוץ לתחום הדירה.
- 7.6 7.6.1 הקונה מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, וכן של רכוש מחוץ לתחומי הבית המשותף המיועד לשרת את הדירה ו/או בעליה, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או על פי הנהג או הניתנים על פי הוראות ההסכם ומבנה הפרויקט, ובכלל זה חידוש, שמירה וביטוח בכפוף להסכמת הנציגות, בהתאם לחלק הדירה בהוצאות, זאת בין אם השתמש בדירה ובין אם לאו, ובין אם צרך בפועל את השירותים נשוא ההוצאות ובין אם לאו, ובלבד ששירותים אלו הועמדו לרשותו.
- 7.6.2 החברה תשלם את חלקה היחסי בהוצאות דלעיל בגין דירות שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן בהתאם לחלקן של דירות אלו בהוצאות, למעט הוצאות המוצאות על שימוש בפועל, כגון מים, חשמל, דלק ותיקונים.
- 7.6.3 על אף האמור מוסכם בזאת כי החברה תהיה רשאית לדאוג בעצמה לניהול ולהחזקת כל רכוש משותף עד למועד מסירת כל הדירות לרוכשיהן ובמקרה כזה ישלם הקונה את חלק הדירה בהוצאות לחברה [תראי בבקשה את ההגדרה ל-"חלק הדירה בהוצאות" בתחילת ההסכם], בכפוף לכך שהחברה תמסור לקונה הודעה הכוללת פירוט בדבר חובתו לשלם את ההוצאות, וגובהן.

8. חלוקה מחדש ורישום הבית המשותף

- 8.1 החברה מתחייבת לגרום לכך שהמתחם ירשם כחלקה נפרדת או כמספר חלקות נפרדות באופן שהגרש לבדו או ביחד עם מגרשים סמוכים במתחם ירשם כחלקה/ות נפרדות/ות שגבולותיהן יקבעו ע"י החברה בכפוף להוראות כל דין, המכרז והתב"ע. לצורך זה רשאית החברה לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקות המרכיבות את המתחם ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, על פי הוראות התב"ע והמפרט הטכני והוראות האגף למיפוי ישראל

והאגף לרישום מקרקעין או כל רשות אחרת, אף ללא תמורה. הודע לקונה, כי הליכי החלוקה מחדש הנזכרים בסעיף זה עשויים להימשך תקופה ארוכה ותלויים בגורמים שאינם בשליטת החברה.

8.2.1 8.2 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית המשותף. מוסכם בזאת כי הבית המשותף יכול שיהיה מורכב מהבניין לבדו ויכול שיהיה מורכב ממספר בניינים. היה הבית המשותף מורכב ממספר בניינים תהיה החברה רשאית לגרום שכל אחד מהבניינים יירשם ככל האפשר כיחידה עצמאית במובן הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין (מבנה, אגף וכיו"ב).

8.2.2 החברה מצהירה כי אין כיום אפשרות מעשית ומשפטית לרשום את הבית המשותף אולם היא מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישומו, וכי הדבר ייעשה תוך 12 חודשים מיום שתאושר סופית ותירשם בלשכת רישום המקרקעין תכנית החלוקה של המתחם, דהיינו יסתיימו הליכי החלוקה מחדש הנזכרים בסעיף 8.1 ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה פיזית או משפטית או אחרת שאינה תלויה בחברה. ככל שתוארך התקופה הקבועה בדין לרישום הבית המשותף יותאמו התקופות הנקובות לעיל לתקופה הנקובה בדין. החברה מתחייבת כי תפעל לצורך ביצוע האמור במועד המוקדם האפשרי, ככל שהדבר תלוי בחברה.

8.3 החברה מתחייבת לגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמד חלק הדירה ברכוש המשותף.

8.4 הודע לקונה כי המחסנים, המרתפים, החניות, גגות, עליות גג, גגות המשמשים מרפסות של דירות, חללים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות, לרבות שטחי קרקע בבניין, במגרש ובמתחם, מקורים ולא מקורים, וכן כל חלק אחר שאינו הדירה ואינו נחוץ לצורך שימוש סביר בדירה, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף, והחברה רשאית להצמידם בהצמדות מיוחדות ליחידות השונות בבניין ולהצמיד כל רכוש כאמור ליחידה נפרדת כזו, הכל בכפוף להוראות המכרז, ו/או התב"ע ו/או דרישת הרשויות השונות ובלבד כי זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע עד להשלמת הרישום כי השטחים המפורטים לעיל, או כל חלק מהם, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

8.5.1 8.5 מובהר בזאת כי זכויות הבנייה אינן מהוות חלק מהרכוש המשותף, ואין לקונה כל חלק בהן אלא אם צוין הדבר מפורשות בהגדרת הדירה כבהסכם. החברה רשאית לנהוג בזכויות הבנייה מנהג בעלים על פי שיקול דעתה הסביר ובין היתר למכור את זכויות הבנייה או כל חלק מהן לכל מי שתמצא לנכון, להצמידן, להעבירן לכל מקום אחר שתמצא לנכון ובכלל זה מחוץ למתחם, הכל על פי שיקול דעתה הסביר. כן רשאים לנקוט בכל אחת מהפעולות המפורטות בסעיף זה לעיל כל אחד מבעלי זכויות הבנייה בקשר לזכויות הבנייה שבבעלותם. יובהר כי האמור לא יחול על זכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרויקט.

8.5.2 אם איזה מבעלי זכויות הבנייה, יממש את זכויותיו, הרי שכל שייבנה, לרבות גגותיו, קירותיו החיצוניים ורצפתו לא יהוו חלק מהרכוש המשותף והזכויות בו יהיו שייכות לבעל זכויות הבנייה, אשר ניצל את זכותו, בלבד. מובהר בזאת כי כל תוספת בנייה או חלק ממנה כאמור תהיה ניתנת להירשם כדירה נפרדת על שם בעל זכויות הבנייה, או תהיה ניתנת להצמדה לדירות של בעל זכויות הבנייה על פי שיקול דעתו הסביר. אולם בעל זכויות הבנייה רשאי לוותר על זכותו זו (דהיינו זכותו לקניין לאשר ייבנה) במפורש ובכתב, ובמקרה כזה תהיה תוספת הבנייה או כל חלק ממנה, לגביה ויתר בעל זכויות הבנייה על זכותו, לרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות הדין והוראות המכרז.

8.6 החברה תהיה רשאית לרשום בעלויות, שכירויות, הערות ובכלל זה הערות אזהרה, זיקות הנאה, הוראות בתקנון הבית המשותף, שעבודים והגבלות אחרים וכל רישום אחר על המתחם ו/או המגרש ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף או לטובתם, שישמשו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר, תחזוקה, גישה וחנייה, וזכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, של בעלי חלקים אחרים במתחם ובכלל זה של המחכיר, או בעלי

דירות אחרות, או נציגות הבית המשותף או של בעלי מגרשים סמוכים למתחם, או של הציבור, או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת גז, חברות תקשורת וכיו"ב.

8.7 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון מיוחד לבניין ולפרויקט על פי הוראות חוק המקרקעין, הוראות ההסכם, ולכלול בתקנון זה, הוראות בעניינים הבאים:

8.7.1 הוראות בדבר זכויות בעלי דירות שונות ברכוש המשותף ובכלל זה הצמדות מיוחדות, זכויות בנייה, וכד'.

8.7.2 הוראות בדבר חלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובהוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו.

8.7.3 הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד לדירות מסוימות.

8.7.4 הוראות בדבר אופן השימוש ברכוש המשותף.

8.7.5 קביעת סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף ודרך בחירת הנציגות.

8.7.6 הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף..

8.7.7 הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכליל בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם או על פיו שניתן להסדירן בתקנון.

8.8 היה ובהתאם להוראות ההסכם תירשם לטובת הקונה או לטובת אחר לבקשת הקונה הערת אזהרה על פי חוק המקרקעין על המתחם או על כל חלק ממנו שאינו הדירה, הודע לקונה שעם השלמת הליכי החלוקה מחדש כמפורט בסעיף 8.1 תיוחד הערת האזהרה לחלקה שהמגרש יהווה חלק ממנה ושעם רישום הבניין כבית משותף תיוחד הערת האזהרה לדירה.

8.9 הודע לקונה כי החברה רשאית לבצע כל תיקון במסמכי הבית המשותף על פי שיקול דעתם הסביר ודרישות הרשויות, וזאת גם לאחר מועד המסירה, רישום הבית המשותף ורישום הדירה על שמו במקרים שלהלן ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש על פי ההסכם זה:

8.9.1 אם תתגלה שגיאה או טעות בכל אחד ממסמכי הבית המשותף - על ידי החברה.

8.9.2 אם יירשם הבית המשותף לפני השלמת הפרויקט - כל תיקון שיעשה או שיתבקש על ידי החברה, לצורך הכללת הבנייה הנוספת שנעשתה לאחר רישום הבית המשותף במסגרת הבית המשותף, לרבות תוספת בניינים, תוספת דירות, הצמדות נוספות, שינוי חלק הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלק הדירה בהוצאות.

8.9.3 אם ינצל מי מבעלי זכויות הבנייה את זכויותיו - כל תיקון שיעשה או שיתבקש על ידי בעל זכויות הבנייה שנוצלו, לצורך הכללת הבנייה הנוספת במסגרת הבית המשותף, לרבות תוספת בניינים, תוספת דירות, הצמדות נוספות, שינוי חלק הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלק הדירה בהוצאות.

9. רישום הדירה

9.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה בהסכם במלואן ובמועדן, ואם ידרוש המחכיר כי ייחתם חוזה חכירה לדורות כלהלן, לאחר תשלום מלוא התמורה, וקבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ואם ידרוש כך המחכיר, תפנה החברה למחכיר לצורך הנפקת חוזה חכירה פרטני על שם הקונה בקשר עם זכויותיו בדירה ותזמן את הקונה למשרדי החברה לחתימה על חוזה החכירה הפרטני על שמו בהתאם לנהלי המחכיר ולנוסח המקובל על המחכיר באותו מועד. הקונה מתחייב בזאת למלא אחר הדרישות המקובלות אצל המחכיר כתנאי לחתימת חוזה כאמור ולחתום על חוזה כאמור עם המחכיר מיד עם קבלת הפנייה מתאימה מהחברה ולקבל עליו את כל ההתחייבויות הנובעות ממנו.

9.2 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כבהסכם ובחוזה החכירה האמור בסעיף 9.1 לעיל במלואן ובמועדן מתחייבת החברה לגרום לרישום הדירה כשהדירה משוחררת מכל שיעבוד או זכות אחרת של צד שלישי, פרט למשכנתאות שהחברה התחייבה לרושמן במעמד רישום הדירה לבקשת הקונה,

פרט להערת האזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בדירה בגין היותה 'דירה במחיר מטרה' והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך בהתאם לאמור בנספח "ה", להערה בדבר העברה לזרים ובכפוף לאמור בהסכם.

9.3 הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו בדירה לזר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל התש"ך – 1960 ללא קבלת אישור המחכיר, וכל אישור אחר הנדרש על פי החוק האמור, וכן להתנות כל העברת זכויות ממנו לאחרים בקבלת התחייבות זהה לזו.

9.4 החברה מתחייבת לבצע את רישום הדירה בתוך שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף או חתימת חוזה החכירה הנזכר בסעיף 9.1 לעיל, לפי המאוחר שביניהם, ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה לרישום הדירה שאינה תלויה בחברה או הנובעת מהוראה על פי דין. ככל שתוארך התקופה הקבועה בדין לרישום הדירה תותאם התקופה הנקובה לעיל לתקופה הנקובה בדין.

9.5 9.5.1 החברה תודיע לקונה בהודעה מוקדמת של ארבעה עשר ימים מראש על המועד והמקום בהם עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם חתימה על חוזה החכירה הנזכר בסעיף 9.1 לעיל ו/או לשם רישום הדירה והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שיצוין בהודעת החברה, לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל. עד לאותו מועד ישלים הקונה את ביצוע כל התחייבויותיו על פי ההסכם ובכלל זה ימציא הקונה לחברה את כל האישורים המעידים כי כל המסים והתשלומים החלים על הקונה על פי ההסכם שולמו (לרבות מס רכישה וארנונה), שטרי משכנתא חתומים מבוילים ומאומתים כדין, וכן כל אישור אחר הדרוש לרישום למעט כזה התלוי בתשלום מס החל על החברה על פי הוראות ההסכם.

9.5.2 לא התייצב הקונה במועד שצוין בהודעת החברה ולא תאם מועד אחר שיהיה בתוך 14 יום מהמועד שנועד לחתימה, או שלא קיים את כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא עד לאותו מועד כאמור לעיל תפקע התחייבות החברה לרישום הדירה. אם למרות זאת תמצא החברה לנכון לבצע את רישום הדירה תהיה רשאית היא לחייב את הקונה בכל הוצאה נוספת שתיגרם לה בשל כך. כמו כן במקרה כזה תהיה החברה רשאית, לפני משורת הדין ועל פי שיקול דעתה, לבצע את רישום הדירה תוך שימוש בייפוי הכח.

9.6 מוסכם ומובהר כי החברה רשאית לשעבד את המתחם ו/או את המגרש ו/או את הבניין ו/או הדירה ללא כל הגבלה בסכום לצורך לקיחת מימון לפרויקט בלבד, ובאופן שזכויות בעל השעבוד תהיינה קודמות ועדיפות על כל זכות אחרת לטובת מי שהחברה תמצא לנכון מעת לעת, ובלבד שהדירה תהא משוחררת מכל שיעבוד כאמור במועד רישום הדירה על שם הקונה, ובשים לב להוראות ההסכם ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תיפגענה.

9.7 הואיל והקונה מקבל את הבטוחה, הרי שהקונה אינו רשאי לרשום הערת אזהרה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעי, על המתחם או כל חלק ממנו, בגין התחייבות החברה על פי ההסכם, בין לפני רישום הבית המשותף ובין לאחריו, ללא הסכמה בכתב ומראש של החברה שתינתן בכפוף להוראות הדין. נרשמה הערת אזהרה על פי ההסכם ללא הסכמת החברה, ימחוק רשם המקרקעי את הערת האזהרה על פי בקשת החברה בלבד, ללא צורך בנקיטת הליך כלשהו או בהסכמת הקונה, ויראו בחתימת הקונה על ההסכם הסכמה למחיקת הערת האזהרה.

ידוע לקונה כי רישום הערת אזהרה ביוזמתו עלול לעכב את הליכי החלוקה מחדש והליכי רישום הבית המשותף וכי הדבר עלול לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי קונים אחרים ולהסב לה נזקים. הקונה לא יישא באחריות לכל עיכוב בהליכי רישום הבית המשותף אם פעל בהתאם להוראות הסכם זה והדין.

9.8 הקונה ימסור לחברה בתוך 14 יום ממועד קבלת דרישה בכתב מהחברה את כל המסמכים הנדרשים על פי דין ונהלי האגף לרישום מקרקעין לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ולצורך רישום הדירה, לרבות במקרה שהקונה תאגיד, תעודת התאגדות, פרוטוקול וחוות דעת עורך דין, והכל לשיעור רצון החברה.

9.9 ידוע לקונה כי ייתכן שעל פי נהלי המחכיר תירשם לטובת הקונה בעלות המוגבלת בהעברת הזכויות לזרים כאמור בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל התשי"ד 1960 ובסעיף 9.3 לעיל (בסעיף זה להלן – **בעלות מוגבלת**) תחת הזכויות בדירה. להסרת ספק אין באמור משום התחייבות של החברה כי תירשם בעלות מוגבלת כאמור או התחייבות שלה לפעול לרישום זה.

10. התמורה

- 10.1 בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה.
- 10.2 כל התשלומים ישולמו אך ורק באמצעות שוברי התשלום ואשר נמסרים לקונה במועד חתימת הסכם זה.
- 10.3 הודע לקונה כי אינו רשאי לערוך בשוברי התשלום כל תיקון, תוספת או שינוי, וזאת מלבד רישום שם הקונה ומספר זהותו כמופיע בכותרת ההסכם במועד חתימת הסכם זה, וכן רישום הסכום לתשלום בכל שובר משוברי התשלום במועד התשלום, כאשר כל אלה ייעשו בכתב יד קריא וברור.
- 10.4 הקונה ימציא לחברה עותק מהוראת ביצוע של כל שובר תשלום הנושא חותמת בנק המעידה על תשלום התמורה והתשלום יחשב כתשלום על חשבון התמורה ביום בו ביצע הקונה את התשלום בין אם ישירות לחברה ובין אם באמצעות שובר התשלום ישירות לבנק.
- 10.5 במועד המסירה ישיב הקונה לחברה את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש.
- 10.6 הקונה לא יעביר את המקדמה כהגדרתה בסעיף 15(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 לרשות המסים, הואיל ובהתאם להנחיה של רשות המסים, המצאת אישור מפקיד שומה בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין האמור, מהווה אישור על פטור מחובת תשלום המקדמה, ובידי המוכר אישור כזה המצורף להסכם זה.
- 10.7 מוסכם בזאת כי פירעון התשלום הראשון בפועל הינו תנאי לכניסת ההסכם לתוקפו.
- 10.8 התשלומים יבוצעו במועדים הנקובים בנספח התנאים המיוחדים.
- 10.9 בכפוף להוראות הדין, התשלומים הפורעים את התמורה הצמודה יהיו צמודים על פי תנאי ההצמדה הבאים:
- 10.9.1 אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים הפורעים את התמורה הצמודה, או מועד המסירה הנדחה, המוקדם מביניהם, יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל במחצית השיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה להקטנת הסכום המשולם.
- 10.9.2 מובהר בזאת כי הפרשי הצמדה בגין כל תשלום הינם חלק בלתי נפרד מקרן אותו תשלום לכל דבר ועניין.
- 10.9.3 להסרת ספק וככל שתשלום מהתשלומים פורע את התמורה הצמודה באופן חלקי יחולו הוראות סעיף 10.9.1 על חלקו הפורע את התמורה הצמודה בלבד.
- 10.9.4 מובהר בזאת כי הפרשי הצמדה בגין כל תשלום הינם חלק בלתי נפרד מקרן אותו תשלום לכל דבר ועניין.
- 10.10 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם איזה מהתשלומים, מתחייב הקונה לשלם לחברה את יתרת התמורה שלא שולמה עד לאותו מועד לא יאוחר מאשר שלושה ימים לפני מועד המסירה.
- 10.11 המוכרת מתחייבת לאפשר לקונה להקדים את מועדי התשלומים הקבועים בנספח התנאים המיוחדים. במקרה שהקונה ביקש להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

10.12 התמורה והתשלומים כוללים מע"מ בשיעור הקבוע בדיון במועד חתימת ההסכם. ככל שישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם הרי ששיעורו של כל תשלום שיבוצע לאחר שינוי שיעור המע"מ ישתנה בהתאם.

10.13 מוסכם בזאת כי התמורה נקבעה בהתחשב במועדי התשלומים, בעמידת הקונה בהם בדייקנות, ובהיותם בלתי מותנים בהתקדמות הבנייה או במסירה, למעט התשלום האחרון אם כך נקבע במפורש בתנאים המיוחדים. לפיכך מוסכם כי על הסכם זה לא יחול סעיף 23 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, למעט התשלום האחרון אם כך נקבע במפורש בתנאים המיוחדים.

10.14.1 10.14 על תשלום הסכומים הנוספים יחולו הוראות ההסכם החלות על התשלומים, למעט תשלום באמצעות שוברי התשלום, אולם על הסכומים הנוספים יחולו הוראות סעיף 10.9.1 בשינוי שהסכומים הנוספים יהיו צמודים למלוא שיעור עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

10.14.2 הסכומים הנוספים או כל אחד מהם ישולמו במועד הקבוע לתשלום כל סכום כזה על פי ההסכם או על פי הדין לפי המאוחר שביניהם. על אף האמור, אם התשלום האמור עלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה לפי ההסכם, יהיה על הקונה לשלם את הסכום במועד המוקדם יותר, בתוך ארבעה עשר ימים מיום שנמסרה לקונה הודעה בכתב בדבר הסיבה לעיכוב.

10.15.1 10.15 הודע לקונה כי לצורך מימון הפרויקט יוטלו שיעבוד ו/או משכנתא על המתחם לטובת הבנק.

10.15.2 הודע לקונה שהחברה משעבדת וממחה, בהמחאה על דרך שיעבוד, לטובת הבנק, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לפעול כאמור בסעיף 11.2.1 לעיל.

ידוע לקונה כי תשלום בכל דרך אחרת לא יחייב את הבנק לכל דבר ועניין לרבות התחייבות הבנק לתת לקונה בטוחה ולרבות במקרה שהבנק יחליט לסיים את הבנייה בעצמו.

10.15.3 הודע לקונה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם, וכי לקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הבטוחה, ככל שיקבלה מאת הבנק.

10.15.4 פרויקט בליווי: הודע לקונה כי הוא יוכל לאשר את פרטי חשבון הליווי ושם הפרויקט באחד האמצעים הבאים: (1) פנייה לסניף _____ של הבנק; (2) באמצעות מספר הטלפון הנקוב בשוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק תוך הקלדת הפרטים הבאים: _____.

10.15.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור חותם הקונה במעמד חתימת הסכם זה על התחייבות הקונה לבנק בנוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון.

10.16 הקונה מצהיר כי הוא בעלים של חשבון בנק בבנק בישראל והוא מתחייב כי מצג זה יהיה נכון עד למועד המסירה בפועל. כן מאשר הקונה כי ידוע לו שהתמורה והסכומים הנוספים ישולמו לחברה בשקלים בלבד ולא בדולרים או בכל מטבע חוץ אחר.

10.17 הפרת תנאי התשלום לרבות המועדים כמפורט לעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. מימון רכישת הדירה על ידי הקונה

11.1 האחריות הבלעדית למימון רכישת הדירה מוטלת על הקונה, ובשום מקרה לא ישמע הקונה בטענה כי לא עמד בתנאי ההסכם עקב קשיי מימון.

11.2 לבקשת הקונה תיתן החברה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה אשר תנאיה יהיו בהתאם לנוסח המקובל על החברה. בכל מקרה, עד לתשלום מלוא התמורה, יכלול נוסח

ההתחייבות סעיף לפיו מותנית ההתחייבות לרישום משכנתא בהעברת מלוא סכום ההלוואה ישירות לחברה על חשבון התמורה.

11.3 נתנה החברה התחייבות לרישום משכנתא לבנק המלווה לקונה הרי שהקונה מוסר בזאת לחברה ולבנק הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

11.3.1 לבצע את רישום הדירה בשמו רק אם באותו מעמד תירשם משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה בסכום הנקוב בהתחייבות לרישום משכנתא שהחברה נתנה, וכל עוד לא ניתן לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה יידחה גם ביצוע רישום הדירה.

11.3.2 לקבל ולמסור הוראות בלתי חוזרות לטובת הבנק המלווה לקונה בקשר לכל בטוחה שתימסר לידי הקונה או לדאוג לרישום בטוחה לטובת הבנק המלווה לקונה על פי העניין.

11.3.3 בכל מקרה בו יגיע לקונה סכום כסף כלשהו מהחברה בין עקב ביטול ההסכם, בין עקב מימוש בטוחה ובין מכל סיבה אחרת, יהיו החברה והבנק רשאים (מבלי שהדבר יטיל עליהם כל חובה לעשות כן) לשלם תחילה לבנק המלווה לקונה מתוך הסכום האמור, במועד שבו יהיה הקונה זכאי לקבלו, כל סכום שידרוש הבנק המלווה לקונה לצורך שחרור החברה והבנק מהתחייבויותיהם כלפיו (לרבות על פי בטוחה שנמסרה לו). ובכלל זה כל קנס, ריבית עמלת פירעון מוקדם או עמלת ביטול, מבלי שתוטל על החברה או על הבנק כל חובה לבדוק את צדקת דרישת הבנק המלווה לקונה, וזאת אף אם עלה הסכום שדרש הבנק המלווה לקונה על הסכום המגיע לקונה, שאז רשאית החברה לשלם את מלוא הסכום שדרש הבנק המלווה לקונה ולחייב את הקונה בהתאם. תשלום כאמור ייעשה רק לאחר שהחברה תמסור לקונה הודעה בכתב על דרישת הבנק.

11.3.4 לפעול על פי הוראות ההתחייבות דלעיל אף במקרה של סתירה בינה לבין הוראות ההסכם וכן מתחייב הקונה לשפות את החברה בגין כל נזק הוצאה או חסרון כס שנגרם לה עקב חתימתה על ההתחייבות.

11.4 מובהר בזאת כי לצורך קבלת בטוחות לבנק המלווה לקונה או להסבת בטוחה שניתנה לקונה יפנה הקונה לבנק ויעמוד בתנאים הנדרשים בבנק.

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

12. מיסים ותשלומים

12.1 כל תשלומי החובה לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, וכן בגין תקופות האיחור הנזכרות בסעיף 5.10 יחולו על הקונה וישולמו על ידו. שילמה החברה תשלומי חובה עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומה, יחזיר הקונה לחברה את סכום תשלומי החובה תוך 14 ימים ממועד דרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה כבסעיף 10.9 לעיל. יובהר כי החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

12.2 הקונה ער לכך שתמורת הדירה נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי תשלומי החובה ושיעורם כפי שהם ביום חתימת ההסכם. לפיכך יישא הקונה בכל תשלום חובה החל על פי דין על רוכשי דירות מסוג חדש שיוטל או תשלום חובה קיים ששיעורו הוגדל ככל שאלה מתייחסים למתחם, למגרש, לבניין, לדירה או למכירתה לקונה, אף אם אלה מתייחסים לתקופה הקודמת למועד המסירה. בלבד שלא מדובר בתשלום אשר הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או

עקב שינויים שיזמה החברה בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכרת מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

12.3 בנוסף לתמורה ישלם הקונה את הסכומים הבאים שתשלומם חל עליו במועדים הקבועים לצידם כדלקמן:

12.3.1 מס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם, אשר ישולם על ידי הקונה ישירות לרשויות המס על אחריותו, במועד החוקי לכך. במועד חתימת הסכם זה, חותם הקונה על דיווח העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, ודיווח זה יוגש בשם הקונה על ידי החברה או מי מטעמה לרשויות מיסוי מקרקעין במועדים הקבועים בדיון, וזאת בכפוף לכך שהקונה יאשר את פרטי הדיווח בשמו כאמור. במועד המסירה הקונה ימציא לחברה אישור על היעדר חובות בקשר למס הרכישה האמור. ככל שתיערך על ידי החברה או מי מטעמה שומה עצמית עבור הקונה, הרי שמובהר בזאת כי היא תיערך על פי בקשת הקונה ולאחר שהודע לו כי באפשרותו להכין את השומה העצמית בכל דרך שימצא לנכון או לא לערוך שומה עצמית כלל. החברה אינה מקבלת על עצמה אחריות לתוכן הדיווח על העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס. כן הודע לקונה כי אם וככל שייערכו שינויים להסכם בעתיד, ייתכן כי חלקם יחייב דיווח לרשויות המס, וכי קבלת ייעוץ האם שינויים להסכם טעונים דיווח, ומתן דיווח מתאים הינם באחריותו הקונה.

12.3.2 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מיים**- 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 (לרבות מונה הגז). במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף לקבלת הסכמת הקונה מראש והמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. **חשמל**- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטטים" - יחולו על החברה. למען הסר ספק מובהר כי הקונה יהיה אחראי לביצוע ההתקשרות מול חברת חשמל לצורך הזמנת מונה חשמל דירתו.

12.3.3 תשלום האגרות הדרוש לרישום משכנתא כאמור בסעיף 11.1.2 לעיל שישולם בסמוך למועד ביצוע הפעולה הרלוונטית. על אף האמור בכל מקום אחר, החברה תישא בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי שנתן הלוואה לקונה ובהוצאות הנדרשות עבור רישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה בדירה.

13. ייפוי כח

13.1 על מנת להבטיח את קיום התחייבויות הקונה כבהסכם הקונה יחתום בפני נוטריון, בתוך 21 יום מיום חתימת ההסכם על ידו, על ייפוי הכח ולהמציא לחברה שני עותקים ממנו כשהם מאושרים ע"י נוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. החברה תישא בכל עלויות הוצאת ייפוי הכח הנוטריוני. מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית להתנות את קיום התחייבויותיה או פעולות אחרות שהיא רשאית לבצע ומסירת הדירה לידי הקונה, בהמצאת ייפוי כח.

13.2 ייפוי הכח ימשך אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו ובכלל זה ביצוע כל פעולה תכנונית או רישומית שהחברה זכאית לבצעה כל פי הוראות ההסכם.

13.3 מתן ייפוי הכח לא יטיל על מיופי הכח חובה לפעול על פיו ולא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

13.4 החברה מתחייבת כי לא תעשה שימוש בייפוי הכח לשם חתימת על הסכם לביטול ההסכם שלא בהסכמת הקונה.

13.5 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות של הקונה למיזם הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות ולא ניתנות לשינוי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, ובין היתר החברה, הבנק, הבנק המלווה לקונה וקונים אחרים תלויות בכך.

14. העברת זכויות

14.1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה לפי ההסכם לכל אדם או גוף משפטי זולתה, בתנאי שזכויות הקונה לא תיפגענה ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה, ו/או על פי הוראות המכרז.

14.2 קודם לקיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה או קודם למועד מסירת החזקה בדירה לידי, לפי המאוחר שביניהם, לא יהיה רשאי הקונה להעביר בכל דרך שהיא (ובכלל זה בדרך של ויתור, הסבה, מתנה ושיעבוד) את זכויותיו בדירה ו/או על פי ההסכם, כולן או חלקן, לצד שלישי כלשהו בלא קבלת הסכמתה של החברה מראש ובכתב שתינתן על פי שיקול דעתה הסביר של החברה אשר רשאית לסרב רק מטעמים סבירים וענייניים.

14.3 לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה בפועל ולאחר קיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד בקשתו וקודם למועד רישום הדירה, יהיה הקונה, ולעניין זה גם כל מי שיבוא בנעלי הקונה על פי הוראות ההסכם או על פי הדין, זכאי להעביר את הזכויות בדירה לפי ההסכם למקבל הזכויות בדירה אם יתקיימו כל התנאים הבאים:

14.3.1 הקונה ומקבל הזכויות בדירה יחתמו על בקשה להעברת זכויות בנוסח המקובל בחברה. מקבל הזכויות בדירה יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה כבהסכם כולל אלו שהיה על הקונה למלא קודם להגשת הבקשה, ואילו התחייבויות החברה למקבל הזכויות בדירה תהיינה לרשום את הדירה בשם מקבל הזכויות בדירה ולתקן אי התאמות.

14.3.2 הקונה ימציא לחברה הסכם בינו לבין מקבל הזכויות בדירה בדבר העברת הזכויות בדירה.

14.3.3 ככל שבידי הקונה בטוחה הוא ימציא לחברה אישור בדבר ביטולה.

14.3.4 ככל שהבטוחה הינה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח - אישור בכתב ומראש של מנפיק הבטוחה וזאת כל עוד לא פג תוקף הבטוחה.

14.3.5 מקבל הזכויות בדירה ימסור לחברה יפוי כח בנוסח המקובל בחברה באותה עת החתום על ידו והמאומת על ידי נוטריון.

14.3.6 הקונה ומקבל הזכויות בדירה ימציאו לחברה אישורים כי סולקו כל התשלומים החלים על הדירה או על העברת הזכויות בדירה, ובכלל זה כל תשלומי החובה והמיסים האחרים. בכלל זה יבואו גם אישורים מאת מנהל מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה (לרבות מס רכישה שהיה על הקונה לשלם בגין רכישת הדירה מהחברה) ואישור מאת הרשות המקומית.

14.3.7 הקונה ימציא אישור מאת נציגות הבית המשותף בדבר העדר חובות.

14.3.8 אם מסרה החברה לידי הבנק המלווה לקונה התחייבות לרישום משכנתא ימציא הקונה אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבות לרישום משכנתא וכן את הסכמת הבנק המלווה לקונה לביטול הבטוחה אם ניתנה לבנק המלווה לקונה.

14.3.9 הקונה ימציא תצהיר המאשר כי הזכויות בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו.

14.3.10 הקונה והנעבר ישלמו לחברה את הוצאותיה בגין הטיפול בהעברה בהתאם לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או סכום אחר שיקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות.

- 14.3.11 אם הזכויות בדירה אינן בעלות, ימציא הקונה לדרישת החברה אישור מבעל הקרקע על הסכמתו להעברת הזכויות בדירה מהקונה למקבל הזכויות בדירה.
- 14.3.12 מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות הקונה כגון אישור מאת המחכיר או אישור בית משפט, ימציאו הקונה ומקבל הזכויות בדירה את אישורו של אותו צד שלישי.
- 14.3.13 הקונה ומקבל הזכויות בדירה ימלאו אחר כל דרישה חוקית של החברה וימציאו לחברה כל מסמך אחר הדרושים לדעת החברה לצורך העברת זכויות הקונה בדירה למקבל הזכויות בדירה.
- 14.3.14 מובהר בזאת כי האמור לעיל לא יטיל על החברה כל חובה מכל מין וסוג שהוא בקשר לתשלומים והוצאות הקשורים לדירה או למכירתה וכן לא יהיה בתנאים המפורטים בסעיף זה כדי ליצור כל מצג שהוא כלפי הקונה או מקבל הזכויות בדירה.

15. הבטחת כספי הקונה

- 15.1 הודע לקונה כי הוא זכאי להבטחת הכספים ששילם לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות ההסכם בהתאם לחוק הבטחת השקעות באחת האפשרויות הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא, רישום, הכל בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, והחברה מתחייבת להבטיח את הכספים שמשלם הקונה כאמור. סוג הבטוחה יקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות הדין החברה מודיעה כי עד למועד המסירה בפועל, הבטוחה שתימסר לקונה תהיה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לכל תשלום ותשלום על חשבון התמורה, אך ללא מרכיב המע"מ בגין התשלום. ערבות ומכתב החרגה מותנה יומצאו לקונה בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 15.2 החברה תהיה רשאית להחליף מעת לעת, על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק הבטחת השקעות את הבטוחה שבידי הקונה. עם יצירת הבטוחה החליפית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הקונה או בכל פעולה אחרת והקונה ישיב לחברה את הבטוחה המקורית לדרישתה הראשונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הקונה ישתף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שיידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור ולקבל כל מסמך הדרוש לצורך החלפת הבטוחה כאמור. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא להחלפת הבטוחה ובכלל זה לעשות שימוש בייפוי הכח.
- 15.3 בסמוך למועד מסירת הדירה לידי הקונה וכתנאי למסירתה, וככל הדבר יידרש על ידי הבנק, יפקיד הקונה לדרישת החברה את הבטוחה בידי בא כוחו או בידי עורך הדין שאינו עו"ד המטפל ברישום הדירה ואינו ממשרד עו"ד הנ"ל אשר ישמש כנאמן של שני הצדדים ובלבד שעורך הדין או הגורם האחר כאמור יעביר את הבטוחה לידי החברה לאחר התקיימות התנאים בחוק הבטחת השקעות המתירים לחברה לבטל את הבטוחה האמורה.
- 15.4 הייתה הבטוחה הנמסרת לקונה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח יחולו גם הוראות אלה:
- 15.4.1 הודע לקונה כי הערבות לא תכלול את מרכיב המע"מ, כאמור לעיל, והקונה נדרש לקרוא בעיון את הוראות הבטוחה ולפעול על פיה.
- 15.4.2 הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק את כל זכויותיו על פי ההסכם, בכל מקרה שמנפיק הבטוחה ישלם את הסכום המגיע לקונה על פי הבטוחה.
- 15.4.3 כל שינוי ו/או ביטול של ההסכם מותנה בקבלת הסכמתו של מנפיק הבטוחה בכתב.

16. הקבלו

- 16.1 16.1.1 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.1 לעיל, הודע לקונה כי החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הפרויקט, הבניין או הדירה לקבלן אשר יתחייב לבנות את הבניין ואת הדירה בהתאם למפרט הטכני וליטול את התחייבויות החברה בכל הקשור לסעיפים 4.1, 5.1, ו-6 בהסכם. במקרה כזה יהיה הקבלן אחראי לביצוע התחייבויות החברה הנזכרות

בסעיפים דלעיל. כמו כן מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה זכאי לבוא תחת החברה בכל הקשור להוראות סעיף 19.2 שלהלן. החברה תמסור לקונה הודעה על העברת התחייבויותיה כלעיל, כולן או חלקן, לקבלן. מובהר כי החברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

16.1.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.1.1 לעיל, ככל שהחברה תעביר את ביצוע בניית הדירה לקבלן, תהיה היא רשאית להעביר לקבלן גם את התחייבויותיה וזכויותיה על פי סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, בין בנוגע לכל סוגי העבודות הנוספות ובין לחלקן, בין את כל זכויותיה והתחייבויותיה ובין את חלקן. לבקשת הקונה תמסור החברה לקונה הודעה בדבר היקף הזכויות וההתחייבויות שהועברו לקבלן בהתאם לסוגי העבודות הנוספות.

16.2 קיום התחייבויות הקבלן כלפי הקונה מותנה בקיום התחייבויות הקונה כלפי החברה והקבלן על פי ההסכם והקבלן יהיה זכאי להסתמך כלפי הקונה על כל הוראה ותנאי של ההסכם כאילו התנאים מתייחסים אליו ועל כל התחייבות של הקונה כאילו הייתה התחייבות כלפיו.

16.3 מובהר בזאת כי אין במינוי הקבלן כאמור בסעיף זה לעיל או בהתחייבותו כלפי הקונה כאמור בסעיף 17.4 לעיל, כדי לגרוע מזכות החברה לפטר כל קבלן או להחליפו מכל סיבה שהיא ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה על פי הסכם זה.

17. הפרות ותרופות

17.1 על הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

17.2 מבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, הרי שבכל מקרה בו בוטל ההסכם, התבטל או פקע כדין מכל סיבה שהיא, ישיב כל צד למשנהו כל דבר שקיבל ממנו על פי ההסכם ובכלל זה תהיה הבטוחה בטלה ומבוטלת והחברה תשיב לקונה את החלק מהתמורה ששולם על ידו בפועל כשסכום זה צמוד בתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 10.9 להסכם מיום התשלום ועד ליום החזר בפועל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור ומכל הוראה אחרת של ההסכם תנאי להשבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הקונה בפועל כאמור הינו התקיימות כל התנאים הבאים:

17.2.1 הקונה יחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים בנוסח המקובל על הצדדים או אצל הרשות הרלוונטית לצורך הודעה לכל רשות שהיא על פקיעת הסכם המכר.

17.2.2 הקונה ימסור את הבטוחה לבא כוחו או לעורך דין אשר ימונה על ידי החברה (ושאינו אחד או יותר מתוך עוה"ד כהגדרתם לעיל) וישמש לעניין זה כנאמן של שני הצדדים. הנאמן יחזיק את הערבות בידיו עבור הצדדים עד להשבת מלוא התמורה לקונה. ישיב לחברה את הבטוחה עד 7 ימים ממועד דרישתה הראשונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה לשתף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שיידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך ביטול הבטוחה כאמור. כן מובהר כי לאחר השבת התמורה במלואה לקונה החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא לביטול הבטוחה ובכלל זה שימוש בייפוי הכח.

17.2.3 הקונה ישיב לחברה את כל שוברי התשלום ואשר לא נעשה בהם שימוש.

17.2.4 ככל שהחזקה בדירה טרם נמסרה לקונה תהיה החברה פטורה ממסירתה, וככל שנמסרה החזקה בדירה לקונה יסלק הקונה את ידו מהדירה בתוך 45 יום ממועד ביטול ההסכם כדין כשהדירה ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב בו הייתה במועד מסירת החזקה בה לידיו למעט בלאי סביר ובכפוף להנחיות משרד הבינוי והשיכון.

17.2.5 מכל תשלום לו זכאי הקונה כאמור, תשיב החברה, ראשית, כל תשלום הנדרש על ידי הבנק המלווה לקונה או שהיא חייבת בתשלומו על פי ההוראות הבלתי חוזרות שנתן הקונה, הכל כמפורט בסעיף 11.3.3 לעיל.

17.3 17.3.1 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוז) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה

שנקבעו בהסכם זה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

17.3.2 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם, ישלם הקונה לחברה על כל סכום שיפגר בתשלומו, בכפוף להוראות הדין, ריבית בשיעור הריבית הקבועה בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022.

17.4 בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך, הרי שבנוסף לתנאים הנקובים בסעיף 17.2 לעיל יחולו על השבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הקונה בפועל התנאים הבאים:

17.4.1 ההשבה תבוצע מתוך חלק התמורה ששולם הקונה בפועל ולאחר ניכוי כל הסכומים המפורטים בסעיף 17.4.2 להלן וזאת לא יאוחר מאשר בתוך 45 יום ממועד פינוי הדירה, וככל שהחזקה בדירה טרם נמסרה, בתוך 45 ימים ממועד ביטול ההסכם.

17.4.2 החברה תנכה מכל סכום ראשון שיתקבל ממכירת הדירה לקונה אחר את הסכומים הבאים:

17.4.2.1 הפיצויים המוסכמים הנזכרים בסעיף 17.3 לעיל.

17.4.2.2 כל תשלום ששולם לבנק המלווה לקונה כאמור בסעיף 17.2.5 לעיל.

17.4.3 התברר לאחר שנוכו כל הסכומים כלעיל כי סכום הניכויים עולה על חלק התמורה ששולם על ידי הקונה ישלם הקונה לחברה את ההפרש ביניהם.

17.4.4 מע"מ שהעבירה החברה לרשויות יושב לקונה ככל ועד כמה שזה יושב לחברה על ידי הרשויות.

17.5 נדחה מועד המסירה מעבר למועד המסירה הנדחה, יהא הקונה זכאי לפיצוי חודשי קבוע ומוסכם בשיעור הקבוע בדין אשר יבוסס על סכום דמי השכירות החודשיים של דירה דומה בגודלה ובמיקומה.

17.6 הפר הקונה את ההסכם הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שהחברה דרשה ממנו לעשות כן, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם.

17.7 17.7.1 החברה תהיה רשאית לקזז או לעכב כל סכום המגיע להן לטענתן מן הקונה מכל סכום שיגיע לקונה מהחברה בקשר לדירה בכפוף למסירת הודעה בכתב לקונה הכוללת פירוט הסכום והנימוקים לעיכוב או הקיזוז ובלבד שניתנה לקונה הזדמנות להתגונן בקשר עם כך ולהשיב על טענות החברה לפני ביצוע הקיזוז או העיכוב, והכל בהתאם להוראות ההסכם זה והדין.

17.7.2 הקונה לא יהיה רשאי לקזז או לעכב כל סכום המגיע לו מהחברה מכל סכום שיגיע לחברה ממנו. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות שקיימת לקונה על פי דין.

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

18. הוראות מיוחדות – מחיר מטרה

18.1 ידוע לקונה כי הדירה נמכרת לו כ'דירה במחיר מטרה' על פי נהלי משרד הבינוי. הקונה מצהיר כי יש בידיו אישור זכאות חסר דירה מאת משרד הבינוי ואישור זכייה בהגרלה וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים כנדרש מרוכש דירה במסגרת פרויקט 'מחיר מטרה' כגון הפרויקט.

18.2 ידוע לקונה, והוא מסכים לכך, כי החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מקבלת 'טופס 4' לדירה על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981, או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד זכייתו של הקונה בהגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מביניהם, הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי.

- כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש/ שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/ שבע השנים האמורות.
- 18.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.
- 18.4 ידוע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 18.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי ו/או למחכיר בסך של 450,000 ש"ח וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי ההסכם ועל פי כל דין, מקום בו יגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת התחייבות הקונה לפי סעיף 18.2 לעיל.
- 18.5 ידוע לקונה כי בגין התחייבויותיו כלפי משרד הבינוי דלעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי או לפקודתו בגין התחייבות הקונה להימנע מעשיית עסקה במקרקעין בדירה בהתבסס על הנוסח מצורף להסכם כ"נספח ה" או כל נוסח אחר עליו יורה משרד הבינוי. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה כאמור בספרי החברה. מובהר כי החברה תשא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה כלעיל.
- 18.6 בד בבד עם חתימת הסכם זה יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי המצורף כנספח "ה" להסכם זה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף כנספח "ג" להסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 13 לעיל.
- 18.7 נוסח חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז 'דירה במחיר מטרה'. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 19. כללי**
- 19.1 19.1.1 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.
- 19.1.2 19.1.2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי החברה לקונה במקרה מסויים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין ההסכם לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 19.2 19.2 החברה תהיה רשאית לשלם תחת הקונה בכפוף למסירת הודעה לקונה בקשר עם כך ומבלי לפגוע בחובתו לעשות כן כל תשלום המגיע מהקונה ואשר אי תשלומו עלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה כלפי הקונה ו/או קונים אחרים בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט ו/או כלפי כל אדם או גוף אחר - והקונה מתחייב לשלם לחברה בתוך 14 יום ממועד דרישתה הראשונה, כל תשלום או הוצאה ששולמו או הוצאו כאמור (אולם לקונה תעמודנה כלפי החברה הטענות שעמדו לו כלפי הגורם לו שילמה החברה את אותו תשלום או ההוצאה כאמור). אי תשלום הסכום האמור במועדו יגרור את תשלומו בצרוף ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 17.3.2 לעיל מחושבת מיום התשלום ועד להחזר המלא בפועל של כל סכום כנ"ל.
- 19.3 19.3 כל סכום שישולם לחברה על ידי הקונה ייזקף תחילה לכיסוי ריביות והפרשי הצמדה ולאחר מכן ייזקף לסילוק יתרת התמורה החוזית עבור הדירה. סכומים אלו ייזקפו בהתאם לסדר שנקבע, אלא אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים.
- 19.4 19.4 על הסכם זה, פרשנותו וכל הנובע ממנו יחולו דיני מדינת ישראל.
- 19.5 19.5 החברה לא תהיה בשום מקרה אחראית לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין או על פי הסכם עקב מיהות הקונה דוגמת הסכמת המחכיר מקום שהקונה הינו תושב חוץ, אישור בית המשפט אם הקונה קטין, חסוי וכיו"ב. לא הושג האישור האמור בתוך שישים יום מיום חתימת ההסכם תהיה החברה רשאית לבטלו בכפוף להנחיות שיתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון.
- 19.6 19.6 ככל שהקונה אינו מתגורר דרך קבע בישראל הוא רשאי למנות נציג הנמצא דרך קבע בישראל אשר יהיה מוסמך לקבל עבורו דברי דואר ומסמכים אחרים וכן יהיה מוסמך לקבל כל החלטה ולבצע כל פעולה בשם הקונה הנוגעות לדירה או הנדרשות על פי הסכם זה. הקונה מתחייב למסור לחברה

ייפויי כח כדין המסמיך את הנציג כאמור וכן למסור לחברה הודעה בכתב הכוללת את פרטי נציג הקונה: שם פרטי ומשפחה, מספר תעודת זהות, כתובת, מספר הטלפון, מספר פקסימיליה וכל דרך התקשרות רלוונטית נוספת.

- 19.7 כל שינוי של ההסכם חייב להיעשות בכתב, במפורש ובחתימת הצדדים.
- 19.8 הקונה מצהיר שידוע לו כי משרד עו"ד ארנון, תדמור-לוי מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. החברה ממליצה לקונה לקבל ייעוץ משפטי על ידי עורך-דין מטעמו.
- 19.9 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק אם יאושרו תנאיו על ידי הנהלת החברה ורק אם יחתם על ידי החברה באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- 19.10 כל זכות שתעמוד לחברה כלפי אחד מיחידיו הקונה תעמוד לה כלפי כולם.
- 19.11 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כדלקמן:
- החברה: בלויים 10, גדרה; מספר פקסימיליה: 08-9302027; דואר אלקטרוני: ador@ador-projects.co.il
- הקונה: כבמבוא להסכם ולאחר מסירת הדירה – בדירה אלא אם כן הודיע אחרת בכתב לחברה.
- 19.12 כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו תיחשב כאילו הגיע לתעודתה בהתאם לדרך משלוחה כמפורט להלן:
- 19.12.1 בדואר רשום לפי כתובת הצדדים - לאחר שלושה ימי עסקים מהמועד שנמסרה למשרד הדואר למשלוח.
- 19.12.2 בדואר אלקטרוני – במועד הגעת הודעת הדואר לתעודתה.
- 19.12.3 במסירה ביד בכתובת הצדדים - במועד מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

החברה

הקונה

