

חוזה מכר – דירת מגורים למשתכן

שנערך ונחתם ביום _____

בין

א.מ.ד.א. מכר למשתכן, ש.ר. 540274883
מרחוב יהונתן נתניהו 1ג/א, אזור ירושה
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבען

ת.ז. _____ חלק בMMC :
ת.ז. _____ חלק בMMC :

(להלן ביחד ויחוד: "תקונת")

(לאחר מסירת המכר תאה כתובות הקונה גט בMMC)

מצד שני

והחברה הינה בעלת הזכויות (לפי הסכם חכירה מהוון) במרקען כהגדרותם להלן;
והחברה הקימה/מקימה/תקיים על המגרש את הבניין, כהגדרתו להלן;
וברצונו הקונה לרוכש מהחברה את זכויותיה ב-
דירה: ___, קומה: ___, בניין ___ מתחם ב-ב"י" מתחמי הסביונים ראש"ץ", מוגשים 4 ו-
5 על פי תביעה תכנית 413-0441014.
ותקונת מצהיר כי הוא בעל תעוזת זכאות לתכנית מכר למשתכן של "חצר דירה" בהתאם
להגירות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחןתו, מכל מין וסוג, להתקשרותו
זה.

לפייך מוצחר, חוותה והוסכם בין הצדדים להלן:

פרשנות

1. מבוא:

1.1 הכוורות לסייעי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואה בחשבון לפירושו.
1.2 המ██מים, הנ██חים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנ██חים מהוים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 נ██חים לחוזה זה:

1.3.1 נ██ח "א" - מפרט מכיר (הוראות התחזקה והשימוש ימסרו בהמשך)
ותכניות מכיר;

1.3.2 נ██ח "ב" - נ██ח תנאי תשלום;

1.3.3 נ██ח "ג" - נ██ח הבנק [יועבר לבדיקת חברות הבקרה]

1.3.4 נ██ח "ג/1" - תוספת לחוזה בדבר ליווי בנקאי.

1.3.5 נ██ח "ד" - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת ערכיו הדין,
תשכ"א-1961;

1.3.6 נ██ח "ה" - בוטל;

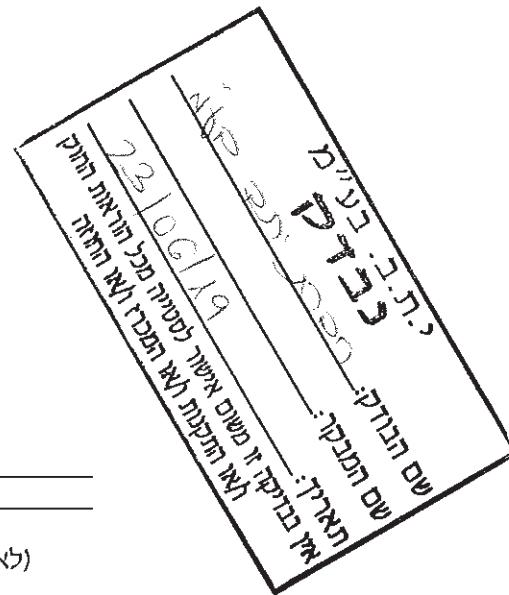
1.3.7 נ██ח "ו" - מצהיר העדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו
איןם בגדר קרוב של החברה;

1.3.8 נ██ח "ז" - מצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים;

1.3.9 נ██ח "ח" - נ██ח שינוי מחיר בהתאם להיתר בניה;

1.3.10 נ██ח "ח/1" - תנאי מתלה – קבלת היתר בניה;

1.3.11 נ██ח "ט" - בוטל;



1.3.12	נספח "י" – כתוב התחייבות לעמידה בתנאי המכרו ;
1.3.13	נספח "יא" - כתוב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה ;
1.3.14	נספח "יב" - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר לשטכן" ;
1.3.15	נספח "יג" - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.;
1.3.16	נספח "יז" - תוספת אישור פרטיס לדיווח מוקון לרשויות מיסוי מקרקעין.
1.3.17	נספח "טו" – נספח הצמדה חניתת נכה ;
1.3.18	נספח "טו" – עדכון לפי סעיף 2א לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974

בחוזה זה :

"המכר"	מכרז פומבי מס' מר/2016/308 בمسلسل "מחיר לשטכן", של רשות מקרכיע ישראל – מוחב עסקי מרכז, שכונת נרקיסים בראשון לציון.
"מחלקה"	גוש : 4240 חלקות : 1 ו- 2.
"המגרש"	מגרשים 4 ו- 5 על פי תב"ע תכנית 413-0441014 תכניתם בחלוקת ובסביבתה, בגבולות <u>כמתואר בספח "א"</u> .
"המקרכען"	המגרש וסביבתו.
"הפרויקט"	הבנייה ובניין מוגרים נוטפים, חניות, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלוקת נושא לבניין.
"הבנק"	בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שייעניק לחברהימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
"התב"ע"	תכנית או תוכנות החלות על המקרכען וסביבתם על כל שינוי בהן מעות לעת.
"הבנייה"	הבית המפורט <u>בספח "א"</u> .
"הנכס"	הדירה המשומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלילה במפרט (להלן: "הDIRT") לרבות חלק ייחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשתוקים הנוטפים הצמודים לדירה, במידה והצמודו, הכל כמפורט <u>בספקים "א" ו- "ב"</u> .
"המפורט"	המפורט המצורף לחוזה זה <u>בספח "א"</u> לרבות התוכניות המצורפות לו.
"רכוש משותף"	כל אותן חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טبعם מיועדים לשימוש כלל דיררי הבניין ונינתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפי ו/או כללי ואשר לא הוצאו ע"י החברה הרוכש המשותף, וכן כל אותן חלקים בפרויקט שייבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעת החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרכען תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרכען").
"הבית המשותף"	המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניין אשר יירשם כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרכען.
"הleshcha"	לשכת רישום המקרכען.
"הקלבלן"	קבון הבניה הראשי שימונה ו/או יעסק ע"י החברה לבניית הבניין.
"רמנ"י"	רשות מקרכיע ישראל.
"מגבלת המכירה"	הකונה לא יהיה רשאי למכור את המכר לעד שלישי (לרובות טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדס מבינהה.

התקשרות הצדדים

.3

- 3.1 החברות מתחייבת בזוזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזוזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונאות בממכר, באופן הנקוב להן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 התקונה מתחייב כי לא רכש מהחברה קוווט לחתיימת חוזה מכל זה, ומתחייב כי לא ירבעש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכל זה, חלק במרקען נפרץ מהקבוע בחוזה מכל זה.
- 3.3 התקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "מש hab"ש"), וכי הוא מחייב באישור זכאות תקף, בנדרש על ידי מש hab"ש לצורך לפישת דירות מסוית לנו. כמו כן מצהיר ומאשר תקונה, כי לא רכש דירת מחיר לשטחן אחרת.
- 3.4 מובהר בזוזה כי ככל והחברה תקבל הוועה בכתב ממש hab"ש, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפחות מהיום שבו נקבעה בדירתו ("חסר דירה" כאמור, בין אם התקונה אין זכאי לקבלת תעוזות זכאות כ"חסר דירה") ביום חתימת חוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעוזות זכאות בטעות), ייחסב הדבר כהפרת יסודית של החוזה על ידי התקונה אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה הזכות לקבל פיצויו לבתו בגין ביטול כאמור, וכל החוזאות הרכובות בביטול החוזה, לרבות פיצויו לחברת בגין כל נזקיה והפסדייה הישירים והעקיפים עקב האמור, והשתתף קנס בסך 450,000 ש"ח (במילilit: ארבע מאות וחמשים אלף ש"ח) על ידי המדינה, יוושטו על התקונה בלבד.
- 3.5 התקונה מצהיר ומאשר כי ביןו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיינים יחסים מיוחדים כהגדותם בסעיף 106(א) לחוק מס' ערך מוסף, תש"י-ז-1975, כאמור וכמפורט בספח "ו" לחוזה זה.
- 3.6 התקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע鄙夷 מגורייט" כאמור בספח "ז" לחוזה זה.
- 3.7 התקונה מצהיר ומתחייב שיכל שייתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עונד בקריטריוניים לקבלת תעוזות זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעוזות זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוותה זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
4. החברת אפרה לokane לבקר במרקען, בוגרש, בניין ובמוכר, במצבם בעת חתימת חוזה זה, לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, והינו מותר בזוזה, בכפוף להוראות חוזה זה, על כל טענה אחרת מכל מין ולוג שהוא בכלל הנוגע במצבם של המרקען, שהיה ניתן לבדוק במועד חתימת חוזה זה.
- מבלי לגרוע מכלליות הצהורותיו ובכלל זאת אלו המתיאחות למגרש, לרבות גבולותיו והשימוש בו ע"פ התב"ע החלה על המרקען.
- עוד הוועד לokane כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובות הבנק, כמפורט בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להן ולביצוע המשולט של כל התcheinויות התקונה, מכירה וחתימת החברה כלפי התקונה כי הבניין נבנה/יבנה והמוכר ימסר לו והזכויות בו תרשמנה על שמו באופן האמור להן בחוזה זה.

בנייה

6. החברה מכירה וחתימת כי בנטה/בונה על חשבונה את הבניין ואת המוכר בהתאם לתב"ע, להיתרי הבניה ולמפרט שלא יפחח מהמפרט המקורי במרקען. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המקורי שבו, יקבע התיאור המילולי. מובהר בזוזה שיטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בזו מכל דירות (טופט של מפרט), תש"י-ז-1974, לא תחשפנה כהפרת חוזה זה או שיינוי ולא תזקינה את התקונה במאומה. טיטיות אשר איןן קבילות, אם בא עקב זרויות של רשותות מסוימות, לא תחשפה כהפרה של חוזה זה, ואולם תוכינה את התקונה בזוזות לביטול החוזה ולהשנת הכספיים ששילם עפ"י החוזה על חשבונו מחיר המוכר בדרכו הקבועה בסעיף קטן 24.2 להלן. והכל בהתאם לאמור בספח "ז" לחוזה זה.

מסירת המ麥ר

.7 מסירת המ麥ר :

7.1 החברת מותחיבת למסור ללקוח את החזקה הבלעדית במ麥ר כשהוא מושלם, לאחר שהתקבל טופס 4 לדירה, ובהתאם למפרט (בכפוף לחווראות סעיף קטן 7.3 להלן), כשהוא פניו מכל אודס ומכל חפצ' וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שנייה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, וזאת במועד ש לא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח "ב"** להזוהה זה ובכל מקרה בהיותו מושASH (להלן: "תאריך המסירה") בכפוף לאמור **בנספח "ב"**.

החברת ויהיה זכאייה להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שஸירה ללקוח הוועדה על מסירה מוקדמת כאמור לא יותר מחדשים לפני תאריך המסירה שהוקדים, הקדמת תאריך המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהטכנתה הקונה שתינתן בכתב ומרASH, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבותיו לפי חוזה זה ולקל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

מובחר כי בכפוף לכך שתקונת יומו במלוא התחייבותיו למועד המסירה, ובכפוף לשעבוי לטובת הבנק המלווה ושיעבושים ו/או משכנתאות שיקבל הלקוח, ובכפוף לדרישות הערת אזהרת לטובת **משתב"ש** ו/או רמיי כאמור בסעיף 9,10 לחזזה זה, **תימסר החזקה במ麥ר** ללקוח נקי מכל משכנתה ו/או זכות צד ג' אחרת.

7.2 אישור במסירה:

7.2.1 אישור בהשלמת המ麥ר ובמסירתו ללקוח שלא עולה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבות החברה בהסתס זה ולא י许可 את הקונה בסעד כלשהו.

7.2.2 אם כتوزאה מוגרים שאינם תלויים בחברה ושאין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כלל, פעולות איבה, מהומות, שבויות ו/או השבתות כליליות בענף הבניה או במשק, מחסור כליל ארצית בחומרי בנייה, מחסור כליל ארצית בכח אדם (לרבות עקב סגר כלל הגבלת כניסה פועללים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, אישור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות עיי הרשות המקומית שאינו באשمت החברה, צוים ממשלטיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשمت החברה, יכול עיכוב בהשלמת המ麥ר, ידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מוחפה או העיכוב הניל, ובמקרה זה ידחה אף התשלומים האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לロー התשלומיים. החברה תנקוט באמצעות סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת המ麥ר.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיתת מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשמעותו, או שהיא עליה לקחת את הטיקון לגביים באופן סביר.

7.2.3 בסמוך לאחר שנוצע לחברה על הצורך לדוחות את מועד המסירה בשל אחת מהנסיבות המנוונות בסעיף זה, ולא יותר מחדשים לפני מועד המסירה (לפי המוקדים מביניהם), תודיע החברה ללקוח על דחיתת מועד המסירה ותפרט בהזיהה את הטיבות לדוחה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאה הודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדוחה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהזעה נפרדת עם היודע לה אוזות הנוטינט הניל.

7.2.4 על אף האמור לעיל, במקרה שה לצורך לדוחית מועד המסירה מאתה הטיבות המנוונות בסעיף זה התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להזיע ללקוח על דחיתת מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנוצע לה על הצורך לדוחות את מועד המסירה, ובכלל שבנוסף להתקיימות של תנאי סעיף זה, החברה לא יכולה לאוותה יכולת לצפות באופן סביר, בעת כריתת החזקה, את התרחשותו של הגורם המעכ卜 את השלמת המ麥ר.

<p>במקרה שדוחיות ממועד המסירה לפי טעיף זה תעללה על ששה חודשים ממועד המשירה (להלן ספק מובהר כי מניין שת החודשים כולל את התקופה בת החודשים המנוייה בס' 1.7.2.1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההחלטה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצוירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדיון לגבי ביטול של חוזה במקרה של סיכון.</p>	7.2.5
<p>כל שהחברה לא מסרה את הדירה לkoneksi לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המשירה, זכאי הקונה לפיצויים בכפוף לטעיף 7 לחוק המכר (דירות). ללא הוכחת נזק, בסכום המפורט להן, בעבר כל חדש או חלק ממנו ממונו המשירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:</p> <p>סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבר תקופה שתחלתה במועד המשירה וסיומה בתום שmenoña החדש ממועד.</p> <p>סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבר תקופה שתחלתה תשעת חודשים לאחר מועד המשירה ואילך.</p>	7.2.6
<p>הפיצויים הקבועים בטעיף 7.2.6 ישולמו בתום כל חדש بعد אותו חודש. הפיצויים بعد ששים הימים שתחלתה במועד המשירה, ישולמו בתום ששים הימים האמורים.</p>	7.2.7
<p>למען הסר ספק מוסכם, כי במהלך 60 הימים הראשונים של האיחור כאמור, עד מתן הודעה החברת ואו מי מטעמה כי המכר מוכן למסירה, יראו את המכר ככזה שהועמד על ידי החברה לרשות הקונה, לרבות לעניין הפקת מנין מי האיחור במסירת החזקה לקונה. למען הסר ספק, המשירה תעורך בתיאום עם הקונה ובהתאם להוראות המכרז.</p>	7.2.8
<p>מושג, כי הקונה לא יהיה זכאי לאמור לעיל בכל מקרה בו תוכית החברה שחויה המוצדקות נובעת ממעשה או מחדר של הקונה ובגדיר כך גם לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו מהחברה בגין הדוחה במסירה.</p>	7.2.9
<p>מושג כי, ככל שהקונה יתعقب ביצוע הבדיקות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט, יהיה הקובל המבצע מטעם החברה רשאי לבצע את הבדיקות כאמור, בהתאם לשיקול דעתו, עבור הקונה.</p>	7.2.10
<p>המכר יחשב כמושלם למטרות מסירה וכראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבוזות הפיאות בוגרש ואו במרקען ואו בעבודות גמר בבניין ואו במוכר ובלבד שהעבוזות לא ימנעו שימוש סביר במוכר למטרות מגורים, לרבות גישה טבילה ובתחיה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגלי ושל כל רכב ולבבות חיבור הדירה לרשות החשמל, למיט, לביבוב והפעלת מעליות וonestlyים תקינה אחות לפחות. והא רשאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדיו) בסמוך לבניין, עד להשלמתה החניה ומסירתה.</p>	7.3
<p>העבודות דלעיל תושלמה בتوز' זמן סביר בנסיבות העניין ובאופן שימנע, ככל האפשר, הפלעתה לקונה.</p>	
<p>אין כאמור כדי לגורען מזכויות החברה לבצע שינויים בפתרונות החזוק לבניין ובחקיקי הבניין המוחברים ליתרת חלקו הפרויקט בהתאם להמשך בניית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה מעת על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר במוכר למטרות מגורים.</p>	
<p>יובהר כי בשנה שנית שמיטה על פי מסורת ישראל, אין מתיירות בהזות את עיבודו הקרקע, לרבות מלאכת זרעה ושתייה וכיוצא בזה, למעט עבודות שטחוניות שמיירת הקאים בלבד. כמו כן, ישן מלאכות אשר ביצוען על פי המסורת אסור עוד במהלך השנה שלאפני שנת השmittה.</p>	
<p>לאור כאמור, ככל עבודות הגינון אשר מתקיימות, ככל שמתבצעות ע"י החברה ואו מי מטעמה בפרויקט ואשר ביצוען אסור בשנת שמיטה ואו עבודות אשר ביצוען אסור בפרק הזמן שלפני שנת השmittה, לא יבוצעו במהלךה של התקופה בה נאסר ביצוען. עבודות אלה יבוצעו ע"י החברה בתוץ פרק זמן של 3 חודשים לאחר סיום שנת השmittה, או עד 3 חודשים ממועד מסירת הדירה לפי המאוחר. המכר יחשב</p>	

כמושלים וכראוי למסירה גם אם הפרויקט יבנה בהדרגה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה, אף אם לא יבנה/ו נסף/ים במגרש/במרקען (זולת הבניין בו יהיה המכר) והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר.

המוכר יחשב כמושלים וכראוי למסירה וזאת באופן שייחס בתואם את הוראות חוזה זה וחוראות כל דין ואף אם טרם הושלמו עבוזות הפיתוח במגרש. לחברה הזכות בתק"ס כ-6 חודשים ממועד המשירה בפועל, להשלים את הפיתוח באופן חלקים הצמודים לבניין ולהפריד את החלקים הצמודים כאמור ואת הבניין, ככל הנילען במידת הסביר מחלקים אחרים של הפרויקט בגדר זמנית או באמצעות ארעוי אחר שתבחר החברה בתוכנות שתקבע החברה.

7.4 קבלת המכר :

7.4.1 הקונה מתחייב לקבל את החזקה במכר בתאריך המשירה אף אם לא הושלמו בו העבוזות כמופורט בסעיף קטן 7.3 לעיל.

7.4.2 סמוך למועד שלמתה המוכר תשלח החברה לkoneksi והודעה בכתב, ובתזמין את הקונה לקבל את המכר לרשותו, ממועד שיتوוסף בין לבני החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלווה הודעה.

כל שהkoneksi לא יתא מסעוד למסורת המכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את המכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת נספת, ובתזמין הקונה בשנית לתואם מועד למסורת המכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלווה הודעה זו.

7.4.3 הקונה יהיה רשאי לבדוק את המכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובמשך למועד המשירה, בתואם מראש עם החברה. ממועד המשירה תיערך ע"י החברה והkoneksi תרשומות, אשר תיחתט על ידים, ובה יצוין כל פגס,ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המשירה (להלן: "פרוטוקול המשירה").

7.4.4 פרוטוקול המשירה יכול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

7.4.5 אין בעריכת פרוטוקול המשירה כדי להיעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא הי תואם נסיפות, בין שניתן היה לגלוון בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה לגלוון כאמור, ואין בכך כדי למנוע מהkoneksi להעלות טענות בדבר אי התאמה.

7.4.6 אין בעריכת פרוטוקול המשירה כדי לסייע או לשלול את אחוריות החברה על פי כל דין.

7.4.7 אין בפרוטוקול המשירה ו/או ביצוע המשירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהוא נ מסרה לשבעות רצון הרוכש.

7.4.8 7.4.6 – 7.4.7 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.4.5, 7.4.6 ו- 7.4.7 בפרוטוקול המשירה.

7.4.9 החברה תזאג לתקן את המצוין בפרוטוקול המשירה ואשר יוסכם על ידה כליקוי/פגס בתק"ס זמן סביר.

7.4.10 קבלת החזקה במכר על ידי הקונה תהווה ראייה כי המכר נמסר לkoneksi.

7.4.11 בכל נקרה שהkoneksi לא יוכל לקבל את החזקה במכר במועד המשירה, ובמועד המשירה הנדרשה כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרובות סעיף 10להלן) כאילו קיבל את החזקה במכר ללא כל הסתייגות לגבי מכבו, ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל במכר, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר המכר וכל סכומי חכسطן ומגעים ממנו, ולאחר מכן כל התחייבויות לפי חוזה זה.

7.4.12 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.11 לעיל, הרי בכל מקרה שהkoneksi לא יבוא לקבל את החזקה במכר במועד המשירה, וגט לא במועד המשירה הנדרשה כאמור לעיל, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברת, מיד לפי דרישתה, את כל החזאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לחברת עקב כך, לרבות חוות הטיפול, וביתוח המכר, ותשולם המסמים השוטפים בגיןו, ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החוויות המוטלים על

הකונה בעניין הוצאות החזקתם הממכר, הבניין וחרוכו המשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחיה במוועדי המסירה בגין מעשה/או מהזל מצד הקונה. למניעת טפק, מובהר במפורש כי החבורה לא תהיה אחראית במצב הממכר ולכל נזק, קלקל או פגש שיתהוו בממכר לאחר תאריך המסירה, למעט אם גרטס ברשלנותה, ובהתאם לאחריות החבורה כ"שומר שמירה, תהא תיא שומרת שכר.

7.4.13 במעטם המסירה תינתנה לקונה הנחיות/או אזהרות, בכתב כפי שיידרש עיפוי שיקול דעת החבורה בנסיבות העניין ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות), באשר לתוכנות מיוחדות של הממכר/או הרכוש המשותף/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחבורה את כל ההנחיות/או האזהרות כדיליל ולפעול באופן קפדי בהתאם להן. הודיע לkoneksi של נזק/או פגש/או אי התאמה שיתהוו בממכר/או שיגרמו לשביכתו ואשר יוכת עי' החבורה כי ניתן היה למנוע עי' מילוי ההנחיות/או אזהרות כדיליל, יהיה באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדודש מהחבורה את תיקונם.

7.4.14 כל האמור בסעיף קטן 7 זה יחול בכפוף לחוק המכר (דירות) תש"ג-1973 (להלן ולעיל: "חוק המכר (דירות)".)

8. מסירות הרכוש המשותף:

8.1 החברה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלקו הימנו ומעשה לקונה או לכל רוכש (אחד או יותר) אחר של חלק בבניין או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר (להלן: "המייעץ לקבלת הרכוש המשותף"). הקונה רשאי לפעול בתיאום עם יתר הקונים למינוי נציג לקבלת הרכוש המשותף, וזאת עד למועד מסירות הדירה הראשונה בפרויקט, בלבד. ככל ולא תתקבל אצל החברה הודעה על מנתוני נציג לקבלת הרכוש המשותף כאמור, תהיה החאלטה לשיקול דעתה הסביר של החברה.

8.2 קבעה החברה את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלקו הימנו אויה הקונה חייב לפי חוותה החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקבע בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל הקונה גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו ועשה אף בשם ותהייבט.

8.3 קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של חלק בבניין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי כי אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף יהיה מושמץ בלבידת מטעמו, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה. החברה תתלה מזועעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.4 הוראות סעיף 7 לעיל המתיחסות לקבלת הממכר יחולו בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדורגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאיות למיסור למיזוג נחכמתה, כי הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת/או מייעץ טכני שאינו מועסק בחברת, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למיסירות אחרות חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתיחס אליו.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש צילקמן:

חלקים ברכוש המשותף לבניין/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או נמסרו עי' החברה בהזרגה, לרבות לפני מועד מסירת הממכר לקונה במצבם המתויר במפורט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותן חלקים, בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הממכר. החל ממועד מסירת אותן חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותן חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בממכר ליידי הקונה.

- העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על טעפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך
החברה על פי שיקול דעתה הטבעי, גם על מסורת רכוש מסווג הצמוד או הסמוך
לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו יהא המ麥ר, בשינויים המחויבים, לרבות באופן
בו יהא זה הקונה (או דיר אחר בניין או בניינים אחרים במגרש) אשר ייקבע כגורם
המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי,
ימסרו שטחי החניון המשותף לדיריו הבניין הראשון שיוכלו.
- 8.5
- 8.6 מבלי לגרוע מן האמור, הבית י:right; רשות כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי
הרוכש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יוחזק ביחד ע"י כל בעלי
הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשייה בעלות הגינוי, המיט, החשמל וכיו"ב.
- 8.7 למען הסר טפק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרוכש
המשותף למועד מסירתו עפ"י הוראות חזזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות)
ובנתנאי סעיף 10 להלן.

リスト

- 9.1. החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החויבים המוטלים עליה בקשר
לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואייחוד התקרקע בה נמצא המ麥ר במועד
המועד ביותר האפשרי, בכפוף להוראות החוק והמוכר.
- 9.2. החברה תגורום לכך שתירשת ע"ש הקונה בפנקסי המקרקעין בעלות או חכירה
מהוונת על המ麥ר, שתנאייה יהיה כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שהיה מוכבל
ברמי"י באותה עת (להלן: "חוזה החכירה"), והכל בהתאם לזכויות החברה
במקרקעין.
- 9.3. ככל וחזות במכר הינה חכירה, הקונה מתחייב לחותם על חוזה החכירה מיד על
פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדורתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים,
לחחותם על חוזה החכירה מכח ייפוי הכח המצויר בנאפק ד".
- 9.4. התוצאות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התוצאותיו
כלפיה.
- 9.5. החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יותר מトום
שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואייחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1)
לחוק או ממועד העמדות הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. החברה מתחייבת
לגורום לרישום זכויות הקונה בדיירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יותר מトום
שיעור חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת
הדירה, לפי המאוחר.
- במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת
לרישום זכויות הקונה בדיירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יותר מトום שישה
חוושים ממועד רישום חלוקה ואייחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק, או ממועד
העמדות הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.6. הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עוזי'ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמי"י, במועד
שיטוואם עמו מבין שלשה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהזעה מוקדמת
של 7 ימים לפחות לקבالت רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחכירה
לא יותר מאשר תוך 10 ימים מהזרישה לכך ע"י החברה את כל התוצאות, הקבלות
והאשריות הדורשים לביצוע של הרישומים הניל וכאן לחותם מיד לפי דרישת
החברה על כל השטרות, תצהירותים ויתר המטמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל
הנסיבות שידרשו לשם ב奏 הירושומים הניל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה
ו/או בפני עוזי'ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמי"י כאמור, במועד שתואם עמו מתוך
שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן
יהה לבצע את הרישומים הניל במועד שנקבע לכך, הקונה לא תהיה טעונה בקשר עט
אייחור במועד הרישום, וכן ישא הקונה בכל הנסיבות, המיט, האגרות ותשלומי
התובה הנוספים שנקבעו מכך ויהיה חייב לחשב לחברה ולפוצותה על כל הנזקים
וההוצאות שיגרמו לה עקב זאת.

- בוחש תקופות הרישום האמורות כאמור בסעיף זה, לא יבואו במנין תקופות שהחברה הוכיחה לגביון כי העיכוב ביצוע הרישום גורם עקב סיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הינה למנוע את קיומן. 9.7
- החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשט ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה. 9.8
- למען הסר ספק יובהר, כי תקנית זכות בעליות בדירות מחייר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמי'י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו. 9.9
- הואץ לרוכש שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בממוך הערת אזהרה בנוגע למגבלות המכירה. כאמור וכמפורט בסעיף 23 לחוזה זה. 9.10

אחריות לפגמים

- .10.1 החברה תיקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה במכר, לעומת תיאורו במפרוט או בתקן רשמי או בתקנות התקנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינט במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקן חלה על החברה על פי הוראות חוק המכרכ (זירות), תש"ג-1973 (להלן בהסתמך: "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכרכ"), וזאת לפחות התקופות הקבועות בחוק המכרכ.
- 10.2 התוצאות החמורה לתיקון אי התאמה כאמור לעיל, מוגנת בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיוס כל אי התאמה ותיק שנה ממועד המSTITיה, ואם לא ניתן לגלויה בבזיקה סבירה בעת העמדת הדירה לשות הקונה, תוך זמן סביר מהוות בו נתגלותה אי התאמה (בהסתמך זה: "הਊעה בדבר אי התאמה").
- 10.3 התגלתה אי התאמה כאמור וניתנת לניקון ואשר החברה מחייבת לתקן על פי הוראות חוק המכרכ או הסכם זה, וניתנת לחברה הוועדה בדבר אי התאמה, תיקן החברה את אי ההתאמה כליעל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה מאפשר לחברה הזדמנויות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 10.4 ניקונה מתחייב לאחר שחברה תיקינה אותה פעמי'ת או יותר במשך שנתיים שתחילה במועד הוועדת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקינה של אי ההתאמה דוחף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הוועדת הקונה, רשאי הקונה לתקן והחברה נושא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הוועדה מוקדמות על כך בכונגה טרם ביצוע חותיקון.
- 10.5 החברה תבצע את תיקון אי התאמות שהיא חייבת ביצוען כאמור בהסתמך זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממוצע מסירות הוועדת הרוכש בדבר אי התאמה.
- 10.6 הכל שכתוצאה מביצוע תיקונים עיי' החברה כליעל ייגרם נזק למוכר לשט בזיקתו וכי לבעצם את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהויה נזק לביצוע המכר תיקונים שיידרשו בנסיבות בבניין או ברכוש המשותף, ובלבז' שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאות מראש עם הקונה.
- החברה תוכל להציג ללקוח נזקה כתבי התחייבות מתקבלים שבנטקו בبنית הבניין או מספקים של חברות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקובלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבוזיות או המתקנים, המרכבות, המדרגות, החדרים והסגורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה ללקוח כתבי התחייבות או תעוזות אחרות כליעל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לבעליים או לספקים בכל הוועדה בדבר אי התאמה כליעל ולהעביר העתק מפניהם לחברה. במקרה שהקובלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לזרישת הקונה או שהקובלן או הספק לא יוכל לנצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמוונה לחס כוונס נכסים זמינים או קבוע, שלא בקשר הקונה, יהיה הקונה רשות ולפנות לחברה בזרישה לביצוע התיקונים ואי התאמות כאמור בהסתמך זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין כאמור כדי להסביר מהחברה אחראיות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

	10.7 ביצוע ותיקונים : 10.7.1 החברה תבצע את התיקונים הדורשים לפי סעיף זה במהלך תקופה הבדיקה/ או עם סיום, מותוך מוגמה לבצע את כל התיקונים, אם ייהו, בכל הבניין/ בעת ובונה אותה, והכל תוך זמן סביר.
	10.7.2 באם אי ההתאמה תחייב תיקון דוחוף, תתקן החברה את אי ההתאמה בתקדים האפשרי ובהתאם לאופי אי ההתאמה. אין באמור כדי לגרוע מההוראות קוגניטיות (כופות) בחוק המכבר (דירות).
	10.7.3 היא ולפי שיקול דעת החברה אין הפגמת נזק אופן סביר אליו תהיה החברה פטורה מבוצעו התיקון, ובמקרים התיקון, ותהא היא חייבה לפצחות את הכוונה על חנק המשמי היישר שנגרכו לו עקב הפגמת.
	החברה מתחייבת להסביר המצב לקודמוו בטיסות התיקון, היה וייגרט למכור נזק הנובע מביצוע התיקונים, תפצה החברה את הכוונה בגין הנזק הישיר בלבד או תתקן את הטעון תיקון, ובלבבד שהנזק נגרט כתוצאה מביצוע התיקון.
	10.8 הוראות טעיפים קטנים עד 10.7 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הקיימים : 10.8.1 תקופות הבדיקה יתחילה מיום מטויות הרכוש המשותף למי מהחוקינים בפרויקט.
	10.8.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל ממכר בגין נפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הממכרים בגין נסוחה, ולפיכך כל חוותה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי ממכרים בבניין ביחיד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על ה证实 במסמכתם כאמור.
המثير	
	11.1 בתמורה לממכר וליתר התטיביותה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשפט לחברה את הסכום הנקוב בנספח "ב" כמחair הכלול לעיל ולהלן: "מחair המפני" (וזאת בשעוריות, במועדים, בתנאים כפי שנקבעו בנספח "ב").
	11.2 מובהר כי מחair הממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח "ב" , והתוטפת הנובעת מהצמידה ותוטוף למחair והממכר ותהייה חלק ממנו.
	11.3 מחair הממכר יעוזן כמפורט בנספח "ח" לחוזה זה בעניין "שינוי במחair בהתאם לייתר הבניה שיתקבל בפועל".
	11.4 בנוסף למחair הממכר, ישלים הקונה השתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,803 ש"ח (ובמיללים: חמישת אלפי שמות שמונה מאות ושלושה ש"ח), שסת 4,960 ש"ח (ובמיללים ארבעת אלפי תשע מאות וששים ש"ח) בתוספת מע"מ כדיין. או חצי אחו (0.5%) בתוספת מע"מ ממחair הממכר – לפי הנמו"ץ. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחair הממכר, בהנחה אישית שתימסר במעט חתימת חוזה זה, לפקודות ב"כ החברה – "זקסלר ברגמן ושות", עורכי דין" (כהגדרותם להלן), בהתאם لتיקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהוות חוזה לטבות צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהוות הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין. אין כאמור בס"ק זה לגורע מהוראות סעיף 30 להלן, בכלל ויבוטל ההסכם, שכ"ר הטרחה יושב לקונה באופן ייחסי לפועלות הרישום שבייע עותה"ז עד מועד הביטול.
	11.5 הוראות סעיף זה הין יסודות בחוזה זה והפרtan תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הקונת

- בהתיקח להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשלי"ה-1974. 12.
 (להלן: "חוק הבטחת השקעות"), מצורפת בזאת "חוודעה לקונת":
- 12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים שシリים הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר המכר, למעט רכיב המעד", בטוחה של ערבות בנקאיות לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "הבטחת"). יובחר כי יוצאו מכתב החרגה כמתחייב בזין וועלותם תחול על החברה.
- 12.2 מוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק במקרים הקבועים בתחום הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.
- 12.3 ככל ובמועד מסירת המכר לא התקיימו תנאים חוק הבטחת השקעות המתיירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עוזד שאינו בניגוד עניינים שייבחר על ידי החברה, ושאינו בגין החברה (להלן: "הנאמן"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:
- 12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקודה בידו כאמור.
- 12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידו הנאמנות.
- 12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מיידי בנסיבות אישית בנסיבותיה החברה, לשם ביטולה, מיד לאחר מסירות הדירה לקונה, חוותית חוזה חכירה עט רמי'י בגין המכר או רישום חזרה לטובה הקונה על זכויות החברה בממכו, ובillet מכתב החרגה מונונה (שלושת התנאים במצטבר).
- 12.4 בוטל חוזה זה哉ין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, ולהיה החברה זכאית לבטל את הערכות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרית שנותנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערכות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, נגד קבלת הסכומים הניל.
- 12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה ואולט במרקחה והקונה יעכב ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר המועד הנקבע בחוק הבטחת השקעות או בחוזה וזה המאפשר את ביטולה, לרבות אך לא רק במקרה שיעכב או ימנע השלמת המכר ו/או מסירות החזקה בממכו לידי, כי אז יהיה אחראי לכל נזקי החברה בגין כך, לרבות בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המגיעה כאמור. ככל שהבטוחה תחולף, עלותה תחול על החברה.
- 12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקראען, תשכ"ט 1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, למעט הערת אזהרה מפורטת אשר תייחזך למוכר, והכל בתנאי שנסתרה לكونה בטוחה – מסוג ערבות או פוליטה בלבד – על פי חוק הבטחת השקעות. לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובה הקונה בלשכה במועד לפי בחריתה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחזך הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד – עט גמר רישום הפרצלציה, ולמוכר בלבד – עט רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט כבירות משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.7 חוות ערך נזק התייחסות הקונה לפי סעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לביצוע התיקייבות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מהיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.
- 12.8
- 12.8.1 הוודע לקונה כי החברה יקרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתה על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכム ליווי יחול האמור בנטוף הבנק המצויר כנספח ג', בשינויים המחויבים.
- 12.8.2 אין כאמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקלבל הלואאה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלואאות מסווג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת המכר (להלן: "הגולם הממן"), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת להחות על "התיקייבות מוכרך" לשם כך, בנסיבות ובתנאים המקובלים בחברה, והכל בכפוף לכך שהקונהシリים לפחות 10% מהותמויה

או 100,000 נס לפי הגובה מבניהט, במימון עצמי (לדירה שמחירה עד 1.8 מ' ש"ח) או 25% (לדירה שמחירה עולה על 1.8 מ' ש"ח). עלות הסבת הבתווח לטובת הגורם הממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.

12.8.3 כל העברת זכויות בממכר ע"י הקונה, במידה ותואשר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנהבר קיבל על עצמו את כל התמייבות הקונה כלפי החברה והבנק, ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 לחן.

12.8.4 למען הטר ספק, מובהר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של פרויקט (נספח ג') המצוירת בזאת לחוזה זה הינה לשם הדוגמא בלבד והיא תחייב את החברה בשינויים המחייבים רק אם וככל שהחומר הסכם ליווי עס הבנק. עד אשר ייחוטם על ידי החברה והבנק הסכם ליווי, יחולו ההוראות הנשפות בדבר הלויי הבנקאי המצורף לחוזה זה בנספח "ג'ג", וכל האמור בחוזה זה ונשפותיו יחול בהתאם הנדרשת.

13. תשומים ומילאים

13.1 התשלומים הבאים (להלן: **"התשלומים החלים על הקונה"**) יחולו על הקונה וישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו מושלים מילאים אלה לפי טיבם:

13.1.1 תשלום עבור מוניט דירטיים למיט, חשמל וגז (במידה שיתחייב בכפוף להוראות המפרט) ובכלל זה, תשלום עבור התקנות מונוה וחיבור לרשות הגז (ואביזרים נמקובל בחברת הגז בלבד והקונה יבחר להתחבר לרשות הגז) לממוכר והתקנות. התקנות מוניות אלה תעשנה לפי הזמןת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. החברה רשאית לבצע תשלום מילאים אלו עבור הקונה במרקחה שאי-תשולם עלול לעכב את החברה ביצוע התמייבותה, אולם לקונה תענותה אותןלו לו ככל הנושא המקווי. במרקחה בו שילמה החברה תשלום מילאים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המשירה, ישיב הקונה לחבורה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור, עד לא יותר ממועד המשירה, בציירף הפרשי הזמןה ממועד תשלום ע"י החברה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

13.1.2 חלק ייחס מיל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור / או בסוג שלא קיים ביום שיוטל על המגרש / או הבניין / או הממוכר / או הרכוש המשותף ביחס לדירה נשוא חוזה זה, ככל שמט כאמור יוטל על ווכש דירה / או הקונה.

13.1.3 החל ממועד המשירה בפועל בהתאם לטעיף 7.4.2, או באותו מועד המשירה נדחה עקב מעשה / או מחдел של הקונה:

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארכנות, התיליטים, המלוות, תשומי החובה, דמי השירותים - עירוניים, ממשתייטים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על הממוכר / או בקשר אליו. מובהר כי נכון ליום חתימת החוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשומי ארוננה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרות/היתל שצ"פ אגרות והיטלים עירוניים וכו'.

13.1.3.2 חלק ייחס ממחניטים החליט או אשר יחולו על המגרש / או על הבניין / או על כלל הרכוש המשותף לרבות חלקייט בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הממוכר לשטח כל יחידות המגורים (לא כולל הצמודות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט, לפי העניין.

13.1.3.3 חלק ייחס מהתשלומים והרכוקים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממוכר לשטח כל יחידות הדירות בבניין / או בית המשותף / או בפרויקט לפי העניין (לא כולל הצמודות) אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צרכיה אשר ניתן להוציא כי לא צריכה בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע אחריות החברה

	לשאת בהוצאות קבועות של אחזקות הרכוש המשותף בגין הדירות הניל. אין כאמור לעיל כדי לגורע מזכוותיה של החברה לאבותת תשומות עפ"י סעיף 7.4.12 לעיל ומכל זכויותה עפ"י סעיף זה.
13.2	על הקונה ליזוז על הרכישה ולשאת בתשלום מס הרכישה ולשלם ישירות לרשות המט, והכול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ולתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס' רכישת), תשל"ה-1974.
13.3	החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון וחובת הקונה כל תשלוט מהתשומים החליט על הקונה, וזאת בכופף לכך שאי-תשלוטם עלול לעכב את החברה בבייעו התchiebyotiah, והחברה דרש מהקונה לבצע את התשלוט כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה עבור לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלוט מהתשומים החליט על הקונה או חלק ממנו, אז יהיה על הקונה להחזיר לחברת כל סכום כאמור מיד לפि זורשתה הראשונה של החברה, אולם תעמידנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושא המקורי.
13.4	mobher כי החברה תשא בהיטל השבחה בגין תוכנית בנין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. ככל ותואשר תוכנית לארח חתימה החוזה ותעניק זכויות בניה נוספת לחברת והיאantha בתן, היטל ההשבחה יחול על החברה בכופף לחלק היחסי של הנאת החברה בפועל.
13.5	החברה תשא בתשלום מס המכנה ו/או מס שבח בגין מכירות הממכר.
14.	הוצאות פיתוח:
14.1	mobher כי כל הוצאות בגין עבוזות הפיתוח הנדרשות ו/או היוזמות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הממכר לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה וכלותה במחיר הממכר, ולא יזריש בגין תשלום נוסף.
14.2	כל זרישה שהיא, בהתאם לממכר, שוטך כל לאחריו מועד חתימות חוזה זה לרבות הוצאות המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שידרשו ו/או שיובצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: בניינים, מדורכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, ישור, גיזוז, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכליים ומתקני מים וכו' (להלן: "UBEZOOT PITOCH NOSFOOT") תחול על הקונה בלבד באופן יחסית, והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, החזאות, התייליטים, דמי התשתפות והתשומים מכל סוג שהוא שיטלו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבוזות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הממכר. ובלבב שמצויבר בהוצאות החלות על רוכש ו/או על בעל זכויות בדירה.
14.3	mobli לגורע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובהר:
14.3.1	כל הוצאות בגין עבוזות הפיתוח הנדרשות להקמת הממכר יחולו על החברה בלבד והן כבר כוללות במחיר הממכר.
14.3.2	זרישת התשלום לא תהיה עקב יוומה של החברה.
15.	ריבית פיגורים mobli לפגוע מאיזה מזכוותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יגור בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקוודה עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברת ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום והשעון (8) לאחר מכן, בגין התקופה שתחילה במועד שנקבע לתשלום ועד לפיקרונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור המקסימלי הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקות ריבית והצמדה ככל שבסעודת תשלום ריבית הפיגרים טרם הותקנו התקנות הניל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגרים"). יובהר, כי ככל ותשולם ריבית פיגרים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גסعمالות ו/או הפרשי הצמדה לפחות כאמור לעיל. אין כאמור לעיל בכדי לגורע מההוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגרים. mobli לגורע מכך שחייב ריבית פיגור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בפיתוח תשומות מן התשלומים על חשבון התמורה יחש כהפרה יסודית רק אם החברת נתנה לkoneksi ארכה בذرיך של הוועדה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה לתקנו. באשר לתשלום הפרשי ההצמדה בגין תמנות הזירה – רק אם הקונה אינו עומד

בתשולם הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום זרישת החברה בכתב ניתן לראות באישור תשלום מהפורה.

האמור יחול בהתאם ובשינויים המחויבים גם על תשלוםם אותן החברה נדרשת לשלם כאמור, ככל ויתיו כאלה.

יפוי-כח

.16

בפועל החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להציג ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשות עורך הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשני העתקים, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן **בנספח "ץ"** וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרטס לחברת במוועד האמור.

בבצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח יפעלו מימי הכח בהתאם להוראות החברה ואו הבנק, לאחר שיפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.

מיופי הכח יהיו ושאים לעשות שימוש ביפוי הכח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויותיו של הקונה בזירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

שינויים

.17

הואיל והחברה הזדיעה לקונה על חשיבות חוזות החיצונית האתנית של המכוירים בבניין ושל חלקו מסווג בו, וכן לעובדה כי הבניין מחווה ואו יהוה חלק מפרויקט בעל תוכנן ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בממכר ואף לאחר רישומו על שמו בלשכה לא יעשה שינוי החוגרים מஹיר הבניה או הטעונים יותר עפ"י כל דין או שינוים כלשהם, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזות החיצונית או החלונות או המרפומות של הממכר או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שנוי מבנה, צורה או צבע) או כל שינוי או תיקונים בממכר הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף או את הבניין או איזה מחלקיו ואו יחידותיו או לשנות את ערכם וambil לפגוע בכללות האמור לעיל לא לבצע טగירת המרפסת, שינוי מעקה, טרגיט, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפומות, התקנת מזגניות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרוסות אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הרשותות לכך, מראש ובכתב.

בתוקון הבית המשותף תהא החברה רשאית לקבלו כי לאחר גמר בניית הפרויקט ורישום הבניין כבית משותף תידרש הסכמת הרשותות וכן הסכמת נציגות הבית המשותף, בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף כאמור.

חוודע לקונה שלא ניתן לו לבצע שום שינויים פנימיים בממכר החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתחה הזירה. שינויים פנימיים שייעשו בממכר לאחר קבלת מפתחה הזירה יעשו על ידי הקונה עצמו ו/או מי מטעמו, על חשבונו, ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין השפעתם על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לתקופות בדק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור זה בסעיף זה כדי Lager עותם סעיף 17.1 לעיל בוגע לשינויים חזק.

לא ניתן לקבל זיכוי בגיןdit ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט המפורטים במפרט המכר, אשר יזומי בסכומים הנקבעים בו ויקווו מהתשולם האחרון שישלם הקונה בגין המכר.

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכוי כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברת בקשה חתומה לביצוע לזכויים, בטופס המופיע במפרט המכר, בתוך 60 ימים ממועד קבלת היתר בנייה לבניין, והחברה תאשר את קבלתו בכתב.

הוראות סעיף 17 זה הינה יסודות חוזה זה.

הזכויות בבניין ובסביות

.18

הוראות חוזה זה וכן הוראות כל חוזים אחרים שנחתמו או שיחתמו עם קונים אחרים מהחברה, הוראות כל חוזים אחרים שהחברה קשורה או שתמיה קשורה בהם, כל התcheinיות שהקונה או אחרים קיבלו על עצם וכל תכנית בנין עירית יוצרים תכנית בניה (Building Scheme), אינם מבילים את החברה בשימוש, בנזול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מחייבים כל הזכות לפיק החברה /או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם ותוכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מלאה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרות חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים להזזה זה. הוועד לكونה בזה כי :

18.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מלאה שהוטלו על הקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין.

18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התcheinיות מלאה שקיבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.

18.3 החברה זכאיות לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות והתcheinיות המתייחסות למקרקעין בין אם הוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה ובין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם יוטלו או שייחו קיימים לאחר חתימתו.

18.4 להסרת טפק מובהר בזאת כי החברה אינה מחויבת כלפי הקונה בכל צורה שהיא לאכוף כלפי דירות ו/או בעלי זכויות אחרים כל הוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימים.

.19

19.1

19.1.1 הוועד לكونה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק במכרז והוא מטייל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או לבניין לרבות כל תובה בקשר להשלמת הפROYKT שלו.

19.1.2 הוועד לكونה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרוס נצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתיננתה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשוות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה, ובבלבד שאין מדובר בזכויות בבניין (מכר היוצרן הינו לאחר שהחברה מכירה את כל הדירות בבניין (מכר אובליגטור). מובהר כי לאחר שהחברה מכירה את כל הדירות בבניין היא לא תשאיר ברשותה כל חלק מהרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשויות והעתידיות).

19.1.3 הוועד לكونה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסבירותם לרבות כי שהזג בפרויקטים ו/או במידעות ו/או בכל תיאור ויזואלי, מיולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשנות מעת לעת על פי שיקול דעת החברה ו/או על פי קביעת רשותות שונות לרבות עין מיקוט דורותים, שבילים, גינות, מעברים ולרכבות לעניין מיקום בניין, צורותם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה ובבלבד שהמוכר (יחסות הדיר עימה על הצמדותה) ייבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על החקלח/המגרש לפי התקב"ע.

19.1.4 הוועד לكونה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתירת דלתות הרכב בchniah, עשויה להיות חזירה לתהומות חניה טמונה ולكونה אין ולא תהיה כל טענת אי התאמה בקשר לכך.

19.1.5 הוועד לكونה כי החברה תקיים בפרויקט חדרי טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ובאיורים נלוויים לשם מתן אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברות חשמל ו"יבזק" לפי העניין והן בעלות הזכויות בהם ובאחריותם המלאה בכל הנוגע להקמה ולפעול. הוועד לكونה כי בתכנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות ההנאה שיורשו לטובתו של

החברות הניל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחוביהן של החברות הניל בחודרים האמורים, הכל לפי קביעות החברות הניל לרבות כאמור בסעיף 19.3.5 להלן. החברה מתחייבת, כי בכפוף להוראות כל דין וורישת הרשותות המוסמכות, וככל שזה תלוי בה, לא תיזום הצבען של אנטנות טולALAROT על גג הבניין. התחייבות זו תחול עד למועד מסירת הרכוש המשותף. מובהר, כי סעיף זה בכלל מקרה לא יכול על הוצאות אנטנות כבלים, תלוייה ורדיואנטנות שאינן טולALAROT המיעוזות לצרכיו דיררי הבניין.

19.1.6 מבלי לגזע ובכפוף להוראות סעיף 19.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תכנון התב"ע החברה תהא רשאית לנידך זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות בין מגרשים שונים בפרויקט, ועל פי כל דין. בכל מקרה החברה לא תהא רשאית לייזום שינוי תוכנית בנין עיר (תב"ע), למעט הקלה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

19.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ואו חבות כלשהי בגין תכנון קיים /או עתידי בסביבות המגרש.

19.3 מבלי לפגוע ביכולות האמור בסעיף קטן 19.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה והסביר, לתב"ע ולפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הממכר על שם הקונה להשתמש ולמשם את כל אחת מהזכויות המפורטוות להלן:

19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לאלק וליעץ את המקרקעין (למעט הדירה ייחודה הממכרת) ולהקנות בהט כל זכות בכל דרך שתראה לנכון, אף בחלוקת הגובליס בבניין ובמוכר.

19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות /או שייהיו קיימות בבניין /או בכל בניין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בנייה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוחה, הוספת קומות, הוספת בניינים, הגזלת שטחים וכו', וזאת ללא כל אגבלת שהיא לגביה מספור הייחודית הגולთ/הקטנתו, סוג היחידות, צורתו, מקוםו, גודלו, תכלייתו והשימוש בהן ובלבב שטח הדירה ואצמדותיה ע"פ החוזה לא ישתנה.

19.3.3 לעשות במקרקעין קראות ענייה, לרבות לא לעשות בהם מאומה, וזאת ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין לפי רישיון בנייה קיים ובין לפי כל רישיון בנייה או תיקון לרישיון בנייה שיתה בעתיד.

19.3.4 לטעור באופן זמני מעברים, חזורי מדרגות, ורמי גישה לבניין או לכל ייחודה מיחסות המקרקעין /או להפסיק באופן חלק או זמני שימוש במעליות או במתזקנים אחרים שבבניין או ביחסות המקרקעין, כל זאת תוך תוקף הסזרות סידור חילופי סביר וב吐וח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש.

19.3.5 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חז/or/טרנספורמציה (חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים לצורך אספקת חשמל /או תזר/or/תקשורת ו/או מתקני גז כמפורט במפרט ובתוכנית מכיר (כל ויחול שיינוי במיקום הניל, תימסר על כך הוועדה בכתב לקונה, אין בהזעה כאמור כדי לאירוע מכל זכות או תרופה הנתוננות לקונה על פי דין). לחברה הזכות להתקנות לחברות חשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק ו/או לחברות הגז, לפי העניין, זכויות בהז/or/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזוכות אחזקות וניהול הרכוש המשותף ו/או בעלייהן חלק יחסית בהוצאות אחזקה ניהול הרכוש המשותף ו/או תשלומי המיטים ותשלומי החובה בגין, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע כלל האמור לעיל בתיקון הבית המשותף, ככל דרך שתמצא לנכון.

19.3.6 לשחקן ו/או לשעבד את הפרויקט והבנייה בכלל זאת לטובת הבנק, ובכלל שבעוד מסירת החזקה במקרקעין לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 22 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות - אם תבחר בכך החברה - על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים כפי שייהי מקובל בבנק באותה עת.

19.3.7 להשתמש בדירה ו/או בីתיות דירות לבניין כמשרדים מכירות ו/או כדירה לדוגמא.

19.4 לא תהיה כל זכויות התנגדות ביחס לתכנון של המקרקעין ו/או הבניין ו/או שימושם, ייעודם וחווקתם, וב└בך שהמקרקעין יבנה בהתאם למפרט אין כאמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין, לרבות הזכות להגשה התנגדות לעובדות התכנון.

הקונה מתחייב לא מהערב, לא להפריע בכל דרך שהיא לפחותה חברה זכאות לעשותו לפי סעיף 19 זה אין כאמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין, לרבות הזכות להגשה התנגדות לעובדות התכנון והקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רוחה שיווכח ע"י החברה כי נגרמת לה עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצד, או עקב הפרת אחת או יותר מהתcheinויות הקונה בסעיף זה.

הקונה מתחייב כי בכל עת, ואך לאחר קבלת החזקה במקרקעין, לא יבקש, יציע או יבצע כל שימוש בתכניות בנין עווית (לבדות תכנית פרטצלאה או חלוקה) בגין המקרקעין מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת החברה לכך אין כאמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין, לרבות הזכות להגשה התנגדות לעובדות התכנון.

19.5 האמור בסעיפים 18-17 לעיל, ובסעיפים 21-20 להלן, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרום החברה לפגעה מוחותית באופיו של הבניין בגין מגורדים בזכויותיו של הקונה על-פי חזזה זה ובשילוב הסביר במקרקעין, ובכפוף לכך שאין כאמור בחזזה זה לרבות בסעיפים המנויים לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י החזזה ו/או עפ"י כל דין לרבות זכאות הגישה לערכאות משפטיות והגשה התנגדויות בוועדות התכנון.

הרכוש המשותף

20.1 הודיע לקונה כי בכפוף להוראות כל דין, רק אותן החלקים של המגורש ו/או של הבניין ו/או של המקרקעין שיקבעו רכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מידי פעם בפעם עד לרישום המקרקעין שם הקונה בלבד, לפי שיקול דעת החברה, ישבבו רכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכושה של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון.

20.2 הזכות המלאה לחברה להציג כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות כל חלק הבית המשותף וזכויות הבניה בגנים, קיימות ו/או עתיקות, לייחודה או ליחידות בית המשותף לרבות לייחודה/ות שאינן זוגמות המקרקעין, הכל לפי הוראות תוכניות ומפרט המקרקעין (להלן: "תחלק המוצמד") והכל בכפוף להוראות סעיף 19.1.2.

20.1 בהסכמה בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה, וכל מי שייבוא בכוחה או במקומה בזכות, לנצל את החלק המוצמד, לשנותבו כל מעשה אשר היה זאת זכאית לשנותו על פי הוראות חזזה זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות לפתחם חלקים הגג האמורים ולהברים לזריזות אליהם הם מוצמדים, וכל זאת אף לאחר יישום הבית המשותף ורישוט המקרקעין על שם הקונה בלבד והכל בכפוף להוראות סעיף 19.1.2.

20.2 בהסכמה בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה לשנות את ההצמדה מעט לעת, בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מיחידה/ותathan היה מוצמד והצמידתו לייחודה/ות אחר/ות, בהתאם בעלי יחידות אלה.

20.3 הודיע בזאת כי אחת המעליות שייתקנו ע"י החברה לבניין, תהא בעלי המאפיינים והתכונות המאפשרות להפעילה "כמעלית שבת", דהיינו, בעלי יכולת הטכנית לעצורך בכל קומת מעודדים וזרים שונים לפי תכנון וכיוונונו מראש (להלן: "מעליות שבת"), ההתלהת בדבר הפעלת מעליות השבת ותתקבל בהתאם להוראות הדיין. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתהווית בכל קשרו והכוון בהפעלת מעליות השבת לבניין.

20.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות נספח יי' לחזזה זה בעניין "בית משותף רב אגפי ו坎坷תו".

תקנון הבית המשותף

.21

הוזע לכוונה שהתקנון המצוין בוטספה לחזק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוין") לא חל על הבית המשותף, ולא יהול על הממכר ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "התקנון המיעוץ") אשר יהול על הבניין /או על הבית המשותף /או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הטביו לקבוע את הוראות התקנון המיעוץ, כמפורט במפרט המכר, ומכללי לגרוע מכך אמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:

- 21.1.1.1. הCMDים מוצמדים וזכויות השימוש והבנייה בהם.
- 21.1.1.2. זכויות וחובות החברה ממופרט בחוזה זה.
- 21.1.1.3. זכויות וחובות הקונה, חברות החשמל ובזק, לרבות ממופרט בחוזה זה.
- 21.1.1.4. הוראות המגבילות ו/או מסדריות את השימוש ברכוש המשותף.
- 21.1.1.5. אחיזת וbezק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניוהלו, אחיזתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק המכר (דיוווט). מען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תמנה חברות ניהול (מתוחזק).
- 21.1.1.6. קביעת השתתפות דיררי הבניין בהוצאות אחיזת ובדק הרכוש המשותף וקביעת יחס ההשתתפות בינהם אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף.
- 21.1.1.7. הוראות המחייבות את הקונה ואת יורתו רוכשי הדירות בבניין לשילוט אחדיד על גבי דלת הדירה ו/או בכל מקום אחר בבניין.
- 21.1.1.8. הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.
- 21.1.1.9. לקבוע הוראות ממופרט בס"ק 19.3.4 לעיל.
- 21.2. כל הוראה שתיקבע בתקנון המיעוץ כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין במיעוץ, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללו.
- 21.2.1. הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיעוץ אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהתאם בכתב Stmtor לקופה וממועד זה הוא חייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעו החברה לקונה את פרטי התקנון המיעוץ, יהול התקנון המצוין.
- 21.3. הזכות לחברה לרשום את התקנון המיעוץ ולערוך בו כל שינוי ואך להחליפו באחרו, וזאת קודם רישום המ麥ר ע"ש הקונה.
- 21.4. הזכות לחברת בכל בקשות שכן אל רשות המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, חמוניה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "הפקץ המוסמך") לצורן מימוש מלאה זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיעוץ. מבלי לפגוע בכלויות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקץ המוסמך בבקשתו לממן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספת ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הCMDות, שינוי התקנון המיעוץ ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרשומים בנפרד) ואו בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ואו בתקנון. תתיימת הקונה על חוזה זה מהווה אישור מראש שלא סיג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובבלבד שזכויות הקונה במ麥ר ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה.
- 21.5. הקונה מתחייב לא להטערב, לא להטענד ו/או לא להפריע בכלל דרך שחיה, במעשה או במודע, לפועלם של חברי בית משותף כל אחד מהמסמכים האמורים בסעיפים 21.3 ו- 21.4 והוא יהיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת ווות, שיגרם לחברת ושיכת על יוזה עקב ההטערבונג, התנוגזות או ההפרעה מצד, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הקונה בסעיף זה. אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע

<p>בזכות הגישה של הקונה לרשות מושפטיות על פי כל דין ובכפוף לכך שלא יפגעו זכויותיו של הרכוש על פי חוזה זה ועל פי כל דין.</p> <p>21.6 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן/או הפרת מי מנתן ומחשב הפרה יסודית של חוזה זה.</p>	<p>.22</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

השימוש בממכר

<p>22.1 מובהר בזאת שהממכר נ麥ר לكونה למטרת מוגרים והקונה מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרת הניל' ובהתואם להוראות כל דין ויהיא אחראי בלבד לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ו/או על ידי הבעלים מטעמו או ברשותו, ומתחייב לשפות את החברת לפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עט כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הממכר.</p> <p>22.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בממכר ולא להרשות שימוש בממכר ולא למוכר, להחכיר, להסביר, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר שלא למגורים.</p> <p>22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטיים וכל מיטלטלים שהם מחוץ לממכר.</p> <p>22.4 הקונה מתחייב כי בשימושו בממכר לא יפריע ולא יתריד את המשמשים ביחידות האחירות בית המשותף ו/או במרקען.</p> <p>22.5 הוראות סעיפים 22.1-22.2 יחולו עד למועד השלמות רישום הממכר על שם הקונה, ובכפוף להוכחת האמור ע"י החברה.</p>	<p>.22</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

העברת זכויות לאחר תום מגבלת המכירה

<p>23.1 מבלי Lager מכלליות האמור בסעיף 9.9 לעיל, עד רישום הממכר בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למכנסן ו/או לשעבד את זכויותיו והתהיבויותיו על פי חוזה זה וכן כל מקצוען לאחר/רים (להלן: "תנעבל") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שתニア כל זכויות שנון בממכר או בקשר אליו, אלא אם נתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לעניין העברות זכויות שביריים וROLONGNTIIM לשימוש הזכויות בלבד, ולרבות במס הטעמים כל התנאים שלහן:</p> <p>23.1.1 הקונה בצע את כל התהיבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לעבר.</p> <p>23.1.2 הקונה המכzie לחברה את האישוריות המאמנתים ב奏و התשלומים החליט על הקונה לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש ע"י החברה.</p> <p>23.1.3 הקונה והנעביר חתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה ע"פ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעביר במשרדי החברה על כתב העברות הזכויות והתחביבות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לביקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברות הזכויות כאמור.</p> <p>23.1.4 הנעביר יחתום על יפי הכה כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.</p> <p>23.1.5 הקונה והנעביר הגיעו את ההצהרות, המסמכים והדיוקנים המתאימים לשלוונות מס שבח ושלםו את מס השבח, מס הרכישה מס המכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימציאו אישור על תשלוםם או אישור על פטור מתשולם.</p> <p>23.1.6 הקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביועת רצונה של החברה, וכן החזיר הבתווה לפי חוזה הבתווה</p>	<p>.23</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

ההשקעות לחברת או העבירה לנעבר הכל כפי שהחברה תורנה. עם השלמתה העברות הזכויות והbijouterie של הבטוחה לكونה, החברה תקנה לנעבר במיליה וודבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.

- 23.1.7 העברת זכויות תבועה בהתאם להוראות צו פיקוח על מחרדי מצרכים ושירותים (קבעת מוחר מרבי לשירותי נוון שירות בעדר רישוט זכויות בפנסיסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 23.1.8 במידה שתكونה קיבל הלוואה למימון רכישת הממכר - המלווה נונן הסכמתו בכתב להעברות הזכויות.
- 23.1.9 החברה תהא רשאית לדריש מהكونה והנעבר כל מסמך נסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע עילן ונוכן של העברת הזכויות.
- 23.2 לאורי רישום הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחביבותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בגין מגבלת המניות בהגדרתה לעיל.
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכוון, להעביר את זכויותיה והתחביבותיה ע"פ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעבורה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחביבות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכלל מקורה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחביבות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לكونה הודעה בכתב סמוך לאחר העבירה כאמור.
- 23.4 הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחביבותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסתינו מגבלת המניות להגדולה לעיל, לרבות באמצעות העברות זכויות לאחר ונות השניות האמורויות (עתידיות) אשר נכרת לפני ונות מגבלות המניות, אין בכך כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הממכר, למטרת מגורים בלבד.
- להבטחת התחביבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכותב התחביבות לטבות לרמי'י ו/או משtab"ש המצ"ב בנספח "יא" לחוזה זה (עליל ולהלן: "כתב התחביבות").
- 23.5 הקונה מאשר ומזהיר כי ידוע לו כי ככל ויפר התחביבותיו וימכר את הממכר טרם חלוף המועדים האמורים (לרובות בחוות עתידיים כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ש"ח (ובמיליות: ארבע מאות וחמשים אלף ש"ח) לרמי'י ו/או משtab"ש. להסota טפק אין בתשלום האמור כדי להוות הסכמת משב"ש לביצוע נכירה.
- 23.6 הווע לكونה שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב ההתחביבות לרמי'י ו/או משtab"ש, בכל עת, וכן לשומר עותק מכתב ההתחביבות במשרדייה ועלשות בו שימוש.
- 23.7 הווע לكونה שתירוש על ידי החברה הערת אזהרת במרשת המקרקעין ו/או באספרי החברה בגין כתב ההתחביבות, וכי החברה נתנה לרמי'י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חזיר המאפשר גם让她 לבצע את רישום הערת האזהרת בדבר הימנעות מביצוע עסקה כאמור.

הפרה וביטול

.24

- כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.
- כל השבת כספים לكونה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום ההחזר מהגדתו להן, בכלל אך ורק את הכספי שהconaה שילט בפועל לחברת על פי החוזה על חשבו מחריו המככר לרבות בגין השתתפות בהוצאות משפטיות, שיוחזר באופן מלא בערכם הריאלי כשחט צמודים לממד מחייב תשומה לבנייה למגורים כהגדרתו בנספח "ב" מיום תשלוםם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל. מובהר כי הסכום האמור ישולם נגדי ולאחר מכן מחייבת הערות האזהרה, ככל שנרשמה, לטובות הקונה, והשבת הערכיות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12.
- מובהר כי תנאי מקדים לביצוע תשלום ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המונאים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר בביטול עסקה למשויי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יודיש לחתום על כתוב וייתור טענות כתנאי לביצוע התשלומים בפועל ע"י החברה.
- ambil Lageru מהאמור לעיל, במקורה כזו החברה תהא רשאית להשתמש ביפוי הנה שנקתם על פי סעיף 16 לחזור לצורך מחייבת הערות האזהרה, בכספי להשבת הונורה.
- החברה תחויר את הכספי תוך ארכבים וחמשה (45) ימים מיום שהconaה השיב את החזקה בדירתה לחברה ו/או מי מטעמה, מכל ונ מסרת החזקה; מכל ולא נ מסרת החזקה החברה תשיב את הכספי לكونה לכל המאוחר תוך ארכבים וחמשה (45) ימים ממוצע ביטול העסקה ומהלך בממוצע לעמידת תרוכש בכל תנאי הביטול הנדרשים על פי חוזה זה.
- כל צד שיפר או לא יקיים אייזו מוחתהיינזונטו עפ"י חוזה זה יהיה חייב לפצות את הצד המקיים על כל הנזקים המשיים שיגרם לו כונוצה מהך וזאת מבלי פגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותורפה אחרים ו/או נוטפים לרבות ביטול החוזה או בצע עין, ובבלבד שזכות הביטול תהיה קיימת ורק במקורה של הפרה יטודית.
- לא יבוטל החוזה ע"י הקונה אלא אם הודיע על הביטול לבנק המלווה, לפחות תוך 30 ימים ממוצע ביטול העסקה.
- הפרה ותחשב כיסודית כל אימת שהconaה לא שלם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם למועדים והנקודות בסעיף 15 לעיל ו/או כל אימת שהconaה יפר הוראה כלשהי מההוראות הטיעיפים אשר ברשות נקבע כי הינם יטודים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרנה הינה יטודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי Lageru מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי Lageru מוחוראות סעיף 15 לחוזה זה.
- במקורה של הפרה יטודית ע"י הקונה, החברה תעsha שימוש בזכותויה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודיע מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות הפרה ותקציב לא פחות מ-10 יוט לתיקונה, ולאחר מכן שנקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- במקורה שהחברה תבטל את הכספי עקב הפרה יטודית מצד הקונה, אזי תחולנה המוראות ולהן:
- ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלוםם הקונה שנקבעו בחוזה, ממוצע חתימת הכספי ועד למועד תשלום הסכום, כפיוים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול הכספי, וזאת מבלי Lageru מכל סעך נסף המוקנה לחברה על פי הזין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחייב לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כליעיל מזמן הסכומים ששולם לו ע"י הקונה.
- מובהר כי אין באמור לעיל כדי Lageru מוצחות החברה לוטר על הפיצוי המוסכם ולתבעו מהתמורה את נזקיה בפועל בגין ראי נזק אחרים כתוצאה מביטול החוזה כגון: החוצאות, הנזקים והפסדים אשר יגרמו לה עקב הפרת החוזה ע"י הקונה, בין היתר, בגין דמיות מועדי קבלת תשלום התמורה, ירידות ערך, עלויות מימון בנקאי, הוצאות משפטיות, עלות משוקרים וכיווץ בזאת.

- 24.5 זכויותיו של הקונה בancock ופקעה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחביבותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוון סעיף קטן 24.4.
- 24.6 כל עוד לא נרשםו הזכויות בancock על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלך מיד את ידו מה Hancock אם קבל את החזקה בו קוויטן וכן.
- 24.7 בכפוף לקבלת הסכמת הבנק לחברת תהיה זכאות לऋת החזקה הבלעדית את המקרקר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמכו לנכון כאילו לא נתnames חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכרז.
- ### שונות
25. מובהר בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והモונתנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע ממנו וכי כל פרוטופקט, פרוסט, הצהרה, מצג, זיכרין זכרים או התחביבות בע"פ או בכתב שעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא בכלל במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין כאמור כדי לשולב מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיה חסרים בחוזה פרטים של חברה חובה לציננס על פי דין. מען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בוגע למסכים הכל וחוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.
26. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לכל ויתור או ארכה ואו שינוי הנוגע לפחות התשלומים שנקבעו בנספח "ב" לחוזה או שינוי למפרט, שוט התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוינותו על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוינוור או כהסכם מהצד או אישר על הצד الآخر לעשותו או כשיינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכם, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזוratamente למטרות בסיס צוין מפורשות אחרית בחוזה זה ואו ככל והשינוי מהוות סטייה קבילה מהמפורט, הגדרת מונה זה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תש"יד-1974.
27. בוצע כל אחת מהתחביבות החברה עפ"י חוזה זה מוגנת בכך שהקונה יקיים תחילת את התחביבותיו הרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומו נדרש עד לאוטו מועד והחברה זכאיות, מבלי לפגוע באמור במקומות אחר בחוזה זה, לעכבר בוצע התחביבות כלשהי מהתחביבותיה עד לאחר שתקונה קיים את התחביבותיו כאמור.
28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשת החתימה מטעמהצדין. כל הצהרה, התcheinות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחה, לא תחייב, אלא אם נעשה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיהצדין.
29. החברה זכאות למנות כל גוף שהוא או אדם שתמכו לנכון בנסיבות וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים צדיקמן:
- 29.1 מסירת המקרקר וחרכוש המשותף.
 - 29.2 זיכויים כאמור במפרט המקרקר.
 - 29.3 אחריות לפגמים.
30. מובהר בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עוז"ז מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחביבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיידרש (ובתייאום מראש) עי"ז הניל' ו/או עי"ז החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחחותם על כל המ██מיכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.
- על אף האמור בס"ק 11.4, הוודע לקונה כי עוז"ז וקסלר, ברוגמן ושות' (לעיל ולהלן: "ב"כ החברה") מיצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מיצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
- כמו כן הוודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה מוחום ומוגבל לביצוע רישומים זכויות הקונה בזירה בלבד, וכי בכלל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברת (כל שאינם נוגעים לרישומים זכויות הקונה במקרקר) ב"כ החברה מיצג וייצג את החברה בלבד, ואין מיצג את הקונה.
31. הוראות חוק המקרקר, תשכ"ח-1968, וחוק חוזה קבלנות, תש"יד-1974, במידה שניתן להתנות עליהן, לא יחולו על היחסים בין החברה והקונה עפ"י חוזה זה.

32. קבילות ספריט:

- 32.1 הוועד לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהו ראייה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגע ממנו לחברה על פי חוזה זה.
- 32.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבנות בסדר דין מוקוצר) כראייה לאירועו וישום וכל דבר או עסקה או חשבון הרישומיס בו אט יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי העתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
33. כל הקונה מספר ייחודי, יהולו התמיהיבות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובפרט על כל יחידי הקונה.

.34

- 34.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- 34.2 במקרה והקונה הוא אזרח ישראלי שהינו תושב בחו', אזי יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפות לכל הוראות הדין הנוגעות לרכישת מקרקעין על ידי תושב בחו'.
- במקרה הזה מתחייב הקונה כלפי החברה להמציא לחברה, מיד עט זרישה ראשונה ולא לאחר מתאריך המסירה, שני העתקים נאמנים למקור של תעוזת חזות ישראלית וכן את כל האישוריים הדרושים על מנת לאפשר את בצע רישום הממכר על שם הקונה בלשכה, והאחריות הבלעדית לקבלת אישור אם אלה חלה על הקונה בלבד.
- כמו כן, במקרה זה יהיה כפופים ומוטלים המכרכ, העברות הזכויות והרישום על שם הקונה בהוראות הדין לעניין זה, והקונה לבזו יהיה אחראי לקבלת כל אישור ככל הנדרש.
- 34.3 הקונה מצהיר בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרسمת בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מוחוץ לתחומי המדינה וכי במידה ויוםצאו לו כתבי בי-דין כאמור, כתובות האמורה, לא עליה כל טענה נגד ההמצאה לאויה כתובות (אלא אם עדכן את החברה בכתב בדבר שינוי כתובתו), בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו, ולא יכפרו בסמכות בית המשפט אליו הגיעו המ██מים, לוון בחלץ כל שהוא שענינו חוזה זה.
- 34.4 מובהר כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על פי הדין הישראלי.

35. לעניין מידע מובהר צדיקמן:

- 35.1 כל הפרטים, הנתונים הייחודיים והמשמעותיים שمطلר ו/או ימסור לחברה בקשר עם חוזה זה (להלן: "המידע"), יוזנו במאגר מידע כאמור בחוק הגנת הפרטיוות, התשי"א-1981, שמספרו 101117, המשמש גם לדיוור ישיר ומוחזק עבורה החברה ע"י אפריקה ישראל להשקעות בע"מ).
- 35.2 מסירת המידע לחברת תלולה ברצונו החופשי ובהסכמה מלאה, מבלי שהלה עלי חובה חוקית לעשות כן.
- 35.3 המידע מותבקש לצורך טיפול בחוזה זה וככל הครוך ביצועו.
- 35.4 יעשה שימוש במידע ע"י החברה ו/או אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ו/או מי מטעמת, לרבות ככל הנסיבות לחברה שירותים שונים כזגמת שירות עיבוד נתונים ו/או שירות גביה ו/או ניהול.
- יובהר כי הקונה זכאי, לפי זרישתו, להימחק ממאגר המידע לעניין זיור ישיר בלבד, או להורות כי מידע המתיחס אליו, לא ימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תענש אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, והכל לפרקי זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בדרך החorus 4 יהוד (להלן: "הוועת הסתייגות"). על אף האמור לעיל, החברה לא תפעל בהתאם להודעת הסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע הוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע להעברת פרטי

	לקבלן המבצע ו/או לרשויות המקומיות ו/או לחברות החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת חגז ו/או לפניות מטעמים.
35.5	החברה תמסור לממשלה ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או הקונה וכן תרישה להם לעין בחשבונות החברה ובתיקים הקשורים לחוזה זה ו/או לכל הסلس אחר שייערך בין החברה לקונה. זאת כאשר החברה סבואה כי מטרות מסירת המידע קשורה למילוי תפקידים של הניל עיפוי כל דין ו/או הוראה מנהלית.
35.6	המידע יהיה ניתן לגילוי והצגה עיפוי צו בית משפט.
35.7	הקונה יהיה רשאי לעין במידע הנוגע לו והמצווי בידי החברה בכל זמן סביר ולאחר מכן מראש. מובהר כי החברה לא תעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא מتن הטכמוני.
35.8	החברה תעביר לרשות המקומיות ולנציגות הבית המשותף, את שם הקונה, מספר זהותו, טלפון נייד של הקונה, מותבת דואיל של הקונה, פרטי הנכס ומועד המסירה.
.36	חויזע לקונה, שהחברה תחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וזאת עד למועד מכירת כל הדירות בבניין (לרבות וירות השוק החופשי) וכן תטלחה שלילות סביר ומתאים על חשבונה לצורך שיווק הפרויקט. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכלל וודך לשימוש כאמור (ambilי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו וכן לאחר מכן מסירת החזקה בממכר לקונה. השימוש בהניל לא יהווה מטרד (כהגדתו בפקודות הנזיקין) וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות.
36.2	ככל שהחברה תתקין שלילות, תהא היא אחראית הבלעדית להתקנות, הטרונות, אחזקתו ו/או כל העליות הכרוכות בכך ובבנד שהשלוט לא יפגע בזכויות הרוכש. מובהר כי גודל השילוט יהיה כמקובל, ככל ויהיה מדובר בשילוט מואר הוצאות החשמל יחולו על החברה.
.37	חותימת החברה בעמ' הראשן והאחרון של חוזה זה, ועל <u>נספח "א"</u> (המボא למפרט) וכן על <u>נספח "ב"</u> (נספח תנאי התשלומים) באמצעות חותמת החברה ו/או על גבי שם המודפס, ובאמצעות חותמת מושרי החתימה של החברה, יתייבו את החברה וייחזו כחותימת החברה על מלאה העמודים של חוזה זה וככל נספחו.
.38	חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון בחוזה העומד בכלליים הקבועים במכרז "מחיר לששתכן". אין באישור זה כדי להזות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את הזכות של הרוכש לקיום מומי'ם על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להגנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
.39	לביקשת הקונה בכתב, תאפשר החברה לקונה לעין <u>"ב'יתר עסקה"</u> של החברה.

חוויות

.40

כל הودעה שתשלח למי מהצדדים לחוצה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוצה זה לעיל, תחשב כמתකבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירותה בדואר במכtab רשות ואו בהודעת דואיל.

לראייה באו הצדדים על החותם בתאריך ذלעיל:

תקינה

החברה