

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2021

בין  
**א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ**  
**מ.ח. 514957794**  
מרחי יהונתן נתניהו וג' אור יהודה  
(להלן: "החברה")

### מצד אחד

לבין

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר :  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר :

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הקונה גם בממכר)

### מצד שני

**הואיל:** והחברה הינה בעלת הזכויות (לפי הסכם חכירה מהוון) במקרקעין כהגדרתם להלן ;  
**והואיל:** והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש את הבניין, כהגדרתו להלן ;  
**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש מהחברה את זכויותיה ב- דירה: \_\_\_\_\_, קומה: \_\_\_\_\_, בנין \_\_\_\_\_ מתחם א' פרויקט "סביון ואירוס" בנס ציונה, מגרשים 32-30 על פי תכניות מתאר נס/130/ב, נס/1/1, נס/מק/5/1, נס/מק/6/1, נס/מק/7/1, נס/2/1, נס/2/1/ב, נס/א/1/1 ;  
**והואיל:** והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות לתכנית מחיר למשתכן של "חסר דירה" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

## פרשנות

1. מבוא:
  - 1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפירושו.
  - 1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.3 נספחים לחוזה זה:
    - 1.3.1 **נספח "א"** - מפרט מכר (הוראות התחזוקה והשימוש ימסרו בהמשך) ותכניות מכר ;
    - 1.3.2 **נספח "ב"** - נספח תנאי תשלום ;
    - 1.3.3 **נספח "ג"** - נספח הבנק ;
    - 1.3.4 **נספח "ג' 1"** - תוספת לחוזה בדבר ליווי בנקאי ;
    - 1.3.5 **נספח "ד"** - ייפוי כוח בלתי חוזר ;
    - 1.3.6 **נספח "ה"** - בוטל ;
    - 1.3.7 **נספח "ו"** - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו אינם בגדר קרוב של החברה ;
    - 1.3.8 **נספח "ז"** - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים ;
    - 1.3.9 **נספח "ח"** - נספח שינוי מחיר בהתאם להיתר בניה ;
    - 1.3.10 **נספח "ח' 1"** - תנאי מתלה – קבלת היתר בניה ;
    - 1.3.11 **נספח "ט"** – בוטל ;
    - 1.3.12 **נספח "י"** - כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז ;

1.3.13	<b>נספח "יא"</b> - בוטל;
1.3.14	<b>נספח "יב"</b> - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן";
1.3.15	<b>נספח "יג"</b> - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג';
1.3.16	<b>נספח "יד"</b> - טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת ותוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין;
1.3.17	<b>נספח "טו"</b> - נספח הצמדת חניית נכה;
1.3.18	<b>נספח "טז"</b> - עדכון לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.

2. בחוזה זה :

"המכרז"	מכרז מס' מר/202/2018 במסלול "מחיר למשתכן", של רשות מקרקעי ישראל, בנס ציונה.
"החלקה"	גוש : 3642 חלקות : 84, 85 ו- 86.
"המגרש"	מגרשים 30-32 על פי תכניות מתאר נס/130/ב, נס/1/1, נס/מק/5/1, נס/מק/6/1, נס/מק/7/1, נס/2/1, נס/2/1/ב, נס/1/1/א/הכלולים בחלקה ובסביבתה, בגבולות כמתואר ב <b>נספח "א"</b> .
"המקרקעין"	המגרש וסביבתו.
"הפרויקט"	הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין.
"הבנק"	בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
"התב"ע"	תכנית או תכניות החלות על המקרקעין וסביבתם על כל שינוי בהן מעת לעת.
"הבניין"	הבית המפורט ב <b>נספח "א"</b> .
"הממכר"	הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט (להלן: " <b>הדירה</b> ") לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה והוצמדו, הכול כמפורט ב <b>נספחים "א" ו- "ב"</b> .
"המפרט"	המפרט המצורף לחוזה זה <b>כנספח "א"</b> לרבות התוכניות המצורפות לו, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב מכוח המכרז.
"רכוש משותף"	כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפיו/או כלליו אשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכול בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: " <b>חוק המקרקעין</b> ").
"הבית המשותף"	המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניין אשרי ירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.
"הלשכה"	לשכת רישום המקרקעין.
"הקבלן"	קבלן הבניה הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבניית הבניין בעל רישיון וסיווג כדין.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"מגבלת המכירה"	הקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד שלישי (לרבות התחייבות להעברת זכויות עתידית) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור), המוקדם מביניהם.

## התקשרות הצדדים

3.

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהווונות בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מצהיר מאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה מכר זה.
- 3.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת.
- 3.4 מובהר בזאת כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב מ"משהב"ש, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפיה, במעמד חתימת הסכם המכר הקונה לא היה "חסר דירה" כאמור, (בין אם הקונה לא היה זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דירה" ביום חתימת חוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל פיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור, וכי הקנס בסך 450,000 ש"ח (במילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) על ידי המדינה, יושת על הקונה בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בהתאם לסעיף 24 להלן.
- 3.5 הקונה מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.
- 3.6 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.
4. ניתנה לקונה האפשרות לבקר במקרקעין, במגרש, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכן ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, ולמצוא את הנ"ל מתאים למבוקשו. הקונה מודע למצבם של המקרקעין במועד חתימת חוזה זה. ואין לו כל טענה נכון ליום חתימת הסכם זה בנוגע למצבם של המקרקעין כאמור. הודע לקונה כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של התחייבויות הקונה הרלוונטיות, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/ייבנה והממכר יימסר לו והזכויות בו תירשמה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

## בניה

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הממכר בהתאם לתב"ע, להיתרי הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ועפ"י ההיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 לא תחשבנה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות ו/או שינוי מהותי בחלוקה הפנימית של הדירה ו/או במיקומה אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הממכר בדרך הקבועה בסעיף קטן 24.2 להלן.

## מסירת הממכר

7. מסירת הממכר :
- 7.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם, לאחר שהתקבל טופס 4 לדירה, ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 להלן), כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ ונקייה מכל זכות לטובת צד שלישי כלשהו, למעט המשכנתא אשר תירשם לטובת הרוכש ולבקשתו וזאת במועד שיודע לקונה ע"י החברה בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 30 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יהיה

מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח "ב"** לחוזה זה ובכל מקרה בתיאום מראש (להלן: **"תאריך המסירה"**) בכפוף לאמור **בנספח "ב"**.

החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני תאריך המסירה שהוקדם. הקדמת תאריך המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה כלפי החברה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

**מובהר כי בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ושיעבודים ו/או משכנתאות שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.10 לחוזה זה, תימסר החזקה בממכר לקונה כשהוא נקי מכל משכנתה ו/או זכות צד ג' אחרת.**

איחור במסירה: 7.2

7.2.1 איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.2.2 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 שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הממכר 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 הממכר.

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.

7.2.3 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (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.

7.2.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הממכר.

7.2.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.2.1 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 זה במקרה של סיכול.

7.2.6 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כדלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

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

7.2.7 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.2.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.2.8 על אף האמור לעיל, ככל שבחר הקונה לבטל את ההסכם כאמור בסעיף 7.2.5 לעיל ולקבל השבה של הכספים ששילם לחברה עד מועד הביטול הרי, מלבד האמור בסעיף 7.2.5 לא יהיה הקונה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף וזאת מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 7.2.6 מודגש, כי הקונה לא יהיה זכאי לאמור לעיל בכל מקרה שהדחיה המוצדקת נובעת ממעשה או מחדל של הקונה.

בהקשר זה, מודגש כי ככל שהקונה יתעכב בביצוע הבחירות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט וזאת בתוך 30 ימים ממועד חתימת חוזה זה, בכל מקרה שהקונה לא יבצע את הבחירה במועד האמור תינתן לו תקופה נוספת בחירה בת 15 ימים שלאחריהן ככל ולא יבצע בחירה, יהיה הקבלן המבצע מטעם החברה רשאי לבצע את הבחירות כאמור, בהתאם לשיקול דעתו הסביר, עבור הקונה. מוסכם כי ככל והעיכוב בבחירות מצד הקונה לא גרם לעיכובים כל שהם ובמידה ויבצע הקבלן את הבחירות כאמור, לא יחשב העיכוב כדחיה מוצדקת.

7.3 הממכר יחשב כראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ו/או במקרקעין, ובלבד שהעבודות לא ימנעו שימוש סביר בממכר למטרת מגורים, לרבות גישה סבירה ובטוחה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. החברה תהא רשאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדל) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה ומסירתה.

### **העבודות דלעיל תושלמנה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ובאופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.**

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בניית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים ובלבד שפעלה החברה בהתאם להוראות כל דין ו/או בהתאם להוראות המכרז מר/202/2018 ו/או בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון.

יובהר כי בשנה שהינה שנת שמיטה על פי מסורת ישראל, אין מתירים ביהדות את עיבוד הקרקע, לרבות מלאכת זריעה ושתילה וכיוצא בזה, למעט עבודות שמטרתן שמירת הקיים בלבד. כמו כן, ישנן מלאכות אשר ביצוען על פי המסורת נאסר עוד במהלך השנה שלפני שנת השמיטה.

לאור האמור, כלל עבודות הגינון אשר מתבצעות, ככל שמתבצעות ע"י החברה ו/או מי מטעמה בפרויקט ואשר ביצוען אסור בשנת שמיטה ו/או עבודות אשר ביצוען נאסר בפרק הזמן שלפני שנת השמיטה, לא יבוצעו במהלכה של התקופה בה נאסר ביצוען. עבודות אלה יבוצעו ע"י החברה בתוך פרק זמן של כחצי שנה לאחר סיום שנת השמיטה, או עד חצי שנה ממועד מסירת הדירה לפי המאוחר. הממכר יחשב כראוי למסירה, בהתאם להוראות סעיף 7.1 לעיל, גם אם הפרויקט יבנה בהדרגה, ואף אם לא יבנה/ו בניין/ים נוסף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו היא הממכר) והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר.

הממכר יחשב כראוי למסירה וזאת באופן שיחשב כתואם את הוראות חוזה זה, הוראות כל דין ואף אם טרם הושלמו עבודות הפיתוח במגרש. לחברה הזכות בתוך כ-9 חודשים ממועד המסירה בפועל, להשלים את הפיתוח באותם חלקים הצמודים לבניין ולהפריד את החלקים הצמודים כאמור ואת הבניין, ככל הניתן במידת הסביר מחלקים אחרים של הפרויקט בגדר זמנית או באמצעי ארעי אחר שתבחר החברה

במתכונת שתקבע החברה. והכל בכפוף לכך שהעבודות דלעיל יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

קבלת הממכר : 7.4

- 7.4.1 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.3 לעיל ובלבד שהממכר יהא ראוי למגורים ולא יהיו בו ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.
- 7.4.2 סמוך למועד השלמת הממכר תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 7.4.3 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.4.4 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הממכר 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 אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**).
- 7.4.5 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.4.6 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.4.7 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 7.4.8 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.4.9 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.4.5, 7.4.6 ו- 7.4.7 בפרוטוקול המסירה.
- 7.4.10 החברה תדאג לתקן את המצוין בפרוטוקול המסירה ואשר יוסכם על ידי הצדדים כליקוי/פגם בתוך זמן סביר וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותה לפי חוק המכר דירות.
- 7.4.11 קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה תהווה ראייה כי הממכר נמסר לקונה.
- 7.4.12 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה ולאחר שניתנו לו ההודעות כאמור בהסכם זה ולאחר מועד המסירה הנדחה, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בממכר, ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בממכר, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הממכר וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה.
- 7.4.13 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.11 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, וגם לא במועד המסירה הנדחה כאמור לעיל, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברה, את כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב כך ככל שנגרמו ובלבד שיוכיחו, ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים על הקונה בעניין הוצאות החזקת הממכר, הבניין והרכוש המשותף. והכל בכפוף להוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.
- 7.4.14 עד ולא יאוחר ממעמד המסירה תינתנה לקונה הוראות תחזוקה, בכתב עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה בנסיבות העניין כשהן חתומות על ידה, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל הוראות התחזוקה כדלעיל ולפעול באופן קפדני בהתאם

להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בממכר ו/או שיגרמו לסביבתו ואשר הוכח כי ניתן היה למנעם ע"י מילוי ההנחיות סבירות ו/או האזהרות סבירות כדלעיל, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם והכל מבלי לגרוע מהוראותיו של חוק המכר.

7.4.14 כל האמור בסעיף קטן 7.4 זה יחול בכפוף לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)"),

## 8. מסירת הרכוש המשותף :

8.1 החברה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה לקונה או לכל רוכש אחר של חלק בבניין או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר (ובלבד שיהיו לפחות שלושה נציגים) (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף"), המיועד לקבלת הרכוש המשותף רשאי לפעול בתיאום עם יתר הקונים למינוי נציגות אחרת לקבלת הרכוש המשותף, וזאת עד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט, בלבד. ככל ולא תתקבל הודעה כאמור, תהיה ההחלטה לשיקול דעתה הסביר של החברה.

8.2 בהתאם לאמור בסעיף 8.1, קבעה החברה את הקונה המיועד (ביחד עם שני הנציגים/הקונים הנוספים) ו/או הקונים המיועדים לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי יהא המיועד לקבלת הרכוש המשותף חייב, לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל המיועד לקבלת הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשםם ותחייבם והכל בכפוף לכל דין.

8.3 החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.4 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן :

8.5 חלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה בסמוך למסירת הדירה הראשונה בבניין ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, לרבות לפני מועד מסירת הממכר לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הממכר. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, אלא בכפוף להוראות הדין. העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו יהא הממכר, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה המיועד לקבלת הרכוש המשותף בבניין או בבניינים אחרים במגרש אשר ייקבעו כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס. מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יתוחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.

8.6 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף למן מועד מסירתו עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובתנאי סעיף 10 להלן.

## רישום

.9

- 9.1 החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הממכר במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף להוראות המכרז ובהתאם להוראות כל דין לרבות חוק המכר דירות.
- 9.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בפנקסי המקרקעין בעלות או חכירה מהוננת על הממכר, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "חוזה החכירה"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין ובכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 9.3 ככל והזכות בממכר הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה בתוך 7 ימים על פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף כנספת "ד", ככל שהרוכש לא יענה לדרישת החברה דלעיל.
- 9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.
- 9.5 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשום הקונה, לפי המאוחר. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה 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 בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 21 ימים מקבלת הדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, יהא הקונה מושתק מלהעלות כל טענה שהיא בקשר עם איחור במועד הרישום.
- 9.7 בחישוב תקופות הרישום האמורות כאמור בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב סיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.
- 9.8 החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשם ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה.
- 9.9 למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו.
- 9.10 הקונה מצהיר ומאשר כי הובהר לו שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בממכר הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה. כאמור וכמפורט בסעיף 23 לחוזה זה.



## אחריות לפגמים

.10

- 10.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנת בכך שהרוכש 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 התאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.4 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 10.5 החברה תבצע את תיקון אי התאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצבה ממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע עבודות התיקון.
- 10.6 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, 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 לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע התיקונים ואי התאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.7 ביצוע תיקונים:
- 10.7.1 החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה במהלך תקופת הבדק בתוך זמן סביר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת, והכל תוך זמן סביר.
- 10.7.2 באם אי התאמה תחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את אי התאמה בהקדם האפשרי, בתיאום מראש ובהתאם לאופי אי התאמה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות).
- 10.7.3 החברה מתחייבת להשיב המצב לקדמותו בסיום התיקון.
- 10.8 הוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.7 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

- 10.8.1 תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף למיועד לקבלת הרכוש המשותף בפרויקט.
- 10.8.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הממכרים בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי ממכרים בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית.

## המחיר

.11

- 11.1 בתמורה לממכר וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב ב**נספח "ב"** כמחיר הכולל (לעיל ולהלן): **"מחיר הממכר"** וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב ב**נספח "ב"**.
- 11.2 מובהר כי מחיר הממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו ב**נספח "ב"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.
- 11.3 מחיר הממכר יעודכן כמפורט ב**נספח "ח"** לחוזה זה בעניין "שינוי במחיר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל".
- 11.4 בנוסף למחיר הממכר, ישלם הקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,848 ש"ח (ובמילים: חמשת אלפים שמונה מאות ארבעים ושמונה ש"ח) שהם 4,999 ₪ (ובמילים: ארבעת אלפים תשע מאות תשעים ותשעה ש"ח) בתוספת מע"מ כדין. או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר – לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הממכר, בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין" (כהגדרתם להלן), בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 להלן.
- 11.5 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

## הבטחת השקעות הקונה

12. בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **"חוק הבטחת השקעות"**), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":
- 12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הממכר, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה של ערבות בנקאית לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: **"הבטוחה"**). יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדן, ועלותם תחול על החברה.
- 12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.
- 12.3 ככל ובמועד מסירת הממכר לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שייבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: **"הנאמן"**). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:
- 12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.
- 12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידיו הנאמנות.
- 12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, אך ורק לאחר קיום התנאים המצטברים להלן: לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הממכר או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בממכר, וקבלת מכתב החרגה סופי(שלושת התנאים במצטבר).
- 12.4 בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.

- 12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה ואולם במקרה כי הקונה עיכב ו/או יעכב ו/או מנע ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ביטול הבטוחה לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה המאפשר את ביטולה. לרבות אך לא רק במקרה שעיכבו/או יעכב ו/או מנע ו/או ימנע, שלא בהתאם להוראות כל דין את השלמת הממכר ו/או מסירת החזקה בממכר לידיו, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.
- 12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, למעט הערת אזהרה מפורטת אשר תיוחד לממכר, והכל בתנאי שנמסרה לקונה בטוחה – מסוג ערבות או פוליסה בלבד - על פי חוק הבטחת השקעות. לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה במועד לפי בחירתה על פי כל דין לרבות חוק הבטחת השקעות הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד - עם גמר רישום הפרצלציה, ולממכר בלבד - עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט כבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.7 הודע לקונה כי יפוי הכח הנזכר בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.
- 12.8
- 12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק המצורף **כנספח "ג"**, בשינויים המחויבים.
- 12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הממכר (להלן: **"הגורם המממן"**), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסף ובתנאים המקובלים בחברה, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם לפחות 10% מהתמורה במימון עצמי. עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.
- 12.8.3 כל העברת זכויות בממכר ע"י הקונה, בכפוף להגדרת "מגבלת המכירה" במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק, ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.
- 12.8.4 למען הסר ספק, מובהר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של הפרויקט (נספח ג') ככל ומצורפת בזאת לחוזה זה הינה לשם הדוגמא בלבד והיא תחייב את החברה בשינויים המחויבים רק אם וככל שיחתם הסכם ליווי עם הבנק. עד אשר ייחתם על ידי החברה והבנק הסכם ליווי, יחולו ההוראות הנספח בדבר בטוחות המצורף לחוזה זה **כנספח "ג'1"**, וכל האמור בחוזה זה ונספחיו יחול בהתאמה הנדרשת.

### 13. תשלומים ומיסים

- 13.1 התשלומים הבאים (להלן: **"התשלומים החלים על הקונה"**) יחולו על הקונה וישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:
- 13.1.1 **תשלום עבור מונים דירתיים למים וגז** (במידה שיהיה בכפוף להוראות המפרט (ובכלל זה, תשלום עבור התקנת מונה דירתי וחיבור הגז) (ואביזרים כמקובל בחברת הגז ככל והקונה יבחר להתחבר לרשת הגז) לממכר והתקנתם לדירה בלבד. התקנות מונים אלה תעשנה לפי הזמנת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. מובהר כי נכון למועד חתימת חוזה זה, עלות מונה חשמל דירתי לא חל על החברה אלא במסגרת תשלום חודשי של הקונה ישירות לחברת החשמל. ככל ויחול שינוי לעניין זה, החברה תהא רשאית לגבות מהקונה את עלות מונה החשמל הדירתי. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אולם לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את

**הסכומים ששולמו עבורו כאמור בכפוף לאסמכתאות, עד לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלום ע"י החברה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין לרבות תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל יחול על החברה.**

13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמס כאמור יוטל על רוכש דירה ו/או הקונה על פי הדין.

13.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל, או באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה :

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה, דמי השירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "**המיסים**") החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או בקשר אליו ועל פי כל דין. מובהר כי נכון ליום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ אגרות והיטלים עירוניים וכו'.

חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יחולו על המגרש ו/או על הבניין ו/או על כלל הרכוש המשותף לרבות חלקים בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הממכר לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל הצמדות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט, לפי העניין.

13.1.3.2 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממכר לשטח כלל יחידות הדיור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (בהתאם להוראות הדין (אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בפועל בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.4.12 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

13.2 **החברה באמצעות באי כוחה תדווח לרשות המיסים גם עבור הקונה בגין עסקה זו וזאת בהתאם למידע אותו ימסור הקונה באמצעות הצהרה חתומה ע"י עו"ד מטעמו, והכל בהתאם למפורט בנספח "ד" וכן על הקונה לשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ולתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.**

13.3 החברה (ראית) אולם לא חייבת (לשלם על חשבון ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלוםם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה לאחר חתימת חוזה זה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.4 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל השבחה שיווצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הממכר.

13.5 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הממכר.

14. הוצאות פיתוח :

14.1 מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הממכר לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הממכר, ולא יידרש בגינן תשלום נוסף.

14.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לממכר, שתתקבל לאחר מועד חתימת חוזה זה, שאיננה חלה על החברה מכוח הוראות המכרז ו/או הדין, כגון הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות פיתוח נוספות") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הממכר.

14.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובהר:

14.3.1 כל הוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות להקמת הממכר יחולו על החברה בלבד.

14.3.2 דרישת התשלום לא תהיה עקב יוזמה של החברה.

### ריבית פיגורים

15 מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום השביעי (7) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור המקסימלי הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"). יובהר, כי ככל ותשלום ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם עמלות ו/או הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים.

**מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם החברה נתנה לקונה ארכה בדרך של הודעה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה לתקנו. באשר לתשלום הפרשי הצמדה בגין תמורת הדירה – רק אם הקונה אינו עומד בתשלום הפרשי הצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת החברה בכתב ניתן לראות באי תשלום כהפרה.**

**האמור יחול בהתאמות ובשינויים המחויבים גם על תשלומים אותם החברה נדרשת לשלם לקונה, ככל ויהיו כאלה.**

### ייפוי-כח

16.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשני העתקים, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן כ"נספח ד" וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.

16.2 בבצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שיפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.

16.3 מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויותיו של הקונה בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

### שינויים

17.1 הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הממכרים בבניין ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה מממכר ואף לאחר רישומו על שמו בלשכה לא יעשה שינויים החורגים מהיתר הבניה

אשר טעונים היתר עפ"י כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הממכר ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שנוי מבנה, צורה או צבע) או כל שנויים או תיקונים בממכר הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים קבועים, **אלא אם כן קבל את הסכמת הרשויות לכך, מראש ובכתב** ועפ"י כל דין. למען הסר ספק, לא תידרש בנוסף הסכמת החברה, אלא במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

בתקנון הבית המשותף תהא החברה רשאית לקבוע כי **לאחר** גמר בניית הפרויקט ורישום הבניין כבית משותף תידרש הסכמת הרשויות וכן הסכמת נציגות הבית המשותף, בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף כאמור.

17.2 **הודע לקונה שלא יתאפשר לו לבצע שום שינויים פנימיים בממכר החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה. שינויים פנימיים שיעשו בממכר לאחר קבלת מפתח הדירה יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבוננו, ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין השפעתם על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לתקופות בדק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17.1 לעיל בנוגע ל"שינויי חוץ".**

17.3 **לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט המפורטים בנספח "ט" לחוזה זה, אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הממכר.**

**יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע לזיכויים, בטופס דוגמת נספח "ט" לחוזה זה, עד ולא יאוחר המועד הנקוב בסעיף 3(ה) לחוק המכר דירות ו/או עד לחתימת הסכם זה לפי המאוחר, והחברה תאשר את קבלתו בכתב.**

17.4 הוראות סעיף 17 זה הינן יסודיות בחוזה זה.

### **הזכויות בבניין ובסביבתו**

18. הוראות חוזה זה וכן הוראות כל חוזים אחרים שנחתמו או שיחתמו עם קונים אחרים מהחברה, הוראות כל חוזים אחרים שהחברה קשורה או שתהיה קשורה בהם, כל התחייבויות שהקונה או אחרים קבלו על עצמם וכל תכנית בנין ערים אינם יוצרים תכנית בניה , (Building Scheme) אינם מגבילים את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאלה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה והכל בכפוף להוראות הדין הקוגנטי והמכרז .

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

18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.

18.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות והתנאות המתייחסות למקרקעין בין אם הוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם יוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו, והכל בכפוף להוראות כל דין.

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

מובהר כי סעיפים 18.1, 18.2, 18.3 ו- 18.4 יחולו בכפוף להוראות המכרז.

## 19.1

- 19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בממכר, בבניין וברכוש המשותף. ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו, והכל מבלי לגרוע מחובות החברה בהתאם להוראות החוזה, המכרז ועפ"י כל דין.
- 19.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתינתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה ולקונה לא תהיה כל דרישה או תביעה לזכויות בניה אלה בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.
- 19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה ובלבד שהממכר יחידת הדיוור עצמה על הצמדותיה) ייבנה בהתאם להוראות חוזה זה החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על החלקה/המגרש לפי התב"ע.
- 19.1.4 הודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה לתחום חניה סמוכה ובלבד שהחניה תהייה תואמת להיתר הבניה.
- 19.1.5 הודע לקונה כי החברה תקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לשם מתן אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת חשמל ו"בזק" לפי העניין והן בעלות הזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. הודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות ההנאה שירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחיוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים, הכל לפי קביעות החברות הנ"ל לרבות כאמור בסעיף 19.3.5 להלן.
- 19.1.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תכנון התב"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות בין מגרשים שונים בפרויקט, ועל פי כל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.
- 19.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי בסביבות המגרש שאינו חל עליה בהתאם להוראות המכרז ו/או כל דין.
- 19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 19.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתאם לתב"ע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הממכר על שם הקונה להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן והכל בכפוף למגבלות החלות על פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז:
- 19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה יחידת הממכר) ולהקנות בהם כל זכות בכל דרך שתראה לנכון, אף בחלקים הגובלים בבניין ובממכר.
- 19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בנין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד ששטח הדירה, שינוי מהותי בחלוקה הפנימית של הדירה ו/או מיקומה והצמדותיה ע"פ החוזה לא ישתנה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

- 19.3.3 לעשות במקרקעין כראות עיניה, לרבות לא לעשות בהם מאומה, וזאת ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין לפי רישיון בניה קיים ובין לפי כל רישיון בניה או תיקון לרישיון בניה שיהיה בעתיד, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה והדירה תימסר לקונה במועד המסירה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 19.3.4 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש.
- 19.3.5 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה (חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ו/או מתקני גז כמפורט במפרט ובתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, לעומת המצוין במפרט תימסר על כך הודעה בכתב לקונה, אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין). לחברה הזכות להקנות לחברת חשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק ו/או לחברת הגז, לפי העניין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך תקבע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף.
- 19.3.6 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות -אם תבחר בכך החברה -על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים כפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.
- 19.3.7 להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך בקשות להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- 19.3.8 להקים בפרויקט חדרי טרנספורמציה ו/או חדר גנרטור לצורך אספקת חשמל ו/או חדר תקשורת כקבוע במפרט וככל והדבר נחוץ לשם מתן השירותים הרלוונטיים ובכפוף להוראות כל דין, להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק וכדומה, לפי העניין, זכות בחדרים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, לרבות איסור ביצוע עבודות מכל סוג לרבות הנחת צנרת בקרבת מתקני חברת חשמל או בזק בהתאם להנחיותיהן. הזכויות בחדרים כאמור לא תכלולנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלומי החובה בגינם. הכל בתנאים כמקובל בחברת חשמל ו/או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך תקבע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, בדרך של רישום זיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון.
- 19.3.9 להשתמש בדירה ו/או ביחידות דיור בבניין כמשרד מכירות ו/או כדירה לדוגמא, ומרגע קבלת טופס 4 לפרויקט, בשעות עבודה סבירות.
- 19.4 לקונה לא תהיה כל זכות התנגדות ביחס לתכנון של המקרקעין ו/או הבניין ו/או שימושם, ייעודם והחזקתם, ובלבד שהממכר יבנה בהתאם למפרט אך אין באמור כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון.
- הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף 19 זה ובלבד שלקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפניו ועדת התכנון, ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות התנגדות זו.
- הקונה מתחייב כי, אף לאחר קבלת החזקה בממכר, ועד לרישום הבית המשותף וזכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין לא יבקש, יציע או יבצע כל שינוי בתוכנית בנין ערים (לרבות תכנית רפרצלציה או חלוקה) בגין המקרקעין אלא ככל



שנדרש בהתאם לכל דין, ומבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת החברה בהתאם לדין.

19.5 האמור בסעיפים 18-19 לעיל, ובסעיפים 20-21 להלן, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרום החברה לפגיעה מהותית באופיו של הבניין כבנין למגורים בזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה ובשימוש הסביר בממכר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז, ובכפוף לכך שאין באמור בחוזה זה לרבות בסעיפים המנויים לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י חוזה זה ו/או דין לרבות זכות הגישה לערכאות משפטיות והגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

## הרכוש המשותף

.20

20.1 הקונה מסכים כי בכפוף להוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם עד לרישום הממכר על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעת החברה הסביר, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון בהתאם לכל דין.

20.2 הזכות המלאה לחברה להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות כל חלקי הבית המשותף וזכויות הבניה בגינם, קיימות ו/או עתידיות, ליחידה או ליחידות בבית המשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דירות הנמכרות במסגרת המכר למשתכן, הכל לפי הוראות תוכניות ומפרט המכר ועל פי כל דין (להלן: "**החלק המוצמד**").

20.3 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה, ולכל מי שיבוא בכוחה או במקומה בזכות, לנצל את החלק המוצמד, לעשות בו כל מעשה אשר היא זכאית לעשותו על פי הוראות חוזה זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות לפתוח פתחים בחלקי הגג האמורים ולחברם לדירות אליהם הם מוצמדים, והכל בכפוף לכל דין.

20.4 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה לשנות את ההצמדה מעת לעת, בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהיחידה/ות להן היה מוצמד והצמדתי ליחידה/ות אחרות, בהסכמת בעלי יחידות אלה והכל בכפוף לכל דין ולהוראות המכרז.

20.5 הודע לקונה בזה כי אחת המעליות שיותקנו ע"י החברה בבניין, תהא בעלת המאפיינים והתכונות המאפשרות להפעילה "כמעלית שבת", דהיינו, בעלת היכולת הטכנית לעצור בכל קומה למועדים וזמנים שונים לפי תכנון וכיוונון מראש (להלן: "**מעלית השבת**"), ההחלטה בדבר הפעלת מעלית השבת תתקבל בהתאם להוראות הדין. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת בכל הקשור והכרוך בהפעלת מעלית השבת בבניין.

## תקנון הבית המשותף

.21

21.1 הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המצוי**) לא חל על הבית המשותף, ולא יחול על הממכר ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "**התקנון המיוחד**") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין הקוגנטי לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, כמפורט במכר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:

21.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.

21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.

21.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ובזק, לרבות כמפורט בחוזה זה.

21.1.4 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

21.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תמנה חברת ניהול (מתחזק).

- 21.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף .
- 21.1.7 הוראות המחייבות את הקונה ואת יתרת רוכשי הדירות בבניין לשילוט אחיד על גבי דלת הדירה ו/או בכל מקום אחר בבניין .
- 21.1.8 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרייקט.
- 21.1.9 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 19.3.5 לעיל.
- כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין במיוחד, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרייקט בכללותו.
- 21.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי .
- 21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הממכר ע"ש הקונה.
- 21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "הפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושםם בנפרד) ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה אישור מראש של כל בקשה שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הקונה בממכר ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה .
- 21.5 הקונה מתחייב לא להתנגד, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים 21.3 ו-21.4 לעיל ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות פעולות הקונה כאמור, והכל בלבד שפעולות החברה כאמור הינם לצורך רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ע"ש הקונה וכן בלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בהתאם להוראות חוזה זה .
- אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין.
- 21.6 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן ו/או הפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה .

## השימוש בממכר

.22

- 22.1 מוצהר בזה שהממכר נמכר לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שהוכח שיגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הממכר שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה .
- 22.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בממכר ולא להרשות שימוש בממכר ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר שלא למגורים .
- 22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר באופן קבוע ו/או בלתי סביר .

22.4 הקונה מתחייב כי בשימושו בממכר לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין באופן בלתי סביר .

## העברת זכויות לאחר תום מגבלת המכירה

.23

23.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לעיל, עד רישום הממכר בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה ולאחר תום מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר/ים) להלן: "הנעבר" ( ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בממכר או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב לתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ולרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן :

23.1.1 הקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות לנעבר .

23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים בצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש ע"י החברה .

23.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות והתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור .

23.1.4 הנעבר יחתום על ייפוי הכח כנוצר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.

23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס השבח, מס הרכישה מס המכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימציאו אישור על תשלום או אישור על פטור מתשלום .

23.1.6 הקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזיר הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה או העבירה לנעבר הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק .

23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

23.1.8 במידה שהקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הממכר - המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.

23.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

23.2 **לאחר רישום הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל .**

23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור .

23.4 **הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסתיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידיית) אשר נכרת לפני**

תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הממכר, למטרת מגורים בלבד.

להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב כנספח י"י לחוזה זה (לעיל ולהלן: "כתב ההתחייבות").

23.5 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הממכר טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ש"ח (ובמילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) לרמ"י ו/או משהב"ש.

23.6 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב ההתחייבות לרמ"י ו/או משהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב ההתחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש ככל ונדרש ע"פ דין ו/או מכרז ועל מנת לקיים את חוזה זה.

23.7 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שתירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב ההתחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה כאמור.

## הפרה וביטול

.24

24.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.

24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על חשבון מחיר הממכר כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו בנספח ב' מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל בערכם הריאלי, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 להלן. מובהר כי הסכום האמור ישולם בד בבד עם מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערביוות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12.

מובהר כי טרם ביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש ביפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

**החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה; ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים בערכם הריאלי לקונה עם ולאחר עמידת הרוכש בכל תנאי הביטול הנדרשים על פי חוזה זה.**

24.3 הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שלם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם למועדים הנקובים בסעיף 15 לעיל ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 15 לחוזה זה.

במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות הפרה ותקציב לא פחות מ-10 יום לתיקונה מיום קבלת הדרישה מאת החברה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

24.4 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, 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.

מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע מהקונה כל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לרבות ביטול החוזה או בצווע בעין ו/או לתבוע את נזקה בפועל בגין כל ראשי נזק אחרים כתוצאה מביטול החוזה.

24.5 זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.4.

24.6 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר אם קבל את החזקה בו קודם לכן.

24.7 בכפוף לקבלת הסכמת הבנק החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכרז.

## שונות

25. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל והוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

26. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח "ב"** לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי חוזה ע"י הצד האחר או כנותנת דחיה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

27. בצווע כל אחת מהתחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומן נדרש עד לאותו מועד והחברה זכאית, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה, לעכב בצווע התחייבות כלשהי רלוונטית מהתחייבויותיה עד לאחר שהקונה קיים את התחייבויותיו כאמור והכל בכפוף להוראות חוזה זה והדין הקוגנטי.

28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין.

29. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגתה וכבא - כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

29.1 מסירת הממכר והרכוש המשותף.

29.2 זיכויים כאמור **בנספח "ט"** לחוזה זה.

29.3 אחריות לפגמים.

30. מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיידרש (ובתיאום מראש) ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.

על אף האמור בס"ק 11.4, הודע לקונה כי עוה"ד מהמחלקה המשפטית באפריקה ישראל מגורים בע"מ ועוה"ד ממשרד וקסלר, ברגמן ושות' (לעיל ולהלן: "ב"כ החברה") מייצגים

- את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
- כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בממכר) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.
- מבוטל . 31.
- קבילות ספרים : 32.
- 32.1 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה .
- 32.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר (כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון .
- 32.3 והכל מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להביא ראיות מנגד .
33. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה .
- 34.
- 34.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- 34.2 בוטל.
- עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין כאמור, לכתובת האמורה, לא יעלה כל טענה כנגד ההמצאה לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו, ולא יכפור בסמכות בית המשפט אליו הוגשו המסמכים, לדון בהליך כל שהוא שעניינו חוזה זה.
- 34.3 מוסכם כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על פי הדין הישראלי .
35. לעניין מאגרי מידע מוסכם כדלקמן :
- 35.1 כל הפרטים, הנתונים הידיעות והמסמכים שמסר ו/או ימסור לחברה בקשר עם חוזה זה (להלן: "המידע"), יוזנו במאגר מידע כאמור בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, המשמש גם לדיורר ישיר.
- 35.2 מסירת המידע לחברה תלויה ברצונו החופשי ובהסכמתו המלאה, מבלי שחלה עליו חובה חוקית לעשות כן.
- 35.3 המידע מתבקש לצורך טיפול בחוזה זה וכל הכרוך בביצועו .
- 35.4 יעשה שימוש במידע ע"י החברה ו/או מי מטעמה, לרבות כאלה המספקים לחברה שירותים שונים כדוגמת שירותי עיבוד נתונים ו/או שרותי גביה ו/או ניהול .
- יובהר כי הקונה זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר המידע לעניין דיורר ישיר בלבד, או להורות כי מידע המתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשנה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברה (להלן: "הודעת 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 פרטים לקבלן המבצע ו/או לרשות המקומית ו/או לחברת החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת הגז ו/או לפניות מטעמם .
- 35.5 החברה תמסור לממשלת ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או הקונה וכן תרשה להם לעיין בחשבונות החברה ובתיקים הקשורים לחוזה זה ו/או לכל הסכם אחר שיערך בין החברה לקונה. זאת כאשר החברה סבורה כי מטרת מסירת המידע קשורה למילוי תפקידם של הני"ל עפ"י כל דין ו/או הוראה מנהלית .

- 35.6 המידע יהיה ניתן לגילוי והצגה עפ"י צו בית משפט.
- 35.7 החברה ו/או מי מטעמה עשויה לפנות אליו בעתיד בדיוור ישיר עפ"י המפורט במאגר כאמור לרבות בעניינים שאינם נוגעים לחוזה זה.
- 35.8 הקונה יהא רשאי לעין במידע הנוגע לו והמצוי בידי החברה בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש. מובהר כי החברה לא תעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא מתן הסכמתו.
- 35.9 החברה תעביר לרשות המקומית ולנציגות הבית המשותף, את שם הקונה, מספר זהותו, טלפון נייד של הקונה, כתובת דוא"ל של הקונה, פרטי הנכס ומועד המסירה.
36. החברה תחזיק בבנין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וכן תתלה שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך שיווק הפרויקט הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ו/או עד 3 שנים מיום המסירה, לפי המוקדם מבניהם ואף לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה. השימוש בהנ"ל לא יהווה מטרד (כהגדרתו בפקודת הנזיקין) וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות.
37. חתימת החברה בעמ' הראשון והאחרון של חוזה זה, ועל **נספח "א"** (המבוא למפרט) וכן על **נספח "ב"** (נספח תנאי התשלום) באמצעות חותמת החברה ו/או על גבי שמה המודפס, ובאמצעות חתימת מורשי החתימה של החברה, יחייבו את החברה ויחשבו כחתימת החברה על מלוא העמודים של חוזה זה וכלל נספחיו.
38. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". 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.

### הודעות

39. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ו/או בהודעת דוא"ל.

**לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה