

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ

ב ין :

ח.פ. 513916791

מרחוב הברזל 32 ב, תל אביב

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין :
1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח'
טלפון 1 : _____ ; טלפון 2 : _____
דוא"ל : _____
שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן- "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה זכתה במכרז, כהגדרתו להלן, והתקשרה עם המנהל בחוזה חכירה מהוון מיום 5.12.2017, לפיו החברה חוכרת מהמנהל את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "חוזה החכירה") וזכאית להירשם כחוכרת של הקרקע, כהגדרת מונחים אלה להלן;

והואיל וזכויות החברה בקרקע שועבדו/ישועבדו לבנק בישראל או גורם מממן אחר לפי בחירתה של החברה שיהיה הגורם המלווה בפרויקט, כמפורט בהסכם זה;

והואיל והחברה מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים, כהגדרת מונחים אלה להלן, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן כהגדרתו בהסכם זה, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה;

והואיל והרוכש גמר בדעתו לקנות מאת החברה את הדירה ולקבל מאת החברה את החכירה לפי מדיניות והוראות המנהל ולשכת רישום מקרקעין לגבי הדירה בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

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

1.2. כותרות הסעיפים לא ישמשו לפרשנות ההסכם.

1.3. האמור בהסכם זה בלשון יחיד- משמעו גם רבים, האמור בלשון זכר - משמעו גם לשון נקבה.

1.4. שום התנהגות, ויתור, הימנעות מפעולה ו/או שיהוי ו/או עיכוב מצד כלשהו בהפעלת זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או הדין לא תחשב לויתור על זכות כלשהי או כהסכמה לאיזו הפרה או אי קיום תנאי הסכם זה או כנותנת דחייה או ארכה או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם נעשתה בכתב ומפורשות.

1.5. מובהר ומוסכם כי כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן- "יחיד הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות הסכם זה ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם זה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. כל אימת שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הרוכש, בכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה. ככל שאחד מיחיד הרוכש יבקש מהחברה לוותר ו/או לבטל את ההסכם זה ו/או ככל שהחברה נענתה והסכימה לפי שיקול דעתה הסביר לוותר ו/או לבטל את ההסכם זה, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הרוכש, כמוהו כביטול או וויתור של כל יתר יחיד הרוכש.

1.6. הוברר לרוכש כי עורכי הדין של המחלקה המשפטית של החברה ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבונו. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין של החברה אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות ו/או ברישום הפרצלציה (ככל שתידרש להתבצע ע"י החברה) ו/או ברישום הבית המשותף בהתאם להסכם זה.

1.7. מובהר כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, והרוכש מאשר כי הואיל והפרויקט הוא פרויקט 'מחיר למשתכן' לא הוצגו לו פרסומים ו/או מצגים למעט הסכם זה על נספחיו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין.

1.8. מובהר ומוסכם בזה כי החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, לרבות אך לא רק לקבלן "עד מפתח" לבחירת החברה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, בכפוף לכך שיישמרו זכויות הרוכש על פי הסכם זה והחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש ושאר הרוכשים בפרויקט להתחייבויות שהעבירה לאחר ותחתום על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי וככל שידרש ע"י משרד הבינוי והשיכון בנוסח שיהיה מקובל גם על החברה.

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצד:

הוא המגרש הנמצא בעיר ראשון לציון שעליו יוקם/מוקם הבית לבדו ביחד עם בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה בהסכם הידוע כגוש 4246 חלקה 285 (לשעבר: גוש 4246 חלקה 10) הידוע גם כמגרש מס' 306 בהתאם לתוכנית מס' רצ/129/22/1 על כל תיקוניה כעת, או בעתיד (להלן: "התב"ע").

"הקרקע/האתר"

הוא הפרויקט הכולל 6 בתים שנבנה ו/או יבנה על הקרקע ועל קרקעות סמוכות על ידי החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

"הפרויקט"

הוא הבית שנבנה או יבנה ע"י החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים ע"ג הקרקע על ידי החברה ומסומן במספר זמני כמפורט במפרט ובתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה.

"הבית"

בנק בישראל ו/או חברת ביטוח ו/או גורם מממן לפי בחירתה של החברה שיעניק ליזם ליווי פיננסי לבנייה על הקרקע, וינפיק לרוכש בפרויקט את הערבויות בהתאם לחוק המכר.

"הבנק המלווה"

היא דירה בת _____ חדרים וחדרי שרות, המסומנת במספר זמני _____ בתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה _____ לרבות המחסן (ככל והוצמד לדירה), החניה (ככל והוצמד לדירה) והחלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה. מספר הדירה המצוין על גבי פנקס השוברים אשר נמסר/יימסר לרוכש הינו _____.

"הדירה"

המחסן המסומן במספר זמני ובקומה בבית, כפי וככל שמפורט במפרט ומסומן בתוכניות המהוות חלק מנספח א'.

"המחסן"

<p>חניה עילית או חניה תת קרקעית במרתף חניה המסומנת במספר זמני הנמצאת בקומה, כמפורט במפרט וכמסומן בתכניות המהוות חלק מנספח א'.</p>	<p>"חניה"</p>
<p>רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>"רמ"י"</p>
<p>מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל.</p>	<p>"בעל הקרקע"</p>
<p>עיריית ראשון לציון.</p>	<p>"העירייה"</p>
<p>האישור החוקי הניתן לפרויקט מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה, המאפשר ביצוע עבודות בנייה שטעונות היתר בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וככל שיתוקן כדין מעת לעת.</p>	<p>"היתר בניה"</p>
<p>תחנת ו/או חדר טרנספורמציה, ככל שייבנו בהתאם לדרישות חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לפרויקט ו/או לבית/ים, ו/או לבתים הנוספים כהגדרתם בהסכם זה.</p>	<p>"חדר טרפוי"</p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.</p>	<p>"חוק המקרקעין"</p>
<p>חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.</p>	<p>"חוק המכר"</p>
<p>חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.</p>	<p>"חוק המכר הבטחת השקעות"</p>
<p>חכירה מהוונת לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>"החכירה"</p>
<p>הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 8 להלן.</p>	<p>"בית משותף"</p>
<p>משכנתא ראשונה על הדירה להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 14 להלן.</p>	<p>"המשכנתא"</p>
<p>החברה ו/או הקבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניית הבית, לרבות קבלן בשיטת "עד מפתח".</p>	<p>"הקבלן"</p>
<p>מכרז מס' מר/40/2017 על נספחיו, אשר פורסם על ידי המנהל.</p>	<p>"המכרז"</p>
<p>31.07.2021, או תאריך אחר אשר ייקבע בהתאם להוראות סעיף 4 להלן, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.</p>	<p>"מועד המסירה"</p>
<p>הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירה, לעניין סעיף 4.17 להסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.</p>	<p>"סכום הפיצוי המוסכם"</p>
<p>משרד הבינוי והשיכון.</p>	<p>"משרד הבינוי"</p>
<p>המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – יקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.</p>	<p>"מדד"</p>
<p>פיצול קרקע לכמה חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או חלוקה ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לטובת צורכי ציבור.</p>	<p>"פרצלציה"</p>
<p>המפרט הטכני לביצוע העבודות בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד- 1974 המצורף כנספח א' להסכם זה לרבות כל שינוי שיערך בו ו/או הבהרות במפרט שיתווספו מזמן לזמן על ידי המנהל ו/או משרד הבינוי ו/או מי מטעם.</p>	<p>"מפרט טכני"</p>

	<u>נספחים</u>
מפרט טכני ותוכניות מכר.	(1) נספח א' -
נספח התמורה.	(2) נספח ב' -
ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש לעו"ד מטעם החברה.	(3) נספח ג' -
נספח הבנק.	(5) נספח ד' -
כתב התחייבות לטובת המנהל ו/או מי מטעמו.	(7) נספח ה' -
תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.	(8) נספח ו' -
הוראות בדבר ייצוג משפטי.	(9) נספח ז' -

2. העסקה

החברה מתחייבת למכור לרוכש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה והרוכש מתחייב בזה לרכוש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה מאת החברה בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה ובתוספות המצורפות להסכם זה.

הרוכש מצהיר כי הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד הבינוי והינו מחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי תנאי המכרז לצורך התקשרות בהסכם זה. ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד למועד מסירת החזקה בדירה כי עדכני ליום חתימת הסכם זה הרוכש לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, ו/או הונפקה לו בטעות תעודת זכאות כנ"ל, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול האמור.

3. הבניה

3.1. החברה מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הדירה בהתאם להיתר הבניה ולתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים ב**נספח א'** והכל בכפוף להוראות המכרז והתכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת היתר (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בהסכם זה).

3.2. הודע לרוכש כי החברה רשאית לפעול להגשת בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

3.3. עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה להכניס שינויים בבית עצמו ו/או בפרויקט לרבות – אך לא רק – במספר הדירות בכל בית ו/או בקומה ו/או כניסה, במספר הקומות ו/או תוספת בניה ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בפרויקט - בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה גופא וכן בכפוף לתוספות להסכם זה ולהוראות מיוחדות של הסכם זה. כן רשאית החברה, עד לרישום הדירה על שם הרוכש, להכניס שינויים בגינן, בחניה ובעבודות הפיתוח בבית ו/או בסמוך לבית, ולרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לבצע שינויים במיקום החניה. בניית הפרויקט יכול ותהיה בשלבים לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. לעניין זה הודע לרוכש, כי יכול ובנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים (הבתים הנוספים יקראו ביחד: "**הבית/ים הנוסף/ים**"). עוד מוסכם כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה.

3.4. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תיאור הדירה ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני. אם יהיו בפועל הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של הדירה ו/או הבית לעומת התיאור במפרט הטכני ובתכניות, שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר. יובהר כי דירות להן תוצמד גינה, שטח הגינה במפרט הטכני ובתכניות כולל גם את המשטח המרוצף של הגינה.

3.5. מוסכם במפורש, כי שינוי בתכנון הפרויקט לרבות במספר המבנים, מספר הקומות, מספר הדירות בפרויקט ו/או בקומה וכן מיקומן וגודלן נתון לשינוי מפעם לפעם, בהתאם לשיקולי החברה, וכן בכפוף להמשך תהליך התכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת אישורן והכל מבלי לגרוע בזכויות הרוכש בדירה ובלבד שהשינויים אינם עומדים בסתירה להוראות מכרז מר/40/2017 ברמ"י להן מחויבת החברה.

- 3.6. מוסכם כי החברה תהא רשאית להתקין שילוט מואר או שאינו מואר על גבי הבית/ים, במיקום לפי בחירתה של החברה והנושא את שמה, על חשבון החברה ובתנאי שאין בהצבתו של השלט כדי לגרום להפרעה בלתי סבירה לרוכש ובלבד שלא תהא התנגדות מצד הרשויות המוסמכות והחברה תשלם אגרת שילוט וכל אגרה אחרת ע"פ הדין, ככל שתידרש לכך וכל עוד השילוט מותקן על הבית/ים.
- 3.7. מוסכם במפורש, כי באם החברה תקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על החלקה ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בפרויקט, הרי בניה נוספת זו תהא שייכת לחברה בלבד, ולה הזכות לעשות בתוספת בניה זו כרצונה ובכפוף להוראות המכרז, כולל מכירתה כולה או חלקה ו/או מסירת חלקים ממנה, כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הרוכש.
- 3.8. הודע לרוכש, כי יבנה חניון עילי ותחתית אשר נועד לשרת את הבית ואת הבית/ים הנוסף/ים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט. עוד הודע לרוכש, כי החברה שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתכניות (חלק מנספח א'), וזאת עד למועד אכלוס כל הבתים בפרויקט על הקרקע והרוכש מסכים לכך ובלבד שהכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון.

4. המסירה

- 4.1. החברה מתחייבת להשלים באמצעות הקבלן את בניית הדירה, ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין לרבות תשלום התמורה שהרוכש מחויב לשאת בו לפי הסכם זה ולרבות המצאת אישורי העירייה לאספקת מים, חשמל וגז כמפורט בסעיף 15.4, למסור את החזקה בדירה לרוכש במועד המסירה (כהגדרתו לעיל).
- 4.2. מוסכם, כי סידור הגינה ועבודות הפיתוח, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בהתחשב בעונת השנה ובשנת שמיטה, בתוך 12 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, ואין הדבר יהווה עילה לרוכש לטעון כי הדירה אינה מוכנה למסירה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרוכש שימוש וגישה סבירים לדירה. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.
- 4.3. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש; פנויה מכל אדם ו/או חפץ; כשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא (פרט למשכנתאות ומשכונות שלקח הרוכש הנזכרים בהסכם זה ו/או כל עיקול ו/או רישום אחר שנרשם בשל הרוכש ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון מעבר זיקות הנאה וכד'), והכל בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו שהוא חייב במילויין לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף לכל דין וישלם את התמורה עפ"י הסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.
- 4.4. סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 4.5. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 4.6. מוסכם בזאת כי ככל שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה, החברה תהא רשאית בהסכמת הרוכש להקדים את מועד המסירה הנקוב בהסכם זה. ככל שיוקדם מועד המסירה בהסכמת הרוכש כאמור, כל התחייבויות הרוכש אשר מועד ביצוען מתחייב עד למועד מסירת החזקה יוקדמו בהתאמה, ועל הרוכש להיות נוכח במועד זה בכדי לקבל החזקה. החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שתמסור לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. למען הסר ספק, הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור לעיל, מותנית בהסכמת הרוכש.

- 4.7. במידה ורק אחד מיחיד הרוכש יהא מעוניין לקבל החזקה בדירה במועד המסירה יראו בחוזה זה כמתן ייפוי כוח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הרוכש האחר כלפי יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הרוכש תיחשב כמסירה לכל יחיד הרוכש והחברה רשאית להסתמך על הוראות אלה. כמו כן, במידה ומי מיחיד הרוכש מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הרוכש, יהיה עליו להציג ייפוי כוח המסמך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הרוכש הנוסף ו/או הרוכש.
- 4.8. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום מראש עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים ו/או תוספות ו/או שיפורים כלשהם בדירה בכפוף להוראות הסכם זה. כניסה של הרוכש ללא תיאום מראש עם החברה לדירה, לבית/ים ו/או לפרויקט, מכל סיבה שהיא – תהווה, בין היתר, הסגת גבול בהתאם להוראות כל דין והפרה של הוראות הסכם זה.
- 4.9. מוסכם בזה, ללא סייג, כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית/ים מיד לאחר אכלוס הדירה הראשונה בבית (להלן: "**מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף**"). נציגות דיירי הבית ו/או רוכשי הדירות יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מיטלטליו.
- 4.10. מוסכם בזה, כי גם אם נציגות דיירי הבית או רוכשי הדירות לא יגיעו לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה מכל סיבה שהיא שאינה מעשה ו/או מחדל של החברה, יראו אותם ו/או את הרוכש (לפי העניין), בכל מקרה, כמי שקיבלו בפועל את החזקה ברכוש המשותף לכל דבר וענין במועד קבלת החזקה ברכוש המשותף לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לענין חבות בתשלום כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או ארנונה שיחולו על הרכוש המשותף, ככל שיחולו.
- 4.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, מוסכם בזה ללא סייג שחלק מהשטחים המשותפים ומהציווד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציווד המותקן בהם נמסר ו/או יימסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית וכי תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציווד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים.
- 4.12. מוסכם כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שתואם עימו ו/או התייצב אך בחר שלא לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או לא קיים התחייבויותיו האחרות בהתאם להסכם זה, החברה תהיה רשאית, בנוסף לכל סעד העומד לזכותה בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לכל דין, לחייב את הרוכש בכל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו לה עקב העיכוב בשל אי קבלת החזקה במועד והחברה תחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967) ו/או מלתחזק את הדירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר, כי אי קבלת החזקה בדירה במועד המסירה שתואם עימו בהתאם להסכם זה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה מצד הרוכש ותזכה את החברה בזכות לבטל הסכם זה, לקבל פיצוי מתאים מהרוכש ולקזז פיצוי זה ולחלטו מהכספים ששולמו על ידי הרוכש לחברה ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש מראש על מועד מסירת החזקה כאמור בסעיף 4.4 לעיל והודעה נוספת כאמור בסעיף 4.5 לעיל.
- 4.13. מובהר בזה כי איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

4.14. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביטות 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 הנכס יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. 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.

4.15. 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 לרוכש 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.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש 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 הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

4.16. 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 בס' 4.13 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל הסכם זה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום העברת כל תשלום אחרון לחברה מהרוכש ועד ליום ההחזר בפועל. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. השבת הסכומים כאמור בסעיף זה תעשה בהתאם להוראות סעיף 4.21 להלן, ותעשה בתוך 45 יום מהיום שהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן: הרוכש הודיע לחברה בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל הסכם זה, הרוכש חתם על הסכם ביטול להסכם זה (במסגרתו אף השיב לחברה פנקס שוברים וערבויות) על כל נספחיו לרבות תצהיר לרשויות מיסוי מקרקעין (בנוסח מקובל של רשות המיסים) שייחתם על ידי הרוכש ויאומת כדין, לפיו הסכם זה מבוטל ואין עוד לרוכש כל טענה בקשר לדירה (להלן: "תנאי השבה בביטול"). במקרה של ביטול הסכם זה בנסיבות הנ"ל, הרוכש לא יהא זכאי לפיצוי כלשהו מהחברה בגין ביטול הסכם זה על ידו. יוטעם כי לענין סעיף זה הצעת החברה להשבת הכספים לטובת הרוכש ו/או סירוב הרוכש לקבל לידיו את הכספים ו/או כל פעולה אחרת של הרוכש שיש בה כדי למנוע קבלת הכספים לידיו, כמוה כהשבת כספים.

4.17. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

4.17.3. הפיצויים הקבועים בסעיף 4.17 זה לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

על אף כל האמור לעיל ולהלן ולרבות בס' 4.17 זה לעיל, יובהר, כי בכל מקרה הרוכש לא יהיה זכאי לתשלום פיצויים כאמור בגין עיכובים שמקורם בנסיבות המפורטות בס' 4.14 לעיל.

4.18. למען הסר ספק, מוצהר בזאת במפורש כי למרות כל האמור בהסכם זה הרי במידה ויחולו עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא אשר בגינם יתעכב חיבור הבית ו/או הדירה לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול ו/או לרשת הגז, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות ו/או ברשויות אחרות, יהא הרוכש סוברני להמציא את האישורים כאמור, לדירתו, ככל שלא ניתן יהיה לקבלם מהגופים המפורטים לעיל עקב מניעות בקבלת האישורים הכלליים לבניין, הנדרשים לצורך חתימה על הסכם בין הגופים המפורטים לעיל לבין הרוכש.

4.19. מבלי לגרוע מהוראת הסכם זה, הודע לרוכש שעפ"י הוראות המכרז עבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש מבוצעות במלואן או בחלקן על ידי הרשות המקומית או באמצעות מי מטעמה ו/או ע"י משרד הבינוי או באמצעות מי מטעמו ו/או תאגיד מים וביוב ו/או כל גוף אחר שיוסמך לכך, וכי הודע לו שיכול ועבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן לאחר מועד המסירה כהגדרתו לעיל. מובהר כי החברה איננה אחראית על ביצוע עבודות (לרבות אך לא רק על טיבן, אופן ביצוען, מועד ביצוען, עיכוב בביצוען, או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן) אלה והרוכש לא יפנה לחברה כל טענה או תביעה בגין ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי ו/או חיבור לרשתות ותשתיות שונות או מערכות אחרות ו/או מועד השלמתם ו/או בגין פיגור במסירת החזקה בדירה והאפשרות לקיום מגורים סבירים בה, בשל סיבות אלה ובלבד שהחברה תעביר למבצע העבודות את כל הסכומים בגין עבודות הפיתוח הסביבתי ובגין החיבורים לרשתות ותשתיות השונות הנדרשים על פי כל דין ובכפוף לתנאי המכרז.

4.20. הארכת תקופת הבנייה ומסירת הדירה לרוכש עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיף 4 זה ו/או דחייה במסירת הדירה לרוכש בהתאם לסעיף זה, לא תזכה את הרוכש בתשלום שיפוי או פיצויים בעד נזקים כלשהם לרבות ריבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה במועדן אלא אם נקבע אחרת עפ"י הסכם זה או עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

4.21. מוסכם כי בכל מקרה שבו תקום לרוכש זכות לקבל כספים חזרה מהחברה, או אז החברה תהא רשאית:

4.21.1. לקזז כל הוצאה בקשר עם הביטול, לרבות אך לא רק כל סכום שיגיע לחברה בהתאם להסכם זה ובכפוף לכל דין (לרבות פיצוי מוסכם כקבוע בסעיף 21.3 להלן).

4.21.2. לבטל הערת אזהרה ככל שנרשמה על שם הרוכש.

4.21.3. לפרוע כל הלוואה שנטל הרוכש, שהדירה שימשה כבטוחה להחזרתה, עד גובה סכום הכספים שיגיעו לרוכש מאת החברה בהתאם לסעיף זה.

4.22. במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את הדירה במועד המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש לפי הסכם זה וכן במקרה האמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בדירה ואולם יראו את הרוכש, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד המסירה והחברה רשאית לחייב את הרוכש, לרבות אך לא רק, בכל נזק שיגרם לדירה החל ממועד המסירה, ויחוייב בהוצאות שמירתה, לרבות הוצאות עריכת ביטוח לדירה, אם יהיו כאלה, וישלם את חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בבית, כנזכר בסעיף 15 על תתי סעיפיו להלן, ובתשלומי הארנונה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בסעיף 21 להלן. השתמשה החברה בזכויותיה לפי סעיף 21 להלן, תהיה זכאית החברה לנכות מן הסכום הנזכר באותו סעיף, בנוסף להוצאות, נזקים והפסדים, גם את הסכומים המתאימים לפי סעיף זה.

5.1. מובהר ומוסכם בזה כי הדירה תבנה בהתאם למפרט טכני, שלא יפחת ברמתו מהמפרט המחייב אשר נקבע במסגרת המכרז, דהיינו המפרט הטכני המחייב-מהדורה 8.12.16 מיום 10.

5.2. יודגש ויובהר כי לא יתאפשר לבצע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות בדירה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. עוד יובהר כי עפ"י הוראות המכרז החברה אינה רשאית לאפשר ביצוע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות בדירה מעבר לקבוע במפרט הטכני, כך שכל שינוי, ככל שיעשה, יעשה ע"י הרוכש על חשבונו ובאחריותו של הרוכש, והכל לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

5.3. לרוכש הודע כי לא תתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים **בנספח ב'** למעט זיכוי כספי שיינתן לרוכש כנגד ויתור על הרכיבים הבאים, שיתאפשר כל עוד הרכיב לא הוזמן ע"י החברה/הקבלן:

1. ארון מטבח;
2. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;
3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

5.4. לא התייצב הרוכש לבחירת פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, שיש וכיו"ב) לאחר קבלת מועדים לבחירה על ידי החברה, יידחה מועד המסירה ב-30 ימים נוספים ולא פחות מכפל התקופה בה איחר הרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה תהיה רשאית לבחור במקום הרוכש את הפריטים הניתנים לבחירה. הובהר לרוכש כי אי ביצוע בחירת והזמנת הפריטים במועד עשוי לגרום לדחיית מועד המסירה כאמור בין היתר בשל אי הימצאות הפריטים במלאי ו/או בשל הזמן הדרוש לאספקת הפריט ו/או בשל הפגיעה בסדר ביצוע העבודות באתר ומוסכם על הרוכש, כי במקרים כאמור תידחה המסירה עד לאחר אספקת הפריטים והתקנתם, לפי הנסיבות והצורך, וזאת אף לתקופה העולה על 30 ימים- ולא פחות מכפל התקופה בה איחר הרוכש. למען הסר ספק, החברה מתחייבת לפרט בנספח א'- במפרט הטכני את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 5.3 לעיל.

6. פרוטוקול המסירה

6.1. במועד מסירת החזקה בדירה לרוכש בהתאם לתנאי הסכם זה, יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין הרוכש או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בדירה ואי התאמות בין בניית הדירה לבין **נספח א'** - אם יהיו כאלה.

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

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

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

6.5. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

6.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.3, 6.4, 6.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

7. תקופת הבדק

- 7.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בנכס, 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 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", ו: "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 7.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה "הודעה בדבר אי התאמה").
- 7.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 7.4. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 7.5. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 7.6. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 7.7. מוסכם ומובהר בזה כי הרוכש יקבל מאת החברה הוראות תחזוקה ושימוש בדירה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם זה.
- 7.8. מוסכם בזה בין הצדדים כי בשום מקרה אחר, לא תחול על החברה חובת פיצוי ו/או שיפוי בגין כל נזק, לרבות מטרד, נזק לתכולת הדירה כתוצאה מהתיקון כאמור. יוטעם, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות העומדת לרוכש על פי כל דין. מובהר ומוסכם בזה כי ככל שיביא הרוכש לאתר הפרויקט ו/או לבית/ים פריטים ו/או אביזרים שלו, לרבות אך לא רק כלים סניטאריים, ארונות מטבח, אביזרים, אריחי ריצוף ו/או ציפוי קירות - לא תהא החברה אחראית בשל גניבה ו/או כל נזק שיגרם, אם ייגרם, בכל מקרה. על החברה לא תחול כל חובת שמירה ו/או ביטוח ביחס לפריטים אלה.
- 7.9. מוסכם בזה בין הצדדים כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים) ובכפוף להוראות סעיף 7 זה בהתאמות הנדרשות.

7.10. מובהר כי החברה לא תשא באחריות בגין ליקויים ו/או אי התאמות שמקורן במעשה או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או תחזוקה בלתי סבירה של הרוכש בדירה ו/או רוכשים אחרים בבניין בקשר עם הרכוש המשותף לפי העניין. הרוכש מתחייב לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים ו/או אי התאמות כמפורט לעיל. ככל שהרוכש יסרב או יערים קשיים על החברה בתיקון הליקויים ו/או אי התאמות, יפטור הדבר את החברה מהתחייבויותיה כלפי הרוכש.

7.11. מובהר כי הרוכש לא יהא רשאי לקזז את עלות התיקון כמפורט לעיל ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הרוכש כלפי החברה, זולת אם נקבע מראש ובמפורש אחרת, בפסק דין של בית המשפט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר.

8. רישום הזכויות על שם הרוכש בדירה, בניה נוספת ושימושים בקרקע

8.1. מוסכם בזה כי החברה רשאית לקבוע אם הבית לבדו ו/או ביחד עם הבתים הסמוכים לו כמפורט להלן, ירשם/מו כבית משותף, אם לאו, ובלבד שהדירה תירשם על שם הרוכש כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד. מוסכם כי החברה תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים באופן בו ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי בבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

8.2. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר כאשר תהא אפשרות חוקית לכך ובהתאם להוראות הבאות:

8.2.1. החברה מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין - הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי רמ"י (במקרה של קרקע בבעלות רמ"י, רשות הפיתוח, קק"ל ו/או כל גורם אחר מטעם המדינה) והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במסגרת המועדים כחוק.

8.2.2. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ככל שתידרש לכך על ידי רמ"י ו/או כל גורם אחר שאחראי לביצוע פעולות הפרצלציה, וזאת אם וככל שיוטלו עליה פעולות אלה, בשקידה ראויה, וכן לקיים את כל החיובים המוטלים עליה, ככל שתידרש לכך כאמור, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי בנסיבות העניין; כן מתחייבת החברה לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

8.2.3. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

8.2.4. למען הסר ספק מובהר, כי לעניין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר, במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לאחר השלמת הבית/האגף האחרון (בנוסף לרישום הפרצלציה) ונסיבות אלו תחשבנה כנסיבות שאינן בשליטת החברה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, ולפיכך כל התקופות שעד השלמת הקמת הפרויקט כולו לא יבואו במניין התקופות לרישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר.

- 8.3. בעת רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש תהיה הדירה חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע), פרט להערות שירשמו על ידי הרוכש ו/או לחובתו, לרבות משכנתאות שהרוכש קיבל ולהערת אזהרה ככל ותירשם על התחייבות הרוכש בקשר עם אי מכירת הדירה בהתאם למכרז ובכפוף לאמור בסעיף 10 להלן בדבר רישום תקנון וזיקות הנאה, הכל כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בדירה. האמור בסעיף זה כפוף לכך שהרוכש שילם את כל המיסים הנדרשים ממנו על פי ההסכם ועל פי הדין והנדרשים לצורך העברת הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 8.4. החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים וכיו"ב. כן תהא החברה זכאית ליעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות טלוויזיה, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתים אחרים, כפי שמפורט ב**נספח א'** להסכם זה.
- 8.5. מובהר בזה לרוכש כי הבניין בו מצויה דירתו עשוי להירשם כבית משותף עצמאי או כאגף נפרד בתוך בית משותף בו יימצאו בניינים נוספים. בעניין זה גם חניון הבניין עשוי להירשם כשטח משותף ביחד עם בניינים נוספים.
- 8.6. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה על הגגות לדירה ו/או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתי הנוספים כפי שתמצא לנכון.
- 8.7. כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום שטר החכירה – לפי העניין - לגבי הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בחוזה החכירה.
- 8.8. ככל וידרש עפ"י נהלי רמ"י, הרוכש מתחייב לחתום עם רמ"י על חוזה חכירה בקשר עם הדירה במועד שייקבע על ידי החברה ולהמציא לחברה אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב **כנספח ג'**, ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם רמ"י.
- 8.9. הודע לרוכש כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופת חכירה בת 98 שנים החל מיום אישור הזכייה על ידי רמ"י. המועד בו החברה חתמה על חוזה חכירה עם רמ"י.
- 8.10. לצורך רישום זכויותיו של הרוכש, החברה תודיע לרוכש בכתב על שני מועדים אופציונליים שעל הרוכש לבחור באחד מהמועדים ולהתייבב בכדי לחתום על המסמכים הדרושים לצרכי הרישום ו/או להסדיר תשלומי חובה ככל שיידרש מהרוכש למטרת הרישום בהתאם להסכם זה ובכפוף לכל דין. החתימה תהיה במשרדי החברה ו/או עוה"ד ו/או אצל הרשות הרלוונטית, לפי הצורך ו/או העניין.
- 8.11. מובהר בזה כי באחריות הרוכש להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה ולעירייה בגין הדירה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.
- 8.12. ככל שהרוכש ימאן להופיע ו/או להמציא כל מסמך נדרש ו/או לא ישלם כל תשלום אף שקיבל הודעה כמפורט בסעיף 8.10 לעיל, הרוכש מסכים כי תהא החברה משוחררת מהתחייבות לרשום את זכות החכירה בדירה על שמו של הרוכש במועדים הנ"ל. מובהר כי ככל שרישום זכויות הרוכש בדירה יבוצע בהליך שאיננו מוסדר בהסכם זה, הרוכש יישא בכל הוצאות החברה בקשר עם הרישום כאמור.

- 8.13. מוסכם בזה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימושם של חברת בזק/ כל ספק תקשורת אחר (להלן: "ספקי תקשורת") בהתאם לכל הסכם שייחתם בין החברה לבין גופים אלה. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), מתחייב הרוכש שלא להתנגד למתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל בשטח הפרויקט ו/או שטח הבתים ו/או גישה לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל ו/או לספקי התקשורת, לאפשר להם מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתם של חברת חשמל ו/או ספקי התקשורת ובכפוף להסכמים בינם לבין החברה ו/או העירייה או כל גורם אחר. מובהר בזה כי ככל שמיקום החדר ישתנה באופן מהותי לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש.
- 8.14. מוסכם בזה כי החברה תמקם בכל מקום בקרקע, כפי שתמצא לנכון ובכפוף להיתרי הבנייה שיינתנו חדרי מכוונות ו/או משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מתקני גז (לרבות צובר) ו/או תשתיות ושוחות ביוב ו/או פחי אשפה ו/או עמדות מחזור וכן כל מתקן אחר ו/או כל מערכת אחרת שתחליט החברה.
- 8.15. החברה רשאית עד למועד המסירה וללא הסכמת הרוכש (ולאחר מועד המסירה: ככל וביחס לרכוש המשותף - בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל וביחס לדירה – בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו), להעביר דרך הקרקע והבית/בתים, דרך קירות הבית/בתים וכן דרך שטחי המחסנים, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר ו/או חברה אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבית כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. במידה והדירה נמצאת בקומה העליונה בבית, מסכים הרוכש בחתימתו על הסכם זה, ככל שהדבר יידרש, להעניק זכות מעבר לרוכשי הדירות האחרות בבית ו/או למי מטעמם, דרך הדירה, אל מתקני הבית המשותף הנמצאים על גג הבית.

9. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

- 9.1. ככל שלא ניתן, בהתאם לנסיבות, לרשום את הפרויקט כבית/ים משותף/ים ובלבד שהסיבה לכך אינה נעוצה בחברה והחברה עשתה מאמצים כדי לרשום את הפרויקט כאמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי לא יחולו על הבית הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין, וכן כל הוראה ו/או חוק אשר יחליפו הוראות אלה.
- 9.2. עוד מוסכם בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בדירה, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך.
- 9.3. כל ההוראות המפורטות בסעיפים 8 ו- 9 לעיל והנוגעות לבניה נוספת על הקרקע ושימושים נוספים בקרקע, יחולו גם במקרה של אי רישום הבית המשותף כאמור לעיל ובשינויים המחויבים.

10. זיקות הנאה ותקנון

- 10.1. מוסכם בין הצדדים כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או הבתים השכנים לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב. מובהר כי בכלל זה ייתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חנייה או אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט.

- 10.2. החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדרת השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, וכן לכלול בו לפי שיקול דעתה את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הדירה ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה. מובהר בזאת, כי במידה והחברה תבקש לסטות מהוראות התקנון המצוי במובן חוק המקרקעין היא תפרט את ההוראות אותן מבקשת לשנות במסגרת התקנון במפרט הנספח להסכם זה וזאת בהתאם להוראת סעיף 6 לחוק המכר.
- 10.3. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בהסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

11. התמורה

- 11.1. בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הדירה כמפורט **בנספח ב'** הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "מחיר הדירה").
- 11.2. בנוסף, הרוכש יישא בשכ"ט עוה"ד, אשר יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. לעניין זה, ידוע לרוכש, כי עוה"ד אינם מייצגים, והם לא יטפלו עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה ובכלל זאת אף לא ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות על שם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי עוה"ד בכל עניין הקשור ו/או הנובע מהסכם זה. הודע לקונים כי התשלום המשולם על ידם כאמור בסעיף זה יבוצע כשירות עבור החברה בלבד כהשתתפות בהוצאותיה המשפטיות והחברה היא שתקבע באופן בלעדי את זהות עורך הדין שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישום הדירה והמשכנתא על שם הרוכש בספרי המקרקעין בכפוף להוראות הסכם זה. מובהר בזאת כי לא יידרש כל תשלום נוסף מצד הרוכש בגין הטיפול ברישום הבית המשותף ו/או רישום פרצלציה (ככל שיחול על החברה) ו/או רישום זכויות בדירה על שם הרוכש מעבר לקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 כאמור לעיל.
- 11.3. מחיר הדירה יהיה צמוד כמפורט **בנספח ב'**.
- 11.4. מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש כמפורט **בנספח ב'**.
- 11.5. מס רכישה, ככל שיחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, איננו כלול במחיר הדירה וישולם במידה ויידרש, ישירות על ידי הרוכש לרשות המסים. למען הסר ספק, עורכי הדין יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.
- 11.6. תשלום מחיר הדירה וכן תשלום כל יתר התשלומים, המסים והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י הסכם זה ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כמפורט **בנספח ב'**.
- 11.7. מובהר בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת הרוכש לשאת בכל הוצאה ו/או מלווה כמפורט בתנאי הסכם זה.

הרוכש מצהיר כי ידוע לו שעל פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות, שיפורטו להלן, לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הדירה, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה:

1. ערבות בנקאית;
 2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;
 3. שיעבוד של הדירה נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון;
 4. הערת אזהרה על הדירה או לגביי חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ובלבד שלא נרשמה על הדירה ו/או על החלק היחסי בבית שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערת האזהרה; ככל והקרקע עליה מוקם הפרויקט או חלק מהפרויקט הינה קרקע מנהל ולא ניתן לרשום הערת אזהרה על הדירה כאמור, ייחתם חוזה חכירה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם לתנאי חוק המכר;
 5. רישום הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, כאשר הדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי;
- 12.1. הודע לרוכש בכפוף להוראות הסכם זה ותנאי המכרז ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות, כי הבטוחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן ולרבות ככל וניתנו מס' ערבויות כאמור, להלן: "**הבטוחה**"). הבטוחה שתונפק לרוכש תהיה בגין סכומים שישלם הרוכש לחברה (למעט רכיב המע"מ, בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר הבטחת השקעות), על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. החברה תשא בתשלום לבנק המלווה את העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לרוכש עבור הרוכש והרוכש מצדו ישיב עלויות אלו לחברה, הכל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 12.2. הודע לרוכש כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת בטוחה כמפורט בהסכם זה, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.1 לעיל, וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי החברה לא יזכו אותו בקבלת בטוחה בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.
- 12.3. הודע לרוכש שהוצאת הבטוחה תעשה על ידי הבנק המלווה מטעמו וכי הוצאתה מותנית בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות חתימתו על **נספח ד'** בנוסח שיידרש על ידי הבנק. הרוכש מתחייב לחתום על נספח זה עם חתימת ההסכם ו/או לבקשת החברה, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או החברה לצורך קבלת הערבות הבנקאית או כל בטוחה בהתאם לחוק.
- 12.4. הבטוחה תפקע עפ"י תנאיה. הבטוחה תיחשב בטלה ומבוטלת באופן מוחלט וסופי, עם קיומם של התנאים כמפורט בערבויות, וזאת מבלי שיהיה צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש. מוסכם כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הרוכש למסור את הבטוחה לידי החברה בהתקיים התנאים שקבועים בחוק. עוד מוסכם מבלי לגרוע מהאמור לעיל כי עלויות כספיות שייגרמו לחברה עקב אי מסירת הבטוחה יחולו על הרוכש שיפצה את החברה בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לה לרבות הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הבטוחה, וזאת כתנאי לקבלת חזקה בדירה.
- 12.5. עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, תיחשב כל בטוחה אחרת, לרבות ערבות בנקאית שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה ו/או בחתימה כלשהי מצד הרוכש כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש להשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה בהתקיים אחד מהנ"ל.
- 12.6. במקרה של מימוש הבטוחה ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הרוכש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הרוכש בספרי רמ"י ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, והרוכש מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה באמצעות מיופי הכח רשאית, לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ג'** לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 13.3 להלן.

- 12.7. מימוש ו/או פירעון הבטוחה יתאפשר רק בהתאם לקביעה שיפוטית בישראל בפסק דין לפיו החברה תהיה מנועה באופן מוחלט מלמסור את הדירה לרוכש וכי כספים המגיעים לרוכש בעקבות כך ו/או בשל נסיבות אחרות הקובעות בחוק, לא הושבו לרוכש.
- 12.8. מימוש ו/או פירעון הבטוחה בניגוד למפורט לעיל ללא שנתקיימו אלה יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הרוכש, מבלי לגרוע בזכויות אחרות של החברה, ותקנה לחברה זכות לתבוע מהרוכש את השבת כספי הבטוחה לרבות כל עלות ונזק נוספים הנובעים מהמימוש ו/או הפירעון כאמור וכן לבקש ולקבל צו מניעה נגד הרוכש למניעת פעולה כאמור.
- 12.9. במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הרוכש, יחשב הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בדירה תחזורנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה.
- 12.10. הודע לרוכש, כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הבטוחה.

13. ליווי פיננסי לפרויקט

- 13.1. החברה תתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט, כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר הבטוח (להלן: "**הסכם ליווי**").
- 13.2. החברה מצהירה כי היא תקבל אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הדירות בשיטה של מימון בניה (Construction Loan) שעיקריה הם:
1. תשלומים שמשלם הרוכש עבור הדירה יופקדו בחשבון נפרד בבנק המלווה המיועד למימון בניית הפרויקט והדירה.
 2. הבנק המלווה ישחרר לחברה את הכספים מחשבון החברה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שיומצאו לבנק המלווה, ו/או בכל דרך אחרת אשר תסוכם בין החברה לבין הבנק המלווה.
 3. הבנק ינפיק בטוחה לרוכש כנגד כל תשלום (למעט רכיב המע"מ כמפורט בסעיף 12.1 לעיל) שיופקד בחשבון כאמור בסעיף 13.3 להלן.
- 13.3. הודע לרוכש כי עליו למלא אחר דרישות הבנק המלווה כמפורט **בנספח ד'**. הרוכש מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבוון שאת פרטיו תמסור החברה לרוכש עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט (להלן: "**חשבון הפרויקט**") אליו יעביר הרוכש את התמורה באמצעות שובר הכלול בפנקס התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על **נספח ד'** של הסכם זה.
- 13.4. המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.
- 13.5. הודע לרוכש, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה בגין מחיר הדירה, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. וזאת למעט השתתפות בהוצאות ותשלומים של החברה כמפורט בסעיפים 11.2, 12.1 שישולמו ישירות לחברה ו/או לגורם הרלבנטי לפי העניין. למען הסר ספק, גם תשלומים לקבלן המבצע ו/או מסים ו/או כל תשלום אחר שאינו משולם לחברה כחלק מהתמורה ישולמו ישירות אל הגורם המתאים ולא באמצעות שוברי התשלום.

- 13.6. מוסכם ומובהר כי שוברי התשלום הנ"ל ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע בהתאם למדיניות הבנקים שתהיה נהוגה במועד התשלום. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.
- 13.7. הודע לרוכש כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה, כהגדרתו בחוק המכר, ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.
- 13.8. הודע לרוכש והוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי רמ"י יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (בכפוף לביטול הבטוחה) ויבוצע ע"י החברה ו/או בתיאום מראש עם החברה בלבד. רישום הערת אזהרה על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו בניגוד לאמור לעיל, יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הרוכש ויבטל את תוקף הערבות באופן מוחלט. ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 13.9. מוסכם על הרוכש, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה הוא לא יעשה כל שינוי ו/או תוספת מהותיים להסכם על נספחיו ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.
- 13.10. הודע לרוכש, כי החברה מחויבת לשעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק המלווה ולצורך כך, החברה אף המחיתה/ תמחה על דרך השעבוד את זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/ שיידרש על ידי הבנק ובנוסף, ניתנה ו/או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק במנהל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. כן הרוכש מסכים כי אם לא ימלא אחר האמור בהסכם זה, כל עוד תהיה החברה חייבת לבנק המלווה כספים כלשהם בקשר עם האשראי ולרבות בקשר עם הבטוחות, לא יסיר הבנק המלווה את השעבוד על הדירה שנרכשה על ידי הרוכש.
- 13.11. הודע לרוכש כי זכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו עדיפה על זכויותיו וכי הבנק המלווה יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.
- 13.12. הודע לרוכש כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם ליווי מוענקות לבנק, בין היתר, זכויות לבוא בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה כקבוע בהסכם, בתוספת זמן מתאימה מטעם הבנק, במקרה בו החברה תפר את התחייבויותיה בהפרה יסודית כלפי הבנק.
- 13.13. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
- 13.14. הרוכש מסכים, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.
- 13.15. החברה תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לרוכש ו/או לבנק מטעם הרוכש, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הרוכש להפקיד את התמורה וכל זאת באמצעות מענה טלפוני לגורם אותו יקבע הבנק לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו ו/או באמצעות פנייה ישירה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

13.16. החברה תגרום לכך שהבנק המלווה ימסור לרוכש מכתב החרגה מותנה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, לפיו בהתקיים במצטבר התנאים הנהוגים בבנק המלווה והנקובים באותו מכתב ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, ולפיו יודיע הבנק המלווה לרוכש כי עם קיום התנאים המצטברים כדלקמן: 1. תשלום מלוא התמורה עבור הדירה, 2. השלמת בניית הדירה. 3. חתימת הרוכש מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר על הסכם חכירה עם רמ"י בקשר לדירה או רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, ככל וניתן לרשמה. 4. מסירת הבטוחה ע"י הרוכש לבנק - השעבוד הקיים על כל המקרקעין, לא יחול בהתייחס לדירתו הספציפית של הרוכש (להלן: **"מכתב החרגה המותנה"**).

13.17. החברה מתחייבת לגרום לכך שהבנק ינפיק לרוכש אישור המשחרר את זכויות הרוכש בדירה נשוא הסכם זה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק (להלן: **"מכתב החרגה נקי"**) ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר (א) החזקה בדירה נמסרה לרוכש; (ב) הרוכש ו/או החברה חתמה מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר נוטריוני על חוזה חכירה עם רמ"י בקשר לדירה או נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה; (ג) ככל שיידרש, כמפורט בהסכם זה, הבטוחה נמסרה לבנק. לאחר שהתקיימו כל התנאים לעיל במצטבר וכנגד החזרת הבטוחה לבנק, במקרה המתאים, תגרום החברה שהבנק ימציא לרוכש מכתב החרגה נקי, לבקשתו.

14. המשכנתא

14.1. הרוכש רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (להלן: **"הבנק מטעם הרוכש"**) על מנת לקבל בבנק הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הרוכש לתשלום חלק מהתמורה והרוכש יחתום עם הבנק מטעם הרוכש על חוזה ההלוואה עם הבנק מטעמו, וכן על כל המסמכים האחרים המקובלים בבנק מטעם הרוכש.

14.2. מוסכם במפורש כי יום קבלת סכום ההלוואה בפועל על ידי החברה מהבנק ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה כאמור לעיל.

14.3. למען הסר ספק מובהר והרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה לטובת הבנק הוא תשלום בפועל של לפחות 10% ממחיר הדירה מהון עצמי (לדירה ששוויה לפי הערכת שמאי עד 1.8 מיליון ₪) או 25% (לדירה ששוויה לפי הערכת שמאי עולה על 1.8 מיליון ₪) בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקטים של מחיר למשתכן. האמור בסעיף זה כפוף לכל הוראה אחרת של בנק ישראל ו/או רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם. מובהר בזה כי החברה אינה אחראית על תנאי ההלוואה, פרעונם ושיעור ההון העצמי שיידרש ואלו במסגרת אחריות הרוכש בלבד.

14.4. עוד מצהיר הרוכש כי ידוע לו והוא ומסכים לכך שתנאי להסכמת החברה לגרירת משכנתא קיימת הוא תשלום סכום הגרירה המעודכן בתוספת תשלום בפועל בהתאם לאמור בסעיף 14.3 לעיל.

14.5. הרוכש מאשר בזה כי החברה הודיעה לו שככל שהרוכש יממן את התמורה ו/או חלק מהתמורה על ידי הלוואה הרי שההלוואה תינתן לו על ידי הבנק מטעם הרוכש, בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ולפי שיקול דעתו הבלעדי ותחזר על ידי הרוכש לבנק בתשלומים חודשיים, וביתר התנאים, ובכלל זה בטחונות הנהוגים בבנק מטעם הרוכש, ועל הרוכש לבדוק את התנאים ולהמציא לבנק מטעם הרוכש את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק מטעם הרוכש, לפי דרישתה הראשונה של החברה.

14.6. בסמוך עם מעמד רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין תרשום החברה משכנתא על זכות החכירה בדירה לזכות הבנק מטעם הרוכש, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הרוכש עם הבנק מטעם הרוכש.

14.7. על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תרשום את המשכנתא הרוכש מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק מטעם הרוכש, לפי דרישתה הראשונה של החברה ולא יאוחר מ- 7 ימים מעת קבלת הדרישה.

14.8. ההלוואה שייטול הרוכש מהבנק מטעמו, תהא בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ושומה על הרוכש להבין את תנאי ההלוואה, לרבות נושאי ריביות, הצמדה, בטחונות, תשלומים ומלוות, הון עצמי נדרש, תנאי פירעון מוקדם וכיו"ב. מובהר בזאת ומוסכם על הרוכש כי לחברה אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה על ידי הבנק מטעם הרוכש על כל המשתמע מכך. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הרוכש ההלוואה כאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב **בנספח ב'** במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום, וזאת מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הרוכש לנשיאה בהוצאות ו/או תשלומים כמפורט בהסכם זה.

14.9. כמו כן מובהר בזאת לרוכש כי מועד העברת סכום ההלוואה לחשבון החברה הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועד הקבוע **בנספח ב'**. כן מוסכם על הרוכש כי כל ההוצאות מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל הקשורות בהלוואה יחולו על הרוכש בלבד.

14.10. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא לחברה את כל מסמכי הבנק לרישום משכנתא (להלן: "**מסמכי הבנק מטעם הרוכש**"), תמסור החברה לרוכש את מסמכי הבנק מטעמו כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף להערותיה, ככל שתהיינה.

14.11. ככל שהרוכש יימצא כמי שזכאי לקבל ההלוואה בנקאית מובטחת בשיעבוד זכויות/משכנתא, יובהר כי אין בכך כדי להטיל על החברה מחויבות כלשהי לחתום על מסמכי הבנק, אלא רק בנוסח שיהיה מקובל על החברה. החברה לא תחתום על כתב התחייבות עם מוסד פיננסי מאוחר עמו יתקשר הרוכש, עובר קבלת הסכמה של הבנק מטעם הרוכש שנתן את ההלוואה הראשונה בזמן לרישום המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי השני בדרגת קדימות שווה.

14.12. ככל שהבנק מטעם הרוכש יבקש לקבל הוראה בלתי חוזרת לטובתו לתשלום סכום הבטוחה שהחברה נתנה לרוכש כמפורט בהסכם זה, תינתן לבנק מטעם הרוכש ההוראה הבלתי חוזרת כאמור בהתאם להוראות הבנק בנוסח המקובל אצל הבנק.

15. מיסים ותשלומים אחרים

15.1. על הרוכש לשלם לחברה או לכל גורם אחר לפי העניין, בנוסף לתשלום התמורה, את התשלומים כדלקמן:

15.1.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.5 לעיל, הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור) ככל שיחול עליו, בסמוך לאחר התשלום כאמור. המצאת האישור כאמור מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי או במועד מוקדם יותר שיידרש לכך ע"י החברה.

15.1.2. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

15.2. לרוכש הודע כי תיערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עוה"ד של החברה, שומה עצמית לרשויות המס עבור הרוכש לגבי דיווח מס הרכישה, והרוכש מסכים כי היא נערכה עפ"י בקשתו והצהרותיו. בתוך כך, על הרוכש ליידע את החברה, במועד החתימה על הסכם זה, על זכאותו לפטור חלקי ממס רכישה וכן בדבר היותה של הדירה הנרכשת מושא הסכם זה – "דירה יחידה" כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, ככל שזכאי לפטורים כאמור. מובהר כי ככל שירצה הרוכש, באפשרותו להכין את השומה באופן עצמאי או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ו/או מי מטעמה אינם אחראים לשומה העצמית, לגובהה כפי שתקבע ע"י רשויות המס, על כל הנובע מכך.

- 15.3. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל. הערת אזהרה, ככל שתירשם לזכות הבנק מטעם הרוכש, במועד שהחברה תקבע, כפופה כאמור לנשיאה מצד הרוכש בכל ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זה והמצאת המסמכים הנדרשים כאמור.
- 15.4. הרוכש יחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה ו/או רשתות מרכזיות אחרות. הרוכש יישא בכל התשלומים הנדרשים ו/או שיידרשו בעתיד על ידי החברות הנ"ל, על ידי הרשות המקומית במעמד חתימת החוזים כאמור עבור הספקת והתקנת מונה חשמל, מונה מים, מונה גז לרבות אביזרים, פיקדון, תוספת פיקדון, מקדמת גז, מרכזייה וריכוז מונים, בהתאם לקביעת החברות הנ"ל והרשות המקומית, לפי העניין, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בדירה לידי, וכן כל תשלום אחר מכל סוג שחל ו/או יחול בעתיד על הדירה, לרבות כל תשלום אחר מתוקף זכות הבעלות ו/או החזקה בדירה ממועד מסירת החזקה בדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על החברה.
- 15.5. אם שילמה החברה תשלום כלשהו עבור חיבור ו/או מונים של חיבור הדירה כנ"ל וככל שאי ביצוע תשלומים אלה יש בו כדי לעכב את החברה ממילוי התחייבויותיה בהתאם להסכם זה ולפי כל דין, מתחייב הרוכש להחזיר תשלום זה לחברה מיד עם קבלת דרישתה לכך, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד על פיגור בתשלומים שהרוכש חב בהם. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 15.6. אם החברה, למרות האמור לעיל, תמסור לרוכש את החזקה בדירה לפני שהומצאו לה האישורים כאמור, יהיה הרוכש חייב להמציאם לחברה תוך 48 שעות מקבלת דרישת החברה לכך. אם תתקין החברה חיבור זמני למים לדירה, תהא החברה זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית, וזאת ללא כל הודעה או התראה מוקדמת.
- 15.7. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבית או לגרוע מחובת הרוכש לחתום על כל המסמכים בהתאם לדרישת העירייה לעדכון רישומו כבעל הזכויות ומחזיק בדירה ורישומו לצורך תשלום המיסים השוטפים, לרבות תשלום הארנונה.
- 15.8. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים, לפי שטחה היחסי של דירת הרוכש משטח כלל מספר הדירות המחוברות כאמור.
- 15.9. מובהר בזאת כי ככל שיחול שינוי במיסים המוטלים על הדירה או בקשר עם רכישתה, לרבות אך לא רק, עקב קביעת כל מס ו/או היטל ו/או תשלום חדש ו/או הגדלת מס ו/או היטל ו/או תשלום קיים, שיושת ו/או יוגדל לאחר חתימה על הסכם זה על רוכשי דירות ו/או חוכרי דירות ו/או בקשר עם הדירה ובלבד ששינוי במיסים כאמור לעיל אושר כדין, הרי שאלו יחולו על הרוכש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לרבות: אגרה, היטל ותשלום חובה אחר כל שהוא, אשר יוטל ו/או יוגדל אחרי חתימת הסכם זה על הדירה, או שיוטל על הבניינים ובאופן יחסי על הדירה - או שיוטל בקשר למכירת הדירה לרוכש, או בקשר לרכישתו על ידי הרוכש או בכל דרך אחרת, ישולמו על ידי הרוכש לחברה או לרשות המוסמכת, הכל לפי העניין, מיד עם הטלתם או לפי דרישת החברה, אך לא יאוחר מאשר עד מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.

- 15.10. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת, בהתקיים שני תנאים במצטבר-1. לאחר מסירת הדירה לרוכש 2. לאחר קבלת טופס 4 לאכלוס (אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה) (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) מאת הרשות המוסמכת, יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבית או בבתיים את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, הוצאות ותשלומי החובה אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור לעיל מבלי שהרוכש יהיה זכאי לטעון כי התשלום הנ"ל חל על החברה עקב אי-רישום זכות החכירה בדירה על שמו בפנקסי המקרקעין או עקב קבלת הדירה לאחר מועד המסירה. למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית ו/או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת עד לקבלת טופס 4 לאכלוס (אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה) (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון מאת הרשות המוסמכת) ועד למועד מסירת הדירה לרוכש יחולו ויוטלו על החברה ועליה בלבד. מוסכם בזה כי על הרוכש ועל יתר בעלי הזכויות בדירות שבפרויקט חובה להתקשר עם חברת חשמל בכל הנוגע לאספקת החשמל לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים לדירות. מוסכם בזה כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על רוכשי הדירות כולם לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף וכי הרוכש יישא בתשלומים אלה כאמור.
- 15.11. החל ממועד המסירה, לרבות הקדמתו בהתאם להוראות הסכם זה, הרוכש יהיה מחויב לשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתיים, לרבות מעליות, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים (לרבות מאגרי מים) ורשת החשמל המשותפת, מתקני גז (לרבות צובר/י גז), קירות חימוניים, מתקני אשפה (לרבות טמוני קרקע, מתקני מחזור, פחי אשפה או עגלות מיכלים), ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדירי הבית והבתיים, הכל לפי דרישת נציגות הבית והבתיים (ועד הבית) או החברה.
- 15.12. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם. כן מתחייב הרוכש לחתום ביחד עם בעלי הזכויות הנוספים בבנין ו/או נציגות הבניינים על הסכמי התקשרות עם חברת מעליות ולשאת בכל תשלום שיידרש, לרבות אך לא רק, באחזקה שוטפת, טיפול בתקלות, ביטוחי המעליות.
- 15.13. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף, זאת להבדיל מהוצאות עבור צריכה בפועל.
- 15.14. הרוכש ישלם לחברה, עם קבלת דרישתה לכך, כל סכום שהחברה תידרש לשלם ו/או ששולם על ידה בפועל עבור האגרות וההוצאות כמפורט בהסכם זה לעיל ואשר חלות על הרוכש וכן את סכום מיסי הרכוש והארנונה העירונית עבור התקופה החל ממועד המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.
- 15.15. מובהר ומודגש בזה כי הרוכש מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות ההיטלים לרשויות הממשלתיות ו/או לרשות המקומית ו/או לכל גורם מוסמך וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החל ו/או שיחול בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום אחר הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש ואילך.
- 15.16. הרוכש ישלם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה כל תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה ושולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית או ריבית פיגורים כהגדרת מונח זה בנספח התמורה.

- 16.1. ככל שהדיירים ידרשו לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה, כי אז על אף האמור לעיל, נציגות הבית המשותף תהיה חייבת להתקשר עם חברת אחזקה לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 16.2. החברה תהיה רשאית, למנות שלושה דיירים בבית כנציגות הראשונה של הבית (להלן: "הנציגות הראשונה") עד לכינוס אסיפת דיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 16.3. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי עד למועד אכלוס הבית והבית/ים הסמוך/ים, יתוחזקו השטחים והמתקנים המשותפים הנ"ל (או כל חלק מהם שבנייתו הסתיימה) על ידי הנציגות ו/או הנציגות הראשונה ו/או הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבית, לפי העניין, של הבית/ים שבנייתו/תם הסתיימה, וזאת עד למינוי נציגות בית אחרת.
- 16.4. החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרוכש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה ומבלי שתהייה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכיו"ב. מובהר בזאת, כי ככל שיידרש מינוי חברת אחזקה ו/או ניהול בכפוף לאמור בסעיף 16.1, יינתן לרוכש ולשאר הרוכשים בבניין פרק זמן להתקשר בעצמם עם חברת הניהול וככל שלא יעשו כן 30 יום טרם מועד המסירה הצפוי, אזי המוכר יתקשר בשמם של הדיירים מכוח יפוי הכוח עם חברת הניהול בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאיזור ולתקופה שלא תעלה על הקבוע בחוק. יובהר כי אם וככל שהוועדה המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת תחייב את החברה למנות חברת אחזקה או ניהול, הדבר ייעשה בהתאם להוראות חוק המכר.

17. שינויים בחזית הבית/הבתים

- 17.1. מוסכם בזה כי הרוכש לא יבצע, לא יתיר ביצוע ולא ייתן הסכמתו לביצוע כל שינויים הנדרשים לקבלת היתר בניה, ללא היתר בניה, ו/או כל שינויים שיכולים להשפיע על אפשרות רישום הבית ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או קבלת תעודת גמר לבית/ים והפרויקט. החברה סוברנית לכלול הוראה זו בתקנון הבית המשותף. עריכת שינויים כאמור בטרם רישום הבית והדירה בלשכת רישום המקרקעין עלולים למנוע ו/או לעכב את רישומם ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 8.2.3 כשהאחריות על כל עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחול בעטיו של הרוכש - יחולו על הרוכש. הוראה זו תיכלל בהסכמי המכר של כלל דיירי הפרויקט. הפרת סעיף זה על ידי הרוכש, תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה העומדים לחברה, הרוכש ישיב המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, בתוך מועד שיהיה מקובל על החברה. לא השיב הרוכש המצב לקדמותו תוך המועד כאמור, תהא החברה רשאית אך לא חייבת להחזיר את המצב לקדמותו על חשבון הרוכש.
- 17.2. המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בחזית בקיר או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסת, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס-הנע, סידורים לתליית כביסה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.
- 17.3. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה תהא רשאית אך לא תהא חייבת לנקוט אמצעים כלשהם כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף זה.

18. ייפוי כוח בלתי חוזר

- 18.1. הרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** בשני עותקים מקוריים. בחתימתו, מסכים הרוכש כי האנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו מתוקף הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח כאמור. ייפוי הכוח ישמש את החברה ו/או מיופי הכח לביצוע הוראות הסכם זה בלבד, על כל הנובע ממנו – לרבות, אך לא רק, חתימה על הסכם אחזקה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, המשכנתא, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי ההסכם.
- 18.2. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח, בין היתר, לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע ו/או הבית/הבתים בהיתרי הבנייה ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים ברמ"י.
- 18.3. כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתיים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי ההסכם. מובהר כי אין ביפוי הכוח לעיל, בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 18.4. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

19. הוראות כלליות

- 19.1. מוסכם כי ככל שרצה בכך הרוכש יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/הוקם הבית/הבתים והדירה וכן בדק את המפרט הטכני המצורף **כנספח א'** להסכם זה על התוכניות המצורפות אליו. החברה תפנה את הרוכש לבקשתו למיזם עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט. הודע לרוכש כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים (להלן: "**הנכסים האחרים**").
- 19.2. מובהר כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הנכסים האחרים בבית לכל מי שתחפוץ, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש ו/או שוכר הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמא.
- 19.3. 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.

20. איסור העברת זכויות

- 20.1. הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה או חלק ממנה לצד שלישי, החל מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מביניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הרוכש בהסכם זה), לרבות בדרך של הסכם למכירת דירתו לאחר תום 5/7 השנים כאמור, אשר נכרת טרם תום 5/7 השנים כאמור. לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5/7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5/7 השנים האמורות, יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- 20.2. להבטחת האמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הרוכש על כתב התחייבות ותצהיר לטובת המנהל ו/או משרד הבינוי או מי מטעם, אשר מצורפים להסכם **כנספת ה'** ו- **נספת ו'**.
- 20.3. מובהר לרוכש כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה או חלק ממנה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, למנהל, למשרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעם.
- 20.4. מובהר לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי **נספת ה'**, תרשום החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספריה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך כך לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישות האגף לרישום והסדר מקרקעין.
- 20.5. הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתה של החברה והבנק מראש ובכתב על כך ובכפוף לס"ק 20.1 לעיל. החברה תיתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:
- 20.5.1. הרוכש יקבל את החזקה בדירה (ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה (אם קיים) הוחרג ביחס לדירה) וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 20.5.2. ימציא הסכם (מקור) חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס מכירה ומס שבח וכל מס ו/או מלווה ו/או אגרה הקשורים במכירת הדירה שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם. בהעברת זכויות ללא תמורה, יידרש הרוכש גם להמצאת תצהירים מאומתים ע"י עו"ד, נוסף על הסכם העברת זכויות (מקור) ככל שייחתם.
- 20.5.3. ימציא תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הרוכש בדירה למקבל ההעברה.
- 20.5.4. ימציא אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש. יובהר כי הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום ככל שיידרש מהבנק של הרוכש הכרוך בהעברת רישום המשכנתא על שם מקבל הזכויות מאת הרוכש.
- 20.5.5. וכן כי הרוכש מסר לידי החברה או לידי הבנק, כפי שתורה החברה, את כל הבטוחות אשר הומצאו לו לרבות אלה שהוסבו לבנק מטעם הרוכש, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- 20.5.6. וכן אישור מאת המנהל על העברת זכות החכירה בדירה מהרוכש למקבל ההעברה.

- 20.5.7. מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח בדומה לייפוי הכוח הנזכרים בסעיף 18 לעיל ובנספח ג' להסכם זה.
- 20.5.8. הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה.
- 20.5.9. הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו בדירה חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.
- 20.5.10. הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
- 20.5.11. ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכם עם חברת אחזקה או ניהול בפרויקט, הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכם אחזקה עם חברת הניהול בנוסח המקובל אצלה באותה עת וכן אישור מוועד הבית כי שולמו כל הכספים על חשבון וועד הבית כנדרש.
- 20.5.12. הרוכש ימחק על אחריותו ועל חשבונו את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה. מובהר כי על הרוכש להמציא על כך אישור ו/או הוכחה להנחת דעתה, באופן סביר, של החברה.
- 20.5.13. חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה לפי המוקדם מביניהם ו/או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי ו/או רמ"י, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בדירה בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה ו/או 7 שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה לפי המוקדם מביניהם, מחיקת ההערה אשר רשומה לטובת רמ"י בספרי לשכת רישום המקרקעין ו/או ספרי רמ"י, תהא באחריותו ועל חשבונו של הרוכש.
- 20.5.14. במידה שניתנו ערבויות חוק מכר לרוכש ו/או מי מטעמו, שומה עליו להחזירן לחברה, ככל שהוצאו לו וככל שטרם החזירן בהתאם להסכם זה, וזאת ללא שהבנק נדרש לשלם לרוכש כל סכום על פיהן.
- 20.5.15. הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו, לרבות אך לא רק תשלום התמורה ו/או כל חוב ו/או כל תשלום אחר בו חב הרוכש על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות.
- 20.6. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה משכנת. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/ים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.
- 20.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש, שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

21.1 מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד – לאכוף הסכם זה; לבטל הסכם זה; למנוע בעד כניסתו של הרוכש לדירה; לעכב את מסירת הדירה לידיו; לדרוש את פינויו מן הדירה - הכל לפי ברירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, ואלה המקרים:

21.1.1 מוסכם כי הדבר יהווה הפרה יסודית אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה, או הנקובים בנספחים.

21.1.2 מוסכם כי הפרה בהסכם זה תחשב כיסודית ככל שהרוכש יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הרוכש עפ"י הסכם זה.

21.1.3 במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי הרוכש, תהיה החברה זכאית אך לא חייבת לבטל את ההסכם. במקרה שתחליט החברה לבטל את ההסכם, תעשה כן על ידי משלוח הודעה לרוכש, ובאותו המועד יהיה החוזה בטל ומבוטל והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לאחר/ים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניה והכל בכפוף להוראות המכרז.

21.2 החברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש התראה מוקדמת של שבעה ימים מראש בהם לא תקן את ההפרה ו/או ההפרות. מובהר כי באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, ייראו בכך הפרה יסודית אם החברה תודיע לרוכש בכתב על ההפרה, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

21.3 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש 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 הרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של ביטול כאמור, החברה תשיב לרוכש את יתרת הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש בכפוף ובהתאם לתנאי ההשבה בביטול כהגדרתם בס' 4.16 לעיל ובהתאם להוראות ס' 4.21 לעיל.

21.4 מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם תהא רשאית החברה לבטל את הערת האזהרה ככל שנרשמה על שם הרוכש וכן תהא רשאית לפרוע כל הלוואה שנטל הרוכש ולהשיבו לגורם המממן ממנו לקח הרוכש מימון לדירה ששימשה כבטוחה להחזרתה, עד גובה סכום הכספים שיגיעו לרוכש מאת החברה בהתאם לסעיף זה.

21.5 מוסכם כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.

22. הודעות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה.

החברה:

כמפורט במבוא להסכם זה.

הרוכש:

הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר מועד המסירה).

כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

ה ר ו כ ש

ה ח ב ר ה