

חוזה מכר – דירה במחיר מטרחה



שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ, חברה מס' 516727252 **בין:**

שכתובתה רחוב שלם 3, רמת גן

טל': _____

(להלן – "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "הקונה" או "הרוכש")

שכתובתם _____

טלפון _____

כתובת דואר אלקטרוני _____

מס' פקסימיליה _____

מצד שני;

והואיל

וביום 3.5.2023 התקשרה חברת ליאם הנדסה גרופ בע"מ (להלן: "הנאמן"), בנאמנות עבור המוכרת, בחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בקשר לקרקע, לתקופת חכירה של 98 שנים, החל מיום 27.11.2022;

והואיל

והחברה, מתוקף היותה הנהנית, נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 12.05.2025 כבעלת זכויות החכירה בקרקע, עליה עתידה החברה לבנות את הבניין (כהגדרתו בנספח המצורף להסכם זה **כנספח א'**) ו/או בניין/ים נוסף/ים וכן יחידות בייעוד מסחרי וכי היא זכאית למכור לקונה את הנכס בבניין, וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה לקונה, כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל

וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הנכס בבניין כמפורט להלן, והחברה מוכנה למכור לקונה את הנכס בבניין כמפורט להלן, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה להלן;

לכן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.3. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהיה המשמעות שלצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

"ההסכם" - הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו:	
נספח א' –	נספח התנאים המיוחדים;
נספח א'1 –	נסח רישום של הקרקע;
נספח ב' –	מפרט לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו;
נספח ג' –	יפוי כח בלתי חוזר;
נספח ד' –	נוסח אישור מסירה;
נספח ה' –	אישור קבלן מבצע;
נספח ו' –	נספח הגוף המלווה;
נספח ז' –	כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה; כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה
נספח ז'1 –	תצהיר "חסר קרקע בייעוד מגורים";
נספח ח –	נספח עמלת בטוחה חוק מכר;
נספח ט' –	עקרונות להסכם ניהול;
נספח י' –	מבוטל;
נספח יא' –	תוספת העדר ליווי;
נספח יא1 –	הודעה לרוכש בדבר היעדר ליווי לפי חוק המכר;
נספח יב' –	טופס בחירת דירה;
נספח יג' –	נספח חניית נכה;

- **"הקרקע"**
המגרשים הנמצאים בחריש ועליהם יוקם הבניין יחד עם בניין/ים נוסף/ים וכן יחידות בייעוד מסחרי, הידועים כחלקות 221, 223 בגוש 9071 [לשעבר לפני פרצלציה: חלקה (בחלק) 31 וחלקה (בחלק) 97 בגוש 9071 וחלקה (בחלק) 32 בגוש 8704, הידועים גם כמגרשים 2101, 2104 בהתאם לתב"ע (כהגדרתה להלן)].
- **"בעל הקרקע"**
רשות הפיתוח באמצעות רמ"י.
- **"התב"ע"**
תכנית מפורטת מספר 307-0453159 (חריש/1/י) על כל תיקוניה כעת או בעתיד.
- **"הפרויקט"**
פרויקט "פסגת הטרפז" המצוין בסעיף 1 ל**נספח א'**, המוקם על ידי החברה על הקרקע, הכולל את הבניין, ועוד 3 בניינים נוספים (להלן: "**הבניינים הנוספים**" וארבעת הבניינים יחד: "**הבניינים**") לפי החלוקה הבאה: על גבי מגרש 2101 (חלקה 221) שני בניינים אשר בהם דירות מגורים, שטחים נלווים ושטחים נוספים; על גבי מגרש 2104 (חלקה 223) שני בניינים אשר בהם דירות מגורים וכן יחידות בייעוד מסחרי לרבות חניות שיוצמדו ליחידות המסחר ושטחים נוספים.
- **"הבניין"**
הבניין המצוין בסעיף 2 ל**נספח א'** והכולל את הנכס.
- **"יחידות המסחר"**
כהגדרתן בסעיף 3.22 להלן.
- **"הדירה"**
הדירה בבניין, שפרטיה מצוינים בסעיף 3 ל**נספח א'** ובמפרט.
- **"הנכס"**
הדירה, וכן שטח/ים מהבניין ו/או מהקרקע שיוצמדו לה (ככל שיוצמדו) כמפורט בסעיף 3 ל**נספח א'** ובמפרט, ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף.
- **"היתרי הבניה"**
היתר הבניה שניתן ביחס למגרש 2101 לבניית שני בניינים שישמשו למגורים וכן לבניית שטחים נוספים ונלווים להם שיוקמו במגרש זה מסגרת הפרויקט (להלן: "**היתר הבניה המלא למגרש 2101**") וכן היתר הבניה שניתן ביחס למגרש 2104 לבניית שני בנייני מגורים

ויחידות המסחר, חניות המסחר וכל שטח או שימוש נלווה להם (להלן: "היתר הבניה המלא למגרש 2104"). היתרי הבניה דלהלן יוגדרו יחד: "היתרי הבניה".

- "המפרט" - מפרט עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, המתייחס לנכס, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו, המצורף להסכם זה **כנספח ב'**.
- "הקבלן" - הקבלן שנבחר או שייבחר ע"י החברה לבצע את בניית הבניין ו/או כלל הפרויקט, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו המורשים כדן, לפי קביעת החברה, כאמור בסעיף 3.2 להלן.
- "מועד המסירה" - המועד הקבוע בסעיף 4 ל**נספח א'**, בו תמסור החברה את הנכס לחזקת הקונה, שיפורט בהודעה שתימסר לקונה כאמור בסעיף 4.10 להלן.
- "הרכוש המשותף" - כהגדרתו בסעיף 6.6 להלן.
- "הרישום" - כהגדרתו בסעיף 8.1 להלן.
- "המדד" - מדד תשומות הבניה למגורים כמצוין בסעיף 5.4.1 ל**נספח א'**, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שיוחלף בסיס המדד או במקרה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במקרה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- "המכרז" - מכרז במסלול דיור במחיר מטרה מספר חי/156/2022 על נספחיו.

2. הרכישה

- 2.1. הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את הנכס והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הנכס, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה.
- 2.2. ניתנה לקונה האפשרות לבדוק, בבדיקה סבירה, לפני חתימת ההסכם, את הקרקע, מיקומה וסביבתה, את התב"ע, את הפרויקט, הבניין והנכס כמופיע במפרט ואת התוכניות המצורפות אליו, את הבניינים הנוספים ויחידות המסחר ומיקומם, את מצב הבניין והנכס במועד חתימת הסכם זה, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס וזאת על מנת לוודא כי הם מתאימים למטרותיו. החברה מתחייבת לאפשר לקונה, לבקשתו לראות את הקרקע ואת הנכס, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה ולבדוק אותם.

2.3. על מנת למנוע ספק מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה ולזכויות הקונה מתייחסות לנכס בלבד ולזכויות הקונה בבניין בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה, ואינן נוגעות לזכויות בכל חלק אחר של הבניין, הבניינים הנוספים, יחידות המסחר, מערכות ומתקנים משותפים, הקרקע ו/או הפרויקט והכל בהתאם להוראות המכרז והמפרט המחייב.

3. הבניה

3.1. החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם למפרט המחייב המצורף כנספח ב' להסכם זה, להיתרי הבניה וכפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים עפ"י דין.

3.2. החברה מסרה/תמסור את ביצוע בניית הבניין לקבלן מורשה כדין, אשר התחייב/תחייב לבנות את הבניין ואת הנכס בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה ולהשלים את הבניה עד למועד המסירה בהתאם להוראות סעיף 4.3 להלן, ובכפוף לאמור בסעיפים 4.4, 4.5 ו-17.10 להלן. החברה תודיע לקונה על זהות הקבלן, לכשתיקבע, ופרטיו, ובמקרה של החלפת הקבלן ע"י החברה תודיע החברה לקונה בכתב על זהות הקבלן המחליף ופרטיו.

3.3. הובהר לקונה כי עקב כך שהינו רוכש דירת מחיר מטרה, ועל פי דרישות משרד הבינוי, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה לא יתאפשר לו לבצע כל שינוי למפרט ו/או להזמין עבודות נוספות כלשהן בנכס, וכן לא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים מהמפרט, למעט ויתור אפשרי על הפריטים המפורטים בנספח ג' למפרט, תמורת זיכוי כספי שיהיה בסכומים הקבועים בתוספת הנ"ל.

3.4. במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או חומרים שיוקנו בנכס מבין מספר חלופות המוצעות לו, על הקונה להיענות לפנייתם בכתב של הקבלן ו/או החברה ולהודיע על בחירתו במועד כפי שייקבע בהודעת הקבלן ו/או החברה לעניין זה, בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) ובמקום שלא נקבע מועד בדין כאמור בקשר לפריטים ו/או חומרים אזי המועד לבחירת הפריטים ו/או החומרים לא יפחת מ- 30 ימים מהודעת החברה. הודע לקונה שמלאי הפריטים או החומרים שניתנים לבחירה כאמור בסעיף זה משתנה מעת לעת, לרבות החלפת קולקציה ו/או שינוי מפרט טכני (של אותו פריט) ו/או כניסתו לתוקף של תקן חדש, ובתנאי שלא יפחת מהאמור במפרט הטכני מבחינת איכות ו/או טיב המוצר ושיהיה תואם תקן ישראלי, ככל שקיים כזה. לאור האמור, ככל ונבחרו פריטים או חומרים על ידי הרוכש ובטרם ההתקנה לא ניתן לספק את הפריטים כאמור בסעיף זה, הרוכש יתבקש לבחור פריט חלופי ומבלי לגרוע מהמגוון המפורט במפרט המכר וכן בלבד שבכל מקרה המפרט לא יפחת מן המפרט המחייב.

3.5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה שהקונה לא ייענה במועד לפניית הקבלן ו/או החברה לבחור פריטים ו/או חומרים כאמור לעיל, ואף לא ייענה לאחר מתן התראה בכתב בת שבעה ימים, במהלכה לא הודיע הקונה לחברה על בחירתו כאמור, תיעשה בחירת הפריטים ו/או החומרים ו/או האביזרים ו/או הריצופים בשם הקונה, על ידי הקבלן ו/או החברה על פי

שיקול דעתם הסביר. מוסכם, כי בתיאום מראש הקונה יהיה רשאי להגיע לאולם התצוגה קודם ליום זימונו, כאמור.

3.6. כן מובהר בזאת כי במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים בנספח ג' למפרט כנגד זיכוי כלעיל), יותקנו פריטים אלה על ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידי בהתאם לקבוע בהסכם זה. להסרת ספק מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לבדק ו/או תיקונים לפריטים שלא הותקנו על ידה ובעניין זה יחולו הוראות סעיף 5.7 להלן.

3.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.3 לעיל, בכל שלב, עד לגמר בניית כל הבניינים המתוכננים ו/או שיתוכננו להבנות בפרויקט וכן עד לגמר בניית כל שלבי הפרויקט, תהיה החברה רשאית ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרויקט, וכן לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הפרויקט ושל הבניין, לפי שיקול דעתה הסביר או בשל דרישת רשויות התכנון, ולהגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבניה לבניית הפרויקט, והכל בכפוף להוראות כל דין ואישור הרשויות המוסמכות ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין – לא תיפגענה ומועד המסירה הקבוע לא יידחה בשל האמור. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.8. האמור לעיל מותנה בכך שהחברה לא תכניס שינוי מהותי בתכנון הבניין ובבניית הדירה גופא, לרבות שינוי מהותי בשטחה העולה על סטיה קבילה כהגדרתה בצו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח - 2008, או שינוי מהותי במיקום ו/או בתכנון הפנימי של הדירה (כגון הפיכתה ל- 3 חדרים במקום 4, שינוי כיווני האוויר של החדרים וכיו"ב) ו/או בקומתה (להלן: "**שינויים מהותיים**"), ובכך שכל זכויות הקונה בנכס הנובעות מהסכם זה ו/או לפי כל דין לא תיפגענה, לרבות זכותו של הקונה לבטל ההסכם ככל שהשינויים כלעיל יעלו על הסטייה המותרת על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ו/או יהיו מהותיים כהגדרתם לעיל.

3.9. הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניין והנכס ו/או במהלך בניית בניינים אחרים שייבנו בפרויקט אך אין בכך כדי לשלול את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון, ככל שעומדת לו זכות זו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות המכרז, לבנות כל בניין מהבניינים הנ"ל ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

3.10. כל זכויות הבניה המאושרות ו/או שיאושרו להיבנות על הקרקע עד למועד מכירת כלל היחידות בבית המשותף יהיו שייכות לחברה בלבד, ובלבד שמועד היווצרותן קדם למועד בו נמכרו כלל היחידות בבניין והכל בכפוף לכל דין. כל זכויות הבניה שיאושרו לאחר מכירת כלל היחידות בבניין כאמור, יהיו שייכות לקונה וליתר בעלי הזכויות בנכסים בבית המשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

3.11. מוסכם כי החברה רשאית לקבוע כי זכויות בניה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבניין, כגון בניה על גגות, ייחודו ויוצמדו למי שיהיו בעלי הזכויות

באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו על ידי החברה. מובהר כי זכות החברה לפעול לגבי זכויות הבניה בהתאם למפורט לעיל הינה בכפוף להוראות המכרז וכל דין.

3.12. התחייבות החברה כלפי הקונה היא ביחס לבניין ולנכס ולא ביחס לבניית יתר הבניינים ויתר חלקי הפרויקט, ככל שישנם כאלה.

3.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהתחייבותה של החברה למסור את הדירה במועד המסירה כאמור בהסכם זה מובהר כי החברה תבנה ו/או בונה את הבניינים הנוספים ו/או את יחידות המסחר (על הצמדותיהן) לרבות השטחים המשותפים, המערכות המשותפות וכיו"ב במסגרת הפרויקט בהינף אחד, וכי השלמת הבנייה בכל מגרש תהיה במועדים שונים וכן טופס 4 (אישור אכלוס) לכל מגרש ינתן בנפרד ובמועד אחר, הכל כפי שיקבע על ידיה על פי שקול דעתה הסביר, וככל שאינם עומדים בסתירה לכל דין (יובהר כי בניית הבניינים שבאותו המגרש תושלם יחד) ובלבד שעבודות הבניה בפרויקט יסתיימו עד למועד המסירה הקבוע בסעיף 4 לנספח א'. יובהר, כי הוראות סעיף זה כפופות להוראות סעיף 4.2 להלן.

3.14. ידוע לקונה כי החברה תהיה רשאית, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או אמישראל ו/או רשויות אחרות, להקים במקרקעין - בבניין ו/או בסמוך לו ו/או בבניינים הנוספים (לרבות בשטחים המשותפים), חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או ליתר הפרויקט או לחלקו וכן צוברי גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ וכן מערכות שימשו את הדירות בבניין (להלן: "המתקנים"). הודע לקונה שאחד או יותר מן המתקנים האמורים עשוי לשרת גם את הבניינים הנוספים ו/או יחידות המסחר ו/או את יתר חלקי הפרויקט. החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות בהן מצויים המתקנים הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז (לרבות אמישראל ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת וכיוצ"ב, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לצורך מתן השירותים הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי מיקום המתקנים ומיקום פחי אשפה ומחזור עלול להשתנות ביחס למסומן בתכניות המכר, וזאת עקב דרישת רשויות התכנון ו/או רשויות מוסמכות, ובמקרה כאמור, תודיע על כך החברה לקונה בכתב, בין היתר, כי עלול הדבר לגרום לשינוי במיקום החניות המוצמדות לדירה ו/או פריסתן. ככל שיידרש, החברה תפעל להוציא הודעה ובה יתוארו השינויים שחלו ואולם מובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש עפ"י דין.

3.15. החברה תהיה רשאית, עד למועד המסירה, להעביר דרך הקרקע והבניין בלבד (ולא בדירה), בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים (להלן - "קווי התשתית") וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים ו/או חלקים אחרים בפרויקט. ככל ולאחר מסירת הדירה יהיה צורך לבצע ו/או לתקן חלק מהעבודות הנ"ל הקונה

יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ו/או לבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 3.18 להלן. החברה לא תבצע פעולות כלעיל בדירה לאחר מועד המסירה.

3.16. הודעה על מועד ביצוע העבודות תינתן באמצעות תליית מודעה בחדר המדרגות של הבניין 14 ימים קודם לביצוע העבודות, למעט במקרים דחופים, שאז תינתן ההודעה פרק זמן קצר יותר לפני תחילת ביצוע העבודות.

3.17. אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי החברה כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ואינן נוגדות לו, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתחשב בדרישות הרשויות.

3.18. החברה מתחייבת כי ככל שהפעולות המפורטות בסעיפים 3.7 עד 3.15 לעיל ייעשו לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הקונה בנכס ובמעבר אליו וממנו וכי העבודות הנ"ל יבוצעו ע"י החברה באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. החברה מתחייבת להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות.

3.19. מובהר, כי עד למועד המסירה הקונה לא יהיה רשאי לבקר בנכס ו/או בקרקע ו/או באתר הבניה בקרקע (להלן: "האתר"), אלא בתיאום מראש עם החברה ו/או הקבלן ובהתאם להנחיות הבטיחות בפרויקט ולא יהיה רשאי להכניס לנכס ו/או לקרקע ו/או לאתר ציוד ו/או מתקנים ו/או חפצים כלשהם. ככל שהקונה יפר התחייבות זו, הוא ייחשב כפולש ו/או כמסיג גבול והחברה רשאית לנקוט בכל האמצעים החוקיים למניעת כניסתו ו/או לסילוקו מהנכס ו/או מהקרקע ו/או מהאתר. הודע לקונה כי הפרת התחייבות זו תסב לו ולחברה נזקים בגינם יחוייב הקונה במלוא העלויות וההוצאות לרבות בגין שליחת מכתבי התראה בקשר עם האמור.

3.20. הובהר לקונה כי לבניין, לבניינים הנוספים וליחידות המסחר, כהגדרת מונחים אלו לעיל, כולם יחד או לחלקם, יכול ויהיו מערכות ו/או חלקים משותפים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - מערכות פינוי אשפה (לרבות מערכת פינוי אשפה פנאומטית), שטחי ציבור משותפים (לרבות גינות, שבילים, שערים, עצים, תאורה, ספסלים, רחבות כיבוי אש וכו'), מועדוני דיירים, מערכות שונות משותפות (לרבות מערכות טרנספורמציה, שאיבה, ניקוז, אש, השקיה וכו') וכן הסדרי גישה ו/או כניסה, תנועה וחניון (לרבות רמפת כניסה ויציאה ודרכי גישה אל ומחוץ לחניון התת קרקעי), והכל בהתאם להיתרי הבניה, התכניות, המפרט, הנחיות היועצים השונים והרשויות. בהתאם לכך, החברה תהיה זכאית לירשום זיקת הנאה ו/או זכות אחרת למעבר בין חלקי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או בין הבניינים, בין אם בינם לבין עצמם ובין אם לטובת מקרקעין סמוכים, וכן למעבר בין הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או לבין יחידות המסחר ו/או חניות המסחר ו/או ליתר חלקי הפרויקט, האמור יחול בשינויים הנדרשים לעניין גישת כלי רכב ו/או כניסה למקומות החניה (בין אם רמפת הכניסה ובין אם

בחניון עצמו). האמור בסעיף יהיה בכפוף לדרישת הרשויות ו/או התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או הנחיות גורמי התכנון ובלבד שאין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה.

3.21. עוד מובהר, כי החניות המשמשות את בעלי דירות המגורים תהיינה מופרדות מחניות המסחר והכניסות אליהן תהיינה מוגדרות ונפרדות כך שתהיינה מיועדות רק לשימוש המגורים. על אף האמור, הודע לרוכש כי רמפת הכניסה והיציאה, לרבות דרכי הכניסה והיציאה אל ומן החניון תהיינה משותפות לחניון המגורים של הבניין, הבניינים הנוספים ולחניות המסחר. לאור האמור, יכול ולצורך הסדרת הגישה והמעבר אל חניות המסחר, תרשמה זיקות הנאה ו/או זכות מעבר ו/או זכות שימוש ו/או הוראות בתקנון הבית המשותף לטובת כלל הציבור וכן לצורך טיפול ותחזוקה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

3.22. הובהר לקונה כי בפרויקט (ובכלל זה בבניינים המוקמים במגרש 2104) מתוכננים להיבנות, בנוסף ליחידות המגורים, שטחים ביעוד מסחרי (מסחר קמעונאי, משרדים ותעסוקה) אשר בהם יפעלו בהתאם להוראות כל דין, לרבות הוראות התב"ע וכל תב"ע שתחול על מקרקעי הפרויקט ו/או כל אישור שיינתן על ידי הרשויות לשינוי השימושים המותרים על פי התב"ע כהגדרתה להלן. ליחידות המסחר יוצמדו חניות עפ"י החלטת החברה (להלן: "**חניות המסחר**"). בחזית יחידות המסחר ניתן יהיה להציב שולחנות ולקיים שטחי הסבה בהתאם להוראות התב"ע. החניות, שטחי ההסבה ויחידות המסחר יכוננו יחד לעיל ולהלן: "**יחידות המסחר**".

3.23. החברה תהיה רשאית למכור ו/או להשכיר את יחידות המסחר (וחניות המסחר) לפי שיקול דעתה. מובהר כי הכניסות ליחידות המסחר תהיינה נפרדות מהכניסה לבניין ו/או לבניינים הנוספים (למעט האמור אודות רמפת הכניסה לחניון בו מצויות חניות המסחר, אשר תהיה משותפת כאמור).

3.24. עוד מובהר כי המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף, כאמור בסעיף 6.9 להלן, הוראות לגבי יחידות המסחר והפעלתן, אשר אף הן תיכללנה בתקנון הבית המשותף.

3.25. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הקונה שבעלי הזכויות ביחידות המסחר יורשו להתקין בפרויקט שלטים המשמשים את עסקיהם, במיקום שייקבע לכך על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה הסביר, ולרבות בשטחים המהווים רכוש משותף, אך בכל מקרה לא על הקירות החיצוניים של חלקי המגורים של הבניין והבניינים הנוספים. מובהר, כי המוכרת תהיה רשאית לקבוע הוראות לגבי התקנת השלטים כלעיל בתקנון שיירשם לבית המשותף.

4. השלמה ומסירה

4.1. החברה מתחייבת כי לא יאוחר ממועד המסירה, הנקוב בסעיף 4 לנספח א', בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה שילם הקונה את מלוא התמורה ומילא הקונה אחר התחייבויותיו הרלוונטיות כלפי החברה ו/או מי מטעמה, אשר בהתאם להסכם זה היה עליו למלא לפני מועד המסירה, לרבות כמפורט בסעיף 4.3

להלן, במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא ראוי למגורים, פנוי מאדם וחפץ, וניתן לשימוש סביר בדרכי הגישה אליו ואל הרכוש המשותף וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, בכפוף להערות הרשומות על הקרקע בפנקסי רישום המקרקעין; לאמור בסעיף 6.11 להלן; לאמור בסעיף 15 להלן לעניין שעבודים לטובת בנקים ו/או חברות/ות ביטוח; ולמעט שעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם בקונה או במי מטעמו, וכן הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בנכס בגין היותו של הנכס "דירת מחיר מטרחה" והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך, כאמור בסעיף 18 להלן.

4.2. החברה תבצע את עבודות הפיתוח בקרקע בהתאם להיתרי הבניה ולמפרט. מובהר בזה שעבודות הפיתוח הצמוד של הבניין ו/או המגרש, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין ו/או המגרש, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה, ובלבד שלא תימשכנה לתקופה העולה על 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין ושהדבר לא ימנע את השימוש הסביר בנכס ואת המעבר אליו וממנו. החברה תפעל באופן סביר, בהתחשב בנסיבות, על מנת שעבודות הפיתוח שבאחריות החברה יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. כמו כן, הודע לקונה כי העבודות בחניון המשותף (לבניין ולבניינים הנוספים) וכן עבודות הפיתוח של הבניינים הנוספים ו/או של יחידות המסחר, מבוצעות ו/או תבוצענה לאחר המסירה, והחברה תפעל באופן סביר, בהתחשב בנסיבות, על מנת שאלו יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה, בהתאם לאמור בסעיף זה.

4.3. "השלמת הנכס" בהסכם זה פירושה - היותו ראוי למגורים ובנוי בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה, לאחר קבלת 'טופס 4', כשניתן לחברו לרשת הביוב, המים, החשמל, הטלפון והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז לדירה על-ידי הקונה על-פי הנחיות החברה. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל, להפקיד את הפיקדונות הכרוכים בחיבור הנכס לרשתות התשתית כללית, כמפורט במפרט ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן, וזאת בלבד: מים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים; גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז; חשמל - לא יגבה מהקונה תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל. התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

4.4. איחור בהשלמת הנכס ומסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהוו הפרה של התחייבות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

4.5. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם, או אם כתוצאה מכך 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 שאינו 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 הקונה 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.

4.6. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות לעיל, 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.

4.7. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות לעיל 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 הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

4.8. במקרה שדחיית מועד המסירה הנקוב בסעיף 4 לנספח א' תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 4.4 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

4.9. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למועד המסירה בפועל, כלהלן:

4.9.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה.

4.9.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה.

4.9.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

4.10. סמוך למועד השלמת הדירה תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו, לא הגיע הקונה לקבל את הנכס לרשותו גם לאחר שליחת ההודעה הנוספת כאמור לעיל, יחולו הוראות סעיף 4.13 להלן.

4.11. החברה רשאית להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. במקרה של הקדמת מועד המסירה כאמור, יחולו הוראות סעיף 4.10 לעיל באשר לתיאום מועד המסירה, בשינויים המחויבים. במקרה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה, לרבות כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן, ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

החברה תתאם את מועד המסירה עם הקונה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבהסכם, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה.

4.12. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות כלפי החברה ו/או מי מטעמה, לרבות כמפורט בסעיף 4.3 לעיל, עד למועד המסירה ומתחייב להיות בנכס במועד המסירה ולקבל את הנכס לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

4.13. מבלי לגרוע מהאמור, לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הנכס לרשותו בניגוד להוראות הסכם זה או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהיה החברה רשאית, בכפוף לאמור בסעיף 4.3 לעיל, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הקונה לצורך כל ענין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, האחריות בכל הקשור לנכס תחול על הקונה, וכן יהא הקונה חייב בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל ממועד המסירה לפי הסכם זה. מובהר כי, אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע ביתר התרופות המגיעות לחברה במקרה ההפרה כאמור על פי כל דין והסכם זה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף קטן זה לעיל לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הנכס או אי שמירתו ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לנכס לאחר מועד המסירה, זולת החובות המוטלות על החברה כשומר שכר או כשומר חנם, לפי

העניין, לפי חוק השומרים תשכ"ז – 1967. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם שהחברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין, במקרים הנ"ל לנקוט צעדים לשמירת הנכס ו/או תחזוקתו, והקונה ישא בכל ההוצאות שיגרמו לחברה בקשר עם כך.

4.14. הקונה 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 והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אם יהיו כאלו, אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**" או "**התרשומת**").

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

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

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

4.14.4. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

4.14.5. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 4.14.2 עד 4.14.4 בפרוטוקול המסירה

4.15. הייתה אי התאמה כללית, יהיה הקונה זכאי לבקש את תיקונה או התאמתה. החברה תפעל לתיקון אי ההתאמות שיפורטו בתרשומת בהתאם לנדרש על פי הדין ובהסכם זה וכן לפי הנחיית יועצי ומהנדסי החברה. הקונה יחתום על התרשומת במועד המסירה, אך אין בחתימת הקונה על התרשומת כדי להוות ראייה לפיה הדירה נמסרה לשביעות רצון הקונה או שאין בדירה ליקויים כאמור. בדיקת הנכס על ידי הקונה תהיה בדיקה של קונה סביר וכי הקונה יהיה רשאי לבקש כי תירשם בתרשומת כל אי התאמה, ליקוי או פגם הקיימים בנכס לדעתו, ומבלי שהדבר יהווה הודאה מצד החברה בקיומם של אי ההתאמה, הליקוי או הפגם. מובהר בזאת כי אין בקיום תרשומת כאמור כדי לסייג את אחריות החברה על פי כל דין.

4.16. מובהר כי מסירת הרכוש המשותף (כולו או חלקו) של כל בניין (המשרת את הבניין) תעשה לחברת הניהול לפני ו/או במקביל למסירת הדירות ו/או במקרה של אי מינוי חברת ניהול במועד המסירה ביחד עם מסירת שלושת הדירות הראשונות בבניין. מסירת הרכוש המשותף לכל הבניינים והרכוש המשותף הכללי (המשותף לבית המשותף ו/או ליחידות המסחר) תתבצע לחברת הניהול כאמור ו/או בהעדר מינוי חברת ניהול במועד המסירה עם מסירת שלוש דירות בכל בניין בהתאם לאמור לעיל. ככל שלא תמונה חברת ניהול במועד המסירה, אליה יימסר הרכוש המשותף כאמור, וככל שהקונים להם נמסרו שלושת הדירות הראשונות מסרבים לקבל את הרכוש המשותף, הרכוש המשותף יימסר למי שהחברה תבחר. לחילופין,

תהיה החברה רשאית להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לרוכשים לצורך כל ענין, וזאת בין אם הגיע מי מטעם הרוכשים לקבל את הרכוש המשותף ובין אם לאו. מובהר בזה, כי מניין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף של הבניין ו/או הרכוש המשותף של הבית המשותף, יחל ממועד מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל.

4.17. הוראות סעיפים 4.13 עד 4.16 יחולו, בשינויים המחויבים, לגבי מסירת הרכוש המשותף.

4.18. עד מועד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידיה לענין הנכס או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או כל דבר שבו (להלן – **"הוראות התחזוקה והשימוש"**). הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. ככל שהנכס הראשון בבניין יימסר לקונה, תמסור החברה לקונה במועד המסירה אף תוכניות והוראות בהתאם לקבוע במפרט לעניין זה, ובמקרה זה מתחייב הקונה לקבל את המסמכים האמורים לידיה ולמסור אותם לנציגות, מיד עם מינויה.

4.19. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 4.16 לעיל, הודע לקונה כי עליו לנקוט, ביחד עם הרוכשים האחרים, בכל האמצעים הסבירים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.

4.20. תנאי מוקדם לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה, ולרבות עפ"י חוק המכר (דירות), לגבי אותם מתקנים ומערכות ולתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית, פיר אשפה ומתקני אשפה מוטמנים, גנרטורים, צוברי גז) הינו ביצוע האחזקה, הטיפול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, הודע לקונה כי ביחד עם הרוכשים האחרים בבניין ו/או בבית המשותף (לרבות באמצעות נציגות), עליהם להתקשר עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות. החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שתתגלה בנכס ו/או בבניין ו/או בבית המשותף ו/או ברכוש המשותף שיתברר כי נבעה מאי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש ו/או עקב תיפעול או שימוש לא נכון או לא סביר במערכות ו/או במתקנים ו/או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות הנציגות, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל אי התאמה כנ"ל. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

4.21. בהתאם לקביעת החברה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות, יתכן ותהיינה מערכות ו/או מתקנים שישירותו חלק מאגפי הבית המשותף ו/או יהיו רכוש משותף של אגף כלשהו בבית המשותף. כמו כן, תיתכנה מערכות ו/או מתקנים משותפים לכל הבניינים או לחלקם. ככל שהפריקט לא יירשם כבית משותף אחד ו/או ככל שהדבר יידרש לפי שיקול דעת החברה, תירשם הערה ו/או זיקת הנאה ו/או הוראות בתקנון לעניין האמור. כמו כן, ככל ויידרש לפי

התכניות ו/או תכנון הפרויקט, תירשם זיקת הנאה ו/או זכות אחרת למעבר בין חלקי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או בין הבניינים, בין אם בינם לבין עצמם ובין אם לטובת מקרקעין סמוכים, וכן למעבר בין הבניין ו/או הבניינים הנוספים לבין יחידות המסחר ו/או חניות המסחר האמור יחול בשינויים הנדרשים לעניין גישת כלי רכב ו/או כניסה למקומות החניה (בין אם רמפת הכניסה ובין אם בחניון עצמו).

5. אי התאמות ותיקון

5.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים 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.

5.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה בתוך 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").

5.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר ו/או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה נתן לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

5.4. הקונה 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 בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

5.5. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס ו/או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס ו/או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

5.6. החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין ו/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 פנייתו 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, שאז יהיה הקונה 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 בסעיף זה כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

5.7. בוצעו שינויים ו/או תוספות ו/או תיקונים ע"י הקונה ו/או ע"י מי מטעמו בנכס, לרבות בנסיבות הנזכרות בסעיף 3.3 לעיל (להלן – "עבודות הקונה"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה החברה אחראית לכל תוצאה שתנבע מביצוע עבודות הקונה, לרבות לתיקון אי התאמות בנכס ו/או לתיקון נזקים שיתגלו או ייגרמו לנכס אשר החברה הוכיחה כי נגרמו מביצוע עבודות הקונה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה, ובלבד שהוכיחה שמקורה במעשה או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או של צד ג'. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

5.8. אחריות החברה ו/או הקבלן לתיקון אי התאמה כלעיל מותנית וכפופה לקיום החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי הסכם זה ו/או על פי דין ואין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין המקנה זכויות לחברה ו/או לקבלן ו/או הקובעת קיום תנאים לאחריות החברה ו/או הקבלן כלעיל. כמו כן, לא איפשר הקונה ביצוע תיקונים בנכס ו/או מתוך הנכס, לא תהיה החברה מחויבת בביצוע תיקוני אי התאמה עד למועד בו יתאפשר ביצוע התיקון בהתאם להוראות כל דין.

5.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי ככל שהוא לא אפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או למי מטעמם לבצע תיקונים ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, או עיכב בכל דרך שהיא את ביצוע התיקונים, וכתוצאה מכך יוכח כי נגרם לחברה ו/או לדיירי הבנין ו/או לדיירי הפרויקט נזקים ו/או הוחמרו נזקים קיימים, אזי תהיה החברה רשאית לתבוע ממנו כמי שאחראי לכל נזק כאמור.

5.10. מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף של הבניין, יחלו ממועד מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 4.16 לעיל.

6. הבית המשותף

6.1. מובהר בזאת כי על מנת לאפשר את רישום הבניין כבית משותף ואת רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ייתכן שיהיה צורך לבצע במקרקעין הליכי תכנון, חלוקה ורישום, כך שהקרקע, תחולק למספר חלקות רישום נפרדות ו/או תאוחד לחלקה אחת או יותר באופן שהבניינים הנבנים על הקרקע, לבדם או יחד עם הבניינים הנוספים הנבנים במקרקעי הפרויקט יירשמו כחלקה או חלקות רישום נפרדות שגבולותיהן ייקבעו ע"י החברה. במקרה כאמור, הקונה ישתף פעולה ויחתום על כל מסמך הדרוש בקשר עם כך (לרבות באמצעות ייפוי הכוח).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי הבית המשותף יכול שיכלול, בנוסף לבניין, אף את הבניינים הנוספים הכלולים בפרויקט (כולם או חלקם) ו/או יחידות המסחר, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות הקבועות על פי דין לביצוע הרישום באופן כללי.

6.2. החברה תגרום כי הבניין, לבד או יחד עם הבניינים הנוספים/ים שייבנה/ו על הקרקע וכן יחד עם יחידות המסחר והחלקים הנלווים להם, יירשם/מו כבית משותף אחד או כבית משותף מורכב בעל אגפים או בכל דרך אחרת בכפוף לאפשרויות החוקיות לביצוע הרישום (להלן - **"הבית המשותף"**). הרישום יבוצע לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - **"חוק המקרקעין"**), וזאת בתוך התקופה הקבועה לכך בחוק המכר, שלא תפחת מהתקופה הקבועה לכך בחוק המכר בנוסחו במועד חתימת ההסכם זה.

6.3. על הקונה לשתף פעולה עם החברה בכל הקשור בהליכים לצורך רישום הבית המשותף, וכן לאפשר לאנשי מקצוע מטעם החברה להיכנס לנכס ולבצע פעולות מדידה ופעולות נוספות, ככל שיידרשו, וזאת בתיאום מוקדם עם הקונה.

6.4. למען הסר ספק מובהר, כי מניין התקופות לרישום הבית המשותף יחל לאחר השלמת בניית כל הבניינים המיועדים, לפי קביעת החברה ובכפוף להוראות הדין, להירשם במסגרת הבית המשותף וכי יחול לעניין זה האמור בסעיף 8.6 להלן.

6.5. עקב כך שהבית המשותף מורכב ממספר בניינים ומבנים שלהם חלקים ו/או מערכות משותפות ו/או דרכי גישה משותפות ובהם ייעודים שונים (מגורים, מסחר) תהיה החברה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, כבית משותף המורכב ממספר אגפים שחלוקתם תקבע על פי הבניינים ו/או על פי הייעודים השונים (מגורים/מסחר) או בכל אופן אחר שייקבע על ידי החברה, באופן שכל אגף יתנהל בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי (המשרת הן את דירות המגורים והן את יחידות המסחר), ובכלל זה ניתן יהיה לשייך רכוש משותף אגפי לכל אגף וכן רכוש משותף כללי לבית המשותף כולו ו/או רכוש משותף לפי ייעוד/שימוש מסויים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין לעניין זה.

במקרה כאמור ו/או במקרה בו הבניינים לא יירשמו כבית משותף אחד, יכול ותירשמה בין הבניין/הבניינים לבניינים הנוספים ו/או ליחידות המסחר זיקות הנאה ו/או זכות מעבר ו/או זכות שימוש ו/או הוראות בתקנון הבית המשותף לצורך הסדרי מעבר, תנועה וחניה, ולצורך

טיפול ותחזוקת המערכות המשותפות והשטחים המשותפים (לרבות השטחים המשותפים כמפורט בסעיף 6.9.9 לעיל), הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין לעניין זה.

6.6. החברה תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטח/ים מהבניין ו/או מהקרקע כמפורט בסעיף 3.2 לנספח א' וכן במפרט (ככל שהוצמדו כאלה) וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף (אגפי או כללי בהתאם לאופן הרישום כאמור), כמפורט להלן (בהסכם זה - "**הרכוש המשותף**"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף אשר לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף, לפי קביעת החברה וכמפורט בסעיף 6.8.9 להלן.

"**יחסי**" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה (ללא הצמדות) לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף (ללא הצמדות), בכפוף לקבוע להלן לגבי סוגי הרכוש המשותף השונים של האגפים בפרויקט ובכפוף לכל תיקון/שינוי ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין.

בהמשך לקבוע לעיל לעניין רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל אגף בבית המשותף יתנהל בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף המיועד לשימוש דירות המגורים בבית המשותף ייכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בבניין / בפרויקט או מרביתם, אשר החברה תחליט לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות הדין כי ייכללו ברכוש המשותף של דירות המגורים, וכמסומן לעניין זה בתוכניות המצורפות למפרט. בנוסף, ייקבעו על ידי החברה שטחים ומתקנים שיהיו סוגים נוספים של רכוש משותף וישמשו את האגפים הנוספים בבית המשותף בלבד, וכן שטחים ומערכות המשרתים את כלל בעלי הזכויות בבית המשותף (הן את דירות המגורים והן את יחידות המסחר) ויהיו רכוש משותף כללי, והכל כמפורט לעניין זה במפרט.

6.7. החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה/יחידה או דירות/יחידות מסוימות בבניין / בבניינים הנוספים וכיו"ב וזאת בהתאם להוראות הדין ומבלי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה.

6.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נמסר לקונה על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף:

6.8.1. כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כשטחי חניה, לרבות שטחי חניות נכים, חניות יחידות המסחר ושטחי פריקה וטעינה המיועדים לשמש את יחידות המסחר וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות (כגון שטח דחסנית, חדרי טכניים וכד'), למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

- 6.8.2 ממ"קים בקומות בהן מצויות יחידות המסחר.
- 6.8.3 שטחים בחזית יחידות המסחר, לרבות חזית השילוט של יחידות המסחר, וכן, לרבות הקולונדה בחזית.
- 6.8.4 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון.
- 6.8.5 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע ו/או בגג קומת המסחר המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות ו/או שטחים המשמשים בלעדית יחידות בפרויקט.
- 6.8.6 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.
- 6.8.7 זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין ו/או בפרויקט, בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 3.10 לעיל.
- 6.8.8 שטחים המיועדים על ידי החברה כחדרים טכניים (ככל שיהיו כאלה), לרבות כחדרים לטובת רשויות, חברת החשמל וכיו"ב, בין שסומנו במפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.
- למרות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.8 לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה ובהצמדותיה לא תפגענה.
- 6.8.9 החברה תהיה רשאית לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, לרבות למוכרם ולהצמידם לדירות/ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות לדירות/ליחידות השייכות לחברה ו/או ליחידות המסחר (בין אם קודם לרישום הבניין כבית משותף ובין אם לאחר מכך) או לרשום כיחידות נפרדות, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מרוכשי היחידות/הדירות האחרות בבניין. כמו כן רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הסביר, לשנות את ייעודם של השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולעשות בהם כל שימוש חוקי, ובלבד שזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה לא תיפגענה.
- 6.9 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ותהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 9 למפרט, ובין היתר, את ההוראות הבאות:
- 6.9.1 הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, את סוגי הרכוש המשותף, את אופן האחזקה, השירות והתיקון של הרכוש המשותף ו/או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות הוראות הקובעות יחס או שיעור השתתפות שונה בין דירות המגורים לבין יחידות

המסחר, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הוראות לעניין סמכויות הנציגות להתקשר עם חברת ניהול לצורך האחזקה, התיקון והשירות של הרכוש המשותף, הוראות לעניין שימוש בשטחים ובמתקנים בפרויקט המיועדים לשימוש בעלי דירות המגורים ולשימוש בעלי יחידות המסחר (ביחד ובנפרד) וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שיקבע על ידה (לרבות הקונה) ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף.

- 6.9.2. הוראות בקשר למימוש זכויות הבניה ברוח האמור בסעיף 3.10 לעיל.
- 6.9.3. הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיף 3.14 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה במקרקעין והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.
- 6.9.4. הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות/בדירות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות/הדירות ו/או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות/הדירות ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 17.1 להלן, בלא קבלת הסכמת בעלי הזכויות ביחידות/הדירות האחרות בבית המשותף, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.
- 6.9.5. הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף, לרבות מקרים בהם תינתן הסכמה מראש של כל בעלי היחידות/הדירות לתיקונים על ידי החברה ו/או בעלי דירות/יחידות שונים.
- 6.9.6. הוראות בדבר זכויות בעלי דירות/יחידות שונות (מגורים/מסחר) ברכוש המשותף/שטחי ציבור בפרויקט והוראות לגבי אופן הפעלת יחידות המסחר ובכלל זה צמידויות מיוחדות, זכויות בניה, מימושן וכיו"ב, וכן הוראות לעניין התקנת שילוט עבור יחידות המסחר.
- 6.9.7. הוראה לפיה האחריות בתחום המקרקעין, לרבות לתחזוקת המערכות בהם (מים, ביוב, ניקוז וכו') ונשיאת ההוצאות בגין כך, תחול על הדיירים ו/או בעלי יחידות המסחר.
- 6.9.8. הוראות בדבר חלקה היחסי של כל יחידה/דירה ברכוש המשותף ובהוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו. החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף כי ליחידות ו/או להצמדות בעלות מאפיינים ייחודיים, ייקבע חלק שונה ברכוש המשותף.
- 6.9.9. על פי הוראות התב"ע, הפרויקט כולל שטחים פתוחים המהווים רכוש משותף לטובת הדיירים בלבד והמסומנים ככאלה בתוכניות המצורפות למפרט. הזכויות בשטחים הנ"ל יוקנו לחלק או לכל הדיירים בעלי דירות המגורים בפרויקט, כחלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף ויהיו חלק מהרכוש המשותף של בעלי דירות המגורים, או יוקנו לדיירים בעלי דירות המגורים בפרויקט בדרך אחרת, לפי

שיקול דעת החברה ואישור הרשויות. מובהר, כי האחריות הבלעדית בכל הקשור לשטחים המשותפים הנ"ל, לרבות לאחזקתם, לשמירתם, לגינונם, לביטוחם וכד', תחול במשותף על בעלי דירות המגורים בבית המשותף, כאמור בסעיף 6.22 וסעיף 11.8 להלן, וזאת בין אם השטחים יירשמו כחלק מהבית המשותף ובין אם יירשמו בכל דרך אחרת. כמו כן, ידוע לקונה כי ככל ויידרש, תירשם בשטחים המשותפים הנ"ל זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור בכפוף להוראות הדין.

- 6.9.10. הוראות בדבר שימוש בממ"קים.
- 6.9.11. הוראות בדבר מתן שירותים באמצעות חברת ניהול (כהגדרתה להלן).
- 6.9.12. הוראות בקשר עם יחידות המסחר, הפעלתן והשימושים שיעשו בהן לרבות בקשר עם סוגי העסקים המותרים בהן, שעות פעילות, שילוט, שירותי חברת הניהול, מערך היחסים עם בעלי הזכויות בבית המשותף וכיו"ב.
- 6.9.13. הוראות לגבי אופן הטיפול, התחזוקה והנשיאה בעלויות לרבות נשיאה בתשלומים לחברת הניהול בקשר למערכות ו/או תשתיות ו/או רכוש משותף לפרויקט כולו.
- 6.9.14. הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכלילן בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם.
- 6.9.15. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.
- 6.9.16. יקבע כי לא יותקנו אנטנות סלולאריות בבניינים, אלא בהתאם ובכפוף לדרישת רשויות מוסמכות.
- 6.9.17. במסגרת תקנון הבית המשותף תיכלל הוראה המאפשרת ביצוע שינוי הצמדות בהסכמה בין בעלי יחידות/דירות שנעשה שינוי בהצמדותיהן וללא זכות התנגדות ו/או צורך בהסכמה של יתר בעלי הזכויות בבית המשותף.
- 6.9.18. הוראות ביחס לשטח המשותף החיצוני לבניינים C ו-D, בקומת הקרקע – כאשר ביחס לשטח זה, בעלי הזכויות ביחידות המסחר יהיו רשאים לעשות שימוש מסחרי כגון: דוכנים, סגירת חורף, שולחנות, כסאות, שמשיות, צלונים וכיו"ב בהתאם להחלטתם ובכפוף לכל דין ולאישור כל רשות מוסמכת רלוונטית.
- 6.9.19. על פי הוראות התב"ע, הפרויקט יכלול אזור התכנסות, ישיבה, הצללה, מפגש ומשחק לרווחת הדיירים. אזור זה ימוקם בקומה 1- של בניינים A ו-B (מגרש 2101), והרוכשים בבניינים הנוספים בפרויקט (בניינים C ו-D) יהיו רשאים להשתמש בו (להלן: "אזור ההתכנסות").

6.10. החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלק הנכס ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים או במקרה שאין אפשרות לרשום מבנים אלה בבית משותף נפרד ו/או במקרה של בניה נוספת במסגרת הבית המשותף ו/או במקרה בו יהיה צורך לתקן טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. החברה תהיה זכאית לעשות את כל / חלק מהאמור לעיל, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה.

6.11. החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה, זיקות הנאה על הזכויות בקרקע ו/או על בבניין ו/או על כל חלק מהם ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או הערות למיניהן על כל חלקי המקרקעין, שתידרשנה בהתאם לצרכים תכנוניים ו/או דרישות הרשויות ו/או גופים מוסמכים ו/או על פי שיקול דעת החברה שיהיה בכפוף להוראות הדין, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, זכות מעבר ו/או זיקת הנאה, לרבות לצורך מעבר וגישה חופשית ליחידות המסחר וחניות המסחר, המתקנים והמערכות, אזור ההתכנסות, וכן בין הבניינים ו/או בין הבניין לבניינים הנוספים ו/או בין כל יתר חלקי הפרויקט לרבות המתקנים והמערכות, לרבות לטובת הציבור ו/או לטובת בעלי דירות/ יחידות בבניינים ו/או באיהם ו/או לטובת בניינים אחרים ו/או לטובת בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או באיהם ו/או לטובת גופים ציבוריים כגון: הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז (לרבות אמישראל), חברות תקשורת וכיו"ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יירשמו במקרקעין זיקות הנאה בין חלקי הפרויקט וכן זיקת הנאה בין הפרויקט לבין המגרשים הסמוכים לו, והכל בהתאם לדרישות התב"ע ו/או דרישות הרשויות והיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבנית הפרויקט, ובהתאם למוסכם בין החברה לבין הרשויות בענין זה.

6.12. החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה.

6.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שחלק מהשטחים הבלתי בנויים בקרקע (לרבות דרכי גישה לכלי רכב ו/או להולכי רגל) וכן שטחים נוספים כגון מתקנים ו/או מערכות משותפות, חניון/מקומות חניה, מעליות, מבואת כניסה, צובר/י גז (ככל שיהיה בכך צורך וכפי שייקבע על ידי החברה) יהיו מיועדים לשימוש ומעבר לציבור הרחב ו/או לשימוש מקרקעין סמוכים ו/או אגפים שונים בבית המשותף, תירשמונה בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה ו/או זכות שימוש ו/או זכות מעבר לטובת הציבור ו/או לטובת מקרקעין סמוכים ו/או לטובת ספקי תשתית ו/או לטובת רשויות. כמו כן הזכות הנ"ל תירשם בתקנון הבית המשותף, לפי קביעת החברה. מובהר, כי ייתכן ותירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה ו/או חכירה אשר תבטיח רישום זיקת/זיקות הנאה ו/או זכות מעבר ו/או זכות שימוש כלעיל, בהתאם לדרישות התב"ע

ובהתאם למאושר במסגרת היתרי הבניה שהוצאו ו/או יוצאו לבנית הפרויקט, והכל בהתאם ובכפוף למוסכם בין החברה לבין הרשויות לענין זה.

6.14. הודע לקונה כי המיקום המיועד למתקני מיזוג האוויר של כל אחת מהדירות/יחידות בבניין הינו בהתאם למסומן בתוכניות, ולגבי חלק מהדירות/יחידות נקבע המיקום בשטחים המהווים רכוש משותף, ובכלל זה בשטח הגג, ולצורך כך תועבר צנרת ממתקני מיזוג האוויר לדירות/יחידות הנ"ל ותתאפשר גישה לצרכי התקנה ותחזוקה לבעלי הדירות/היחידות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם/יחידותיהם.

6.15. בעלי הזכויות בדירות/ביחידות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם/יחידותיהם יותקנו בשטחים המהווים רכוש משותף, מתחייבים בזאת כי כל האחראיות להתקנת ולתחזוקת המתקנים, לליקויים שייגרמו בגינם ולכל הקשור בהם יחולו עליהם והכל בכפוף להוראות הדין.

6.16. מובהר כי העליה לשטחי הגג המשותף הינה רק לצורכי אחזקה ולא יעשה בהם שימוש אחר.

6.17. הודע לקונה כי החניות המסומנות בתכניות המכר כחניות המיועדות לנכים יוצאו מן הרכוש המשותף ויוצמדו לאחת או יותר מהדירות ו/או מיחידות המסחר, בהתאם להחלטת החברה ודרישת הרשויות.

6.18. צובר/י גז תת קרקעיים יוצבו במקום כמצוין בתכניות או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. במידת הצורך תינתנה ותירשמנה זיקות הנאה להנחת צנרת ותחזוקתה. מובהר בזה כי צוברי הגז הינם בבעלות חברת הגז. יתכן כי צובר גז בקרקע ישרת גם מקרקעין סמוכים. במקרה כאמור, תקבע החברה זיקת הנאה ו/או זכות מעבר כאמור בסעיף 6.13 לעיל.

6.19. הודע לקונה כי קיים חדר גנרטור לשעת חירום, במיקום המסומן בתכניות או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות, הגנרטור ישמש להפעלת מתקנים שונים בפרויקט, לפי קביעת החברה ובהתאם לדרישות הרשויות. החברה תהא רשאית לקבוע הוראה כאמור בתקנון הבית המשותף.

6.20. הודע לקונה, כי המוכרת התקשרה בהסכם עם "החברה האמריקאית-ישראלית לגז בע"מ ח.פ. 510059744 (להלן: 'אמישראלגז') לצורך אספקת שירותי גז לפרויקט באמצעות צובר, ובמסגרת זו תעביר לאמישראלגז את פרטי הקונה. הקונה יאפשר לאמישראלגז לבצע בדיקות בטיחות ותחזוקה שוטפת לצובר שימוקם במקרקעין. בהתאם, יכול שתירשם התייחסות לכך בתקנון הבית המשותף לרבות הוראות באשר למתן זכות מעבר במקרקעין.

6.21. הודע לקונה שבתחומי הקרקע יוקם / יתכן שיוקם חדר טרנספורמציה וחדר בזק/תקשורת אשר ישרתו את הבנין יחד עם הבניינים הסמוכים ויחד עם שטחי המסחר וזאת לפי דרישת חברת החשמל ו/או לפי דרישת חברת בזק. בהתאם, יכול שתירשם תוספת לתקנון הבית המשותף אשר תכתב על ידי חברת החשמל ו/או על ידי חברת בזק ואשר תתייחס לתחנת הטרנספורמציה או לחדר התקשורת שיבנה במקרקעין או בסמוך להם ואשר יירשם בבעלות

חברת החשמל או בבעלות חברת בזק ו/או בבעלות מי מטעמן, לרבות הוראות באשר למתן זכות מעבר במקרקעין ו/או פטור מתשלום דמי ניהול ו/או תשלום ועד הבית.

6.22. הודע לקונה כי בעלי הזכויות ביחידות המסחר ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של יחידות המסחר. האחריות לתחזוקת השטחים ו/או המערכות המשרתות באופן בלעדי את הבניינים והבניינים הסמוכים בתחום הקרקע (לרבות השטחים המשותפים המוזכרים בסעיף 6.9.9 לעיל) וכן נשיאה בהוצאות הניהול והאחזקה הינה באחריות הדיירים; האחריות לתחזוקת השטחים ו/או המערכות המשרתות באופן בלעדי את יחידות המסחר בתחום הקרקע וכן נשיאה בהוצאות הניהול והאחזקה בגין אלו הינה באחריות בעלי יחידות המסחר; האחריות לתחזוקת השטחים ו/או המערכות (לרבות מים, ביוב, ניקוז וכו') המשרתות הן את הדיירים והן את בעלי יחידות המסחר וכן נשיאה בהוצאות הניהול והאחזקה תהיה באחריות הדיירים ובעלי יחידות המסחר יחד, והוראות בדבר חלקה היחסי של כל יחידה/דירה בעלויות תקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

7. ניהול הפרויקט ואחזקתו

7.1. הודע לקונה כי הפרויקט בו מצוי הנכס יכלול ייעודים שונים.

7.2. הודע לקונה כי יתכן וניהולו השוטף של הפרויקט, אחזקתו השוטפת, ניקונו וכיו"ב יבוצע ע"י חברת ניהול קשורה לחברה (לעיל ולהלן: "**חברת הניהול**"). כן ידוע לקונה כי יתכן והמוכרת תתקשר עם שתי חברות ניהול שונות שכל אחת מהן תעניק את שירותיה לחלק אחר בפרויקט (מסחר ומגורים). יובהר, כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים וככל שירצו הדיירים בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחר שנתיים, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. ככל שחברת הניהול תהיה חברה קשורה למוכרת, אזי תקופת הסכם הניהול לא תעלה על שנה.

במקרה כאמור, יידרש הקונה לחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול וחתימתו כאמור מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה. היה והקונה לא חתם על הסכם הניהול במועד שיידרש לכך כאמור לעיל, יהיו רשאים עורכי הדין, לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 12 להלן, ולחתום בשמו ובמקומו של הקונה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר בגין הפרת התחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה. נספח עקרונות ביחס להסכם הניהול (שיחתם כאמור לעיל) מצורף כנספח ט'.

7.3. כן ידוע לקונה, כי החברה תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בדבר חלקה היחסי של כל יחידה (מגורים/מסחר) ברכוש המשותף ובהוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו. המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף כי ליחידות ו/או להצמדות בעלות מאפיינים ייחודיים (דוגמת מסחר, חניות ומחסנים), ייקבע חלק שונה ברכוש המשותף.

8. הרישום

- 8.1. מוסכם כי החברה תפעל לרשום את הזכות בנכס כמפורט בנספח א' (להלן - "הזכות בנכס"), בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהנכס משוחרר מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול, פרט לשעבודים ו/או עיקולים שיוטלו עליו בשל חובות והתחייבויות הקונה (להלן - "הרישום"). החברה תנקוט באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה. רישום זכויות הקונה בדירה, בפנקס הבתים המשותפים יבוצע לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, בכפוף לקבוע בסעיף 8.6 להלן וכן בתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה.
- 8.2. סמוך למועד המסירה או במועד אחר שייקבע ע"י החברה, ככל שיידרש לכך, מתחייב הקונה לחתום עם בעל הקרקע (כהגדרתו לעיל) ו/או רשות מקרקעי ישראל (בהסכם זה - "רמ"י") על חוזה חכירה בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים ברמ"י באותה עת. הקונה מתחייב לעמוד בתנאים שנקבעו/ייקבעו על ידי רמ"י לצורך התקשרות בחוזה חכירה ולמלא אחר כל יתר התנאים שייקבעו ע"י רמ"י בקשר לכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע על ידי החברה.
- 8.3. החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין שני מועדים אפשריים, ובהם ייקבע היום, השעה והמקום שבו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על מסמכי הרישום, והקונה יתאם עם החברה את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן - "מועד הרישום"). ככל שלא יעלה בידי הקונה לתאם עם החברה מועד מבין המועדים הנקובים בהודעת החברה כאמור לעיל, יודיע על כך הקונה לחברה מבעוד מועד, והצדדים יתאמו מועד חלופי שיחול לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד המאוחר אשר היה נקוב בהודעת החברה. מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ-14 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, וכן להצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.
- 8.4. לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, על כל המשתמע מכך החברה תהיה רשאית לדרוש מן הקונה את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מן הצורך לקבוע מועד נוסף.
- 8.5. לא הופיע הקונה במועד הרישום, ואף לא במועד נוסף שייקבע על ידי החברה לצורך כך או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה, לא תחול על החברה כל אחריות בגין העיכוב שייגרם במועד הרישום ובגין הנסיבות הנקובות דלעיל בלבד.
- 8.6. לפני הרישום מתחייב הקונה להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי שולמו במלואם כל המיסים והתשלומים, כאמור בסעיף

11להלן, אשר תשלומם מוטל על הקונה, וזאת לתקופה שעד חודשיים לאחר המועד בו יחתום הקונה בפועל על מסמכי הרישום.

8.7 בחישוב תקופות הרישום הקבועות בהסכם זה לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בנכס, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

9. התמורה

9.1 תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכומים המפורטים בסעיף 5 לנספח א' (להלן - "התמורה").

9.1.1 התמורה תשולם באופן ובמועדים כמפורט בסעיף 5 לנספח א'.

9.1.2 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה, בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 4.11 לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים לפני מועד המסירה.

9.2 מוסכם בזה כי החברה תאפשר לרוכש להקדים את ביצוע תשלום מהתשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, זאת לאחר שהרוכש הודיע לחברה מראש. הקדים הקונה תשלום כאמור, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, ומובהר כי הצמדת התשלום שהוקדם יבוצע ליום התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה, והחברה לא תגבה מהקונה הפרשי הצמדה נוספים וריבית.

9.3 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן ובכפוף להוראות חוק המכר:

התשלומים הראשונים שישולמו על ידי הקונה לחברה על חשבון התמורה, עד לשיעור של 20% מהתמורה, ישולמו ללא הפרשי הצמדה; כל תשלום מעבר לשיעור האמור יוצמד כדלקמן: אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו (הצמוד למדד בהתאם להוראות הסכם זה) על חשבון תשלום המגיע מהקונה כלעיל יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף 5.4 לנספח א' (להלן - "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה לחברה מחצית מאותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן - "הפרשי הצמדה"), ואילו המחצית השנייה של אותו סכום, תשולם ללא הפרשי הצמדה, ובלבד שסך התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בסעיף 5 לנספח א'.

"המדד החדש" כלעיל משמעו - המדד הידוע במועד ביצוע התשלום.

על אף האמור, מובהר כי ההצמדה למדד כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה, ואולם הוראות סעיף זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בהתקיים אחד משני אלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה

מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

למען הסר ספק מובהר כי הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד מהתמורה והחברה תזקוף כל תשלום שישולם על ידי הקונה תחילה עבור הפרשי ההצמדה שחושבו עד למועד ביצוע התשלום ואת יתרת התשלום תזקוף על חשבון התמורה.

באחריות הקונה לפנות לחברה טרם ביצוע כל תשלום הצמוד למדד בהתאם להוראות הסכם זה ולברר את סכום הפרשי ההצמדה שהתווספו לתשלום. לא פנה הקונה לחברה כאמור בסעיף זה, לא תהיה לו כל תלונה ו/או טענה ביחס לחיוב ריבית בגין הפרשי ההצמדה שלא שולמו במועד.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שבאופן אובייקטיבי לא תהא באפשרותו של הקונה לחשב את הפרשי ההצמדה במועד פירעונו של סכום כלשהו כאמור, וככל שבמועד הפירעון ישלם הקונה לחברה את קרן התשלום בהתאם לתנאי ההסכם, אזי איחור בביצוע תשלום הפרשי ההצמדה, שאינו עולה על 14 ימים ממועד דרישת החברה לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל, לא יהווה הפרה של ההסכם והקונה לא יהיה חייב בתשלום ריבית על סכום הפרשי ההצמדה כאמור.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מובהר כי מסירת הנכס כאמור בסעיף 4 לעיל מותנית בתשלום מלוא התמורה, לרבות מלוא הפרשי ההצמדה.

9.4. מס ערך מוסף (להלן – "מע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הסכומים הנקובים בסעיף 5 **לנספח א'** להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. מוסכם בזאת כי אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ. הודע לקונה כי החברה תשלם עבורו מתוך התמורה את עלויות הוצאת הבטוחה המפורטת ב**נספח א'**, ויחול לענין זה האמור ב**נספח ח'** להסכם.

9.5. הקונה ישלח לחברה הודעה עם ביצועו של כל תשלום, בהתאם לקבוע בסעיף 5.7 **לנספח א'** להסכם זה.

9.6. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

10. ליווי פיננסי

10.1. ידוע לקונה כי לשם הקמת הפרויקט וביחס אליו החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם המוסד המממן – יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ יחד עם איילון חברה לביטוח בע"מ (תאגיד בנקאי מלווה, כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974) (להלן בהתאמה: "**הסכם הליווי**", "**המוסד המממן**"). ידוע לקונה כי החברה תהיה רשאית להתקשר עם מוסד מממן נוסף ו/או עם משלים הון לצורך ביצוע הליווי הבנקאי אשר יכול ויהיה בנק ו/או בנק למשכנתאות ו/או חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי ו/או כל גוף

משפטי שהוא ו/או קרן שתחום עיסוקה הוא במתן מימון לפרויקטים מסוג הפרויקט ו/או כל חברה ו/או שותפות שתחום עיסוקן הוא במתן מימון לפרויקטים מסוג פרויקט זה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויותיו של הקונה לפי חוק המכר הבטחת השקעות ויחולו על החברה כל החובות על פי חוק זה.

10.2. הקונה מתחייב לשלם את התשלומים המגיעים ממנו לחברה על פי הסכם זה לחשבון הליווי של החברה שפרטיו מפורטים בנספח א', בהתאם להוראות המוסד המממן כפי שיימסרו מעת לעת ולאלו בלבד, וזאת באמצעות שוברי תשלום אשר יונפקו ע"י המוסד המממן וימסרו לקונה על ידי המוכרת, ובאמצעות שוברים אלו בלבד. ידוע לקונה כי כל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי המוסד המממן כתשלום ע"ח התמורה ולא תוצא בגינו בטוחה כאמור בסעיף 14.2 להלן, והקונה בחתימתו על הסכם זה מאשר את ידיעתו והתחייבותו לפעול כאמור.

את השוברים יש לשלם אך ורק בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הקונה. הודע לקונה כי תשלום שובר בבנק אחר שאינו בהתאם להוראות המוסד המממן יזכה את חשבון הפרויקט ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע התשלום, וייחשב כמשולם על ידי הקונה ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע התשלום. כמו כן על הקונה למלא את שמו ומספרי תעודת הזהות של כל אחד מיחידיו בכתב יד קריא וברור על כל השוברים שימסרו לו ע"י החברה וכן את הסכום לתשלום באמצעות כל שובר ושובר. התשלום יבוצע בהתאם להוראות המוסד המממן כפי שיופיעו על גבי שובר התשלום.

11. מיסים ותשלומים

11.1. החברה תישא, בגין התקופה שעד מועד המסירה, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניין, בכפוף לאמור בסעיפים להלן.

11.2. הקונה יישא, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הנכס ו/או על המחזיק בו על פי כל חיקוק, ואשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול, ובכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה.

11.3. כן יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לנכס ו/או לבניין ע"י רשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת כגון, חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב, וכן בתשלומים בגין הרכוש המשותף האגפי ו/או הרב אגפי כקבוע בסעיף 11.8 להלן.

11.4. בנוסף, יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בהיטלי פיתוח שיוטלו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניין על ידי הרשות המקומית או כל רשות אחרת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.12 להלן.

11.5. מובהר כי המיסים כלעיל המוטלים על הקונה בגין הקרקע ו/או הבניין יחולו עליו לפי חלקו היחסי בהם.

11.6. מוסכם כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור ברישא לסעיף 11.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה, מלווה או היטל חדשים ו/או בתוספת להם שיוטלו מכח חוק ו/או תקנות ו/או חוקי עזר על רוכשי דירות, ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס ו/או למכירתו לקונה - וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ואילך. במקרה שבחוק ו/או בתקנות ו/או בחוקי העזר לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור, יישאו הצדדים בתשלום הנ"ל בחלקים שווים.

11.7. למרות כל דבר נוגד האמור לעיל, לעניין היטלי השבחה יחולו ההוראות כדלקמן:

11.7.1. החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תכניות בניין עיר מכוחן הוצאו היתרי הבניה לבניין ואשר אושרו לפני חתימת הסכם זה.

11.7.2. הקונה יישא בכל היטל השבחה שיוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תכניות בניין עיר שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה ו/או לאחר קבלת היתרי הבניה לבניין, למעט בגין תכניות בניין עיר אותן תיזום ו/או תממש החברה.

11.7.3. להסרת ספק מובהר, כי הקונה לא יידרש לשאת בתשלום היטל השבחה שיחול בגין היתרי הבניה או היטל השבחה שעילתו אישור בקשה לתיקון תב"ע או הקלה שתממש החברה שלא לבקשת הקונה, או היטל השבחה בגין זכויות בניה נוספות ובלתי מנוצלות שתהיינה שייכות לחברה.

11.8. הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף - בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה ושמירה של הרכוש המשותף בבית המשותף ובפרויקט לרבות השטחים המשותפים כמפורט בסעיף 6.9.9 לעיל, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניון, בחדר המדרגות, מבואות הכניסה, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסולרית, גגות, גינות, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבית המשותף או בפרויקט ובמתקנים ובשירותים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הזכויות בדירות או חלק מהם, וכן בחלקו במיסים, הארונות והאגרות, העירוניים והממשלתיים, אשר יוטלו על הרכוש המשותף.

11.9. מובהר כי היות שהבניין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר בניינים, הרי שעד להשלמת כל הבניינים יתחלקו הוצאות האחזקה בגין הרכוש המשותף האגפי ו/או הרב אגפי, לפי העניין, כלעיל בין בעלי הזכויות בדירות בבניין בלבד ו/או בבניינים הנכללים בבית המשותף, לפי העניין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרוכשים.

הקונה מתחייב לשאת בחלקו היחסי בהוצאות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף בבניין לרבות תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה וביטוח לרבות באמצעות תשלומי הניהול והאחזקה לחברת הניהול כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.

מוסכם כי לגבי דירות בבניין שטרם נמכרו ואשר החברה יכולה להוכיח כי לא עשתה שימוש בהן בפועל, תישא החברה בגין בחלק יחסי מהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף, עד למועד מכירתן, בהתאם לחלקן של אותן דירות ברכוש המשותף, למעט הוצאות המוצאות על שימוש בפועל ברכוש המשותף, כגון מים, חשמל, סולר, תיקונים וכיו"ב.

החברה תהיה רשאית, לבחירתה, לבצע בעצמה את השירותים המפורטים בסעיף זה לעיל, כולם או חלקם, במהלך תקופת האכלוס הראשונית של הבית המשותף ועד למועד שייקבע על ידה, ובמקרה זה ישלם הקונה לחברה, החל ממועד המסירה, את חלקו היחסי בהוצאות אספקת השירותים כנ"ל, בשיעור שייקבע על ידי החברה. האמור לעיל כפוף לכך שהשירותים שיינתנו על ידי החברה ועלותם לקונה יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

11.10. החברה תישא במס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לקונה.

11.11. הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדן על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין וזאת בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ולשלם לרשויות המס בהתאם לשומה העצמית בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

במועד חתימת הסכם זה ימסור הקונה לחברה את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח על העסקה לרשויות המס, וכן יחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח, על מנת שהחברה תערוך ותדווח את השומה עבור הקונה. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה. על אף האמור לעיל, מובהר כי לא תחול על החברה כל אחריות לתוכן הדיווח על העסקה לרשויות המס, לגובה השומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיה בקשר לכך וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל של החברה, ברשלנות או בזדון.

11.12. התמורה בהסכם זה, בקשר לעבודות הפיתוח כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבניין.

כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, שלא עקב עבודות בניה המבוצעות ע"י החברה בפרויקט, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאינם כלולים בהיתר הבניה או במפרט כלעיל (להלן - "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחול על הקונה והוא יידרש בתשלום, לפי חלקו היחסי והקונה מתחייב לשלם במועדס את כל

התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשויות בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות או החברה בהתאם לחישוב יחסי כאמור לעיל.

הואיל והחברה עשויה להידרש ע"י הרשויות לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות, כהגדרתן לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת תוך 30 ימים מכל דרישת תשלום.

12. יפוי כח

12.1. הקונה מתחייב לחתום בפני עורך דין על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** ולהמציא לחברה, במעמד חתימת הסכם זה, את מקור יפוי הכח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י עורך דין.

מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להורות לקונה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר בפני נוטריון בנוסח הנ"ל המייפה את כוחם של החברה ו/או הבנקים ו/או עורכי הדין. במקרה כזה שכר הנוטריון עבור חתימתו על יפוי הכח הנוטריוני יחול על החברה.

12.2. יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערת אזהרה וחתימה על הצהרה לרשויות המס - במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, חתימה על חוזה חכירה, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו, רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום משכנתא על זכויות הקונה בנכס, רישום ההערה לטובת משרד הבינוי והשיכון, התקשרות בהסכם עם חברת ניהול וכו'.

האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

12.3. מובהר בזה כי האחריות לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, ומתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו. הקונה יחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בכך בכל מקרה בו יתבקש על ידי החברה לעשות כן, בהתאם לקבוע בהסכם זה.

13. העברת זכויות

13.1. החברה לא תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אלא אם תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שהעבירה על פי הסכם זה. העבירה החברה את התחייבויותיה ו/או זכויותיה כלעיל, תודיע על כך לקונה בכתב.

13.2. עד לתום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 18.3 להלן) לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן - "הנעבר"), בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 18.3 להלן.

13.3. לאחר תום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 18.3 להלן), וככל שעד למועד זה טרם בוצע הרישום של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לנעבר, בתנאי שיקבל את הסכמת החברה להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות וההתחייבויות של הקונה לאחר תום תקופת המגורים, כפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה במלואן וכן שהקונה והנעבר ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן. ואלה המסמכים והאישורים:

13.3.1. חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס לנעבר.

13.3.2. אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.

13.3.3. אישור בדבר תשלום מס הרכישה ברכישת הנכס ע"י הקונה (אם לא הומצא לחברה קודם לכן).

13.3.4. שני עותקים של יפוי כח, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.

13.3.5. כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחיד הקונה וכל יחיד הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה, לבקשתו של הקונה תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות.

13.3.6. אישור מאת הבנק המממן של הקונה, כהגדרתו להלן, המאשר כי ההלוואה שניתנה לקונה על ידי הבנק המממן של הקונה, ככל שניתנה, ואשר בקשר עמה חתמה החברה על התחייבות לרישום משכנתא – סולקה (או נגררה לנכס אחר) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת הבנק המממן של הקונה.

13.3.7. אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכות בנכס לנעבר.

13.3.8. אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לקונה – בוטלה.

13.3.9. אישור בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.

13.3.10. הקונה או מקבל הזכות 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 כפי שיקבע כדון בהוראה אחרת.

13.3.11. חוזה חתום בין הנעבר לבין חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל אצל חברת הניהול באותה עת ואישור מאת חברת הניהול כי הקונה סילק את כל חובותיו לחברת הניהול עד למועד ההעברה.

13.3.12. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

14. הבטחת כספי הקונה

14.1. לקונה ידוע כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן – "**חוק המכר הבטחת השקעות**") ובהתאם להוראות המכרז זכאי הקונה להבטחת הכספים שישלם לחברה על חשבון התמורה באחת מהדרכים הבאות: ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהתאם לקבוע בהסכם לענין זה.

14.2. החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הקונה על חשבון התמורה (למעט המע"מ) בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ע"י הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לענין זה המפקח על הביטוח (להלן – "**הבטוחה**"), כמפורט בסעיף 7 ל**נספח א'** ויחולו עליה כל החובות החלות על מוכר (כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות) על פי החוק ובהתאם להוראות המכרז. החברה תמסור לקונה את נוסח הבטוחה. ידוע לרוכש שהבטוחה כאמור תינתן לקונה בניכוי רכיב המע"מ בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. יובהר כי הבטוחה תונפק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הנכס (מחיר הנכס אינו כולל תשלומים בגין שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכו'). הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח הבטוחה היא כמפורט בכתורת הסכם זה. באחריות הקונה לפנות בכתב למוכרת במקרה של שינוי כתובת המגורים או כתובת הדוא"ל של הקונה המצוינת במבוא להסכם זה.

14.3. הקונה מתחייב לחתום על נספח הליווי של המוסד המממן, **נספח ו'** המצורף להסכם זה. הקונה מתחייב כי הוא קרא בעיון את הוראות המסמך הנ"ל, וכי הוא מסכים לתוכנו ומתחייב לפעול על פיו.

14.4. הבטוחה בגין כל תשלום שישולם ע"י הקונה תימסר לקונה בתנאי שהקונה ביצע תשלום זה באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 5.8 ל**נספח א'**.

14.5. הקונה מתחייב כי אם יממש בטוחה כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהמוסד המממן הוא ימחה ויעביר מיד למוסד המממן את כל זכויותיו בנכס בהתאם להסכם או יבטל את ההסכם, כך שהזכויות בנכס יחזרו לבעלותה של המוכרת - הכל לפי בחירת המוסד המממן והוראותיו.

14.6. הבטוחה תהיה בתוקף עד למועד פקיעתה או ביטולה על פי התנאים המפורטים בה או על פי דין. הקונה מתחייב להחזיר את הבטוחה למוכרת מיד עם ביטולה או פקיעתה כאמור או בהינתן בטוחה חלופית כאמור בסעיף 14.7 להלן.

14.7. החברה תהיה רשאית, לאחר מועד המסירה ולפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לכל דין, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטוחות השקעות והודעה תשלח לקונה בכפוף לסעיף 14.2 לעיל. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה לחברה עם דרישתה הראשונה, וכנגד קבלת הבטוחה החלופית.

14.8. במקרה בו יפעל הקונה לרישום הערת אזהרה לטובתו בקשר עם הסכם זה, עלול הדבר לעכב את הליכי התכנון והחלוקה של הקרקע ואת הליכי רישום הבית המשותף, לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי רוכשים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים, וככל יוכח כי אלו נגרמו בעטיו של הקונה, יישא הקונה בנזקים אלו. הבטוחה הוצאה לטובת הקונה בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך, והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל. התחייבותו של הקונה כלעיל מותנית בכך שניתנה לקונה הבטוחה כאמור בסעיף 14.2 לעיל. במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 12 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.

14.9. החברה תפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה (לרבות משלים ההון), בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב (מכתב החרגה מותנה), בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטוחות השקעות (להלן בסעיף זה – "ההודעה"), ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס, בהתקיים התנאים האמורים בהודעה. עם קבלת ההודעה תעבירה החברה לקונה, הכל במועדים הקבועים לעניין זה בחוק.

14.10. מוסכם בזאת כי בכפוף להוראות ההסכם שיחתם עם הגורם שינפיק את הבטוחה ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים המגיעים מהקונה בגין הנכס עפ"י הוראות הסכם זה, הרי שלאחר מסירת החזקה בנכס לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה, והשבתה לחברה של הבטוחה שנמסרה לקונה וביטולה (מבלי ששולם מכח הבטוחה כל תשלום עד לאותו מועד), ולאחר התקיימות כל התנאים האמורים בהודעה לפי המאוחר מבניהם, תנקוט החברה בכל הפעולות הדרושות על פי דין על מנת שהגורם האמור (ומשלים ההון ככל שיהיה) ימסור לקונה אישור על כך שהנכס משוחרר מהשעבוד החל לטובתו.

14.11. הודע לקונה שאין למוסד המממן כל מחויבות ישירה ו/או עקיפה כלפי המוכרת ו/או כלפי הקונה בקשר לנכס ולהסכם זה ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות או תביעות מכל סוג שהוא כלפי המוסד המממן, למעט זכויותיו על פי הבטוחה, ככל שהוצאה לטובת

הקונה ע"י המוסד המממן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין למוסד המממן כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או דירות המוכרת ו/או הנכס שנרכש על ידו, וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין המוסד המממן ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהן.

14.12. ידוע לקונה כי העתק מהסכם זה יימסר למוסד המממן ולמשלים ההון (ככל שיהיה).

14.13. מוסכם בין הצדדים, כי התמורה כוללת את העלויות והעמלות המשתלמות למוסד המממן בגין העמדת הבטוחה בשביל ועבור הקונה (להלן: "**עמלת הבטוחה**"). עמלת הבטוחה תשולם למוסד המממן בפועל ע"י המוכרת עבור הקונה, מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק את הבטוחה לטובת הקונה, והכל כמפורט ב**נספח ח'** להסכם זה.

15. שעבוד זכויות המוכרת

15.1. הודע לקונה כי לטובת המוסד המממן רשומה ו/או תירשם משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רמ"י (לרבות כתב התחייבות לרישום משכנתא ברמ"י) על זכויות החברה במקרקעין ו/או על זכויות הבעלים בחלקות הנכללות בפרויקט וכן נרשמו ו/או ירשמו שעבודים ברשם החברות ו/או בכל פנקס רלוונטי אחר על הזכויות בפרויקט ובמקרקעין וכן על כל הזכויות הקשורות בהם (להלן: "**המשכנתא והשעבוד**"). המשכנתא והשעבוד ניתנו בקשר לקבלת ליווי פיננסי להקמת הפרויקט (או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה), לרבות הנכס, ובקשר להוצאת ערבויות או פוליסות ביטוח לפי חוק המכר הבטחת השקעות. זכויות המוסד המממן על פי המשכנתא והשעבוד יהיו קודמות ועדיפות מפני כל זכות אחרת, לרבות זכויות הקונה עפ"י הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי המוכרת רשאית לשעבד בכל עת, את זכויותיה כאמור בשעבודים נוספים לפי שיקול דעתה, לרבות שעבוד מדרגה ראשונה ו/או שניה לטובת משלים ההון כאמור בסעיף 10 לעיל.

15.2. המוכרת ממחה למוסד המממן על דרך השעבוד לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, והיא נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל התשלומים המגיעים ממנו למוכרת עפ"י הסכם זה אך ורק למוסד המממן באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור בסעיף 10 לעיל.

15.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף 14 לעיל והוראות סעיף זה לעיל לשאר הוראות ההסכם, הוראות סעיפים 14 ו-15 תגברנה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם זה להוראות **נספח ו'**, תגברנה הוראות **נספח ו'**.

16. הפרות ותרופות

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

16.2. בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן

את ההפרה בדרישה בת 10 ימים, והקונה לא עשה כן בתוך התקופה הנ"ל, לעשות כל וכל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הנכס לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה לנכס, לעכב את מסירת הנכס לידי, לדרוש את פינוי מהנכס, הכל לפי בחירת החברה. יובהר כי במקרה בו הקונה לא יתקן את ההפרה בתוך התקופה הנ"ל, הדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

16.3. במקרה בו תבטל החברה את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה 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 הקונה.

16.4. במקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, ובכלל זה זכותה של החברה לפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 16.3 לעיל, תשיב החברה לקונה את הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד על חשבון התמורה בערכם הריאלי. סכומי מע"מ ששולמו ע"י הקונה לחברה בגין הסכם זה יושבו לקונה. הסכומים כלעיל יוחזרו לקונה בתוך 45 ימים לאחר פינוי הנכס על ידי הקונה, כשהוא נקי וריק מכל אדם וחפץ, וזאת במקרה שהחזקה בנכס נמסרה לידי, ואם החזקה טרם נמסרה, אזי בתוך 45 ימים מיום ביטול ההסכם.

בוטל ההסכם ע"י החברה כלעיל מתחייב הקונה כנגד השבה של כספים כלשהם כלעיל, לחתום על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם; להחזיר לחברה את הבטוחה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו; להשיב לחברה את שוברי התשלום שנמסרו לקונה לצורך תשלום התמורה ואשר לא נעשה בהם שימוש, ככל שנמסרו לו שוברים כאלה; לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת ולפעול בהתאם לדרישות המוסד המממן (ככל שתהיינה בעניין). לא פעל הקונה על פי האמור לעיל תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחות ו/או הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה לטובת הבנק המממן של הקונה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, וכן לנקוט כל פעולה על פי דין לביטול הבטוחה כנגד ההשבה כאמור לרבות באמצעות שימוש בפיפי הכח בנוסח **נספח ג'**.

16.5. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים, מחושבת ממועד הפירעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל, בהתאם לקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים) התשפ"ב – 2022 (להלן – "**הריבית**") ובלבד שריבית זו מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, אין להוסיף לריבית האמורה רכיבים נוספים או תשלומים אחרים. לסכום הריבית יתווסף מע"מ על פי דין, בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.

כל תשלום שישלם הקונה למוכרת בהתאם להסכם זה, ייזקף לפי הסדר כדלקמן: ריבית (ככל שישנה); הפרשי הצמדה (ככל שקיימים); הקרן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים, יזכה את החברה בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את החברה בריבית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מיום האיחור הראשון.

16.6. החברה תהיה רשאית לקזז מכספים ששולמו ע"ח התמורה רק את הפיצוי המוסכם ו/או לטובת סילוק ההלוואה לטובת הבנק המממן של הקונה כאמור בסעיף 16.4 לעיל.

16.7. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת העומדת לו לפי כל דין.

17. כללי

17.1. הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של היחידות/הדירות 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 בנכס ואף לאחר רישומו על שמו בלשכה לא יעשה שנויים החורגים מהיתרי 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 הנכס ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שנוי מבנה, צורה או צבע) או כל שנויים או תיקונים בנכס 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 קיבל את הסכמת הרשויות לכך, עפ"י כל דין וכן את הסכמת הנציגות, מראש ובכתב. למען הסר ספק, לא תידרש בנוסף הסכמת החברה, אלא במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין שטרם נמסרו לקונים. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהוכח שנגרמו עקב מעשיו שלא בהתאם לאמור לעיל.

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

17.2. במקרה שהקונה יבקש לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הנכס (להלן – **"הבנק המממן של הקונה"**), החברה לא תסרב ליתן הסכמתה לכך בכפוף לכך שהקונה ימלא אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- 17.2.1. אישור הבנק המממן של הקונה כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחברה את מלוא כספי ההלוואה ע"ח תמורת הנכס וכי יפעל בהתאם.
- 17.2.2. בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק המממן של הקונה התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה. לבקשת הקונה יועבר לעיונו נוסח הבקשה.
- 17.2.3. ישלם לחברה קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל לפחות 100,000 ₪ מהתמורה בצירוף מע"מ, בהתאם להוראות בנק ישראל, כאמור בנספח א' להסכם.
- 17.2.4. ההלוואה תינתן לקונה על ידי אותו הבנק, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה הודע, שההלוואה ניתנת על ידי הבנק על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי הבנק בלבד ועל כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומי התמורה המפורטים להסכם זה. עלויות בגין הסבת ערבויות לטובת הבנק המממן של הקונה תשולמנה על ידי הקונה.
- לאחר שימלא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן של הקונה, בנוסח המקובל אצלה והמקובל ע"י הבנק. מובהר כי על החברה לשאת באגרות והתשלומים שיידרשו לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הבנק המממן של הקונה, והקונה יידרש לשאת באגרה לרישום המשכנתא לטובת הבנק המממן של הקונה בעת רישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, הקונה ישלם את העמלה שתידרש ע"י הבנק המלווה בקשר עם לקיחת המשכנתה ע"י הקונה כמו עמלה בגין כתב הוראות בלתי חוזרות מהבנק המלווה ו/או הסבת בטוחה ו/או כל עמלה אחרת. אין באמור בכדי לגרוע מחובת מילוי מלוא התחייבויות הקונה ע"פ הסכם זה אף אם לא תאושר הלוואה כאמור.
- 17.3. לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.
- 17.4. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות)(טופס של מפרט), תשל"ד – 1974.
- 17.5. הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים לו מהחברה כנגד סכומים שיגיעו לחברה ממנו, לרבות על פי הסכם זה ו/או הדין.

17.6. במקרה בו יגיע לקונה תשלום כלשהו מהחברה על פי הסכם זה, ישולם התשלום לקונה בניכוי כל מס כדין, ככל שיחול, אלא אם ימציא הקונה לחברה אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור.

17.7. החברה תהא רשאית לשלם תחת הקונה תשלומים כלשהם החלים על הקונה על פי הסכם זה, ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, ובלבד שאי תשלומם של התשלומים כאמור עשויים לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. במקרה שהחברה תשלם תחת הקונה תשלום כלשהו כאמור לעיל, יחזיר הקונה לחברה את סכום המס או ההיטל או התשלום הנ"ל בתוך 10 ימים מדרישתה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בסעיף 9.3 לעיל ויעמדו לקונה כלפי החברה אותן טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

17.8. במקרה שהמונח "הקונה" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד והחברה תהיה רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחיד הקונה. מסירת החזקה לאחד מיחיד הקונה תחשב לכל דבר ועניין כמסירת החזקה גם לכל יתר יחיד הקונה.

17.9. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם 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 הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מההסכם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ופרסומים ככל שהוצגו בפניו מטעם החברה לפני חתימת ההסכם במידה שהסכם ו/או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

17.10. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים את התחייבויותיו הרלבנטיות על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.

17.11. המידע אשר נמסר על ידי הקונה לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמה במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות ולגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין, וכן כי יימסרו פרטים מהמידע לגופים נוספים אשר מסירת פרטים אלה תידרש להם לצורך ביצוע ההסכם (כגון – רמ"י, משרד הבינוי, הקבלן, הרשות המקומית, הגוף מנפיק הבטוחה, הגוף אשר ילווה לקונה כספים לרכישת הדירה וכיו"ב). הקונה יוכל לעיין במידע הנוגע לו והמצוי בידי החברה בכל עת, בתיאום מראש עם מחלקת שירות הלקוחות של החברה.

17.12. החברה מתחייבת שלא להעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא הסכמתו.

17.13. החברה תמסור לרשות המקומית את שם הקונה, מספר זהותו, פרטי הנכס ומועד המסירה.

17.14. הודע לקונה כי המוכרת תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להציב ו/או לחבר ו/או להתקין על גבי הבנין ו/או קירותיו שלט קבוע הנושא את שם החברה ו/או הפרויקט, השלט יהיה בגודל סביר ובמיקום שאינו בשטחו של הקונה ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בנכס ובהתאם להוראות הדין ו/או הרשות. כן תהא המוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה, עד למסירת החזקה בכל הדירות החדשות בבניין, להתקין על גבי הבנין ו/או על קירותיו אמצעי פרסום המיועדים למכירת הדירות ו/או יחידות המסחר בפרויקט.

17.15. בית המשפט המוסמך לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו ייקבע בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

17.16. מובהר כי משרד עו"ד ארנון, תדמור לוי ושות' מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, כי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר, כי הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי על ידי עורך דין מטעמו טרם חתימת הסכם זה, וכי דמי ההשתתפות בהוצאות המשפטיות, אשר כלולים בתמורה, נגבים מהקונה אך ורק בקשר עם הפעולות המנויות בסעיף 6(ג)(א) לחוק המכר. בחתימתו על הסכם זה מוותר הקונה על כל טענה בדבר היותו לא מיוצג (ככל שאינו מיוצג), וכן מוותר על כל טענת ייצוג כלפי מייצגי החברה, על אף שנגבים ממנו דמי השתתפות בהוצאות המשפטיות.

17.17. הסכם זה ייכנס לתוקפו מיד בחתימת הקונה עליו וביצוע התשלום הראשון על ידו, ולאחר חתימה כאמור - פרעון הסכום אשר על פי סעיף 5.1 **לנספח א'** אמור להיות משולם במעמד חתימת הסכם זה, ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנ"ל.

18. הוראות מיוחדות – דירת מחיר מטרה

18.1. ידוע לקונה כי הנכס נמכר לו כ"דירת מחיר מטרה" על פי נהלי משרד הבינוי. הקונה מצהיר ומתחייב כי יש בידיו תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מטרה ואישור זכייה, וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים הנדרשים מרוכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר מטרה" כגון הפרויקט.

18.2. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בנכס, כי ביום חתימת ההסכם לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שהסכם זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם כלעיל יחולו הוראות סעיף 16 לעיל.

18.3. ידוע לקונה, כי הקונה לא יהיה רשאי למכור את הנכס לצד שלישי, וזאת מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה על פי תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016 או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכש הנכס), לפי המוקדם (בהסכם זה – "תקופת המגורים" "תעודת גמר", בהתאמה). כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בנכס אשר נכרת לפני תום תקופת המגורים כלעיל. במקרה של מכירת הנכס שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הקונה.

18.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הנכס למטרת מגורים בלבד.

18.5. ככל שלקונה זכויות במקרקעין כמפורט במסמך "קריטריונים למשפר דיור" המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז, מתחייב הקונה למכור את זכויותיו במקרקעין כנדרש על פי הנספח הנ"ל.

18.6. ידוע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 18.3 לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי בסך של 450,000 ₪, בנוסף לכל סעד אחר שיעמוד לזכות משרד הבינוי. כמו כן, מובהר כי החברה שומרת על זכויותיה על פי כל דין היה ויגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת הוראות סעיף 18.3 לעיל על ידי הקונה.

18.7. ידוע לקונה כי בגין התחייבותו כאמור בסעיף 18.3 לעיל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם ההערה בספרי החברה.

18.8. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה בד בבד עם חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר לטובת משרד הבינוי המצורפים **כנספחים ז' ו-ז'** להסכם זה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף **כנספח ג'** להסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 12.2 לעיל.

18.9. הרוכש יצהיר ויתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקו לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבטול ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

18.10. הסכם זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם עפ"י כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

19. כתובות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה - כתובת הנכס ולצורך משלוח דואר אלקטרוני תהיה כתובתו כתובת הדואר האלקטרוני המופיעה במבוא להסכם.

הצדדים מסכימים ומאשרים בזאת שכתובת הדוא"ל כמפורט במבוא להסכם וכן כתובת הדוא"ל דרכה התקבלה אצל הקונה הודעת הזכייה לבחירת הדירה מהוות כתובת רשמית למסירת הודעות על ידי החברה מכל סוג, החברה לא תידרש להמציא אישור בדבר קריאת הודעת דוא"ל ודי יהיה

באישור מסירת דוא"ל (אישור שהדוא"ל הועבר לשרת היעד), על הקונה האחריות לעדכן את החברה ככל ויחליף תיבת דוא"ל.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תיחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תיחשב כל הודעה שתישלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

הקונה

המוכרת