

לשימוש החברה בלבד

דירה: _____ חניה: _____

אשד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה: _____
תאריך: 19.4.26
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לטעייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

בין:

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511337040
מרח' רפפורט 3, כפר סבא
(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
דוא"ל: _____
(ביחד ולחוד, להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל:

והחברה היא החוכרת הרשומה של המקרקעין, כהגדרתם להלן, לתקופה של 98 שנים החל מיום 12.09.2023 בהתאם לחוזה חכירה מהוון אשר נחתם עם רשות מקרקעי ישראל;

והואיל:

והחברה מתעתדת לבנות על המקרקעין את הפרויקט, כהגדרתו להלן;

והואיל:

והקונה מעוניין לרכוש מהחברה את הממכר, כהגדרתו להלן, והחברה הסכימה למכור לקונה את הממכר, בהתאם ובכפוף לתנאים ולהסכמות המפורטים בחוזה זה;

והואיל:

וברצון הצדדים לקבוע ולהסדיר את התנאים להתקשרותם בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

1.1 המבוא לחוזה זה, לרבות ההצהרות הכלולות בו, וכן הנספחים ההגדרות והנספחים, המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 נספחים:

- | | | | |
|--|---|----------------|--------|
| מפרט טכני. | - | נספח א' | 1.2.1 |
| תוכניות המכר. | - | נספח ב' | 1.2.2 |
| נספח התמורה. | - | נספח ג' | 1.2.3 |
| יפוי כח בלתי חוזר. | - | נספח ד' | 1.2.4 |
| כתב התחייבות של רוכש דירת מחיר למשתכן ותצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים. | - | נספח ה' | 1.2.5 |
| נוסח התחייבות כלפי הבנק. | - | נספח ו' | 1.2.6 |
| טופס הודעה לקונה. | - | נספח ז' | 1.2.7 |
| נספח העדר היתר בניה (יצורף רק אם רלוונטי) | - | נספח ח' | 1.2.8 |
| נספח חנית נכה (יצורף רק אם רלוונטי) | - | נספח ט' | 1.2.9 |
| נוסח מכתב החרגה מותנה של הבנק. | - | נספח י' | 1.2.10 |
| | | | 1.2.11 |

1.3

כותרות סעיפי חוזה זה נועדו לנוחות בלבד ואין להתחשב בהן בפירושו. כמו כן, מוסכם בזה, כי פרשנות החוזה תיעשה אך ורק על סמך התנאים וההוראות הקבועות בו ו/או בנספחיו, מבלי שהצדדים יזדקקו לראיות חיצוניות כלשהן ו/או לנסיבות עריכת החוזה ו/או נספחיו ו/או הוראותיו.

- 1.4 במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין ההוראות והתנאים הקבועים בחוזה להוראות והתנאים הקבועים בנספחיו, יגברו הוראות החוזה, אלא אם נקבע במפורש אחרת.
- במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין התכניות המצורפות לחוזה זה לבין הקבוע במפרט הטכני, יגברו ההוראות בכתב במפרט הטכני.
- 1.5 בחוזה זה לשון יחיד- לרבות לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר- לרבות לשון נקבה ולהיפך.
- 1.6 אין באמור בחוזה זה או בנספחיו כדי לגרוע ו/או להתנות על ההוראות הקוגנטיות שבחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן: "**חוק המכר - דירות**") ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר - הבטחת השקעות**").
- 1.7 בחוזה זה תהא למונחים הבאים המשמעות שלצדם:
- "**המקרקעין**" ו/או "**המגרש**" גוש: 1700 חלקה: 30 בעיר קרית גת, מגרשים מספר 236 ו-325 כהגדרתם בתב"ע.
- "**התב"ע**" תכנית בנין עיר תמל/1115 ו/או כל תכנית בנין עיר אחרת החלה על המקרקעין.
- "**הפרויקט**" 241 יחידות דיור מתוכן 121 יח"ד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן ו-120 יח"ד בשוק החופשי, ב-5 בניינים בני 9-19 קומות כל אחד והכל בהתאם לתוכניות המכר **נספח ב'**.
- "**הדירה**" ו/או "**הממכר**" כהגדרתם בסעיף 1 ל**נספח ג'**.
- "**התמורה**" התמורה שמשלם הקונה עבור הממכר, כהגדרתה ב**נספח ג'**.
- "**המדד**" מדד מחירי התשומות לבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו (אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או אם הוא יפורסם על-ידי גוף אחר, במקום הלמ"ס).
- "**ריבית פיגורים**" כהגדרתה ב**נספח ג'**.
- "**התכניות**" תכנית של הדירה; תכנית הקומה בה מצויה הדירה; תכנית קומה טיפוסית; תכנית קומת כניסה; תכנית קומת מסד/מרתף; תכנית קומת הגג; תכנית המגרש; תכנית העמדה הכוללת את כל המגרשים.
- "**המפרט**" המפרט הטכני של הדירה המצורף ב**נספח א'**.
- "**הקבלן**" החברה או כל קבלן רשום אחר בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט.
- "**רמ"י**" רשות מקרקעי ישראל.
- "**הוועדה המקומית**" הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בעיר קרית גת.
- "**העירייה**" עיריית קרית גת.
- "**המשרד**" משרד הבינוי והשיכון.
- "**היתר הבניה**" היתר הבניה שניתן/ינתן על-ידי הוועדה המקומית לבניית הפרויקט.

חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.	"החוק"
כמשמעו בסעיף 52 לחוק.	"בית משותף"
הוראות שעניינן הפרדה בין חלקים שונים של הפרויקט, לרבות בין אזור המגורים לבין אזור המסחר, ובכלל זה הסדרים בדבר ניהול, תחזוקה, שימוש במערכות משותפות וחלוקת הוצאות, לרבות קביעת מנגנוני ניהול וגבייה נפרדים לכל אחד מחלקי הפרויקט, שייקבעו באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין ואשר יבואו לידי ביטוי בתקנון הבית המשותף ו/או במסגרת הסכמי ניהול.	"הסדרי ניהול"
כמשמעו בסעיף 52 לחוק, למעט החלקים אשר יוצמדו על-ידי החברה לדירות בבניין ובפרויקט, כמפורט בחוזה זה להלן.	"רכוש משותף"
שיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד לכל דירה בבניין שייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק ובכפוף לתקנון הבית המשותף שיירשם.	"חלק יחסי"
07.01.2030	"מועד המסירה"
בנק מזרחי טפחות בע"מ המלווה את הפרויקט או כל גורם אחר שילווה את הפרויקט, לפי בחירת החברה	"הבנק" ו/או "הבנק המלווה"
חשבון 041735 בסניף 426 (מרכז עסקים באר שבע) של הבנק המלווה.	"חשבון הפרויקט"
משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, אשר נרשמה לטובת הבנק המלווה על זכויות החברה, כחוכרת, בפנקסי המקרקעין ו/או התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ושעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, הרשומים לטובת הבנק המלווה, בגין ההלוואה/ות שהעמיד או שיעמיד הבנק לרשות החברה לצורך רכישת המקרקעין ו/או לצורך ליווי פיננסי של הפרויקט.	"המשכנתא"
עוה"ד שלומי קהלני ו/או גדי טפרמן מרח' רפפורט 3, כפר סבא, המשמש כעורך דינה של החברה או כל עורך דין אחר שימונה על-ידי החברה.	"עוה"ד"
1.8 חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לנהל משא ומתן על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות על-פי כל דין כנגד סעיפי החוזה או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית על סעיפיו.	
2. הצהרות המוכרת:	
החברה מצהירה בזאת כדלקמן:	
2.1 היא החוכרת הרשומה של המקרקעין בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 12.09.2023 בינה לבין רמ"י.	
2.2 היא לא התחייבה בכל התחייבות הנוגדת את התחייבויותיה כלפי הקונה על-פי חוזה זה ולא ידוע לה על כל מניעה להתקשרותה עם הקונה בחוזה זה ולקיום התחייבויותיה על-פיו וכי למעט המשכנתא והתחייבויותיה כלפי הבנק זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי.	
2.3 המוכרת הציגה לקונה ונתנה לו הזדמנות לראות ולבחון את המקרקעין וסביבתם ואת כל התוכניות והמסמכים הקשורים בהתקשרותו של הקונה בעסקה זו.	

2.4 כי שטח הדירה, כמפורט בתכנית ובמפרט, הינו בהתאם לכללים הקבועים במפרט לפי חוק המכר - דירות, וכי לצרכים אחרים, כגון ארנונה ורישום בית משותף, יכול ויהיה שטח הדירה שונה משטח הדירה הנקוב במפרט בתוכניות.

3. הקונה:

3.1 הודע לו כי טרם חתימתו על חוזה זה באפשרותו לבקר במקרקעין וסביבתם ולבחון את כל תוכניות והמסמכים הקשורים בעסקה זו, וכי הוא בדק בפועל את המקרקעין ואת זכויות המוכרת במקרקעין, מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית, ובכלל זה הוא ראה את המקרקעין וסביבתם; דרכי הגישה אל המגרש וממנו; מיקומו של הבניין במגרש, בדק את ההסכם, המפרט הטכני ויתר הנספחים לחוזה, בדק את התב"ע ואת תכניות הבינוי והפיתוח של המגרש, עיין בכל מסמך רלוונטי אחר וכן בחן ובדק כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו להתקשר עם החברה בחוזה זה ולרכוש את הממכר, ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ומשביעים את רצונו מכל הבחינות.

בהתאם לאמור לעיל, הקונה חותם על הסכם זה בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת ומתן אפשרות לקונה לבקר במקרקעין וסביבתם ולבחון דרכי הגישה אליהם, ולעיין במסמכים המפורטים בס"ק זה לעיל ו/או בכל מסמך רלוונטי אחר על-פי בקשת הקונה טרם החתימה על חוזה זה, וכן בתנאי שהממכר ייבנה בהתאם לקבוע בחוזה זה ובנספחיו.

3.2 הודע לו כי התחייבויות החברה כלפיו על-פי חוזה זה מתייחסות לממכר בלבד (לרבות חלקו היחסי ברכוש המשותף) ואינן נוגעות לכל חלק אחר של הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניינים הנוספים, לרבות בכל הנוגע להשלמתם ו/או לכל שינוי שיחול בהם, ובלבד שלא יחולו שינויים מהותיים בממכר כהגדרתם להלן וכן שהדבר לא ימנע מהקונה לעשות שימוש סביר בממכר.

לעניין זה "שינויים מהותיים" - במיקומה ו/או כיוונה ו/או קומתה ו/או שינוי בשטח הדירה העולה על 2% וכן, ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה העולה על 5% והכל בהתאם לחוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.

למען הסר ספק מובהר בזה, כי הממכר אינו כולל זכויות בניה כלשהן, קיימות ו/או עתידיות, וכל זכויות הבניה הנוספות, הקיימות ו/או שיהיו בעתיד, לרבות בגין הקלות שיינתנו על-ידי רשויות התכנון, מוקנות ללא כל יוצא מהכלל לחברה, שזכאית להצמידן, על-פי שיקול דעתה הסביר לדירה או לדירות אחרות בבניין או בפרויקט וזאת בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

החברה רשאית להגיש בקשה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, לכל בניה נוספת כאמור ולכל בקשת הקלה, וכן לכל הצמדה של זכויות הבנייה הנוספות ו/או הבניה הנוספת ליחידה כלשהי מיחידות הבניין או הפרויקט הוצאת היתר בניה ו/או לצורך רישום הבית המשותף ו/או לצורך תיקון צו רישום בית משותף, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בממכר ו/או על פי כל דין.

הודע לקונה כי אין לו כל זכויות במקרקעין מעבר לאלה המוקנות לו על-פי חוזה זה, והודע לו כי הוראות סעיף זה ייכללו בתקנון הבית המשותף.

3.3 הודע לו ששטח הדירה כמפורט בתוכניות המכר ובמפרט הינו בהתאם לכללים הקבועים במפרט לפי חוק המכר - דירות, וכי לצרכים אחרים, כגון ארנונה ורישום בית משותף, יהיה שטח הדירה שונה משטח הדירה הנקוב במפרט ובתוכניות ואין לחברה כל אחריות בעניין זה.

3.4 הודע לו שזכויות הבנק לפי המשכנתא הרשומה על זכויות המוכרת בפנקסי המקרקעין עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה.

בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום המשכנתא ו/או לתיקונה וכן לרישום כל שעבוד ו/או משכון לטובת הבנק ללא צורך במסירת הודעה על כך, ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תיפגענה.

3.5 הודע לו שמאחר שהוא רוכש את הדירה במסגרת תכנית דיור במחיר מטרחה, לא יהיה הוא רשאי למכור את הדירה לצד ג' כלשהו, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה הדירה נשוא חוזה זה, לפי המוקדם, לרבות על-פי הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

להבטחת התחייבויות הקונה לפי סעיף זה לעיל, חותם הקונה על כתב התחייבות בנוסח המצורף **בנספח ה'** לחוזה זה.

3.6 הודע לו שאם יפר התחייבותו וימכור את הדירה שנרכשה במסגרת תכנית מחיר למשתכן לפני חלוף המועדים המפורטים לעיל, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לטובת המשרד.

כמו כן הודע לו שלהבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות הנ"ל תירשם בספרי החברה ו/או בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, בגין התחייבות על הימנעות מעשיית עסקה, על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל.

3.7 הרוכש מצהיר ומתחייב בזה, כי אם יתברר, בכל שלב עד למועד מסירת החזקה בדירה לידיו, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה/למשפר דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות עקב טעות, יהיה זה חוזה בטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

4. העסקה

החברה מוכרת בזה את הממכר לקונה ומתחייבת בזאת לבנות את הממכר בהתאם להיתר הבניה, לתוכניות ולמפרט הטכני ובכפוף לנספח ט' היתר בניה, ובכפוף לתשלום התמורה, במלואה ובמועדה, למסור לקונה את החזקה בממכר ולהעביר את הזכויות בממכר על שמו של הקונה. הקונה רוכש בזה מהחברה את הממכר ומתחייב בזה לשלם את התמורה, בתנאים ובמועדים הקבועים **בנספח ג'** לחוזה זה, ובכפוף לקיום התחייבויותיו כלפי החברה לקבל את החזקה בממכר וכן לקבל על שמו את הזכויות בממכר. הכל באופן ובתנאים כמפורט בחוזה זה.

5. התמורה

5.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה בתנאים ובמועדים הקבועים **בנספח ג'** לחוזה זה. מובהר בזה, כי התמורה כוללת את מחיר הממכר וכן את העבודות המתחייבות על-פי המפרט הטכני ו/או על-פי היתר הבניה.

5.2 תשלום התמורה במלואו ובמועדו, בהתאם לקבוע **בנספח ג'** לחוזה זה הוא מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו, שהפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה. אף על פי כן, הודע לקונה שבגין פיגור בתשלום שאינו עולה על 10 ימים, החברה לא תהיה רשאית לבטל את החוזה או לתבוע פיצויים כלשהם. פיגור בתשלום אילו מהתשלומים כאמור על ידי הקונה העולה על 10 ימים ייחשב כהפרה יסודית של חוזה זה ובלבד שהמוכרת נתנה לקונה הודעה בכתב לפיה עליו לתקן את הפרתו בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרת בדבר ההפרה וההפרה לא תוקנה על ידי הקונה.

5.3 לכל סכום שלא ישולם במועדו מכל סיבה שהיא (ואם לא נקבע לו מועד מיד לאחר קבלת דרישה לתשלום), תתווסף מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד למועד התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע **בנספח ג'**, ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד שנועד לתשלום. מובהר בזה, כי בגין התקופה בה יחויב הקונה בריבית פיגורים, לא יישא הסכום שבגיניו חויב הקונה בריבית פיגורים גם הפרשי הצמדה.

5.4 על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור שאינו עולה על 10 ימים לא יחייב את הקונה בריבית פיגורים כי אם בהצמדה למדד בלבד. עלה האיחור על 10 ימים תחושב ריבית הפיגורים מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

5.5 אם מועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה בהתאם לקבוע **בנספח ג'**, יהיה על הקונה להקדים ולשלם את יתרת התמורה עד למועד המסירה.

למען הסר ספק, יובהר כי המוכר זכאי להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

מובהר בזה, כי הקונה לא יהיה רשאי לדחות את תשלום התמורה או כל חלק ממנה, מכל סיבה שהיא וזאת, בין היתר, נוכח העובדה שלפרויקט ניתן ליווי פיננסי. יובהר כי רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

6. בטוחות להבטחת כספי הקונה וליווי פיננסי:

6.1 הודע לקונה שבניית הפרויקט מלווה/תלווה על-ידי הבנק בליווי פיננסי בדרך של "מימון בניה" (Construction Loan) וכי להבטחת זכויותיו של הבנק ולצורך ליווי הקמת הפרויקט, שועבדו זכויות החברה במקרקעין לטובת הבנק לרבות בדרך של רישום משכנתא ברישומי המנהל.

6.2 הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום התמורה וכן כל סכום שעליו לשלם לחברה לפי חוזה זה היא בתשלום ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק המלווה ואשר יימסרו לידי על-ידי החברה.

הקונה מתחייב בזה שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הממכר שלא באמצעות שוברי התשלום.

6.3 הודע לקונה שבאפשרותו לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור בדבר פרטי חשבון הפרויקט, וזאת באמצעות סניף מרכז עסקים בארבע מספר 426 של בנק מזרחי טפחות בע"מ באמצעות מענה טלפוני ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה כפי שהם מופיעים בשוברי התשלום.

6.4 הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שיימסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, כפי שהם מופיעים בחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום.

6.5 הקונה מתחייב בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על-ידי הבנק המלווה היא כמפורט במבוא לחוזה. הקונה מתחייב להודיע לבנק המלווה ולחברה, בכתב, על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.

6.6 **כל תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 6.2 לעיל, או בכל דרך אחרת שלא בהתאם להוראות הבנק המלווה, לא ייחשב כתשלום ששולם על-פי הוראות חוזה זה ולא יחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן.**

6.7 בכפוף לביצוע התשלומים על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בסעיף לעיל, מתחייבת החברה להבטיח את כספי הקונה באמצעות ערבות בנקאית לפי חוק המכר - הבטחת השקעות.

אם תבחר החברה לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל הקונה בבטוחה אחרת לפי חוק המכר - הבטחת השקעות והוראות המכר, החברה תודיע לקונה והקונה מתחייב לקבל בטוחה כאמור ולהחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה וכנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה של הבטוחה הקודמת. למען הסר ספק מובהר בזה, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה מצד הקונה.

6.8 הבנק ינפיק את הבטוחה הנ"ל בגין כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה לחברה כמפורט **בנספח ג'**, תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון התמורה בפועל ויעבירה לחברה, שתעביר אותה לקונה לאחר שתתקבל בידיה.

- 6.9 הובהר לקונה שהבטוחה שתינתן לו אינה ניתנת להסבה, ואולם הוא יהיה רשאי לתת לבנק המלווה הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות שיונפקו עבורו, לרבות לטובת בנק שיעמיד לרשותו הלוואה לצורך רכישת הדירה.
- 6.10 ההוצאות והעמלות בגין הוצאת הבטוחות לקונה ו/או בקשר להארכת תוקפן מעת לעת, וכן בגין הנפקת מכתב החרגה מותנה ו/או מכתב החרגה סופי יחולו על החברה.
- 6.11 עם מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה להשיב לחברה את הבטוחות שהונפקו לו וכן להמציא לבנק המלווה אישור בדבר מסירת החזקה בדירה לידי, בנוסח המקובל בבנק המלווה. מובהר כי השבת הבטוחות לידי החברה תיעשה בהתאם לתנאים הקבועים בחוק לעניין זה וכן בכפוף לסעיף 6.12 להלן.
- מובהר בזה, כי בהתקיים התנאים הקבועים בבטוחות שיימסרו לקונה, יפקע תוקפן של הבטוחות, בין אם החזירן הקונה, כולן או מקצתן, ובין אם לאו.
- 6.12 בסמוך לפני מסירת החזקה בדירה לקונה וכתנאי לביטולן של הבטוחות שיונפקו לקונה, תרשום החברה לטובת הקונה ולטובת בנק שיעמיד לרשותו של הקונה הלוואה לצורך רכישת הדירה, הערה/ות אזהרה בגין הממכר.
- 6.13 בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, אם לא ניתן יהיה לרשום הערת/ות אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק מטעמו וכן עד להנפקת מכתב החרגה בלתי מותנה, כמפורט בסעיף 6.14 להלן, יוחזקו הבטוחות שניתנו לקונה בנאמנות בידי עורך דין (שאינו עוה"ד כהגדרתו לעיל), אשר יחזיק בהן עד לרישום הערה/ות אזהרה ו/או הנפקת חוזה חכירה והנפקת מכתב ההחרגה הסופי.
- הודע לקונה שהבטוחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה, בלשכת רישום המקרקעין, בגין חוזה זה. הפרת התחייבותו של הקונה לפי סעיף זה ורישום הערת אזהרה לטובתו, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה, ומבלי לגרוע מהסעדים העומדים לה תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח של הקונה לצורך ביטולה ו/או מחיקתה.
- 6.14 עם התקיימות התנאים המפורטים להלן (במצטבר): (1) הושלמה בניית הממכר; (2) החזקה בממכר נמסרה לקונה; (3) הקונה שילם את התמורה במלואה לחשבון הפרויקט בהתאם לקבוע בחוזה זה לעיל; (4) הבטוחות שהוצאו לטובת הקונה בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם על פיהן סכומים כלשהם, תמציא החברה לקונה אישור של הבנק המלווה לפיו המשכנתא ו/או כל שעבוד שנרשם לטובתו על זכויות החברה במקרקעין, בגין הלוואה/ות שהעמיד הבנק לרשות החברה, לא ימומשו מהממכר (לעיל ולהלן): **"מכתב ההחרגה הסופי"**.
- מובהר בזה, כי מכתב ההחרגה הסופי לא יחריג את תוקפו של כל שעבוד שיירשם לטובת הבנק על זכויות הקונה בממכר בגין הלוואה שיעמיד לרשות הקונה לצורך רכישת הממכר, אם תהיה.
- 6.15 בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות תפנה החברה אל הבנק המלווה בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת לחוק המכר - הבטחת השקעות, לפיה השעבוד או התחייבות לשעבוד או המשכנתא שתירשם לטובת הבנק לא ימומשו מתוך הממכר ורישומם יימחק בהתאם לתנאים הקבועים בהודעה (לעיל ולהלן): **"מכתב ההחרגה המותנה"**.
- הודע לקונה שתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אל הבנק המלווה יעביר הבנק המלווה לחברה את מכתב ההחרגה המותנה וכי עם קבלתו בידי החברה, תעבירו החברה לידי.
- 6.16 להבטחת זכויותיו של הבנק המלווה חותם הקונה, במעמד החתימה על חוזה זה, על טופס התחייבות כלפי הבנק בנוסח המצורף **נספח ו'** וכחלק בלתי נפרד מחוזה זה, וכן על טופס "הודעה לקונה" בנוסח המצורף **נספח ז'** וכחלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- בחתימתו על טופס ה"הודעה לקונה" הובאו לידיעת הקונה והובהרו לו ההוראות הקבועות בחוק המכר - הבטחת השקעות, לעניין הבטחת כספי הקונה והבטוחות הניתנות על-פיו.

7. בניית הבניין והממכר:

- 7.1 החברה מתחייבת להקים את הפרויקט, את הבניין ואת הממכר בהתאם להיתר הבניה, לתוכניות ולמפרט הטכני, מחומרים טובים ובעבודה מקצועית וטובה.
- 7.2 החברה רשאית לבנות את הבניין באמצעות קבלן ו/או קבלני משנה מטעמה ולצורך כך תהיה לחברה הזכות להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה לפי חוזה זה לאחרים, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך.
- החברה רשאית להקים את הפרויקט בהינף אחד או בשלבים, לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הסביר ובלבד שמועד המסירה יוותר כאמור בהסכם זה. הקונה מתחייב שלא לנקוט בכל פעולה או לעשות מעשה כלשהו שיעכבו או ישבשו את עבודות הבניה של יתר חלקי הפרויקט.
- 7.3 בכפוף להוראות המכרז והדין ועפ"י דרישה של הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון, החברה תהיה רשאית לשנות את תכניות הבניין ובכלל זה לשנות את צורתו החיצונית, מיקומו, גובהו כיווניו, תכניות גינון, מיקום לערוך שינויים בתכנון, בנינוי וביצוע של שטחים בבניין אשר נועדו לשימוש משותף של הבניין ו/או בניינים סמוכים כגון: שטחי חניה ו/או שטחי גינה, מערכות ומתקנים, ובלבד שלא יחולו שינויים החורגים מ"שינוי קל" כהגדרתו להלן בממכר (למעט בכל הנוגע לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף) ושלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמדותיה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה שיתכן שיחולו שינויים קלים בממכר, על כל חלקיו, לעומת הקבוע במפרט הטכני, בתוכנית ובהיתר הבניה וכן כי ייתכן שיחולו שינויים ארכיטקטוניים בחלק החיצוני של הדירה או של הבניין, עקב דרישת אדריכל הפרויקט ו/או מחמת דרישה של הרשויות המוסמכות, וכי לא יהיה בשינויים כני"ל משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה.
- לעניין זה, "שינוי קל" בכמויות ובמידות משמעו: סטיות קבילות בהתאם לקבוע בצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974 וכמפורט במפרט הטכני.
- הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית להחליף אביזר או פריט מבין אלו הקבועים במפרט הטכני, באביזר או פריט אחר, לפי קביעת מהנדס או אדריכל הפרויקט, עקב מחסור באביזר או בפריט הקבועים במפרט הטכני, ובלבד שהאביזר או הפריט החלופיים מהווים תחליף ראוי, סביר ושווה ערך לזה שקבוע במפרט הטכני.
- 7.4 החברה תהיה רשאית, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות עד למועד השלמת הקמתו של הפרויקט, להעביר דרך קירות הבניין, הדירה (לרבות והשטחים הצמודים לה) והמגרש, צינורות מים, חשמל, גז, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, תקשורת, מערכות תיעול, ביוב, מתקני גז (לרבות צובר גז וכל המערכות הנדרשות לשם אחזקתו והשימוש בו), מתקני חשמל וכיוצ"ב, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים את הדירה ו/או את הבניין ובין אם הם משרתים דירות אחרות ו/או את הבניינים הנוספים. אם איזה מהפעולות הנ"ל יידרשו לאחר מועד המסירה, החברה תבצען בתיאום מראש עם הקונה.
- הקונה יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, לרבות נציגי הרשויות השונות ו/או החברות הנ"ל, פקידיהם ופועליהם, להיכנס למגרש, לבניין ולממכר, כדי לבצע את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצורך ביצוע העבודות ו/או תיקון של המתקנים הנ"ל, בתיאום עימו.
- 7.5 החברה תהיה רשאית, אם תידרש לכך, להקים בתחומי המגרש ו/או בבניין ו/או בסמוך לו ו/או בבניינים הנוספים או בסמוך אליהם, חדר או חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או למקרקעין סמוכים לפרויקט (להלן: "חדר הטרנספורמציה"). הזכויות בחדר הטרנספורמציה יוקנו לחברת החשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בחדר הטרנספורמציה, זכויות להנחת כבלים אל חדר הטרנספורמציה וממנו וכל זכות אחרת שתידרש על-ידי חברת החשמל לצורך תפעול ואחזקה של חדר הטרנספורמציה. כן הודע

לקונה שבהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת חברת החשמל, בין היתר, הטלת חבויות שונות ומגבלות על בעלי הדירות בבניין או על מחזיקיהן לשם שמירה על זכויותיה ובכדי לאפשר לה לתפעל ולתחזק את חדר הטרנספורמציה כראוי. הודע לקונה כי חבויות ומגבלות אלו (ככל שיהיו) יעוגנו בתקנון הבית המשותף. אם יחול שינוי במיקומו של חדר הטרנספורמציה לעומת הקבוע במפרט ובתכניות המצורפות לחוזה זה, תמסור החברה הודעה על כך, בכתב, לקונה. יובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

7.6 הקונה לא יהיה רשאי להתערב במהלך בניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הממכר והוא מתחייב שלא להתנגד לפעולה כלשהי שהחברה רשאית לעשותה בהתאם לסעיף זה לעיל ולהלן, והוא נותן בזאת מראש את הסכמתו לכל פעולה כקבוע לעיל.

מובהר בזה כי אין באמור בסעיף לעיל כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות השיפוטיות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני מוסדות התכנון והבניה.

7.7 ביצוע התחייבויות החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, לרבות תשלום התמורה או חלק ממנה לפי חוזה זה.

איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר יביא לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, בנסיבות אלה המוכר יהיה רשאי לעכב ביצוע איזה מהתחייבויותיו כלפי הקונה למשך התקופה בה הקונה התעכב בקיום התחייבויותיו בתוספת זמן סביר של הערכות בגין העיכוב.

7.8 ביצוע התחייבויות החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, לרבות תשלום התמורה או חלק ממנה לפי חוזה זה, והוא מסכים בזה שהחברה תהיה רשאית לעכב ביצוע איזה מהתחייבויותיה כלפיו לתקופה בה הוא עיכב את ביצוע התחייבויותיו, ובמקרה זה יידחה התשלום האחרון בלבד אשר על הרוכש לשלם ע"ח התמורה עד 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה בפועל.

מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור בס"ק זה לעיל, הודע לקונה כי במהלך ביצוע עבודות הבניה הוא יופנה אל ספקים עמם התקשרה החברה לצורך בחירת הפריטים והאביזרים שיותקנו בדירה (כגון ריצוף, כלים סניטריים, מטבח וכיוצ"ב), מתוך המבחר המוצע על-ידי החברה, ו/או יידרש להתייצב באתר הבניה לשם בחירת פריטים כאמור, וכן כי יידרש להתייצב באתר הבניה ו/או בכל מקום אחר לפי הודעת החברה, בין היתר לצורך אישור פריטים ואביזרים שבחר טרם התקנתם בדירה, וכי אם לא יבחר את הפריטים כאמור תוך 21 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה, תהיה החברה רשאית לבחור עבורו את הפריטים שיותקנו בדירה או לראותו כאילו אישר את הפריטים והאביזרים שבחר.

באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו ובלבד שהפרעה לרוכשים תהיה סבירה, הגישה לבניין - תהיה בטוחה וסבירה ויהיה אפשר לעשות שימוש סביר ברכוש המשותף, בדירות והצמדותיהן. יובהר, לאחר מועד המסירה הגישה לדירה על הצמדותיה יהיה בתיאום מראש של הרוכש, כמו כן, על החברה ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים להחזיר את המצב הדירה ו/או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן ובהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות.

7.9 הודע לקונה כי יתכנו שוחות ביוב ו/או ניקוז ו/או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, ומספרן ומיקומן יקבעו עפ"י הרשויות המוסמכות ו/או החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.

7.10 הודע לקונה כי יתכן ויערכו שינויים בעבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט ובהיקפן וזאת בהתאם להנחיות רשויות התכנון באופן העשוי להשפיע על שטח הרכוש המשותף, ובלבד

שלא יהיה בשינויים אלו בכדי לשנות את הדירה עצמה על הצמדותיה וזכויות הרוכש ע"פ החוזה והמפרט לא תפגענה.

על אף האמור לעיל ובמפרט זכאי המוכר ליזום שינויים תכנוניים לרבות שינויי ייעוד של יחידות המסחר בפרויקט אך למעט שינוי ייעוד בדירות מחיר למשתכן והכל בהתאם להוראות המכרז והתב"ע ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

7.11 הודע לקונה כי המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימוש של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין, ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), למעט דירות.

7.12 ידוע לקונה כי בנוסף לאגף המגורים יוקמו בפרויקט אגפים המיועדים למסחר וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו. בעלי היחידות המסחריות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי היחידות אלו בלבד. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי היחידות המגורים בלבד. בעלי היחידות המסחריות ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישרתו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

7.13 מובהר כי הסדרים כאמור ייקבעו באופן שלא ימנע שימוש סביר של הקונה בדירתו ובהצמדותיה, וכי לא יהיה בהם כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי דין. הקונה מסכים כי הוראות בעניין זה ייקבעו, בין היתר, במסגרת התקנון שיירשם לבית המשותף ו/או במסגרת הסכמי ניהול, ככל שיהיו.

7.14 מבלי לגרוע באמור בסעיף זה לעיל, ידוע לקונה כי בפרויקט קיים חניון תת-קרקעי הכולל, בין היתר, חניות המיועדות ליחידות המגורים וכן חניות המיועדות לשימוש יחידות המסחר ובאיו.

בהתאם, הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי להתקין מערכת בקרה וניהול כניסה לחניון, אשר תפעולה ותחזוקתה יבוצעו על-ידי חברת הניהול, והכל לצורך הסדרת השימוש בחניון וניהולו התקין וכי המוכר יהיה רשאי לקבוע הסדרים סבירים לניהול החניון, לרבות הפרדה בין סוגי החניות בפרויקט, וכן לעשות כל שימוש בחניות המסחר שבבעלותו, לרבות השכרתן ו/או העמדתן לשימוש צדדים שלישיים, לרבות לשימוש באי אזורי המסחר בלבד, בין בתשלום ובין שלא בתשלום, הכל בהתאם להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

מובהר כי אין בהסדרים כאמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לשימוש סביר בחניה הצמודה לדירתו (ככל שקיימת).

8. שינויים ותוספות:

8.1 החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה, לא יהיה הקונה רשאי להזמין תוספות ושינויים בדירה או באביזריה ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים או אביזרים המפורטים במפרט, למעט קבלת זיכוי בגין הפריטים שלהלן, בהתאם לגובה הזיכוי הקבוע במפרט המצורף **כנספת א'** לחוזה זה וזאת בלבד, שלא תהא הוראת דין ו/או תקן סותרת בעניין זה.

ואלו הפריטים, שהקונה רשאי לוותר עליהם כנגד קבלת זיכוי כספי:

- 8.1.1 ארון מטבח כולל משטח עבודה, חיפוי וסוללת מים.
- 8.1.2 דלת כניסה למרפסת שרות.
- 8.1.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת, למעט אינטרפון).

8.1.4 בית תקע רגיל במעגל משותף.

8.2 יבקש הקונה לבצע שינויים פנימיים בדירה, לאחר שנמסרה לו החזקה בה אך קודם לרישומו של הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף וכן טרם העברת הזכויות בממכר על שמו, הוא יהיה רשאי לבצעם, על חשבוננו, ובלבד שיש בידו רישיונות ו/או היתר בניה כנדרש על ידי הרשויות המוסמכות. הודע לרוכש כי מחמת השינויים שיבוצעו על ידו יישא בהוצאות עריכת תשריטים חדשים וכי כל שינוי שיבוצע עלול לגרום לעיכוב רישומה של הדירה כחלק מהבית המשותף. זאת ועוד, מובהר כי במידה והקונה יבצע שינויים ותוספות פנימיים חלה עליו החובה שלא לכסות קופסאות חיבורי חשמל, נקודות ביקורת של אינסטלציה וכד' על מנת לאפשר גישה נוחה לצורך ביצוע בדיקות/תיקונים ככל שיידרשו בהמשך. ככל שלא יעמוד הקונה בהנחיות אלה הרי שעלויות יצירת גישה כאמור, ככל שיחולו, תחולנה עליו בלבד.

8.3 שינויים חיצוניים:

8.3.1 הקונה מתחייב שלא לבצע ולא לאפשר ביצוע (לרבות בדרך של מתן הסכמה) של שינויים כלשהם ברכוש המשותף ו/או בקירות החיצוניים של הבניין ו/או של הדירה לרבות (אך לא רק) הצבת מזגנים או מתקנים כלשהם על גבי הקירות החיצוניים של הבניין ו/או שלא במקום המיועד לכך, סגירת מרפסת, שינויים או פגיעה בחיפוי החיצוני של הבניין, החלפת או שינוי מעקות/תריסים/חלונות, פתיחת פתחים, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא ו/או צלחות לקליטת לוויינים התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים או כל חומר אחר על קירות חיצוניים של הבניין, התקנת שלטים וכיוצא בשינויים העשויים לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הרכוש המשותף ו/או הבניין ו/או הפרויקט ללא קבלת היתר בניה והאישורים הנדרשים (ככל שנדרש) מהרשויות המוסמכות.

8.3.2 הקונה מתחייב שלא לבצע בממכר תיקונים או עבודות כלשהם העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין ו/או של הפרויקט או העלולים לפגוע בדירה אחרת.

8.3.3 מובהר בזה, שהקונה יהיה רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תיקונים כאמור בסעיפים 8.3.1 לעיל, לאחר השלמת הבניה ומסירת החזקה בדירות לרוכשיהן – בהתאם להוראות כל דין, ובלבד שביצוע עבודות כנ"ל לא ימנע את ההליכים לרישומו של הפרויקט ו/או של הבניין כבית משותף ולא ימנע גישה נוחה לצורך ביצוע תיקונים בהמשך במידת הצורך. ידוע לקונה כי עבודות ו/או שינויים ו/או תיקונים כאמור שיעשו על ידו או על ידי קונה אחר בהיתר בניה כדין, עלולות לגרום עיכוב ברישום הבית המשותף

החברה ו/או נציגות בעלי הדירות בבניין או בפרויקט ו/או בעל דירה שדירתו נפגעה או עלולה להיפגע עקב ביצוע תיקונים/שינויים/עבודות כלשהם, יהיו זכאים, בכל עת, לתבוע מהקונה, בכל הליך משפטי, את קיום התחייבותיו דלעיל, לרבות בדרך של הגשת תביעה להשבת המצב לקדמותו, אם אלו בוצעו שלא בהתאם להוראות חוזה זה.

הסכמת החברה ו/או נציגות הדיירים לכל שינוי או תוספת אינה משחררת או פוטרת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.

הודע לקונה שהוראות סעיף 8.3 לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בשינויים המחויבים, יכללו בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי נציגות הדיירים תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שירשם לבית המשותף.

8.4 הקונה לא יהיה רשאי להכניס לדירה ציוד ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין, קודם לקבלת החזקה בה לידיו, אלא אם קיבל הסכמת החברה לכך מראש ובכתב. פעל הקונה שלא על-פי הקבוע בס"ק זה לעיל, החברה לא תהיה אחראית, בכל אופן שהוא, לציוד ו/או למתקנים ו/או למיטלטלין שהכניס לקונה לדירה.

9. מסירת החזקה:

- 9.1 בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה כלפי החברה לפי חוזה זה, לרבות תשלום התמורה במלואה, מתחייבת החברה למסור את החזקה בממכר לקונה, כשהוא ראוי למגורים, פנוי מכל אדם וחפץ (כולל ניקוי ראשוני של פסולת בניין) וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת לצד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, לאחר שניתן טופס 4 לבניין וכאשר ניתן לחבר את הדירה למערכות הביוב, המים והחשמל כשהגישה אליה סבירה ובטוחה ושהמעלית המותקנת בה פועלת (בכפוף לכך שהנציגות, כהגדרתה להלן, תקבל את החזקה ברכוש המשותף ובכלל זה במעלית).
- 9.2 ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה, ככל שיהיו, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הקונה לקבלה.
- 9.3 מובהר בזה כי הדירה תיחשב כראויה למגורים גם אם טרם הושלמו עבודות הפיתוח בתחומי המגרש, והחברה תהיה רשאית להמשיך בעבודות הפיתוח במגרש ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים באו בסביבתם, ובלבד שלא יהיה בהמשך ביצוע עבודות הפיתוח כאמור, כדי למנוע מהקונה לעשות שימוש סביר בדירה למגורים, לרבות גישה סבירה ובטוחה אל הממכר וממנו.
- החברה מתחייבת להשלים את ביצוע עבודות הפיתוח (ככל שאלו לא הושלמו עד למועד המסירה) תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 או תעודת גמר, המוקדם מבניהם המסירה ולבצען באופן שימנע, ככל האפשר, אי נוחות ו/או הפרעה לקונה ובלבד שלא תימנע מהקונה גישה ועשיית שימוש סביר ובטוח בדירה וצמידויותיה.
- 9.4 בכפוף לקיום התחייבויות החברה, מתחייב הקונה שלא להפריע לחברה בביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל אין באמור להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות.
- 9.5 הודע לקונה שעבודות הפיתוח מחוץ לתחומי המגרש הן באחריותה המלאה של העירייה ו/או המשרד ו/או מי מטעמן וכי החברה אינה אחראית בשום צורה ואופן לביצוען ו/או להשלמתן ו/או לטיבן.
- 9.6 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, 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, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- הקדימה החברה את המועד למסירת החזקה בממכר לקונה, כאמור בסעיף 5.5 לעיל, יהיה על הקונה להקדים ולמלא את התחייבויותיו לפי חוזה זה, בהתאמה.
- עם קבלת הודעת החברה בדבר השלמת בניית הדירה, מתחייב הקונה להסדיר את החשבונות ולפרוע את התשלומים שעליו לשלם לחברה עד למועד המסירה או כתנאי לה, להסדיר את כל הדרוש לצורך מסירת החזקה לידי, לרבות התקשרות הקונה בחוזים לאספקת חשמל ומים וכן רישומו כמחזיק בדירה בספרי העירייה.
- 9.7 לא הופיע הקונה במקום ובמועד שפורטו בהודעה או במועד המסירה החלופי שתואם עמו ו/או לא הסדיר את החשבונות ולא פרע את התשלומים שעליו לשלם לחברה עד למועד המסירה או כתנאי לה ו/או סרב לקבל את החזקה בממכר ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 9.1, יראו את מועד המסירה האחרון שנקבע בו שלחה החברה את ההודעה כמועד המסירה, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין תשלום התמורה, אחריות למצבו של הממכר, אחזקתו, שמירתו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים בגין הממכר, אשר יחולו על הקונה וישולמו על-ידו, החל ממועד המסירה האמור. יובהר כי אין המוכר רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.
- 9.8 מובהר בזה, כי החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה לכל נזק, פגם או קלקול שיתהווה בדירה ו/או לכל הפסד אחר שייגרם לקונה לאחר המועד שנקבע כמועד המסירה, עקב

מחדלו לקבל הדירה כפי שהוזמן לעשות, אלא אם אלו נגרמו עקב רשלנות החברה, ומעמדה של החברה יהיה כשל שומר חנם על-פי חוק השומרים תשכ"ז - 1967.

9.9 קודם למועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה, אלא לצורך ביקור, בתיאום עם החברה בלבד, וזאת בכפוף למצבם הפיזי של הבניין ו/או של הדירה ואפשרות עריכת הביקור מבחינת תנאי וסידורי הבטיחות בדירה ו/או בבניין ו/או בפרויקט.

מובהר בזאת כי כניסה לדירה במהלך הבניה שלא בתיאום מראש ובכתב עם החברה אסורה בהחלט בהיותה מסוכנת בטיחותית וככל שיפעל הקונה בניגוד לאמור לא תהיה החברה אחראית לכל נזק בדירה או נזק והפסד שיגרמו חלילה לקונה בנסיבות אלה.

כמו כן, קודם למועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בדירה ו/או בבניין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם. פעל הקונה בניגוד לקבוע בס"ק זה לעיל, תהיה החברה תהיה רשאית לפעול בהתאם להוראות הדין בעניין.

9.10 פרוטוקול מסירה

9.10.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר.

9.10.2 במועד המסירה בפועל תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

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

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

9.10.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

9.10.7 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.

9.10.8 בוטל

9.10.9 כמו כן, במועד מסירת החזקה בדירה לקונה יימסרו לקונה הוראות בדבר תחזוקה ושימוש במתקנים המצויים בדירה ו/או ברכוש המשותף כשהן חתומות על ידי החברה וכן יימסרו בידי הקונה תעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה.

9.10.10 חתימת הקונה על הוראות התחזוקה תהווה אישור לכך שהוא קיבל והבין את האזהרות וההוראות כאמור בסעיף 9.9.3 לעיל והוא מתחייב לשמור על הממכר, לתחזק אותו ולעשות בו שימוש בהתאם לאזהרות ולהוראות הנ"ל. האמור לעיל אינו גורע מהתחייבויות החברה לתקן את הליקויים שיימצאו בדירה בהתאם לקבוע בחוק המכר - דירות.

9.10.11 כקבלת החזקה בדירה תהווה הוכחה לכאורה לכך שבנייתה הושלמה בהתאם לחוזה זה ובכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה.

9.11 מסירת הרכוש המשותף

9.11.1 עם השלמת ביצוע עבודות הבניה ברכוש המשותף, תמסור החברה את הרכוש המשותף לנציגות הזמנית הבית המשותף (להלן: "מועד מסירת הרכוש המשותף").

9.11.2 הרכוש המשותף יימסר לנציגות שתבחר על ידי רוכשי הדירות בבניין, אשר הודעה בדבר זהותה תימסר על ידי הרוכשים למוכר. ככל שלא תימסר למוכר הודעת הרוכשים על זהות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, המוכר יפנה לפי שקול דעתו הסביר לשני קונים שקיבלו לחזקתם את דירותיהם בבניין ויודיע להם כי עליהם לקבל הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

9.11.3 במעמד מסירת הרכוש המשותף ייערך פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייחתם על-ידי הנציגות הזמנית של הבית המשותף, בו יפורטו כל הליקויים ו/או אי ההתאמות ברכוש המשותף. במסגרת הפרוטוקול הנ"ל יימסרו לנציגות הזמנית של הבית המשותף הוראות תחזוקה ושימוש חתומות על ידי החברה בנוגע למערכות ולמתקנים המשותפים וכן הנחיות בנוגע לחובתם של רוכשי הדירות להתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין (בכללם- מעליות, משאבות, גרטור, מערכות חשמל ותאורה, מערכת גילוי עשן ו/או כיבוי אש וכיוצ"ב (ככל שמערכות אלו, או איזה מהן, יותקנו בבניין)) או עם כל גורם אחזקה אחר, ובדבר החובה למלא בדייקנות אחר הוראות התחזוקה והתפעול של הספקים ונותני השירותים הנ"ל.

מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר, מובהר בזה, כי החברה לא תישא באחריות לתקינות ו/או לשלמות המערכות והמתקנים המשותפים, אלא אם כן הנציגות הזמנית של הבית המשותף תתקשר בהסכמי השירות הנ"ל, מיד לאחר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

9.11.4 לא הופיעה הנציגות הזמנית של הבית המשותף לפי העניין, במועד שתואם עימה למסירת החזקה ברכוש המשותף או הופיעה אך סירבה לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד לקבוע בחוזה זה ו/או סירבה לחתום על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הרכוש המשותף אינו ראוי למסירה ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף ובכפוף לסעיף 9.1, יהיה רשאי המוכר להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לנציגות הזמנית של הבית המשותף, לרבות בכל הנוגע לאחריות למצב הרכוש המשותף, אחזקתו, שמירתו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתו וכל המיסים השוטפים בגינו. מובהר בזה, כי החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה לכל נזק, פגם או קלקול שיתהווה ברכוש המשותף ו/או לכל הפסד אחר שייגרם לקונה לאחר המועד שתואם למסירת הרכוש המשותף, עקב מחדליה של הנציגות הזמנית של הבית המשותף לקבל הרכוש המשותף כפי שהוזמנה לעשות, אלא אם אלו נגרמו עקב רשלנות החברה, ואחריות החברה תהא כשל שומר חנם על-פי חוק השומרים תשכ"ז – 1967.

9.11.5 האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם על מסירת הרכוש המשותף המשרת את כלל הבניינים שבפרויקט כולו (ככל שיהיה).

10. עיכובים במסירת החזקה:

10.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

10.2 הפיצויים הקבועים בסעיף 10.1 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

10.3 הוראות סעיפים 10.1-10.2 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

- 10.3.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד ;
- 10.3.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 10.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא יהא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, יודיע על כך המוכר בהודעה נפרדת עם היוודע לו הנתונים הנ"ל.
- 10.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 10.6 מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה
- 10.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק יובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת 30 הימים המנויה בס"ק 10.1 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 10.8 הודיע הקונה לחברה על ביטול החוזה בנסיבות המפורטות בסעיף 10.7 לעיל, תשיב החברה לקונה, תוך 45 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול לידיה וחתימת הקונה על המסמכים הדרושים לצורך ו/או בקשר עם ביטולו של חוזה זה, כל סכום ששולם על-ידו על חשבון התמורה בערכם הריאלי בתוספת הפרשי הצמדה למדד וכן תשלם לקונה את סכום הפיצוי הקבוע בס"ק זה לעיל, עד למועד הביטול.
- 11. אחריות לתיקונים:**
- 11.1 החברה תהיה אחראית ותתקן כל פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה שיתגלו ו/או שיתהוו בדירה, בהתאם להוראות הקוגנטיות של חוק המכר - דירות.
- 11.2 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, אחריות החברה לא תחול על כל אביזר, ציוד או מתקן, שלא הותקנו או נבנו על-ידיה ו/או על-ידי הקבלן או לכל עבודה ו/או שינוי שיבוצעו בדירה, בכל מועד שהוא, על-ידי הקונה ו/או מי מטעמו. כמו כן, אחריות החברה לא תחול על פגמים ו/או ליקויים שיתהוו בדירה או במערכותיה או שהוחרפו, עקב שימוש ו/או אחזקה שלא בהתאם לאזהרות ולהוראות שניתנו לקונה במעמד מסירת החזקה בדירה לידי ו/או שלא בהתאם לקבוע בתעודות אחריות שניתנו על-ידי הספקים של האביזרים/המתקנים/המערכות שהותקנו בדירה ו/או עקב עבודות שביצע הקונה ו/או מי מטעמו.
- 11.3 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה 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 המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 11.4 התחייבויות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

- 11.5 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.6 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 11.7 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.8 המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 11.9 אם הקונה לא יאפשר את בדיקת הליקויים או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על-ידי החברה או מי מטעמה ובתיאום עם הקונה, אזי לא תוסר אחריות החברה לביצוע התיקונים כאמור.
- במידה ויתנה הקונה את בדיקת הליקויים ו/או ביצוע התיקונים בתנאים כלשהם, החברה תדחה את התיקון ליקויים בדירה עד להסרת המניעה בכפוף למועדים בחוק המכר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין.
- מובהר בזה כי סעיף זה הנו בבחינת חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973, כאשר המוטב לעניין זה הנם רוכשי יתר הדירות בבניין ו/או בפרויקט.
- 11.10 הקונה מתחייב, כי במהלך בדיקת טענותיו ו/או טענות רוכשי דירות אחרים בבניין או בפרויקט וכן במהלך ביצוע העבודות לתיקון הליקויים שיימצאו, הוא או נציג מטעמו יהיו נוכחים בדירה
- 11.11 עם סיום ביצוע כל תיקון ותיקון, יחתום הקונה לפי דרישת החברה, על אישור בדבר ביצוע התיקון. סרב הקונה לחתום על אישור כאמור, מטעמים שאינם סבירים או לא ענייניים יציין נציג החברה כי הקונה סרב לחתום על האישור ולא יהיה בכך כדי לגרוע מתוקפו של האישור החתום על-ידי נציג החברה.

- 11.12 אם יימסרו לקונה הוראות ו/או הנחיות בכתב בקשר עם אביזרים ו/או מתקנים ו/או מערכות שהותקנו בדירה, מתחייב הקונה לפעול על פיהן וכן להתקשר בחוזה שירות (ככל שיידרשו) לשם הפעלה תקינה של הדירה או של מערכתה.
- 11.13 הודע לרוכש שהתיקונים הנכללים במסגרת אחריות הבדק יבוצעו בכל הדירות בבניין במרוכז בהתאם להוראות החוק, למעט תיקונים שאינם סובלים דיחוי, שיתוקנו בסמוך ככל האפשר לפניית הקונה.
- האמור בסעיף זה לעיל (על סעיפי המשנה שלו) יחול, בשינויים המחוייבים, גם על הרכוש המשותף.
- 11.14 על אף האמור לעיל, מובהר בזה כי אחריות החברה לתיקון כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ברכוש המשותף תחול אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין יחד (וככל שהדברים נוגעים לרכוש משותף המשרת את הפרויקט כולו- כלפי כל בעלי הדירות בפרויקט יחד), וכל הודעה על ליקוי או אי-התאמה ברכוש המשותף לא תחייב את החברה, אלא אם כן ניתנה על-ידי כל בעלי הדירות בבניין או על-ידי הנציגות, ובהתייחס לרכוש המשותף לכל הבניינים- על ידי נציגות הפרויקט.
- 11.15 מניין התקופות לאחריות החברה לליקויים ברכוש המשותף של הבניין יחל במועד מסירת הרכוש המשותף למקבלי הרכוש המשותף.
- 11.16 בכפוף להוראות הדין, מובהר בזאת כי בתום שנה מהשלמת עבודות הבניה בבניין יבוצעו התיקונים הנכללים במסגרת אחריות הבדק. התיקונים יבוצעו בכל הדירות שבבניין, ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו בסמוך, ככל האפשר, לפניית הקונה ובכפוף לאפשרות ביצוע התיקון, לרבות מבחינת עונות השנה.

12. רישום בית משותף ורישום הזכויות בממכר על שם הקונה:

- 12.1 החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין, לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים, כבית משותף ולצורך רישום זכויות החכירה ו/או הבעלות בממכר על-שמו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הקונה.
- 12.2 הפעולות לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים יושלמו תוך שנה ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, והפעולות לרישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר על שמו של הקונה יושלמו תוך שישה חודשים ממועד רישומו של הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה רשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.
- בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 12.3 החברה תרשום את הזכויות בממכר על שמו של הקונה כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול או זכויות צד ג', בכפוף לקבוע בחוזה זה ובחוזה החכירה הפרטני, פרט למשכנתא של הקונה או לשעבודים ו/או הערות שירשמו בעטיו של הקונה ו/או על פי בקשתו.
- 12.4 הודע לקונה שבמסגרת רישומו של הבית המשותף בכוונת החברה לרשום תקנון המבטל ו/או המשנה את הוראותיו של התקנון המצוי שבתוספת לחוק, כך שבמקומו יחול על הבניין תקנון מוסכם, בו יפורטו ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וניהולו, חלוקת הוצאות לאחזקת הרכוש המשותף, וכן כל החובות הנוספות המחייבות את הקונה ואת יתר בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לקבוע בחוזה זה (להלן: "התקנון המוסכם").
- 12.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לקונה שבכוונת החברה לכלול בתקנון המוסכם הוראות כמפורט להלן:
- 12.5.1 הוראות בדבר הוצאת חלקים מכלל הרכוש המשותף והצמדתם לדירות, ובכללם- כל שטחי החניה (בין שסומנו בתכניות כחניות ובין אם לאו) למעט

שטחים שעל-פי קביעת החברה ישמשו כמעבר; מחסנים וכן כל שטח אחר שיכול לשמש כמחסן או כשטח אחסון (בין שסומן בתכניות ובין אם לאו); כל שטחי הגגות (בין אם סומנו בתכניות ובין אם לאו) למעט כאלה שעל-פי קביעת החברה מיועדים להצבת מתקנים משותפים; גינות ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין (בין אם סומנו בתכניות ובין אם לאו); כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שניתן יהיה לנצל במגרש או בבניין וכן כל שטח אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, שאינו נמנה על החלקים שעל פי חוק חייבים להיכלל ברכוש המשותף.

כל חלק שיוצא מכלל הרכוש המשותף ויוצמד לדירה מסוימת, יזכה את בעליה של אותה דירה לעשות בו כל שימוש המותר על-פי דין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור למטרת בניה, והקונה נותן בזאת, בחתימתו על חוזה זה, את הסכמתו לכל בנייה נוספת כאמור, ולכך שהוראות מתאימות בעניין זה ייכללו בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בממכר.

על אף האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול במסגרת הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל ולשנות מעת לעת את השטחים ו/או המיקום של המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוזה זה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

12.5.2 הוראות בדבר קביעת חלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובכלל זה הוראות בדבר אי הכללתם של החלקים המוצמדים לכל אחת מהדירות (כולם או מקצתם) בחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף וכן הוראות בדבר שיעור ההשתתפות של כל דירה בהוצאות הכרוכות באחזקה התקינה והניהול של הרכוש המשותף.

12.5.3 הוראות האוסרות ו/או המגבילות ביצוע שינויים ו/או תיקונים ו/או עבודות העשויים לשנות את המראה האחיד של הבית המשותף ו/או העלולים לפגוע בדירה/ות אחרת/ות ו/או העלולים לגרום למטרד ליתר בעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט או למחזיקיהן, כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

12.5.4 הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהולו של הבית המשותף, לרבות בקשר עם שיפורים, תוספות ותיקונים של הרכוש המשותף, שאינם בגדר ניהול ואחזקה שוטפים, וכן הוראות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון, ואיכות החיים בבניין.

12.5.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל- הוראות בנוגע לחובת בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן לשמור על הניקיון של סביבת הדירה ואיסור על ריכוז או הנחת מיטלטלין כלשהם, ארזיות, ארגזים ופסולת מכל סוג שהוא בלובי הכניסה, בלוביים הקומתיים, במעברים, בחדרי המדרגות, בחצרות, או בכל חלק אחר של הבניין ו/או הפרויקט, שמחוץ לדירה או השטחים שהוצמדו לה, פרט למקומות שיועדו לצורך כך; הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות בבניין או בפרויקט לאפשר מעבר דרך דירותיהם או דרך חלקי הבניין שיוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו לדירותיהם, לצורך תחזוקה של מתקנים ושל מערכות, בין אם אלה משרתים את כלל דיירי הבניין או דירה מסוימת. הקונה מתחייב לשמור על הניקיון של סביבת הדירה ולא להניח מיטלטלין כלשהם ו/או פסולת אשפה מחוץ לדירה

12.5.6 הוראות בדבר הצמדת זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או עתידיות (ככל שיהיו) ליחידה ו/או ליחידות מסוימות בבית המשותף, לרבות זכותם לתיקון צו רישום הבית המשותף כך שישקף את תוספות הבניה, ללא כל צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הדירות בבניין או בפרויקט. ובלבד שמדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

12.5.7 הוראות בדבר הגבלת השימוש בדירות שבבניין למגורים, בכפוף לזכותם של בעלי הדירות לעשות שימוש בחלק מהדירה לצרכי עבודה ולניהול מקצוע חופשי (כגון: רו"ח, עו"ד, פסיכולוג וכיוצא"ב), אך בכפוף לכך שלא יהיה בשימוש נלווה כני"ל משום מטרד ליתר בעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט.

- 12.5.8 הוראות להבטחת זכויותיה של חברת החשמל בקשר עם חדר הטרנספורמציה (ככל שיותקן בבניין ו/או בפרויקט), בהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עם חברת החשמל.
- 12.6 עד לרישום הזכויות בממכר על שמו של הקונה בפנקסי המקרקעין, תהיה החברה רשאית לשנות ו/או לתקן את צו רישום הבית המשותף ואת התקנון המוסכם, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה.
- 12.7 החברה תהיה רשאית לרשום ו/או לגרום לרישומן של הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או המגרש ו/או כל חלק מהם, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, לרבות זכות מעבר אל שטחי החניה ומהם, זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של דיירי הבניין, כולם או מקצתם, ו/או הבניינים הנוספים ו/או מקרקעין סמוכים, וזכויות מעבר לציבור.
- אם המגרש כולל שטח המיועד לשמש כ"שטח ציבורי", תהיה החברה רשאית להעבירו על שם העירייה, בין בדרך של בעלות ובין בדרך של חכירה או זיקת הנאה.
- 12.8 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, מובהר בזה כי ההוראות הנוגעות לרישום הבית המשותף ו/או לרישום הזכויות בממכר על שמו של הקונה הנן בכפוף להנחיות ולדרישות של כל רשות מוסמכת, לרבות רמ"י, המפקח/ת על רישום המקרקעין ורשם/מת המקרקעין.
- 12.9 הצדדים מוסרים בזה לעוה"ד את הטיפול ברישום הבית המשותף ורישום הממכר על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.10 להבטחת קיום וביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב הקונה לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספת ח'**. יובהר, ככל והחברה תבקש לאשר את ייפוי הכוח בפני נוטריון, החברה תישא בעלויות הכרוכות בכך.
- הפרת התחייבות הקונה על-פי סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 12.11 הקונה מתחייב להופיע תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת החברה במועד שיתואם איתו על-ידי החברה, בפני עוה"ד או בלשכת רישום המקרקעין או כל רשות ומוסד אחר, ולחתום על חוזה החכירה הפרטני או על המסמכים שיידרשו לצורך רישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו, בהתאם לקבוע בחוזה זה, וכן להמציא לחברה או לעוה"ד, במועד הנ"ל, כל תעודה או אישור שיידרשו על-ידי רמ"י ו/או על ידי רשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בממכר על שמו ולצורך רישום משכנתא על זכויותיו (ככל שנטל הלוואה לצורך רכישת הממכר), המעידים כי הקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים בגין הממכר, החלים עליו לפי חוזה זה ו/או בהתאם להוראות כל דין.
- מובהר בזה, כי מתן ייפוי הכח הנזכר בסעיף לעיל אינו משחרר את הקונה מחובתו לקיים את התחייבויותיו לפי חוזה זה בעצמו, אם יידרש לכך.
- לא התייצב הקונה כפי שנדרש ולא קיים התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו, תוך 30 יום מהמועד בו נשלחה אליו הודעת החברה, בדואר רשום או בכל אמצעי אחר הניתן להוכחה, תישלח אליו הודעת תזכורת בעניין. אם בחלוף 30 ימים ממועד משלוח הודעת התזכורת לא יתייצב הקונה כפי שנדרש, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה, תדחה התחייבותה של החברה בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שהחברה הפקידה ערבויות להבטחת התחייבויותיה לרישום ולהעברת הזכויות בממכר על שמו, וכי הפרת התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ולהעברת הזכויות בממכר על שמו עלולה להסב לחברה נזקים כספיים, והחברה רשאית לתבוע בגין כל נזק כספי שייגרם לה מחמת איחור ו/או עיכוב בהשלמת הליכי הרישום ו/או העברת הזכויות.
- 12.12 להבטחת קיום התחייבויות החברה לרישום הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף ולהעברת הזכויות בממכר על שמו של הקונה, חותמת בזה החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר המצורף לחוזה זה **כנספת ט'** וכן על פרוטוקול בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספת י'**.

13. משכנתא של הקונה :

- 13.1 אם הקונה יבקש לממן חלק מהתמורה באמצעות הלוואה שתועמד לטובתו על-ידי בנק או מוסד פיננסי אחר המעניקים הלוואות והפועלים כדן בישראל (להלן, בהתאמה: "ההלוואה"; "המוסד הפיננסי") תחתום החברה, לפי בקשת הקונה, על התחייבות לרישום משכנתא, לטובת המוסד הפיננסי, בנוסח המקובל במוסד הפיננסי, בכפוף לקיום התנאים המצטברים שלהלן:
- 13.1.1 הקונה שילם לחברה ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 100,000 ש"ח, בהתאם להוראות בנק ישראל.
- 13.1.2 מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 13.1.3 סכום ההלוואה לא יעלה על יתרת התמורה הבלתי משולמת.
- 13.1.4 החברה לא תהיה אחראית לפירעון ההלוואה, למעט התחייבות החברה להשבה, במקרה של ביטול חוזה זה כדן, של כספי ההלוואה שהועברו בפועל לחשבון הפרויקט, על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, ובלבד שלא תידרש להשיב למוסד הפיננסי יותר ממה שעליה להשיב לקונה לפי חוזה זה, לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 16.3 להלן.
- התחייבות החברה להשבת כספים, כאמור, מותנית בקבלת הסכמת הבנק, מראש, לשחרור החברה מהתחייבויותיה כלפיו ולמחיקת כל רישום או הערה שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, כנגד השבה.
- 13.1.5 החברה תתחייב כלפי המוסד הפיננסי שלא להעביר את הזכויות בממכר על שמו של הקונה בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מועד תירשם המשכנתא לטובתו ולהודיע לו מראש על מועד רישום הזכויות בממכר על שמו של הקונה.
- 13.1.6 כתב ההתחייבות יכלול הוראה מפורשת לפיה לא תירשם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אלא אם קודם לכן נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה וכן ייקבע בו, כי רישום המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין יבוצע רק לאחר רישום הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף, בד בבד עם רישום הדירה כיחידה רישומית נפרדת.
- 13.2 החברה לא תהיה חייבת לקבל על עצמה התחייבויות מעבר לאלו שקיבלה על עצמה לפי חוזה זה או העומדות בסתירה להתחייבויות החברה כלפי צד ג' כלשהו, והיא תהיה רשאית לבצע תיקונים סבירים ומקובלים על ידי הצדדים בנוסח כתב ההתחייבות בהתאמה להתחייבויותיה בהסכם זה.
- 13.3 מובהר ומודגש, כי החברה אינה אחראית לקבלת ההלוואה וכי קבלת ההלוואה אינה מהווה תנאי למילוי התחייבויות הקונה לפי חוזה זה, והוא (הקונה) יהיה חייב בקיומן, גם אם לא יקבל הלוואה, מכל סיבה שהיא.
- 13.4 כל העלויות וההוצאות שיהיו כרוכות בקבלת ההלוואה או בקשר אליה, לרבות בגין מתן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות, כאמור בסעיף 6.3.3 לעיל ו רישום המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי יחולו על הקונה וישולמו על-ידו. אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא תחול על החברה.
- 13.5 הקונה מתחייב להמציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לפחות 14 ימים לפני המועד הקבוע לביצוע התשלום אותו הוא מתעתד לבצע באמצעות כספי ההלוואה. איחור בקיום התחייבויות הקונה לפי ס"ק זה לא יהווה עילה לדחיית תשלומים או לקיום התחייבויות הקונה לפי חוזה זה.
- 13.6 כדי שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, מתחייב הקונה להתייצב במשרדי החברה ו/או עוה"ד, תוך 7 ימים מקבלת הודעת החברה, ולחתום על כל

מסמך שיידרש, לרבות שטרי משכנתא, ולשלם לחברה ו/או לעוה"ד את האגרה וההוצאות שיידרשו, ככל שיידרשו, בקשר ללקיחת המשכנתא.

13.7 אם יבקש הקונה "לגרור" הלוואה קיימת לדירה, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה, בכפוף לאמור בסעיף זה, על סעיפי המשנה שלו, לעיל, בשינויים המחוייבים, ובתנאי שהקונה שילם לחברה, ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 100,000 ₪, מהתמורה וכן את סכום הגרירה במלואו.

14. העברת זכויות:

14.1 החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי חוזה זה, לכל אדם או גוף משפטי, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, ובלבד שמקבל הזכויות יקבל על עצמו את כל התחייבויות החברה לפי חוזה זה והחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

14.2 אם בחלוף תקופת ההגבלה לדירה טרם נרשם הבית המשותף וטרם הועברו הזכויות בדירה על שמו של הקונה, כאמור בחוזה זה, יהיה הקונה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בדירה ו/או לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחרים (להלן: "הנעברים"), בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש. החברה תיתן הסכמתה להעברת זכויות הקונה, כאמור, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

14.2.1 הדירה הוחרזה מהמשכנתא שנרשמה לטובת הבנק המלווה והוחזרו הבטוחות שניתנו לקונה להבטחת כספו, מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם סכומים כלשהם על-פיהן. אם טרם פקע תוקפן של הבטוחות שניתנו לקונה, תהיה העברה מותנית בקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הבנק.

14.2.2 הערות האזהרה שנרשמו בפנקסי המקרקעין (ככל שנרשמו) לטובת הקונה ו/או לטובת המוסד הפיננסי, בגין התחייבות החברה לרישום משכנתא, נמחקו.

14.2.3 הקונה והנעברים חתמו על כתב המחאת זכויות והתחייבויות, בנוסח שיומצא להם על-ידי החברה.

14.2.4 הקונה והנעברים המציאו לחברה עותק מקורי/מתאים למקור של חוזה המכר שנחתם ביניהם.

14.2.5 הנעברים המציאו לחברה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה **כנספח**, בשינויים המחוייבים, כשהוא חתום ומאומת כדין.

14.2.6 הקונה והנעברים המציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בממכר, בפנקסי המקרקעין, על שמם של הנעברים, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהקונה לנעברים (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה) וכן אישור מס רכישה בגין רכישת הממכר על-ידי הקונה.

14.2.7 הקונה המציא לחברה אישור על העדר חובות לוועד הבית ו/או לנציגות.

14.2.8 הקונה או הנעברים שילמו לחברה ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בקשר להעברה הנ"ל ו/או בקשר לרישום הזכויות בממכר על שם הנעברים, בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) או בהתאם להוראות כל דין.

14.2.9 הנעברים הצהירו בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמם וכי הם אינם "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.

14.2.10 מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש שהקונה והנעברים ימציאו כל מסמך נוסף או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע

יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי תנאים ו/או מסמכים שיידרשו על-ידי רמ"י או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.

14.3 אם יעביר הקונה את זכויותיו בממכר מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה או שלא בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, וכן אם הקונה והנעברים לא ישלימו את הליכי העברת הזכויות על שמם של הנעברים בספרי החברה עד למועד רישום הבית המשותף, לא תישא החברה בכל אחריות או מחוייבות כלפי הנעברים והיא תצא ידי חובתה בהעברת הזכויות בממכר על שמו של הקונה, בהתאם לקבוע בחוזה זה.

14.4 למען הסר ספק, העברת זכויותיו של הקונה על פי החוזה והתחייבויות שינתנו על ידי הנעבר, לא יפגעו בהתחייבויותיו של הקונה כלפי החברה, שעילתן טרם העברת הזכויות כאמור, ולא ישחררו אותו מהחובה לקיימן.

14.5 הוראות סעיף זה לעיל, יחולו בשינויים המחוייבים, גם לגבי העברת זכויות בממכר על-ידי הנעברים, וכן הלאה.

15. מיסים, אגרות ותשלומים אחרים:

15.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (למעט היטל השבחה) דמי השתתפות ותשלומי החובה האחרים (להלן: "**תשלומי החובה**") החלים על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר יחולו עד למועד המסירה (לא כולל יום זה) על החברה וישולמו על-ידה וממועד המסירה (כולל יום זה) יחולו על הקונה וישולמו על-ידו.

15.2 היטל השבחה בגין התב"ע, כהגדרתה לעיל, ו/או בגין כל תכנית שאושרה על למועד החתימה על חוזה זה (לא כולל יום זה), יחולו על החברה וישולמו על-ידה וממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על-ידו. בקשר להיטל השבחה שיוזם המוכר בקרקע בכפוף להוראות המכרז והדין ו/או כל מקרה בו נהנה המוכר בפועל יחול על המוכר בלבד.

15.3 על אף האמור לעיל מוסכם בזה, כי אם לאחר מועד החתימה על חוזה זה יוטלו תשלומי חובה, שאינם קיימים במועד החתימה על חוזה זה, או אם יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים במועד החתימה על חוזה זה, יישא הקונה בתשלומי החובה הנוספים ו/או המוגדלים, לפי חלקו היחסי במגרש או בבניין, גם אם תחולתם תהא למפרע. אם תשלומי החובה הנ"ל יוטלו מכוח חיקוק הכולל קביעת זהות הצד החייב בתשלומם, הם ישולמו בהתאם להוראות אותו חוק.

מובהר בזה, כי החברה נושאת בתשלומים בגין עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות מחוץ לגבולות המגרש, בהתאם לחוזה שנחתם בינה לבין הגורם המפתח מטעם המשרד, ומבצעת את עבודות הפיתוח בתחומי המגרש ו/או עבודות הפיתוח שיידרשו עד למועד המסירה. כמו כן מובהר בזה, כי התמורה לפי חוזה זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט והכלולות בהיתר הבניה ו/או שיידרשו עד למועד המסירה. אם לאחר מועד המסירה יידרש תשלום כלשהו בגין עבודות פיתוח ותשתיות נוספות, הן בתחומי המגרש והן מחוצה לו, (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**"), יחולו ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנוספות על הקונה וישולמו על-ידו, לפי חלקו היחסי במגרש או בבניין.

הקונה מתחייב לשלם את תשלומי החובה הנוספים וכן תשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות תוך 14 יום מיום קבלת דרישת החברה.

החברה מצהירה כי נכון למועד החתימה על חוזה זה לא ידוע לה על תכנית המחייבת ביצוען של עבודות פיתוח נוספות כנ"ל.

15.4 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת ולשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים וההוצאות הכרוכים באחזקת ובשמירת הרכוש המשותף שבניין ובפרויקט ולהבטחת השירותים המחוייבים על-פי דין או נוהג ו/או על-פי התקנון המשותף, אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.

הדירות שבמועד מסירת הרכוש המשותף טרם נמכרו תחוייבנה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף המוכר רשאי לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

- 15.5 מס רכישה בגין רכישת הממכר, ככל ויחול, יחול על הקונה וישולם על-ידו, במלואו ובמועדו, ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין. הקונה ימציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה החל עליו, תוך 60 יום ממועד החתימה על חוזה זה וכן ימציא לחברה, בסמוך לאחר דרישתה, אישור על תשלום מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין.
- 15.6 מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, אם יחול, בקשר למכירת הדירה יחול על החברה וישולם על-ידה. מובהר בזאת כי לחברה אישור כללי (שנתי) לפיו החברה פטורה ממס שבח, לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג - 1963 וכי הקונה פטור מתשלום מקדמות למס שבח כאמור בסעיף 15(ב) לחוק.
- 15.7 בוטל.
- כמו כן, כתנאי לרישום הזכויות בממכר על שמו, ישלם הקונה, על-פי דרישת החברה, את האגרות שיהיו כרוכות ברישום המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין וימציא לחברה או לעוה"ד את האישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל.
- 15.8 לפני מועד המסירה יחתום הקונה על חוזים לאספקת חשמל, מים לדירה וגז, ככל שיבחר לחבר הדירה לרשת הגז.
- 15.9 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, כל תשלום ששולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
- מיס-** גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
- גז-** ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.
- חשמל-** לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה.
- למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.

16. הפרת החוזה

- 16.1 הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בחוזה זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן.
- 16.2 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, הרי שבכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הקונה, אשר לא תוקנה תוך 14 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב או בכל דרך אחרת הניתנת להוכחה, בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל, תהיה החברה רשאית לבטל חוזה זה.
- 16.3 בוטל חוזה זה כדין, תהיה החברה זכאית למכור את הדירה לאחרים, בתנאים שייקבעו על-ידה וכפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז. עם ביטול החוזה, כאמור, ובכפוף להשבת סכומים לקונה, על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה שפורטו **בנספח 1**, בניכוי כל סכום שיידרש על-ידי המוסד הפיננסי לצורך סילוק ההלוואה שנתן לקונה, ככל שניתנה, ובניכוי כל סכום שיידרש לצורך סילוק או ביטול כל עיקול או שיעבוד שהוטלו על זכויות הרוכש, תתבטלנה הערבויות שניתנו לקונה לפי חוזה זה, על-פי תנאיהן, ועל הקונה יהיה להשיב לחברה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, לרבות בגין כל נזק או הוצאה או הפסד שייגרמו לה עקב הפרת החוזה.
- 16.4 החברה תהיה רשאית להעביר את הסכומים שנוכו על-ידה, כאמור בסעיף זה לעיל, ישירות למוסד הפיננסי, כנגד קבלת הסכמתו למחיקת כל הערה ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו

לטובתו על זכויות החברה במקרקעין ו/או לצדדי ג' שלטובתם נרשמו עיקולים או שעבודים על זכויות הקונה בממכר או לפי חוזה זה, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לקונה בערכם הריאלי בתוספת הפרשי הצמדה וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לתבוע את הרוכש בגין כל נזק או הוצאה או הפסד שייגרמו לה עקב הפרת החוזה, כאמור.

מובהר בזה, כי כל סכום שישולם על-ידי החברה למוסד הפיננסי ו/או לצדדי ג', כאמור בסעיף זה לעיל, ייחשב כסכום שהוחזר לקונה.

במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

יתרת התמורה ששולמה בפועל, ככל שתיוותר כזו לאחר חילוט סכום הפיצוי כאמור וסילוק ההלוואה/ות שנטל הקונה ממוסד בנקאי, תוחזר לקונה בערכו הריאלי בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם. הסכום יוחזר תוך 45 יום מהיום הביטול. במידה והחזקה בדירה נמסרה, יוחזר הסכום תוך 45 יום מהיום בו פונה הקונה את הדירה.

17. שונות:

17.1 מובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים במקום הקונה רק במידה ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

17.2 הוראות חוזה זה מבטלות כל הסכמה, הבנה, מסמך, מצג, הבטחה או התחייבות שניתנה על-ידי צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בכל הקשור לאמור בחוזה זה, ככל שהיו, אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו.

כל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בחוזה זה לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.

למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהקונה עילות תביעה בגין פרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם היזם טרם חתימת החוזה, לרבות בגין הטעייה או מצג שוא, העומדות לקונה מכוח הוראות חוק שונות, כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973.

17.3 שום התנהגות מצד מי מן הצדדים לא תיחשב כוויתור על איזה מזכויותיו על-פי חוזה זה או על-פי כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצידו לאיזו הפרה או אי-קיום תנאי כלשהו, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב, ונחתמו על-ידי הצד המוותר.

17.4 אם המונח "הקונה" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על-פי חוזה זה ביחד ולחוד.

כל פעולה הנעשית על-ידי אחד מיחיד הקונה, לרבות חתימה על כל פרוטוקול, אישור ביצוע תיקונים, תוכנית שינויים פנימית בדירה וכיוצא בזה וכן כל הסכמה שנתן או ויתור שעשה, ייראו כאילו נעשו מטעם כל יחיד הקונה ויחייבו אותם. מסירת החזקה בדירה למי מבין יחיד הקונה תיחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.

על אף האמור, מוסכם כי הודעת ביטול מטעם הקונה או הודעה על העברת זכות לא תהא תקפה, זולת אם נחתמה על-ידי כל אחד מיחיד הקונה.

17.5 אם הקונה או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על-פי החוזה וזאת תוך 120 יום מחתימת החוזה. לא המציא הקונה לחברה

את האישור האמור, בתוך התקופה האמורה, ייחשב הסכם זה כלא תקף והחברה תהיה רשאית לפנות למשב"ש בבקשה לבטל את זכייתו של הרוכש.

17.6 הודע לקונה שעוה"ד, כהגדרתו לעיל, מייצג את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינו מייצג אותה (את הקונה) והוא מודע לכך שעוה"ד ייצג את החברה בהליכים עתידיים בקשר ו/או בגין העסקה נשוא חוזה זה, אף אם אלה יהיו כנגדו.

כמו כן, הודע לקונה כי הוא רשאי להיוועץ בעורך דין מטעמו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל הודע לקונה כי לפי בקשתו עוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לרשויות מיסוי מקרקעין, ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחוזה זה.

ככל שתיערך על-ידי עוה"ד שומה עצמית עבור הקונה למס רכישה, הקונה כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי הודע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לקונה שעוה"ד אינו מקבל על עצמו כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך והחברה ו/או מי מטעמה לרבות באי כוחה לא יישאו באחריות בכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהחברה ו/או מעורכי דינה, לרבות בגין איחור בתשלום המס ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.

במקרה של מחלוקת בין הקונה לבין רשויות המס, על הקונה יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה ולא ינקוט בשמו או עבורו הליכים כלשהם בנוגע לשומת מס הרכישה.

17.7 כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה.

17.8 כל הודעה על-פי חוזה זה, תהיה אך ורק בכתב ולא יהיה תוקף להודעות בעל-פה. כל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובות האמורות (אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי בכתובתו), בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיע לתעודתה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד מסירתה לדואר למשלוח, או במועד מסירתה בפועל, אם נשלחה בדרך אחרת.

17.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי החל ממועד המסירה תהיה כתובתו של הקונה בממכר, אלא אם הודיע הקונה לחברה, בכתב ובדואר רשום, אחרת.

17.10 החברה תאפשר לקונה לחתום על היתר עסקה בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

17.11 סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, ואשר לא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ
החברה

הקונה