

חוזה מכר דירה (מחיר מטרה)

פרויקט _____ אבן עזרא, אשקלון

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2025



בי נ: זוהר וצפיר שרבת בע"מ, ח.פ. 513916791

מרחוב הברזל 32 ב', תל אביב

(להלן - "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

כתובת: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה

(להלן - "הרוכש")

מצד שני;

הואיל (1) והחברה זכתה במכרז, כהגדרתו להלן, והתקשרה עם רמ"י בחוזה חכירה מהוון מיום 30.12.2024, לפיו החברה חוכרת מרמ"י את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "חוזה החכירה") וזכאית להירשם כחוכרת של הקרקע, כהגדרת מונחים אלה להלן;

והואיל (2) וזכויות החברה בקרקע שועבדו/ישועבדו לבנק המלווה כהגדרתו להלן, לפי בחירתה של החברה, במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, כמפורט בהסכם זה;

והואיל (3) והחברה מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים, כהגדרת מונחים אלה להלן, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן כהגדרתו בהסכם זה, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה;

והואיל (4) והרוכש מעוניין לקנות מאת החברה את הדירה ולקבל מאת החברה את הזכויות בה לפי מדיניות והוראות רמ"י ולשכת רישום מקרקעין לגבי הדירה בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

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

1.2. כותרות הסעיפים לא ישמשו לפרשנות ההסכם.

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

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

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

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

1.7. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה. מובהר ומוסכם בזה כי החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לרבות אך לא רק לקבלן "עד מפתח" לבחירת החברה, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, בכפוף לכך שיישמרו זכויות הרוכש על פי הסכם זה והחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש ושאר הרוכשים בפרויקט להתחייבויות שהעבירה לאחר ותחתום על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי וככל שיידרש ע"י משרד הבינוי והשיכון בנוסח שיהיה מקובל גם על החברה.

בהסכם זה (לעיל ולהלן) יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצד:

"הקרקע/האתר" הם המגרשים הנמצאים בעיר אשקלון שעליהם יוקם/מוקם הבית לבדו ביחד עם בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה בהסכם הידועים כחלקה 75 (בחלק), 76 (בחלק), 86 (בחלק), 87 (בחלק) ו-90 (בחלק) בגוש 1196 והידועים גם כמגרש מס' 122 בהתאם לתכנית מפורטת מס תמל/1048 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקוניו כעת, או בעתיד (להלן: "התב"ע").

"_____ הוא הפרויקט הכולל 2 בנייני מגורים בהם 25 יחידות דיור במסגרת מחיר מטרה ו- 39 יחידות דיור במסגרת שוק חופשי שנבנה ו/או יבנה על הקרקע ועל קרקעות סמוכות על ידי החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים, והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

"הבית" או "הבנין"

הוא הבית שנבנה או יבנה ע"י החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים ע"ג הקרקע ומסומן במספר זמני כמפורט במפרט ובתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה. הבית יתאים לתיאורו במפרט, ויצוין במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירות אחרות בבניין.

"הבנק המלווה"

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

"הדירה"

דירה מס' _____ בת _____ חדרים בבניין _____ המסומנת בתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה _____ לרבות המחסן (ככל והוצמד לדירה), החניה (ככל והוצמדה לדירה) כמפורט במפרט הנספח להסכם זה, והחלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה בהתאם לחלקה היחסי.

"הרכוש המשותף"

ביחס לבית נשוא הסכם זה ובהתאם למוגדר בחוק המקרקעין.

"המחסן"

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

"חניה"

חניה עילית המסומנת במספר זמני _____ והנמצאת בקומה _____ כמפורט במפרט וכמסומן בתוכניות המהוות חלק מנספח א'.

"רמ"י"

רשות מקרקעי ישראל.

"בעל הקרקע"

מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל.

"העירייה"

עיריית אשקלון.

"היתר בניה"

האישור החוקי הניתן לפרויקט מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה, המאפשר ביצוע עבודות בנייה שטעונות היתר בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 וככל שיתוקן כדין מעת לעת.

"חדר טרפו"

תחנת ו/או חדר טרנספורמציה, ככל שייבנו בהתאם לדרישות חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לפרויקט ו/או לבית/ים ו/או לבתים הנוספים כהגדרתם בהסכם זה.

"חוק המקרקעין"

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

"חוק המכר"

חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

"חוק המכר
הבטחת השקעות"

חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

חכירה מהוונת לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל.

הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 8 להלן.

"בית משותף"

יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבנין או כפי שיקבע בתקנון

"חלק יחסי"

הבית המשותף (להלן: "התקנון") ובכפוף לחוק המקרקעין.

"ברכוש המשותף"

משכנתא ראשונה על הדירה להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 14 להלן.

"המשכנתא"

החברה ו/או הקבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניית הבית, לרבות קבלן בשיטת "עד מפתח".

"הקבלן"

מכרז מס' ים/210/2024 על נספחיו, אשר פורסם על ידי רמ"י.

"המכרז"

31/7/28 או תאריך אחר אשר ייקבע בהתאם להוראות סעיפים 4.6 ו-4.13 להלן, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

"מועד המסירה"

הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירה, לעניין סעיף 4.18 להסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ובכפוף להוראות המכרז.

"סכום הפיצוי המוסכם"

משרד הבנוי והשיכון.

"משרד הבינוי"

המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – יקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד"

פיצול קרקע לכמה חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או חלוקה ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לטובת צורכי ציבור.

"פרצלציה"

המפרט הטכני לביצוע העבודות בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 המצורף כנספח א' להסכם זה לרבות כל שינוי שיערך בו ו/או הבהרות במפרט שיתווספו מזמן לזמן על ידי רמ"י ו/או משרד הבינוי ו/או מי מטעמם.

"מפרט טכני"

נספחים

- נספח א' - מפרט טכני ותוכניות מכר (יצורף בנפרד);
- נספח ב' - נספח התמורה.
- נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש לעו"ד מטעם החברה.
- נספח ד' - נספח הבנק המלווה.
- נספח ד'1 - נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות.
- נספח ה' - חובת יידוע בדבר בטוחה.
- נספח ו' - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר;
- נספח ז' - כתב התחייבות - חסר דירה ומשפר דיור רוכש דירה במחיר מטרחה.
- נספח ח' - תצהיר - חסר דירה ומשפר דיור רוכש דירה מחיר מטרחה.

הוראות בדבר ייצוג משפטי.	נספח ט' -
הסכם ניהול.	נספח י' -
נספח הצמדת חניית נכים (ככל ורלוונטי).	נספח יא' -
בוטל.	נספח יב' -
נספח היעדר יחסים מיוחדים	נספח יג' -
אישור בדבר ביטול בטוחה ;	נספח יד' -
כתב הוראות לנאמן ;	נספח טו' -
דיווח לרשויות המס ;	נספח טז' -
תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף ;	נספח יז' -

2. העסקה

2.1. החברה מתחייבת למכור לרוכש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה והרוכש מעוניין בזה לרכוש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה מאת החברה וימלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואם ובמועד, לרבות לקבל לחזקתו את הדירה, והכל בכפוף לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה ובתוספות המצורפות להסכם זה ובהוראות המכרז.

2.2. הרוכש מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז מחיר מטרחה וכי הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד הבינוי והינו מחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי תנאי המכרז לצורך התקשרות בהסכם זה. ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד למועד מסירת החזקה כי ביום חתימת הסכם זה הרוכש לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, ו/או הונפקה לו בטעות תעודת זכאות כנ"ל, הרי שהודע לרוכש שהסכם מכר זה שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול האמור.

2.3. הודע לרוכש כי הפרויקט כולל דירות אשר ימכרו בשוק החופשי וכי החברה רשאית לנהוג בדירות אשר ימכרו בשוק החופשי ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין, לרבות להותירם בבעלותה, לתכננם, להקימם, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או הזכויות בקשר אליהם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או למכרם לצד שלישי כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם למפרט ובכפוף להוראות המכרז, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל מכירת ו/או השכרת דירות אשר ימכרו בשוק החופשי. הודע לרוכש שבבית ו/או בבתים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות וכיו"ב וכן ייתכנו מתקנים ומערכות משותפים המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבית ו/או הבתים הנוספים והכל בכפוף להוראות המכרז והדין (להלן: "השטחים המשותפים בפרויקט").

2.4. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר". לענין זה מוגדר "נתין זר" כמי שאינו אחד מאלה:

2.4.1. אזרח ישראלי.

2.4.2. עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952.

2.4.3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.

2.4.4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 2.4.3 - 2.4.1 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור. בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- 2.4.4.1. החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד.
- 2.4.4.2. החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד.
- 2.4.4.3. זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

3. הבניה

- 3.1. החברה מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הדירה בהתאם להיתר הבניה, לתוכניות ולמפרט הטכני, המפורטים ב**נספח א'** והכל בכפוף להוראות המכרז והתכנון והרישוי מול הרשויות השונות (כפוף לכל שינוי שיחול בתוכניות הבניה והיתר הבניה, כאמור להלן בהסכם זה).
- 3.2. הודע לרוכש כי החברה רשאית לפעול להגשת בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- 3.3. עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לדרישת רשויות התכנון ו/או הערייה להכניס שינויים בבית עצמו ו/או בפרויקט לרבות - אך לא רק - במספר הדירות בכל בית ו/או בקומה ו/או בכניסה, במספר הקומות ו/או תוספת בניה ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בפרויקט - בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה והצמדותיה אלא בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין ו/או שינוי בקומת הדירה ו/או כיוונה. בניית הפרויקט יכול ותהיה בשלבים לפי שיקול דעתה הסביר של החברה אך בכפוף למועד המסירה הקבוע בהסכם זה. לעניין זה הודע לרוכש, כי יכול ובנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים (הבתים הנוספים יקראו ביחד: "**הבית/ים הנוסף/ים**"). עוד מוסכם כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה לרבות שטח הדירה גודלה, מיקומה וכיוונה, אלא בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין.
- 3.4. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תיאור הדירה ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התוכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני. אם יהיו בפועל הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של הדירה ו/או הבית לעומת התיאור במפרט הטכני ובתוכניות, שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 3.5. מוסכם במפורש, כי תכנון הפרויקט לרבות במספר המבנים, מספר הקומות, מספר הדירות בפרויקט ו/או בקומה וכן מיקומן וגודלן נתון לשינוי מפעם לפעם, בהתאם לשיקולי החברה, וכן בכפוף להמשך תהליך התכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת אישורן והכל מבלי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה ובלבד שהשינויים אינם עומדים בסתירה להוראות המכרז ובלבד שהדבר לא יגרור לשינוי במיקום הדירה, כיוונה, גודלה ושטחה להן מחויבת החברה במפרט המצורף להסכם זה.

3.6.

החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שלט לוגו הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרויקט (להלן: "שילוט הפרויקט"), לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות לחברה להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והחברה תפעל כאמור.

3.7.

החברה תהיה רשאית להציב את שילוט הפרויקט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף ובלבד שהחברה תישא בכל העלויות של הצבת ו/או הסרת השילוט כאמור, אגרות, הוצאות ועלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט כאמור, אשר יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו החברה ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. כמו כן, הרוכש יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או לחברה ו/או למי מטעמה גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הרוכש לא יזיז ו/או יחבל ו/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט. ובלבד שלא תיפגע זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.8. בוטל.

3.9.

מוסכם במפורש, כי באם החברה תקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על החלקה ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בפרויקט (להלן: "זכויות בניה עתידיות"), הרי שזכויות בניה עתידיות אלה יהיו שייכות לחברה בלבד, ולה הזכות לעשות בזכויות בניה עתידיות אלה כרצונה ובכפוף להוראות המכרז וכל דין, כולל ניוון, העברתן, ניצולן ומכירתן, כולן או חלקן, ו/או מסירת חלקים מהן, כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הרוכש, ומבלי לפגוע בזכויותיו של הרוכש בדירה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

3.10.

הודע לרוכש, כי יבנה חניון עילי אשר נועד לשרת את הבית ואת הבית/ים הנוספים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט. עוד הודע לרוכש, כי החברה שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלק הכניסה המתוכננת והמסומנת בתוכניות (חלק מנספח א'), וזאת עד למועד אכלוס כלל הבניינים שבאותו המגרש שבו נבנה הבניין ובלבד שהכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון, והכניסה לחניון המתוכנן לא תעלה על תקופה העולה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 (אישור אכלוס) לכלל הבניינים שבאותו המגרש שבו נבנה הבניין.

4. המסירה

4.1.

החברה מתחייבת להשלים באמצעות הקבלן את בניית הדירה, ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות תשלום התמורה שהרוכש מחויב לשאת בו לפי הסכם זה כאמור בנספח ב' להסכם, למסור את החזקה בדירה לרוכש במועד המסירה (כהגדרתו לעיל).

4.2.

מוסכם, כי עבודות הפיתוח, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, (, בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ככל שהדבר תלוי בחברה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרוכש שימוש וגישה סבירים ובטוחים לדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ויעשו לאחר מסירת הודעה מראש לרוכש.

4.3

החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה למגורים; פנויה מכל אדם ו/או חפץ; כשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא, למעט המשכנתא שתירשם לטובת הבנק המלווה ו/או הערת אזהרה או משכנתא שתירשם כביטחון להלוואת רכישת הדירה לטובת הבנק מטעם הרוכש כהגדרתו להלן ו/או רישום אחר שנרשם בשל הרוכש ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון מעבר זיקות הנאה וכד', והכל בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו כלפי החברה שהוא חייב במיליון לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף לכל דין וישלם את התמורה עפ"י הסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.

4.4

סמוך למועד המסירה תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

4.5

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת החזקה לרשותו דלעיל ו/או לא יגיע לקבל את החזקה בדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת החזקה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה שניה זו.

4.6

מוסכם בזאת כי ככל שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה, החברה תהא רשאית בהסכמת הרוכש להקדים את מועד המסירה הנקוב בהסכם זה. ככל שיוקדם מועד המסירה בהסכמת הרוכש כאמור, כל התחייבויות הרוכש אשר מועד ביצוען מתחייב עד למועד מסירת החזקה יוקדמו בהתאמה. על אף האמור, יובהר כי, החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שתמסור לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. למען הסר ספק, הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור לעיל, מותנית בהסכמת הרוכש.

4.7

במידה ורק אחד מיחיד הרוכש יהא מעוניין לקבל החזקה בדירה במועד המסירה יראו בחוזה זה כמתן ייפוי כוח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הרוכש האחר כלפי יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הרוכש תיחשב כמסירה לכל יחיד הרוכש והחברה רשאית להסתמך על הוראות אלה. כמו כן, במידה ומי מיחיד הרוכש מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הרוכש, יהיה עליו להציג ייפוי כוח המסמיך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הרוכש הנוסף ו/או הרוכש.

4.8

לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום מראש עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים ו/או תוספות ו/או שיפורים כלשהם בדירה לפני מסירת החזקה בכפוף להוראות הסכם זה. כניסה של הרוכש ללא תיאום מראש עם החברה לדירה, לבית/ים ו/או לפרויקט, מכל סיבה שהיא – תהווה, בין היתר, הסגת גבול בהתאם להוראות כל דין והפרה של הוראות הסכם זה.

4.9.

הודע לרוכש, כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית/ים מיד לאחר אכלוס הדירה הראשונה בבית (להלן: "**מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף**"). נציגות דיירי הבית ו/או רוכשי הדירות יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מטלטליו. הודע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ-30 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד דלעיל, ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן תהא זכאית החברה למנות 3 נציגים בעצמה שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש לחברה ע"י נציגות דיירי הבית. מובהר כי תנאי לקבלת החזקה ברכוש המשותף על מטלטליו לנציגות דיירי הבית ו/או רוכשי הדירות הינו העברת כלל המונים והחשבונות לרבות מים חשמל וכו' על שמם.

4.10. החברה לא תהיה אחראית אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הרוכש לדירה או לבנין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן, כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הרוכש בלבד.

4.11. הודע לרוכש, כי גם אם הנציגות הזמנית לא תגיע לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה מכל סיבה שהיא שאינה מעשה ו/או מחדל של החברה, לרבות בשל קיומם של ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף, תשלח החברה הודעה נוספת לנציגות הזמנית, ובה תתבקש בשנית לתאם מועד למסירת הרכוש המשותף לרשותה, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. ככל ולא תגיע לקבל את החזקה כאמור, יראו אותה כמי שקיבלה בפועל את החזקה ברכוש המשותף לכל דבר וענין בתום 10 ימים כאמור, לרבות חבות בתשלום כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או ארנונה שיחולו על הרכוש המשותף, ככל שיחולו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, מוסכם בזה ללא סייג שחלק מהשטחים המשותפים ומהציד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציד המותקן בהם נמסרה ו/או תמסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית ובלבד שיתקבל טופס 4. תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים.

4.12. הודע לרוכש כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שתואם עימו ו/או התייצב אך בחר שלא לחתום על פרוטוקול המסירה, למעט במקרים בהם הדירה אינה ראויה למגורים בכפוף לאמור בסעיף 4.3 לעיל ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה, החברה תהיה רשאית בנוסף לכל סעד העומד לזכותה בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לכל דין, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש בפועל לכל דבר ועניין, לערוך את פרוטוקול המסירה על-ידי נציג החברה ולתבוע את הרוכש בגין כל ההוצאות ו/או הנזקים שהוכיחה כי נגרמו לה עקב העיכוב בשל אי קבלת החזקה במועד והחברה תחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967) ו/או מלתחזק את הדירה, ויראו את הרוכש בכל מקרה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה לכל דבר ועניין במועד המסירה.

יובהר כי האמור בסעיף זה יחול בהתאמה גם בנוגע למסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 4.9 והן ביחס למסירת החזקה בשטחים המשותפים כאמור בסעיף 4.11.

4.13. 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 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.

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

4.14. ההוראות לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

4.14.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד ;

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

4.15. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 4.14 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.

4.16. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.

4.17. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

4.18. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 4.13 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל הסכם זה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בערכם הריאלי. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

4.19. השבת הסכומים כאמור בסעיף זה תעשה בהתאם להוראות סעיף 4.21 להלן, ותעשה לא יאוחר מ- 45 יום מיום הביטול. הודע לרוכש כי עליו למלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן, וזאת כתנאי לביצוע השבת הסכומים כאמור לעיל: (1) הרוכש הודיע לחברה בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל הסכם זה; (2) הרוכש חתם על הסכם ביטול להסכם זה (במסגרתו אף השיב לחברה פנקס שוברים וערבויות) על כל נספחיו לרבות תצהיר לרשויות מיסוי מקרקעין (בנוסח מקובל של רשות המיסים) שייחתם על ידי הרוכש ויאומת כדין, לפיו הסכם זה מבוטל (להלן: "תנאי השבה בביטול").

4.20. מבלי לגרוע מהוראת הסכם זה, הודע לרוכש שעפ"י הוראות המכרז עבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש מבוצעות במלואן או בחלקן על ידי הרשות המקומית או באמצעות מי מטעמה ו/או ע"י משרד הבינוי או באמצעות מי מטעמו ו/או תאגיד מים וביוב ו/או כל גוף אחר שיוסמך לכך, וכי הודע לו שיכול ועבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן לאחר מועד המסירה כהגדרתו לעיל. מובהר כי החברה איננה אחראית על ביצוע עבודות אלה (לרבות אך לא רק על טיבן, אופן ביצוען, מועד ביצוען, עיכוב בביצוען, או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן). ומשכך אי השלמתן במועדן ו/או בהתאם לנדרש עפ"י כל דין ו/או הסכם לא יהווה הפרה מצד החברה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו מהחברה. ובלבד שהחברה תעביר למבצע העבודות את כל הסכומים בגין עבודות הפיתוח הסביבתי ובגין החיבורים לרשתות ותשתיות השונות הנדרשים על פי כל דין ובכפוף לתנאי המכרז.

4.21. הארכת תקופת הבנייה ומסירת הדירה לרוכש עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיף 4.14-13 לעיל, לא תזכה את הרוכש בתשלום שיפוי או פיצויים בעד נזקים כלשהם לרבות ריבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה במועדן אלא אם נקבע אחרת עפ"י הסכם זה או עפ"י חוק המכר אין באמור כדי לגרוע מהוראות 4.17 ו-4.18 לעיל.

4.22. מוסכם כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה החברה תהא רשאית:

4.22.1. לקזז את הפיצוי המוסכם כקבוע בסעיף 21.3 להלן.

4.22.2. לבטל הערת אזהרה ככל שנרשמה על שם הרוכש.

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

4.23. במקרה והחברה לא תמסור לרוכש את הדירה במועד המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה (למעט במקרים שהדירה אינה ראויה למגורים ובכפוף להוראות סעיף 4.3 לעניין התחייבות החברה למצב הדירה), לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בדירה ואולם יראו את הרוכש, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד המסירה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין ההתחייבות לתשלום מלוא התמורה לחברה, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט בסעיף 7 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הדירה, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הדירה והרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הדירה, אשר יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, החל ממועד המסירה האמור ואילך. כן, מבלי לגרוע מאחריות החברה מכח חוק המכר, כן, החל ממועד זה ואילך לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חינוך" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

והרוכש יחוייב בהוצאות שמירתה בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, וישלם את חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בבית, כנזכר בסעיף 15 על תתי סעיפיו להלן, ובתשלומי הארנונה, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בסעיף 21 להלן.

5. שינויים ותוספות

5.1. מובהר ומוסכם בזה כי הדירה תבנה בהתאם למפרט טכני, שלא יפחת ברמתו מהמפרט המחייב אשר נקבע במסגרת המכרז, דהיינו המפרט הטכני המחייב-מהדורה 5 מיום 13.8.2023.

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

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

- 5.3.1. ארון מטבח;
- 5.3.2. דלת כניסה למרפסת שירות (בגין כנף הדלת בלבד);
- 5.3.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 5.3.4. בית תקע;

למען הסר ספק, החברה מתחייבת לפרט **בנספח א'** במפרט הטכני את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה לעיל.

5.4. וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, יעשה ע"י הרוכש בהודעה בכתב לחברה במועד אשר יקבע ע"י החברה ואשר לא יפחת מ-30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או בחלוף 6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, לפי המאוחר ובכל מקרה לא ביחס לפריטים אשר הוזמנו ביחס לדירה ו/או הותקנו כבר בדירה עד לאותו מועד. לא הודיע הרוכש לחברה בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, יחשב הרוכש כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 14 יום.

5.5. החברה תזמן את הרוכש לבחירת פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, שיש וכיו"ב) ובכל מקרה לא ביחס לפריטים אשר הוזמנו ביחס לדירה ו/או הותקנו כבר בדירה עד לאותו מועד. לא התייצב הרוכש לבחירת פריטים הניתנים לבחירה במועד אשר יקבע ע"י החברה ואשר לא יפחת מ-30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, תשלח החברה הודעת זימון נוספת לרוכש במסגרתה תינתן לרוכש ארכה נוספת בת 14 ימים מיום הזימון הנוסף. בחלוף התקופות האמורות וככל שהרוכש לא בחר את הפריטים הניתנים לבחירה כאמור, תהא החברה רשאית לבחור במקום הרוכש את הפריטים הניתנים לבחירה, על פי שיקול דעתה הסביר.

5.6. החברה רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לפי קביעת החברה וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט ולא יפחת מהאמור במפרט המחייב.

6. פרוטוקול המסירה

- 6.1. במועד מסירת החזקה בדירה לרוכש בהתאם לתנאי הסכם זה, יוכן מסמך בכתב אשר יערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין הרוכש או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בדירה ואי התאמות בין בניית הדירה לבין נספח א' - אם יהיו כאלה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 6.2. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה יערך ע"י החברה והרוכש פרוטוקול המסירה, אשר יחתם על ידם, ובו יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה.
- 6.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 6.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 6.5. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 6.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 6.7. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.4 - 6.6 לעיל בפרוטוקול המסירה.

7. תקופת הבדק

- 7.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), ו: "**אי התאמות**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 7.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 7.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 7.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

7.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

7.6. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.7. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

7.8. מוסכם ומובהר בזה כי הרוכש יקבל מאת החברה הוראות תחזוקה ושימוש בדירה כשהן חתומות ע"י החברה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם זה.

7.9. מובהר ומוסכם בזה כי ככל שיביא הרוכש לאתר הפרויקט ו/או לבית/ים פריטים ו/או אביזרים שלו, לרבות אך לא רק כלים סניטאריים, ארונות מטבח, אביזרים, אריחי ריצוף ו/או ציפוי קירות - לא תהא החברה אחראית בשל גניבה ו/או כל נזק שיגרם, אם ייגרם, בכל מקרה. על החברה לא תחול כל חובת שמירה ו/או ביטוח ביחס לפריטים אלה והכל בכפוף להוראות כל דין.

7.10. מוסכם בזה בין הצדדים כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים) ובכפוף להוראות סעיף 6.7 זה בהתאמות הנדרשות ובכפוף להוראות חוק המכר.

7.11. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר, מובהר כי החברה לא תישא באחריות בגין ליקויים ו/או אי ההתאמות שמקורן במעשה או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או תחזוקה בלתי סבירה של הרוכש בדירה ו/או רוכשים אחרים בבניין בקשר עם הרכוש המשותף לפי העניין.

7.12. הובא לידיעת הרוכש כי עליו לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים ו/או אי ההתאמות כמפורט לעיל. יובהר כי אם הרוכש לא יפעל להקטנת נזקיו כאמור ו/או לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלק מהם, במועדים שנקבעו עמו, או יתנה את בדיקת אי ההתאמות ו/או ביצוע התיקונים בתנאים בלתי סבירים, אזי יישא הרוכש בכל האחריות בגין נזקים שהוכיחה החברה שנגרמו עקב כך ושניתן היה למנוע אותם.

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

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

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

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

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

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

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

8.2.4. למען הסר ספק מובהר, כי במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לא יאוחר משנה ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין האחרון בפרויקט או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

8.2.5. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 8 רבתי, לא יבואו במניין, תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהוו הפרה של התחייבויותיה על פי סעיף זה בכפוף להוראות חוק המכר.

8.3. בעת רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש תהיה הדירה חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע), פרט להערות שיירשמו על ידי הרוכש ו/או לחובתו, לרבות משכנתאות שהרוכש קיבל ולהערת אזהרה ככל ותיירשם על התחייבות הרוכש בקשר עם אי מכירת הדירה בהתאם למכרז ובכפוף לאמור בסעיף 10 להלן בדבר רישום תקנון וזיקות הנאה, הכל כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בדירה. האמור בסעיף זה כפוף לכך שהרוכש שילם את כל המיסים הנדרשים ממנו על פי ההסכם ועל פי הדין והנדרשים לצורך העברת הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

8.4. בכפוף להיתר הבניה ו/או התב"ע, החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים וכיו"ב בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז. כן תהא החברה זכאית ליעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, ו/או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות טלוויזיה, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתים אחרים, כפי שמפורט ב**נספח א'** להסכם זה.

8.5. מובהר בזה לרוכש כי הבניין בו מצויה דירתו עשוי להירשם כבית משותף עצמאי או כאגף נפרד בתוך בית משותף בו יימצאו בניינים נוספים. בעניין זה גם חניון הבניין עשוי להירשם כשטח משותף ביחד עם בניינים נוספים.

8.6. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה על הגגות לדירה ו/או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים כפי שתמצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין ולהוראות המכרז.

8.7. ככל ויידרש עפ"י נהלי רמ"י, הרוכש יחתום עם רמ"י על חוזה חכירה פרטני בקשר עם הדירה במועד שייקבע על ידי החברה וימציא לחברה אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה (לרבות באמצעות עורכי-דינה) לעשות שימוש בייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב **כנספת ג'**, ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם רמ"י.

8.8. הודע לרוכש כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופת חכירה בת 98 שנים החל מיום אישור העסקה על ידי רמ"י דהיינו מיום 17.9.2024 ועד 16.9.2122.

8.9. לצורך רישום זכויותיו של הרוכש, החברה תודיע לרוכש בכתב על שלושה מועדים אופציונליים שעל הרוכש לבחור באחד מהמועדים ולהתייצב בכדי לחתום על המסמכים הדרושים לצרכי הרישום ו/או להסדיר תשלומי חובה ככל שיידרש מהרוכש למטרת הרישום בהתאם להסכם זה ובכפוף לכל דין. החתימה תהיה במשרדי החברה ו/או עוה"ד ו/או אצל הרשות הרלוונטית, לפי הצורך ו/או העניין.

8.10. מובהר בזה כי באחריות הרוכש להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום וכן תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ההשתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה ולעירייה בגין הדירה, לרבות, ובכלל זה אישור על תשלום מס רכישה ואישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש. כמו-כן מתחייב הרוכש לשלם כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור.

8.11. בוטל.

8.12. הודע לרוכש שעליו לשתף פעולה עם החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם לביצוע הפעולות הנדרשות לרישום, וכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שייקבע על ידי החברה ו/או על ידי עוה"ד במועד שיתואם עמם, לצורך ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה, וכן להסיר כל מניעה לרישום כאמור בסעיף זה, לרבות רישום הבית המשותף, הנובעת ממנו, ככל שנובעת, ולחתום על כל מסמך שיידרש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או עוה"ד, ולאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או לכל בעל מקצוע אחר מטעם החברה, להיכנס לדירה (בתיאום מראש) ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך הנדרש לשם ביצוע הרישום. ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה לא תיפגענה וכי החברה תשיב את המצב לקדמותו לאחר כניסת כל בעל מקצוע כאמור, ככל שיגרם נזק ע"י בעל מקצוע כאמור.

8.13. בוטל.

8.14. בוטל.

8.15. מוסכם בזה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימושם של חברת בזק/ כל ספק תקשורת אחר (להלן: "**ספקי תקשורת**") בהתאם לכל הסכם שייחתם בין החברה לבין גופים אלה ובכפוף להוראות המכרז והדין. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), הרוכש יאפשר מתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל בשטח הפרויקט ו/או שטח הבתים ו/או גישה לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל ו/או לספקי התקשורת, לאפשר להם מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתם הסביר של חברת חשמל ו/או ספקי התקשורת ובכפוף להסכמים בינם לבין החברה ו/או העירייה או כל גורם אחר, בכפוף להוראות המכרז והדין. מובהר בזה כי ככל שמיקום החדר ישתנה לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

8.16. בוטל.

8.17. בוטל.

8.18. מוסכם בזה כי החברה תמקם בכל מקום בקרקע, כפי שתמצא לנכון ובכפוף להיתרי הבנייה והתוכניות שניתנו ו/או יינתנו, חדרי מכונות ו/או משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מתקני גז (לרבות צובר) ו/או תשתיות ושוחות ביוב ו/או פחי אשפה ו/או עמדות מחזור וכן כל מתקן אחר ו/או כל מערכת אחרת שתחליט החברה. החברה רשאית עד למועד המסירה וללא הסכמת הרוכש (ולאחר מועד המסירה: ככל וביחס לרכוש המשותף - בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל וביחס לדירה – בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו), להעביר דרך הקרקע והבית/בתים, דרך קירות הבית/בתים וכן דרך שטחי המחסנים, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר ו/או חברה אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבית כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. במידה והדירה נמצאת בקומה העליונה בבית, הרוכש יאפשר בחתימתו על הסכם זה, ככל שהדבר יידרש, להעניק זכות מעבר לרוכשי הדירות האחרות בבית ו/או למי מטעמם, דרך הדירה, אל מתקני הבית המשותף הנמצאים על גג הבית ובלבד שהדבר נעשה בתיאום מראש עם הרוכש ובכפוף להוראות המכרז והתוכניות.

9. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

9.1. ככל שלא ניתן בהתאם לנסיבות לרשום את הפרויקט כבית/ים משותף/ים ובלבד שהסיבה לכך אינה נעוצה בחברה והחברה עושה מאמצים כדי לרשום את הפרויקט כאמור לעיל, מוסכם בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בדירה, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך וברגע שניתן יהיה לרשום את הבית כבית משותף תבצע החברה את הרישום ברגע שניתן יהיה לעשות כן בכפוף להוראות חוק המכר.

9.2. בוטל.

10. זיקות הנאה ותקנון

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

10.2. החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדרת השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, וכן לכלול בו את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הדירה ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה ובכפוף להוראות הדין. מובהר בזאת, כי במידה והחברה תבקש לסטות מהוראות התקנון המצוי במובן חוק המקרקעין היא תפרט את ההוראות אותן מבקשת לשנות במסגרת התקנון בהסכם זה ו/או במפרט הנספח להסכם זה וזאת בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר.

10.3. החברה תהא רשאית ללא צורך בהסכמת הרוכש, לכלול בתקנון, בין היתר, הוראות נוספות כדלקמן:

10.3.1. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהרוכש לא קיבל רישיון תקף לנהלם.

10.3.2. הוראות בדבר יעוד חדרי הדיירים בבניין לשימושם של כלל הדיירים בפרויקט לרבות: חלל עבודה משותף, ספא וכו' וזאת על פי שיקול דעתה של החברה ובהתאם לתוכנית בניין עיר ולהיתר הבניה ובכפוף לכל דין.

10.3.3. הוראות האוסרות על הרוכש לקבוע שלטים, אלא במקומות שנועדו לכך על פי הדין ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף באופן קבוע.

10.3.4. הוראות האוסרות על הרוכש, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות דיירי הבית ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

10.3.5. הוראות להבטחת זכויות החברה בהתאם להסכם, לרבות הוראות המזכות את החברה לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות החברה על פי ההסכם, ללא צורך בהסכמת הרוכש.

10.3.6. הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.

10.4. הסדרת ענין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית ו/או בדירה ו/או כל חלק מהן. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הרכוש המשותף, יהיה בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבניין או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

10.5. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בהסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

11. התמורה

11.1. בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הדירה כמפורט **בנספח ב'** הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**מחיר הדירה**").

11.2. בנוסף, לעניין זה, הודע לרוכש, כי עוה"ד אינם מייצגים, והם לא יטפלו עבורו בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות על שם, רישום פרצלציה והגשת דיווח ללשכת מיסוי מקרקעין. הודע לקונים כי החברה היא שתקבע באופן בלעדי את זהות עורך הדין שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישום הדירה והמשכנתא על שם הרוכש בספרי המקרקעין בכפוף להוראות הסכם זה. מובהר בזאת כי לא יידרש כל תשלום נוסף מצד הרוכש בגין הטיפול ברישום הבית המשותף ו/או רישום פרצלציה (ככל שיחול על החברה) ו/או רישום זכויות בדירה על שם הרוכש למעט תשלום אגרות בגין רישום משכנתא ככל שנלקחה על ידי הרוכש וכל רישום אחר שיעשה בעטיו של הרוכש (למעט אגרה לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו כאמור).

11.3. מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט **בנספח ב'**.

11.4. מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש כמפורט **בנספח ב'.**

11.5. מס רכישה, ככל שיחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, איננו כלול במחיר הדירה וישולם במידה ויידרש, ישירות על ידי הרוכש לרשות המסים. למען הסר ספק, עורכי הדין יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. יובהר כי הרוכש יהיה אחראי על חשבוננו, לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

11.6. תשלום מחיר הדירה וכן תשלום כל יתר התשלומים, המיסים והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י הסכם זה ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כמפורט **בנספח ב'.**

מובהר בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת הרוכש לשאת בכל הוצאה כמפורט בתנאי הסכם זה.

11.7. רוכש המבקש להקדים תשלום, יהא רשאי לעשות זאת לאחר שהודיע מראש לחברה. במקרה כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למדד עד למועד בו בוצע התשלום בפועל, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה והכל בכפוף לאמור **בנספח ב' להסכם זה.**

11.8. המדד החדש יהיה המדד הידוע ביום הפרעון של כל תשלום. על החברה לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של החברה, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל החברה לבצע, לפי החוזה.

11.9. שיעור ריבית פיגורים יקבע כדלקמן – בהתאם לקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, אשר תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. שיעור ריבית הפיגורים תהא הדדית ותחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם לחברה.

12. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

12.1. הודע לרוכש שעל פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובכפוף לתנאי המכר, על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות, שיפורטו להלן, לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הדירה, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה:

12.1.1. ערבות בנקאית;

12.1.2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;

12.1.3. שיעבוד של הדירה נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון;

12.1.4. הערת אזהרה על הדירה או לגבי חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ובלבד שלא נרשמה על הדירה ו/או על החלק היחסי בבית שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערת האזהרה; ככל והקרקע עליה מוקם הפרויקט או חלק מהפרויקט הינה קרקע מנהל ולא ניתן לרשום הערת אזהרה על הדירה כאמור, ייחתם חוזה חכירה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם לתנאי חוק המכר;

12.1.5. רישום הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, כאשר הדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי.

12.2. יובהר כי על פי תנאי המכר, החברה רשאית להעניק לרוכש אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים 1(1) ו-2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות.

12.3. בוטל.

12.4. הודע לרוכש בכפוף להוראות הסכם זה ותנאי המכר ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות, כי הבטוחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן ולרבות ככל וניתנו מס' ערבויות כאמור, "**הבטוחה**"). הבטוחה שתונפק לרוכש תהיה בגין סכומים שישלם הרוכש לחברה (למעט רכיב המע"מ, בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר הבטחת השקעות), על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. הודע לרוכש כי יתכן והבטוחה תונפק באמצעים דיגיטליים. החברה תישא בתשלום לבנק המלווה של העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לרוכש עבור הרוכש, הכל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות והאמור ב**נספח ד'1** להסכם זה.

12.5. הודע לרוכש כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלומים על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת בטוחה כמפורט בהסכם זה, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.2 לעיל, וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי החברה לא יזכו אותו בקבלת בטוחה בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום.

12.6. הודע לרוכש שהוצאת הבטוחה תעשה על ידי הבנק המלווה וכי הוצאתה מותנית בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות חתימתו על **נספח ד'** בנוסח שיידרש על ידי הבנק. הרוכש יחתום על נספח זה עם חתימת ההסכם ו/או לבקשת החברה, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או החברה לצורך קבלת הערבות הבנקאית או כל בטוחה בהתאם לחוק.

12.7. הבטוחה תפקע עפ"י תנאיה. הבטוחה תיחשב בטלה ומבוטלת באופן מוחלט וסופי, עם קיומם של התנאים כמפורט בערבויות, וזאת מבלי שיהיה צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש. מוסכם כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הרוכש למסור את הבטוחה לידי החברה בהתקיים התנאים שקבועים בדין. עוד מוסכם מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי החברה תהיה רשאית לתבוע מאת הרוכש את כל הנזקים ו/או ההוצאות שיגרמו לה עקב אי מסירת הבטוחה לידיה כאמור, בכפוף למסירת הודעה לרוכש 10 ימים מראש בכתב ומבלי שהרוכש מסר לחברה את הבטוחה בתוך תקופה זו.

12.8. עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, תיחשב כל בטוחה אחרת, לרבות ערבות בנקאית שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה ו/או בחתימה כלשהי מצד הרוכש כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש להשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה בהתקיים אחד מהנ"ל.

12.9. במקרה של מימוש הבטוחה אשר יהא כפוף למסירת הודעה מוקדמת לחברה 20 יום מראש ובכתב ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הרוכש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הרוכש בספרי רמ"י ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, והרוכש מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה רשאית, באמצעות מיופי הכח, לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ג'** לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 13.8 להלן.

12.10. בוטל.

12.11. במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הרוכש, יחשב הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בדירה תחזרנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה.

13. ליווי פיננסי לפרויקט

13.1. החברה תתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט, כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**הסכם ליווי**").

13.2. החברה מצהירה כי היא תקבל אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הדירות בשיטה של מימון בניה (Construction Loan) שעיקרה הם:

13.2.1. תשלומים שמשלם הרוכש עבור הדירה יופקדו בחשבון נפרד בבנק המלווה המיועד למימון בניית הפרויקט והדירה.

13.2.2. הבנק המלווה ישחרר לחברה את הכספים מחשבון החברה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שימצאו לבנק המלווה, ו/או בכל דרך אחרת אשר תסוכם בין החברה לבין הבנק המלווה.

13.2.3. הבנק ינפיק בטוחה לרוכש כנגד כל תשלום (למעט רכיב המע"מ) שיופקד בחשבון כאמור בסעיף 13.3 להלן.

13.3. הודע לרוכש כי עליו למלא אחר דרישות הבנק המלווה כמפורט ב**נספח ד'**. הרוכש מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבון שאת פרטיו תמסור החברה לרוכש עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט (להלן: "**חשבון הפרויקט**") אליו יעביר הרוכש את התמורה באמצעות שוברים הכלולים בפנקס התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על **נספח ד'** של הסכם זה.

13.4. המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק המלווה הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

13.5

הודע לרוכש, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה בגין מחיר הדירה, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. וזאת למעט השתתפות בהוצאות ותשלומים של החברה כמפורט בסעיפים 11.2 ו- 11.5 שישולמו ישירות לחברה ו/או לגורם הרלבנטי לפי העניין. למען הסר ספק, גם תשלומים לקבלן המבצע ו/או מסים ו/או כל תשלום אחר שאינו משולם לחברה כחלק מהתמורה ישולמו ישירות אל הגורם המתאים ולא באמצעות שוברי התשלום.

13.6

מוסכם ומובהר כי שוברי התשלום הנ"ל ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע בהתאם למדיניות הבנקים שתהיה נהוגה במועד התשלום. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

13.7

הודע לרוכש כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה, כהגדרתו בחוק המכר, ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.

13.8

הודע לרוכש והוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי רמ"י יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (כנגד ביטול הבטוחה) ויבוצע ע"י החברה ו/או בתיאום מראש עם החברה בלבד. רישום הערת אזהרה על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו בניגוד לאמור לעיל, יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הרוכש ויבטל את תוקף הערבות באופן מוחלט. ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

13.9

הובא לידיעת הרוכש, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה הוא לא יעשה כל שינוי ו/או תוספת מהותיים להסכם על נספחיו ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.

13.10

הודע לרוכש, כי החברה מחויבת לשעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק המלווה ולצורך כך, החברה אף המחיתה/תמחה על דרך השעבוד את זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/שיידרש על ידי הבנק ובנוסף, ניתנה ו/או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק במנהל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. הובא לידיעת הרוכש כי אם לא ימלא אחר האמור בהסכם זה, כל עוד תהיה החברה חייבת לבנק המלווה כספים כלשהם בקשר עם האשראי ולרבות בקשר עם הבטוחות, לא יסיר הבנק המלווה את השעבוד על הדירה שנרכשה על ידי הרוכש.

13.11

הודע לרוכש כי זכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו עדיפה על זכויותיו וכי הבנק המלווה יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.

13.12

הודע לרוכש כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם ליווי מוענקות לבנק, בין היתר, זכויות לבוא בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה כקבוע בהסכם, במקרה בו החברה תפר את התחייבויותיה בהפרה יסודית כלפי הבנק.

13.13

הובא לידיעת הרוכש, כי עליו להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

13.14

הובא לידיעת הרוכש, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.

13.15. החברה תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לרוכש ו/או לבנק מטעם הרוכש, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הרוכש להפקיד את התמורה וכל זאת באמצעות מענה טלפוני לגורם אותו יקבע הבנק לעניין זה/או באמצעות פנייה ישירה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

13.16. החברה תגרום לכך שהבנק המלווה ימסור לרוכש מכתב החרגה מותנה, לפיו, בהתקיים במצטבר התנאים המפורטים כדלקמן, והנהוגים בבנק המלווה ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות: (1) בניית הדירה הושלמה (2) החזקה בדירה נמסרה לרוכש (3) מלוא מחיר הדירה שולם לחברה (4) כספי הרוכש הובטחו כדין (5) הרוכש חתם ו/או החברה חתמה מכוח ייפוי כח בלתי חוזר על הסכם חכירה עם רמ"י או נרשמה לטובת הרוכש ה"א ככל וניתן לרשמה- השעבוד הכללי הקיים על המקרקעין, לא יחול בהתייחס לדירתו הספציפית של הרוכש ויימסר לרוכש מכתב החרגה סופי המשחרר את זכויות הרוכש בדירה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק (להלן: **"מכתב החרגה המותנה"** ו-**"מכתב החרגה סופי"** בהתאמה).

14. המשכנתא

14.1. הרוכש רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (להלן: **"הבנק מטעם הרוכש"**) על מנת לקבל הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הרוכש לתשלום חלק מהתמורה והחברה תחתום על כל המסמכים המקובלים בבנק מטעם הרוכש בכפוף להערות המקובלות ע"י החברה והבנק מטעם הרוכש ביחס למסמכים אלו.

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

14.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הודע לרוכש שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל בין החברה לבנק מטעם הרוכש לטובת הבנק הוא תשלום בפועל של לפחות 100,000 ₪ ממחיר הדירה מהון עצמי בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקטים של מטרה. האמור בסעיף זה כפוף לכל הוראה אחרת של בנק ישראל ו/או רמ"י ו/או משרד הבינוי ו/או מי מטעמם. מובהר בזה כי החברה אינה אחראית על תנאי ההלוואה, פירעונה ושיעור ההון העצמי שיידרש ע"י הבנק מטעם הרוכש ו/או ע"י כל צד שלישי ואלו במסגרת אחריות הרוכש בלבד.

14.4. הודע לרוכש כי אם יבקש "לגרור" הלוואה קיימת לדירה, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה בכפוף לכך שבמסגרת מסמכי הגרירה יותנה כי מלוא הסכום הנגרר ישולם ישירות לחשבון הליווי. למען הסר ספק בכל מקרה, לא ייחתמו מסמכי הגרירה, אלא אם ישולם על ידי הרוכש לפחות 100,000 ₪ ממחיר התמורה מהון עצמי. בהתאם לאמור בסעיף 14.3 לעיל.

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

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

14.7. החברה מתחייבת לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא לטובת הבנק מטעם הרוכש.

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

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

14.10. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא לחברה את כל מסמכי הבנק מטעם הרוכש לצורך נטילת משכנתא (להלן: "**מסמכי הבנק מטעם הרוכש**"), תמסור החברה לרוכש את מסמכי הבנק מטעם הרוכש כשהם חתומים על ידיה וזאת בכפוף להערותיה, ככל שתהיינה, ובלבד שמדובר בהערות סבירות.

14.11. ככל שהרוכש יבקש מהחברה לחתום על כתב התחייבות עם מוסד פיננסי נוסף, מעבר לבנק מטעם הרוכש, אזי החברה תחתום על כתב התחייבות נוסף עבור המוסד הפיננסי הנוסף, בכפוף לסעיף 14 רבתי ובכפוף לקבלת הסכמה בכתב מופנית לחברה מאת הבנק מטעם הרוכש הראשון, לרישום התחייבות לרישום משכנתא נוספות בדרגה שווה ו/או בדרגה שניה. ככל שהבנק מטעם הרוכש יבקש לקבל הוראה בלתי חוזרת לטובתו לתשלום סכום הבטוחה שהחברה נתנה לרוכש כמפורט בהסכם זה, תינתן לבנק מטעם הרוכש ההוראה הבלתי חוזרת כאמור בהתאם להוראות הבנק בנוסח המקובל אצל הבנק.

15. מיסים ותשלומים אחרים

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

15.1.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.5 לעיל, הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור) ככל שיחול עליו, בסמוך לאחר התשלום כאמור או אישור בגין היעדר חובות במס רכישה- לפי העניין ובכל מקרה בתוך 7 ימים מדרישת החברה.

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

15.2.

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

למען הסר ספק, הודע והובהר לרוכש כ המוכרת ו/או עורכי הדין ו/או מי מטעמם אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח, לשומה העצמית, לגובה השומה העצמית שתיקבע בסופו של יום על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, ולכל הקשור בכך. הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין.

15.3.

הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל. הערת אזהרה, ככל שתירשם לזכות הבנק מטעם הרוכש, במועד שהחברה תקבע, כפופה כאמור לנשיאה מצד החברה - בכל ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זה. על הרוכש להמציא לחברה את המסמכים הנדרשים כאמור.

15.4.

הרוכש יחתום על חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה ו/או רשתות מרכזיות אחרות, וימציא לחברה אישור בגין התקשרות בחוזים כאמור.

15.5.

בכפוף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 15.6 להלן, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

15.6.

יובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש 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 הרוכש, תוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל- לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

15.7.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על החברה כאמור בסעיף 15.5 לעיל.

15.8.

אם שילמה החברה תשלום כלשהו אשר חל על הרוכש בהתאם להוראות סעיף 15.4 לעיל, עבור חיבור ו/או מונים של חיבור הדירה כנ"ל וככל שאי ביצוע תשלומים אלה יש בו כדי לעכב את החברה ממילוי התחייבויותיה בהתאם להסכם זה ולפי כל דין, על הרוכש להחזיר תשלום זה לחברה מיד עם קבלת דרישתה לכך, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד על פיגור בתשלומים שהרוכש חב בהם. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.10. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבית או לגרוע מחובת הרוכש לחתום על כל המסמכים בהתאם לדרישת העירייה לעדכון רישומו כבעל הזכויות ומחזיק בדירה ורישומו לצורך תשלום המיסים השוטפים, לרבות תשלום הארנונה.

15.11. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הרוכש ישלם לחברה לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים, לפי שטחה היחסי של דירת הרוכש משטח כלל מספר הדירות המחוברות כאמור.

15.12. הודע לרוכש כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי החברה בהתחשב בסוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הרוכש במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לרוכש ובלבד שמיסים אלו חלים על מחזיק ו/או רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על החברה תדאג החברה לשלמם.

15.13. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת, לאחר מסירת הדירה לרוכש ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס (במצטבר) מאת הרשות המוסמכת, יחולו על הרוכש בלבד והרוכש ישלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבית או בבתים את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, הוצאות ותשלומי החובה אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור לעיל. למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית ו/או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת עד לקבלת טופס 4 לאכלוס ועד למועד מסירת הדירה לרוכש יחולו ויוטלו על החברה ועליה בלבד. מוסכם בזה כי על הרוכש ועל יתר בעלי הזכויות בדירות שבפרויקט חובה להתקשר עם חברת חשמל בכל הנוגע לאספקת החשמל לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים לדירות מוסכם בזה כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על רוכשי הדירות כולם לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף וכי הרוכש יישא בתשלומים אלה כאמור.

15.14. החל ממועד המסירה, לרבות הקדמתו בהתאם להוראות הסכם זה, על הרוכש לשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתים, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים (לרבות מאגר/י מים) ורשת החשמל המשותפת, מתקני גז (לרבות צובר/י גז), קירות חיצוניים, מתקני אשפה (לרבות טמוני קרקע, מתקני מחזור, פחי אשפה או עגלות מיכלים), ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבית והבתים, הכל לפי דרישת נציגות הבית והבתים (ועד הבית) או החברה או חברת ניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ובכפוף להוראות כל דין.

15.15. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם. כן מתחייב הרוכש לחתום ביחד עם בעלי הזכויות הנוספים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכמי התקשרות עם חברת מעליות ולשאת בכל תשלום שיידרש, לרבות אך לא רק, באחזקה שוטפת, טיפול בתקלות, ביטוחי המעליות.

15.16. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף, החברה רשאית לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכלה החברה להוכיח שלא צרכה. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של הרכוש המשותף.

15.17. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום הרוכש כל תשלום שהרוכש חייב בתשלומיו על פי הוראות הסכם זה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה כאמור, הרוכש יהא חייב להשיב לחברה סכומים ששולמו כאמור תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים ככל ויחולו כהגדרת מונחים אלו בנספח התמורה. יובהר, לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.18. מובהר ומודגש בזה כי הרוכש ישלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות ההיטלים לרשויות הממשלתיות ו/או לרשות המקומית ו/או לכל גורם מוסמך וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החל ו/או שיחול בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום אחר הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש ואילך.

15.19. בוטל.

16. אחזקת הרכוש המשותף

16.1. הודע לרוכש כי אחזקת כל השטחים המשותפים בפרויקט ו/או בבניין תבוצע ככל הנראה, על ידי חברת ניהול, **הדקל אחזקות ת.ר.ל בע"מ** (לעיל ולהלן: "**חברת הניהול**"). לעניין זה, יחייב את הרוכש האמור בהסכם הניהול המצורף להסכם זה **כנספח י'**. יובהר, תקופת ההתקשרות עם חברת ניהול תהיה עד שנתיים. ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.

16.2. חברת הניהול תבטיח אחזקתם של כל השטחים המשותפים. החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הוראה המסדירה את ההתקשרות עם חברת הניהול בהתאם להסכם חברת הניהול המצ"ב **כנספח י'** להסכם זה והוראות החוק.

16.3. הרוכש מצדו מתחייב להתקשר עם חברת הניהול אשר תיבחר ע"י החברה בהסכם בנוסח המצ"ב **כנספח י'** להסכם זה (להלן: "**הסכם הניהול**") ולשלם לחברת הניהול את כל התשלומים המגיעים לה. דמי הניהול יהיו בשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור.

16.4. הרוכש מתחייב לחתום על הסכם הניהול, במעמד חתימת הסכם זה. הרוכש מתחייב לקיים את תנאי הסכם הניהול במלואם ובמועדם ולשלם ממועד מסירת החזקה בדירה ועד בכלל את דמי הניהול והאחזקה המפורטים שם.

16.5. הודע לרוכש כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לרשום בלשכת רישום המקרקעין את דבר קיומו של הסכם הניהול, בין אם על דרך של רישום הערת אזהרה ו/או על דרך צירופו של הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף ו/או שטר החכירה ו/או כל דרך אחרת.

16.6. על אף האמור בהסכם הניהול ובהסכם זה, החברה תהא רשאית לשנות את זהותה של חברת הניהול ובלבד שלא יחול כל שינוי בשאר תנאי ההתקשרות המופיעים בהסכם הניהול. מובהר, כי ממועד מסירת הדירה לרוכש, החברה תהא רשאית לשנות את זהותה של חברת הניהול כאמור באישור הנציגות בלבד.

16.7. בוטל.

16.8. "חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות אחזקה וניהול של הרכוש המשותף (להלן: "**הוצאות האחזקה**")", יהיה בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות (בבניין ו/או בפרויקט לפי העניין) או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, בהתאם לכל מפתח סביר אחר שיקבע ע"פ שיקול דעתה הסביר של החברה, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

הרוכש יישא בהוצאות האחזקה החל ממועד מסירת החזקה בדירה בהתאם לאמור בהסכם זה לרבות בסעיף 16.

מוסכם כי הוצאות האחזקה של השטחים המשותפים ו/או המערכות המשותפות אשר משרתים יחידות ביעוד מסוים בלבד בפרויקט, יחולו על בעלי אותן יחידות ביעוד הרלוונטי אשר עושים שימוש באותם שטחים / מערכות, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

ביחס למערכות ו/או לשטחים המשותפים לכלל הפרויקט ו/או למספר סוגי יעודים שונים, אשר לא ניתן להפרידן, ישתתפו בעלויות הניהול והאחזקה של אותן מערכות/שטחים כאמור אותן יחידות ביעודים הרלוונטיים ששטחים אלו/ מערכות אלו משרתות אותן, לפי מפתח החישוב האמור מעלה, היינו, שטח יחסי.

ככל שהפרויקט כולל יותר מבניין אחד, הוצאות האחזקה הנובעות בגין ניהולו ואחזקתו של אותו בנין לרבות הרכוש המשותף הצמוד לו יחולו על בעלי היחידות שבאותו מבנה בלבד. הוצאות האחזקה המשותפות למספר מבנים יחולו על כל בעלי היחידות במבנים שהוצאות האחזקה קשורות בהן.

16.9. בוטל.

16.10. הודע לרוכש החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף ו/או לחברת הניהול כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שתהיה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכיו"ב. מובהר בזאת, כי תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו בהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ולתקופה שלא תעלה על שנתיים. לאחר התקופה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ככל שחברת הניהול שנבחרה ע"י המוכר תהיה בבעלות המוכר או חברה קשורה למוכר, תקופת ההתקשרות של הקונה עם חברת הניהול לא תעלה על שנה.

16.11. מוסכם ומובהר בזה כי עד למועד המסירה הרוכש יקבל מאת החברה הוראות תחזוקה ושימוש ברכוש השותף לרבות אך לא רק למערכת הפניאומטית וכי הרוכש מתחייב לפעול ע"פ חוברת ההוראות.

16.12. לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט ומסירת הרכוש המשותף בבניין כאמור בהסכם זה, החברה תקים בפרויקט: חדר ספא אחד, חלל עבודה משותף אחד וחדר אחד בהתאם לשיקול דעתה הסביר (להלן: "חדרי השירות"). מובהר כי חדרי השירות יבנו בחדרי הדיירים בפרויקט בהתאם למפרט והאבזור שיקבע על ידי החברה לצורך רווחתם של כלל הרוכשים בפרויקט. בכל מקרה מובהר, כי אין באמור כדי להטיל כל אחריות ו/או חובה ו/או עלות על החברה בקשר עם הקמת חדרי השירות אשר מהווה מחווה של רצון טוב בלבד לשיפור רווחת רוכשי הפרויקט וכי הניהול והאחזקה השוטפת חלה על הרוכשים מרגע סיום עבודות השירות.

17. שינויים בחזית הבית/הבתים

17.1. מוסכם בזה כי הרוכש לא יבצע, לא יתיר ביצוע ולא ייתן הסכמתו לביצוע כל שינויים שלצורך ביצועם נדרש היתר בניה, וזאת ללא קבלת היתר בניה כדין. ו/או כל שינויים שיכולים להשפיע על אפשרות רישום הבית ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או קבלת תעודת גמר לבית/ים והפרויקט עד למועד מסירת החזקה. יובהר כי לאחר שהדירה נמסרה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בחזית הבית בכפוף לקבלת היתרי הבניה ו/או רישיונות כדין. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת ו/או החברה.

17.2. המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בחזית בקיר או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסת, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס-הנע, סידורים לתליית כביסה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

17.3. למען הסר ספק, הובהר לרוכש כי החברה תהא רשאית אך לא תהא חייבת לנקוט באמצעים המוקנים לה על פי דין, כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף זה.

18. ייפוי כוח בלתי חוזר

18.1. הרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג' בשלושה עותקים מקוריים. בחתימתו, מסכים הרוכש כי האנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו מתוקף הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח כאמור. ייפוי הכוח ישמש את החברה ו/או מיופי הכח לביצוע הוראות הסכם זה בלבד, על כל הנובע ממנו – לרבות, אך לא רק, חתימה על הסכם אחזקה ו/או הסכם ניהול, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, המשכנתא על זכויות הרוכש, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי הסכם זה. ככל והחברה תבקש לאשר את ייפוי הכוח בפני נוטריון, החברה תישא בעלויות הכרוכות בכך.

18.2. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח, בין היתר, לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע ו/או הבית/הבתים בהיתרי הבנייה ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים ברמ"י והכל בכפוף להוראות ההסכם ולהוראות כל דין.

18.3. כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתיים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי ההסכם. מובהר כי אין ביפוי הכוח לעיל, בכדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

18.4. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

19. הוראות כלליות

19.1. מוסכם כי ככל שרצה בכך הרוכש יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/ הוקם הבית/ הבתים והדירה וכן הרוכש בדק את המפרט הטכני המצורף **כנספת א'** להסכם זה על התוכניות המצורפות אליו. החברה תפנה את הרוכש לבקשתו למיקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט. הודע לרוכש כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים (להלן: **"הנכסים האחרים"**).

19.2. החברה רשאית להחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא על חשבונה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות.

19.3. מובהר כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הנכסים האחרים בבית לכל מי שתחפוץ, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש ו/או שוכר הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמא.

19.4. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז דירה במחיר מטר. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

20. איסור העברת זכויות

20.1. הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה או חלק ממנה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים (להלן: **"תקופת ההגבלה"**), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

20.2. להבטחת האמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הרוכש על כתב התחייבות ותצהיר לטובת רמ"י ו/או משרד הבינוי או מי מטעמם, אשר מצורפים להסכם **כנספת ז'** ו- **נספח ח'** לפי העניין, אשר יועברו לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון.

20.3. מובהר לרוכש כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה או חלק ממנה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, לרמ"י ו/או למשרד הבינוי ו/או מי מטעמם.

20.4. מובהר לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי נספח ז' ו-נספח ח', לפי העניין, תרשום החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספריה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך כך לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישות האגף לרישום והסדר מקרקעין.

20.5. לאחר תקופת ההגבלה ובטרם נרשמה הדירה ע"ש הרוכש, הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתה של החברה (אשר לא תימנע את מתן הסכמתה אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים בלבד) והבנק מראש ובכתב על כך ובכפוף לס"ק 20.1 לעיל. החברה תיתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:

20.5.1. הרוכש ימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

20.5.2. ימציא הסכם (מקור) חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס ו/או מלווה ו/או אגרה הקשורים במכירת הדירה שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם. בהעברת זכויות ללא תמורה, יידרש הרוכש גם להמצאת תצהירים מאומתים ע"י עו"ד, נוסף על הסכם העברת זכויות (מקור) ככל שייחתם.

20.5.3. ימציא תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הרוכש בדירה למקבל ההעברה.

20.5.4. ימציא אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש. יובהר כי הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום ככל שיידרש מהבנק של הרוכש הכרוך בהעברת רישום המשכנתא על שם מקבל הזכויות מאת הרוכש.

20.5.5. וכן כי הרוכש מסר לידי החברה או לידי הבנק, כפי שתורה החברה, את כל הבטוחות אשר הומצאו לו לרבות אלה שהוסבו לבנק מטעם הרוכש, כמפורט בסעיף 12 לעיל.

20.5.6. וכן אישור מאת רמ"י על העברת זכות החכירה בדירה מהרוכש למקבל ההעברה.

20.5.7. מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח בדומה לייפוי הכוח הנזכרים בסעיף 18 לעיל ובנספח ג' להסכם זה.

20.5.8. הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה ובלבד שלא יהיה בו כדי לשלול את העברת הזכויות כאמור.

20.5.9. הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו בדירה חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.

20.5.10. הרוכש או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

20.5.11. ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכם עם חברת ניהול בפרויקט, הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכם אחזקה עם חברת הניהול בנוסח המקובל אצלה באותה עת וכן אישור מוועד הבית כי שולמו כל הכספים על חשבון וועד הבית כנדרש.

20.5.12. הרוכש ימחק על אחריותו ועל חשבונו את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה. מובהר כי על הרוכש להמציא על כך אישור ו/או הוכחה להנחת דעתה, באופן סביר, של החברה.

20.5.13. חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם ו/או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי ו/או רמ"י, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בדירה בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה ו/או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם. מחיקת ההערה אשר רשומה לטובת רמ"י בספרי לשכת רישום המקרקעין ו/או ספרי רמ"י, תהא באחריותו ועל חשבונו של הרוכש.

20.5.14. במידה שניתנו ערבויות חוק מכר לרוכש ו/או מי מטעמו, שומה עליו להחזירן לחברה, ככל שהוצאו לו וככל שטרם החזירן בהתאם להסכם זה, וזאת ללא שהבנק נדרש לשלם לרוכש כל סכום על פיהן.

20.5.15. הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו, לרבות אך לא רק תשלום התמורה ו/או כל חוב ו/או כל תשלום אחר בו חב הרוכש על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות.

20.6. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה משכנת. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/ים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.

20.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש, שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

21. הפרה

21.1. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים המהווה הפרה יסודית, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות – לאכוף הסכם זה; לבטל הסכם זה ואלה המקרים:

21.1.1. אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה.

21.1.2. ככל שהרוכש יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין.

מבלי לגרוע מכל יתר התרופות המוקנות לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, יתיר הדבר למוכרת דחייה במסירת החזקה בהתאמה למניין ימי העיכוב במסירת הדירה בפועל, ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

במקרה שתחליט החברה לבטל את ההסכם, תעשה כן על ידי משלוח הודעה לרוכש, וממועד הביטול כדין יהיה החוזה בטל ומבוטל והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לאחר/ים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניה והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

21.2. החברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש התראה מוקדמת בת 10 ימים, ובלבד שבמהלכם לא תיקן את ההפרה ו/או ההפרות.

21.3. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של ביטול כאמור, החברה תשיב לרוכש את יתרת הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש בערכם הריאלי בכפוף ובהתאם לתנאי ההשבה בביטול כהגדרתם בס' 4.18 לעיל ובהתאם להוראות ס' 4.22 לעיל וס' 21.5 להלן.

21.4. במקרה של ביטול חוזה כדין, על החברה להשיב לרוכש את הכספים שהופקדו בפועל בחשבון הפרויקט בערכם הריאלי כשהם צמודים למדד החל ממועד הפקדת הכספים בחשבון הפרויקט ועד למועד ההשבה, וזאת לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול.

21.5. החברה תהא זכאית לבטל את הבטוחות שנמסרו לרוכש בהתאם להסכם זה ו/או לגבות את הפיצוי המוסכם, ככל שההסכם בוטל עקב הפרתו על ידי הרוכש.

האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש כל סעד אחר לרבות שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו לחברה לרבות עקב עיכובים בביטול ו/או השבת הבטוחות שנמסרו לרוכש לפי הסכם זה.

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

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

22. שונות

22.1. כתובת החברה לצרכי הסכם זה היא כמפורט במבוא להסכם זה.

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

22.3. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום עם אישור מסירה לפי הכתובות לעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום ביום _____:

ה ח ב ר ה

ה ר ו כ ש