

טיוטה לצורך מו"מ בלבד ;
אינה מהווה הצעה אשר ניתן לקבלה באמצעות הודעת קיבול ;
הסכם זה יחייב את המוכר וייכנס לתוקפו אך ורק לאחר הסכמה וחתמתו על ההסכם ;

אלמוג ברמל מערב

שלב א' - מגרש 2001
דירה מס' _____

חוזה מכר דירה

שנערך ונחתם ב _____, ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

בין : אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 51-468243-4

מרחוב חבצלת החוף 3,
א.ת. גן רווה, יבנה

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין : _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

מרחוב _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

ביחד ולחוד

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והמוכר התקשר בהסכם עם בעלי הדירות (להלן: "הבעלים") במקרקעין הידועים כגוש 10751 חלקות 9, 13-20, 24-25, 26 (חלק), 27, 51, 61 (חלק), 62, 69, 70 (חלק), 72 (חלק) וגוש 10743 חלקה 160 (חלק), מגרשים 1001-1002, 2000-2002, 3001-3005, 4001-4005, עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' 304-013724 חפ/מק/א'2188, בשכונת נווה דוד בעיר חיפה (להלן: "המקרקעין") לביצוע פרויקט של פינוי-בינוי ;

והואיל והמוכר פועל להקים במקרקעין פרויקט למגורים וכן מבנה לצרכי ציבור (להלן: "הפרויקט"), במספר שלבים ובהתאם לתנאי התכנית שבתוקף ;

והואיל

והקונה ביקש לרכוש מהמוכר את יחידת הדיור בבניין, המתוארת בהסכם מכר זה להלן והמוכר הביע הסכמתו למכור זכויות אלה לקונה, הכול בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, כותרות ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי-נפרד הימנו והצדדים מאשרים האמור בו.
- 1.2 כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי-נפרד מההסכם.

נספחי הסכם זה הינם:

- נספח א' - תיאור הממכר ומועד המסירה.
- נספח ב' - נספח תמורה ותשלומים.
- נספח ג' - תכניות הממכר (כפוף לאמור בנספח י') (יצורפו בנפרד על גבי A3).
- נספח ד' - המפרט הטכני.
- נספח ה' - נספח ליווי.
- נספח ו' - ייפוי-כוח נוטריוני בלתי-חוזר.
- נספח ז' - חובת יידוע בכתב, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.
- נספח ח' - כתב הוראות בלתי חוזר לעוה"ד הנאמן.
- נספח ט' - כתב התחייבות ושיפוי + העתק הסכם המוכר עם עיריית חיפה.
- נספח י' - נספח תנאים מתלים (שהאמור בו גובר על כל תנאי בגוף הסכם זה).

2. הגדרות

- 2.1 "הממכר" - יחידת דיור, שיבנה המוכר בפרויקט, על כל שיוצמד אליה עפ"י תנאי הסכם זה ונספחיו, אשר תיאורה הינו כמפורט בנספח א' ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המצורפים כנספחים ג' ו-ד' להסכם זה.
- 2.2 "עוה"ד" - משרד עורכי הדין בן-שחר, לקנר ושות', שכתובתם בעת חתימת ההסכם רחוב הארבעה 28, מגדל צפוני, תל אביב, טל': 03-6883383, פקס': 03-6883382.
- 2.3 "חוק המכר דירות" - חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

- 2.4 "חוק המכר דירות הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
- 2.5 "הגורם המממן" - הבנק או המבטח ו/או גורם פיננסי אחר, עמו יתקשר המוכר בהסכם לליווי פיננסי להקמת הבניין ולרבות לעניין הנפקת בטוחות עפ"י חוק המכר דירות הבטחת השקעות.
- 2.6 "הסדר השוברים" - פנקס שוברים, אשר יפיק הגורם המממן עבור כל ממכר בפרויקט, אשר רק באמצעותו יופקדו כל תשלומי הקונה לחשבון הפרויקט, כהגדרתו להלן.
- 2.7 "עוה"ד הנאמן" - עו"ד מאיה אלדמע-קמחין מרחוב זמיר 19, הוד השרון, או כל עו"ד אחר שימונה ע"י המוכר ואינו נמנה על עוה"ד, כהגדרתם בסעיף 2.2 לעיל.

3. עסקת המכר

המוכר מוכר בזאת לקונה, והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הממכר - הכול בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף למילוי כל תנאיו.

4. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 4.1 כי הדירה נשוא הממכר הינה חלק מהדירות, שהזכויות בהן שייכות למוכר, להבדיל מדירות אשר הזכויות להן הוקנו לבעלים במסגרת הסכם הפינוי-בינוי, כי הינו זכאי ורשאי להתקשר בהסכם זה ולמכור לקונה את הזכויות בממכר, וכי אין ידועה לו כל מניעה, משפטית או אחרת, להתקשרות נשוא הסכם זה.
- 4.2 כי שילם את כל התשלומים, הנדרשים ע"י הרשויות הנוגעות בדבר, לשם בניית הבניין, וכי ניתן היתר בניה כחוק להקמת הבניין, בו יהיה הממכר.
- 4.3 כי התקשר עם הגורם המממן בהסכם לקבלת ליווי פיננסי להקמת הבניין ולרבות לעניין הנפקת בטוחות עפ"י חוק המכר דירות הבטחת השקעות לרוכשי יחידות דור בפרויקט.

5. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כלפי המוכר כדלקמן:

- 5.1 כי ראה ובדק את המקרקעין, את מיקומם וסביבתם, מצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני ומצב זכויות המוכר בהם, לרבות ברשויות השונות, כי ראה ובדק את התכנית החלה על המקרקעין, את מצב הפיתוח והבניה בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, כי הוצגו בפניו ומוכרות לו תכניות הפרויקט, תכנית הממכר והמפרט הטכני, מיקומו של הממכר בפרויקט, הבניין והקומה בה הוא מצוי וכיווני האוויר שלו, ההצמדות לו, וכן כי קיבל לעיונו כל מסמך אחר, שביקש מהמוכר לעיין בו ו/או למסור לגביו מידע, וכי קרא היטב הסכם זה על נספחיו, ובהסתמך על כל בדיקותיו מצא כל אלה מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ולא יהיו לו כל טענת טעות ו/או אי התאמה ו/או טענה אחרת כלפי המוכר ביחס אליהם.
- 5.2 כי ידוע לו שהממכר מיועד למטרת שימוש למגורים בלבד, וכך גם יתר יחידות הדור, שמקים המוכר בפרויקט. הקונה מתחייב לעשות שימוש ו/או להתיר שימוש בדירה למטרה זו בלבד.

5.3

כי הובהר לו וידוע לו, שהמוכר יהיה זכאי לנצל את כל זכויות הבניה, הקיימות ו/או שיהיו קיימות בגין המקרקעין בכל עת ובכל דרך שימצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, וכן כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, אף לאחר מועד המסירה של הדירה, יהיה רשאי לבקש ולנצל זכויות בניה נוספות, לשנות תכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שימצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, וכן לשנות את תכניות הפרויקט או חלק מהן, לרבות אי בנייה של חלק מהבניינים ו/או הפרויקט, וכן להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך לצורך שינוי ו/או תיקון היתר הבניה, ולא תהא לקונה כל טענה כלפי המוכר בגין כך והוא מתחייב לא להתנגד לכך, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה עקב כל אלה ולא ישונו תכניות הממכר (על הצמוד לו) ביחס לאלה המצורפות להסכם זה. עוד מסכים הקונה לכל תיקון ו/או שינוי במסמכי הרישום שיידרשו כתוצאה מביצוע הפעולות הנ"ל ומתחייב לחתום על כל בקשה ו/או מסמך בקשר עם האמור לעיל.

כמו כן, המוכר יהא רשאי להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה במקרקעין הקיימות ו/או העתידיות, בין לצורכי ציבור ובין לצרכים אחרים, וכן ליצור זיקות הנאה, לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים, במעברים, ברחבות הציבוריות, בשטחים ציבוריים פתוחים (להלן: "השצ"פ"), ו/או בשטחים פרטיים פתוחים (להלן: "שפ"פ"), וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, לשנות מספר הקומות ו/או החניות ו/או המחסנים בבניין, בלא שהקונה יהא זכאי להתנגד או להפריע לכך, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות, אם וככל שיידרשו, והקונה מתחייב לא להתערב במהלך בניית הבניינים, הפרויקט, הבניין והממכר, ולא להתנגד ו/או לבוא בכל טענה בקשר לבניה או אי בניה של כל חלק מהבניין ו/או המקרקעין ו/או הבניינים ו/או הפרויקט, על כל שלביו, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה עקב כל אלה ולא ישונו תכניות הממכר (על הצמוד לו) ביחס לאלה המצורפות להסכם זה. כן מסכים בזאת הקונה לכל תיקון או שינוי במסמכי הרישום שיידרשו כתוצאה מביצוע הפעולות הנ"ל ומתחייב לחתום על כל בקשה ו/או מסמך בקשר עם האמור לעיל.

5.4

כי המוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתו ו/או בגבולותיו, לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תכניות בניין ערים ותנאי היתר הבניה.

5.5

כי זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות שייכות למוכר ולבעלי זכויות במקרקעין בלבד והם רשאים לנצלן או לא לנצלן לפי שיקול דעתם הבלעדי, בכל עת, וללא הסכמת הקונה ו/או כל אדם אחר בעל זכויות בבניין. הימנעות מניצול זכויות הבניה לא מהווה ויתור על זכות זו, אלא אם נעשתה באופן מפורש בכתב.

5.6

כי ידעו לו שבדירות עם חצר, ככל יהיו, ישנם בורות ביוב ו/או ניקוז ו/או שוחות ביוב המשמשות לניקוז מדירות אחרות ומשרתות את כלל הדיירים בבניין ומהוות חלק מהרכוש המשותף. הבורות ו/או השוחות ימוקמו בהתאם להיתר הבניה ואולם יתכנו שינויים במיקומן ובכמותם. כמו כן, הקונה מתחייב כי יאפשר גישה אליהם לצורך טיפול ותחזוקה, וכן כי ידע לו שאסור לכסות שוחות ביוב. הקונה מוותר על כל טענה בקשה לשינוי מיקומן של שוחות הביוב ו/או בורות הניקוז ובכלל זה טענות לסטיות על פי חוק המכר דירות, והוא מוותר על כל טענה לאי התאמה ו/או פגם בשל כך.

הובהר לקונה כי המוכר יהא רשאי לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו ו/או הוראות במסגרת התקנון המשותף בדבר מן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה.

5.7

כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף לכל דין, יהיה רשאי לקבוע אילו חלקים בפרויקט ישמשו רכוש משותף, אילו חלקים יוצמדו ליחידות הדיור השונות בו, לקבוע מה ייעשה בזכויות הבניה לרבות לעניין הצמדת זכויות בניה ליחידות מסוימות ו/או ניווד זכויות בניה וכן לקבוע כל דבר ועניין אחרים, הנוגעים לשימושים בחלקי הפרויקט השונים ולהצמדתם - ובלבד שלא יגרע הדבר מהצמדת שטחים מוגדרים בפרויקט לממכר, בהתאם למפורט בהסכם זה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי המוכר יהיה רשאי להוציא מכלל הרכוש המשותף, בין היתר, את המחסנים, החניות, שטחי המרפסות, חלקים משטחי הגג ושטחים אחרים, שאינם מהווים רכוש משותף, או - על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט - להשאיר החלקים הנ"ל, כולם או מקצתם, כרכוש משותף.

5.8 כי זכויות הקונה הן אך ורק בממכר כהגדרתו בהסכם זה, ולמוכר הזכות להשכיר, למכור, למסור, להעביר, להחכיר או להעניק זיקת הנאה, בכל יחידה מיחידות המוכר בבניין ו/או בזכויותיו במקרקעין לטובת כל מי שיחפוץ ובתנאים שימצא לנכון, ולנהוג בהם מנהג בעלים ללא צורך בהסכם הקונה ובלבד שהזכות המוענקת לא תפגע בייעוד של הבניין למגורים ומסחר.

5.9 כי הובהר לו ומוסכם עליו, שבחלק משטח הגג העליון, אשר יהווה רכוש משותף, יכול ויוצבו קולטי שמש, מעבים של מתקני מיזוג האוויר ומתקנים משותפים אחרים, לפי הוראות מתכנני הפרויקט ו/או דרישת הרשויות למיניהן, וכן חדר מכוונת למעלית.

הובהר לקונה כי בפרויקט יהיו מספר צוברים למספר בניינים בפרויקט או צובר גז לכל בניין בפרויקט, עם מונים נפרדים לכל דירה וכמו כן יכול ויוקמו במרתף ו/או במיקום אחר אשר ייקבע על ידי הרשויות המוסמכות, חדר טרנספורמציה ו/או מאגר מים ויונחו בו מתקנים טכניים לשימוש כלל הפרויקט, הכול עפ"י דרישת הרשויות.

הקונה לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע בכל דרך את השימוש במתקנים ו/או מערכות התשתית המשותפים ו/או המעבר והגישה אליהם.

5.10 הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו, ששטחי גינון ממוקמים מעל תקרת המרתף בבניין וכי תקרת המרתף עלולה להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בניה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.

5.11 כי המוכר יהא רשאי, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, להתקין ברכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט שילוט עם לוגו המוכר ו/או שם הפרויקט, במיקום, בגודל, בצבע, בצורה וכל פרט אחר הקשור בו כפי שימצא לנכון, ולחברו לחשמל לצורך הארה. הובהר לקונה כי עלות צריכת החשמל, ככל ותהיה, תחול על בעלי הזכויות בדירות במסגרת תשלום חשבון החשמל של הרכוש המשותף. המוכר יהיה רשאי להכניס הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף בדבר חובת הקונה להשאיר את השילוט על כנו גם לאחר סיום בניית הפרויקט ורישום הבית המשותף. הקונה מוותר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בקשר לאמור לעיל כלפי המוכר ו/או מי מטעמו.

5.12 הקונה מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו שחלק מסוים מדרך הגישה לחניית שבמרתף החניה של הבניין, כמסומן בתכניות הממכר (להלן: "דרך הגישה") נמצא מתחת לשטח המוגדר כשצ"פ. מובהר ומוסכם כי זכויות הקונה בדרך הגישה לחניון, כולה או חלקה, לפי העניין ומיקום דרך הגישה, יהיו בדרך של זיקת הנאה או בכל אופן אחר שייקבע על ידי הרשויות, לצורך מתן גישה למרתף החניה. מובהר בזאת כי הקונה יהא מנוע מלטעון כנגד המוכר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בקשר לאמור לעיל ו/או למנוע ו/או להפריע לשימוש בחניון ו/או הגישה אליו ו/או ממנו.

כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שחובת תחזוקת דרך הגישה במצב טוב ותקין תחול על בעלי הדירות בפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לביצוע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר דירות, על כל המשתמע מכך. כן מתחייב הקונה למנוע כל אבדן ו/או פגיעה ו/או קלקול ו/או נזק לדרך הגישה ו/או לכל חלק ממנה ו/או לשצ"פ ו/או למנוע כל מפגע מסוג כלשהו, העלול להיגרם בשל השימוש שלו בדרך הגישה והינו מתחייב לטפל באופן מידי בכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת, לרבות תביעת נזק, הקשורה במישרין או בעקיפין בהפרת חובה זו על ידו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל לעניין אחריות המוכר לתיקון ליקויים שבאחריותו בדרך הגישה בתקופת הבדק, הקונה מצהיר כי ידוע לו כי למוכר לא תהיה כל אחריות ו/או חבות בקשר לתחזוקת דרך הגישה ולקונה אין ולא יהיו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בקשר לכך.

5.13 הקונה מתחייב לשמור על ניקיונה, תקינותה ושלמותה של דרך הגישה, להחזיק את דרך הגישה במצב טוב ותקין, לעשות בה שימוש סביר וזהיר, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין והוראות הסכם המוכר עם הרשות המקומית, וכן למנוע, כל אבדן ו/או פגיעה ו/או קלקול ו/או נזק לדרך הגישה ו/או לכל חלק ממנה ו/או לתכולתה ו/או לשצ"פ ו/או לחלקות סמוכות של העיריה ו/או למנוע כל מפגע מסוג כלשהו העלול להיגרם בשל השימוש בדרך הגישה.

- 5.14 ידוע לקונה כי בעלי הדירות יהיו אחראיים לתקן, על חשבונם, כל אובדן ו/או פגיעה ו/או קלקול ו/או נזק שייגרמו לדרך הגישה ו/או לכל חלק ממנה ו/או לתכולתה מיד עם קרותם.
- 5.15 ידוע לקונה כי במקרה שבעלי הדירות לא יחזיקו את דרך הגישה בהתאם להתחייבויותיהם לעיל, תהא העירייה רשאית אך לא חייבת, לאחר מתן הודעה בכתב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שתראה לנכון לצורך תיקון הנזק על חשבון בעלי הדירות. במקרה כזה, כל סכום ו/או הוצאה בהם תישא העירייה, יוחזר על ידי בעלי הדירות מיד עם דרישתה הראשונה בכתב של העירייה, וחשובות העירייה לעניין התשלומים ו/או ההוצאות כאמור, יהיו הוכחה מכרעת וסופית לנכונותם.
- 5.16 במהלך תקופת השימוש/המעבר בדרך הגישה תהיה העירייה רשאית לבקר בה בכל עת, וכן לבדוק ו/או לתקן התשתיות הנמצאות בדרך הגישה.
- 5.17 הקונה מצהיר כי ידוע לו שבעלי הדירות יהיו חייבים לאפשר לעירייה, אם וכאשר יידרש הדבר, להעביר תשתית תת קרקעית לרבות צינורות למים ו/או לרשת בקרת רמזורים ו/או לתיעול ו/או לביוב ו/או לגז דרך שטח הגישה לחניות הפרטיות וזאת בתנאי שהעירייה לא תמצא דרך סבירה אחרת לביצוע תשתית זו וכי קיומה של תשתית כאמור לא ימנע שימוש בשטח למעבר לחניות הפרטיות. ביצוע עבודות התשתית הנ"ל, אם וכאשר יידרשו, ייעשו על חשבון העירייה ואחריותה.
- 5.18 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על כתב התחייבות ושיפוי בגין האמור לעיל בקשר לחניון והשצ"פ, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ט'**. לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר לכתב ההתחייבות.
- כמו כן, וככל שהקונה יבצע עסקה כלשהי בזכויותיו בממכר טרם השלמת רישום הבית המשותף, מתחייב הקונה ליידע בכתב את כל חליפיו ו/או מי מטעמו אודות ההתחייבויות החלות עליו בקשר עם דרך הגישה, החניון, השצ"פ וכתב ההתחייבות זה. כמו כן הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהתחייבות זו תעוגן כהוראה שלא ניתן לבטלה ו/או לשנותה בתקנון הבית המשותף וכי המוכר יהא רשאי לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות זו על זכויות הקונה בממכר.
- 5.19 כמו כן הובהר לקונה כי בהתאם להנחיות הרשויות, למרתף החניה של הפרויקט לא תתאפשר כניסת רכבים המונעים באמצעות גז. הקונה מתחייב למלא אחר הוראות אלו ולהימנע מהכנסת רכב המונע בגז לחניון המקורה. ככל שהקונה, או מי מטעמו, יכניס לחניון המקורה של הפרויקט רכב המונע באמצעות גז, יישא הוא בכל נזק, ישיר או עקיף, אשר עלול להיגרם כתוצאה מכך.
- 5.20 כי ידוע לו ומוסכם עליו, נוכח טיב הפרויקט, המחייב פעולות הריסה ובניה בהיקף נרחב ובשלבם, שהמוכר יהיה רשאי לבצע עבודות שונות בחלקים שונים בפרויקט, לרבות עבודות בניה ופיתוח, וזאת אף לאחר מועד מסירת הממכר לחזקת הקונה, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהם, לרבות תביעה לצווי מניעה ו/או עשה ולרבות תביעה כספית, כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או כל גורם אחר הפועל במסגרת הפרויקט בקשר לכך, ולרבות בעילה של מטריד ו/או אי נוחות ו/או פגיעה אחרת בזכויות ובלבד שההפרעות ואי הנוחות הזמניים, אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה ומגורים סבירים ובטוחים בממכר וכן גישה סבירה ובטוחה לחניון ולממכר.
- כי הובהר לו וידוע לו, כי הסידור הקיים של הפרויקט והבניין, לרבות מיקומם של החצרות, מתקני האשפה, החניות, השטחים הציבוריים, דודי וקולטי השמש, חדרי מכונות ומתקני העזר האחרים, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או ההקמה של הפרויקט, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר בגין שינויים, שיתבצעו בגין אחת מהסיבות המנויות לעיל. הובהר לקונה כי המוכר רשאי להסדיר חניות ומעברים לכלי רכב והולכי רגל, כפי שימצא לנכון ו/או בהתאם לתכניות בניין-ערים ו/או על פי הנחיית היועצים של הפרויקט ו/או על פי דרישת הרשויות.
- 5.21 כי ידוע לו, שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לחניות, חדרי אשפה וכד', וכי הקונה לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע בכל דרך את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם לכל צורך שימצא המוכר ו/או מי מטעמו. המוכר יהיה רשאי לעגן בכל דרך שימצא לנכון, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה, את הזכויות כאמור. כמו כן, המוכר יהא רשאי להפריש ו/או להעביר, בתמורה או לא בתמורה, חלקים מהמקרקעין וזכויות הבנייה במקרקעין הקיימות ו/או העתידיות, בין לצורכי ציבור ובין לצרכים אחרים וכן ליצור זיקות הנאה, לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים,

- לרבות ברחבות הציבוריות, בשטחים הפרטיים הפתוחים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים ו/או רשויות, כפי שימצא לנכון.
- 5.22 הובהר לו וידוע לו שבאדניות בנויות (ככל ויהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה בלבד וכי טרם הצבת מיכלי שתילה בכלל ו/או באדניות, שימוקמו מעל תקרה/רצפה, יש לקבל מראש אישור בכתב של מהנדס על מנת להבטיח יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה.
- 5.23 כי לאחר קבלת החזקה בממכר, מתחייב הקונה שלא לבצע בממכר שינויים, אשר חורגים מהיתר הבניה, שניתן לבניין ו/או לבצע שינויים הטעונים היתר עפ"י כל דין וזאת עד לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או לבצע שינויים, אשר יש להם השפעה כלשהי על הקירות החיצוניים של הבניין או על החזית החיצונית, החלונות והמרפסות.
- 5.24 כי ידוע לו שיתכן ויידרש המוכר לבצע הליך פרצלציה במקרקעין, במשותף עם החלקות האחרות הכלולות בתחום הפרויקט, וכי הליך זה עשוי לארוך פרק זמן ממושך וכי השלמת הליך הפרצלציה תלויה בין השאר ברשות המקומית וכי הקונה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בשל פרק הזמן בו נמשך הליך הפרצלציה, ובלבד שהמוכר עשה כל שנדרש הימנו על מנת לאפשר השלמת הליך הפרצלציה.
- 5.25 כי הובהר לו וידוע לו כי במועד חתימת הסכם זה אין אפשרות לרשום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת צד שלישי בפנקסי המקרקעין וכי עד לרישום הערת אזהרה וקבלת מכתב החרגה סופי, יובטחו זכויותיו באמצעות בטוחה כמתחייב לפי חוק המכר דירות הבטחת השקעות בלבד. למען הסר ספק, וכל עוד מובטחות זכויות הקונה בבטוחה מתאימה כמפורט לעיל, לא יהיה רשאי הקונה לרשום הערת אזהרה לטובתו בקשר להסכם זה, וככל שהקונה ירשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובתו או לטובת צד שלישי, ללא קבלת הסכמת המוכר מראש ובכתב, הדבר ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה והמוכר יהא רשאי להשתמש בייפוי הכוח המוזכר בהסכם זה לצורך ביטול רישום הערת האזהרה וכל ההוצאות הכרוכות מכל מין וסוג בביטול ההערה יחולו על הקונה.
- 5.26 כי הובהר לו כי היה ומסיבה כלשהי לא ישלים המוכר את בניית הממכר, בהתאם להתחייבויותיו על פי הסכם זה, והיה והבנק המלווה יחליט שלא להשלים את בניית הממכר כאמור, תתמציה זכויות הקונה במימוש הבטוחה לפי חוק המכר דירות הבטחת השקעות, אשר נמסרה לו על ידי המוכר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה מהבעלים בכל עניין שהוא הקשור לממכר ו/או לבניין ו/או לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה.
- 5.27 כי המצאת טופס 4 בגין הפרויקט ו/או הבניין תשמש הוכחה בדבר השלמת בניית הדירה על פי המפרט, לצורך השבת ערבויות חוק המכר וקבלת החזקה בדירה ומבלי לפגוע בזכויות הקונה לטענות בדבר אי התאמה ו/או ליקוי ו/או פגם, ככל שתהינה.
- 5.28 כי ידוע לו, שהצהרותיו, הסכמותיו והתחייבויותיו דלעיל, היוו תנאי מוקדם, מהותי ועיקרי, להסכמת המוכר להתקשר עמו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו של המוכר כלפיו על פי הסכם זה.

6. בניית הבניין והממכר

- 6.1 המוכר יהא רשאי, עד למועד המסירה של הדירה ואף לאחר מסירת החזקה, לפי שיקולו הבלעדי ו/או לפי דרישות הרשויות, וכן בהתאם לצרכי הפרויקט ו/או לצורכי התאמות הנדסיות ו/או תכנוניות ו/או דרישות יועצים, להכניס שינויים בתכנון ו/או בשיטות הביצוע ו/או בחומרי הגמר של הבניין ו/או הבניינים.
- 6.2 ידוע לקונה כי אופן ציון הקומות ו/או החניות ו/או המחסנים ו/או הדירות בבניין יכול להשתנות עד למועד המסירה של הממכר, ביוזמת המוכר ו/או ביוזמת גורמים אחרים ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לשינוי זה ובלבד שמיקומם בפועל בבניין לא השתנה.
- 6.3 המוכר רשאי, ללא צורך בקבלת הסכמה מהקונה ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להעביר דרך הפרויקט ו/או הבניין, מתקנים ו/או מערכות שונות, במיקום ו/או גודל ו/או היקף שיקבע על ידי המוכר,

לרבות קווי ניקוז, ביוב, גז, מים, חשמל, תקשורת ומחשוב, דודים, קולטי שמש, מכלי גז מרכזי, אנטנות וצלחות לווייניות, חדר שנאים, חדר משאבות וגנרטורים וכו' וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים את הפרויקט ו/או בניינים סמוכים. הקונה מתחייב לאפשר למוכר להיכנס לביצוע עבודות ובכלל זה עבודות אחזקה ותיקון או שימוש לרבות לאחר המסירה של הממכר, ללא תמורה, ובלבד שהעבודות תבוצענה בשעות סבירות במידת האפשר, ולא תפגענה בשימוש הסביר של הקונה בדירה, בדרכי הגישה לבניין ולדירה.

6.4 ידוע לקונה, כי במחסן, ככל שיהיה, עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת וספרינקלרים, והוא מתחייב שלא לבצע כל פעולה העלולה לגרום נזק למתקן המשותף ו/או לתפקודו התקין וכי הוא מוותר על כל טענה על אי התאמה ו/או פגם בשל כך.

6.5 ידוע לקונה כי ייתכן ומיקום יחידות העיבוי של המזגנים הדירתיים יתוכנן במסגרת הכביסה. במקרה כזה, עלולה להיווצר הפרעה לתליית פרטי כביסה גדולים. מובהר, כי הקונה יהא מנוע מלטעון כנגד המוכר כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בקשר לאמור לעיל.

6.6 המוכר מתחייב לבנות את הממכר מחומרים טובים ותקינים, עפ"י תקנים ישראליים מחייבים, בהתאם לתנאי היתר הבניה ובהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני, המצורפים להסכם זה. אופן ביצוע עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי המוכר, במקרה שלא נקבעו או תוארו במפרט הטכני, ייקבע על ידי המוכר, על פי שיקול דעתו הבלעדי ובהתחשב בדרישות הרשויות השונות, לרבות לענין החומרים.

6.7 המוכר יהיה רשאי לבנות את הבניין באמצעות קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו רשומים כחוק, מבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י חוק המכר (דירות).

6.8 מוסכם בזאת שסטיות בבניית הבניין ו/או הדירה מהמפרט הטכני בגבולות הסטיות ו/או ההפרשים המותרים על פי חוק המכר לא ייחשבו כהפרה של התחייבויות המוכר על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, ו/או כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא יזכו את הקונה בשום סעד ו/או פיצוי ו/או זכות תביעה כלשהי.

6.9 מבלי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, המוכר יהיה רשאי לבצע בבניין כל עבודות בניה ופיתוח צמוד למיניהן, בהיקף ובטיב כפי שימצא לנכון, בכפוף להיתר הבניה, להנחיות הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ולהוראות כל דין, וזאת בכל עת שימצא לנכון, ואף לאחר מועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה - והקונה מתחייב שלא להפריע לביצוע ולא למנוע בכל דרך את ביצוע העבודות האמורות, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בממכר ובאפשרות השימוש הסבירה בו למגורים ותובטח גישה ישירה ובטוחה לממכר.

6.10 עד מועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לבניין ו/או לממכר ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא לאחר תיאום מראש עם נציג מוסמך מטעם המוכר ובמועדים שייקבעו על ידי המוכר, לפי שיקול דעתו המוחלט, ובכל מקרה לא לפני שנסתיימה בניית שלד הבניין, וזאת מטעמי בטיחות וביטוח ולמניעת נזקים לבניין, לבניין ולממכר, והקונה מתחייב בהתחייבות יסודית כי לא הוא ולא מי מטעמו ייכנסו לתחומי הבניין והממכר טרם מועד המסירה, כהגדרתו, אלא בתיאום ואישור מוקדמים של הנהלת האתר מטעם המוכר. בכל מקרה מובהר לקונה כי המוכר יהא רשאי שלא לאשר כלל כניסה לבניין ו/או לממכר בשלבים שונים של הבניה ולתקופה שתקבע על ידו, מכל סיבה שהיא ולשיקול דעתו הבלעדי של המוכר ועד למועד המסירה. הפר הקונה התחייבותו זו, אזי מבלי לפגוע בכל סעד וזכות, המוקנים למוכר עקב הפרת ההסכם ע"י הקונה, מתחייב הקונה לשלם פיצוי מוסכם בגין כל הפרה של ההתחייבות הנ"ל בסך של 1,000 ש"ח. המוכר יהיה זכאי שלא למסור החזקה בממכר לידי הקונה כל עוד לא שולם הפיצוי המוסכם דלעיל (במקרה בו תחול חובה על הקונה לשלמו).

המוכר לא יהיה אחראי באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא יהא אחראי לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בממכר ללא אישור המוכר כאמור בטרם מועד המסירה.

7. מסירת הממכר

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

- 7.1 בכפוף לאמור להלן ובכפוף למסירת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף 7 זה להלן, המוכר מתחייב למסור את החזקה בממכר לקונה עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בנספח א' (להלן: "מועד המסירה"), ובתנאי כי הקונה קיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה עד למועד הנ"ל, לרבות השלמת תשלום מלוא תמורת הממכר עפ"י הסכם זה, השלמת מלוא התשלום בגין הזמנת שינויים ו/או עבודות בממכר, ככל ויוזמנו, החזרת הבטוחה על פי חוק המכר דירות הבטחת השקעות לידי עוה"ד הנאמן והפקדת יפוי הכוח המצורף כנספח ו' להסכם זה, ככל שלא יופקד, במועד חתימת הסכם זה, בידי המוכר.
- 7.2 ככל שהקונה הזמין שינויים ו/או עבודות אצל הקבלן ו/או המוכר אשר היה בהם כדי לדחות את מועד המסירה הקבוע בנספח א' להסכם זה, מועד המסירה לעיל ולהלן יהיה המועד לאחר שינויים.
- המוכר מתחייב כי במועד המסירה יהיו בידיו האישורים הנדרשים לצורך המסירה וחיבור המבנה והממכר לתשתיות השונות, לרבות טופס 4, הממכר יהיה בנוי בהתאם לתכנית ולמפרט הטכני, הנספחים להסכם זה, מעלית הבניין תפעל והבניין יהיה מחובר לתשתיות השונות, באופן שעם התקנת המונים השונים לתשתיות, שהכין המוכר, ניתן יהיה להפעיל תשתיות אלה.
- הקונה, מצדו, מתחייב לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה. ככל שהקונה לא קיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה עד למועד המסירה, המוכר יהא רשאי לעכב את מסירת החזקה בדירה ולא יהא בדבר כדי להוות הפרת הסכם מצד המוכר וזמן העיכוב לא ייחשב במניין זמני עיכוב במסירת הדירה על פי חוק מכר דירות.
- הובהר לקונה וידוע לו כי מעלית הבניין תופעל רק לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין והתקשרותם בהסכם אחזקה עם חברת המעליות.
- 7.3 הודעה מוקדמת על מועד ושעת המסירה המדויקים תימסר לקונה טלפונית ובדוא"ל לפרטי הקונה, המופיעים במבוא להסכם זה, וזאת 7 ימים לפחות לפני המועד הנקבע. ככל שהסכים הקונה להגיע למעמד מסירת הדירה במועד שנקבע בהודעה מוקדמת קצרה מ-7 ימים, יהא בכך וויתור מראש על כל טענה ו/או דרישה בהקשרם של סעיף זה.
- באם המועד הנקבע אינו אפשרי מבחינת הקונה, עליו להודיע על כך בכתב מיידית למוכר, על מנת לתאם מועד חלופי, שיהיה לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד עליו הודיע המוכר.
- 7.4 להסרת ספק, מוסכם ומובהר כי המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה בפרק זמן שלא יעלה על 3 חודשים טרם מועד המסירה הנקוב בהסכם זה, בהודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים, והקונה מתחייב לקבל את החזקה במועד המוקדם ולהשלים עד אותו מועד את כל התחייבויותיו כלפי המוכר עפ"י הסכם זה.
- 7.5 מוסכם בזאת כי המוכר יהיה רשאי לדחות את מועד המסירה למועד מאוחר יותר מהנקוב בהסכם זה לעיל מבלי שהדבר ייחשב להפרה של ההסכם, וזאת עקב נסיבות, שאין למוכר שליטה עליהן ושיש להן השלכה ישירה או עקיפה על בניית הבניין ו/או על הממכר ו/או על ענף הבניה, כגון מחסור ארצי בחומרי בניה ו/או מחסור ארצי בפועלי בניה מקצועיים, מלחמה, פעולות איבה שיש להן השלכה על הבניין, שביטות או השבתות כלליות בענף הבניה, פגעי טבע כגון רעידת אדמה ושיטפונות, כוח עליון, צווים של רשויות שונות (שאינם עקב מעשה או מחדל של המוכר), גילוי עתיקות וצורך בביצוע חפירות הצלה, החלטות ממשלה, וכל עיכוב אחר, שאין למוכר שליטה עליו ואינו באחריותו, ובלבד שהמוכר, מצדו, פעל לצמצם ככל האפשר את העיכובים דלעיל ובכפוף לכל דין.
- כמו כן מוסכם, כי אם יחולו עיכובים או מניעות מכל סוג שהוא, אשר אין המוכר יכול למונעם ואשר בגינם יתעכב חיבור הממכר או הבניין לתשתיות, לרבות לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול ו/או לכל תשתית אחרת, החיונית לאכלוס הבניין, ואשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשות מקומית ו/או תאגידים עירוניים, וזאת למרות המאמצים הסבירים, שנקטו לעניין זה ע"י המוכר, יידחה מועד המסירה למועד מסירה מאוחר יותר, שיהיה לאחר הסרת העיכובים או המניעות האמורים, ומבלי שהדבר ייחשב להפרה של ההסכם מצד המוכר.
- בקרות אירוע מהאירועים הנ"ל, תידחה המסירה לפרק זמן נוסף, כמשך התקופה בה חל האירוע המעכב, וזאת בנוסף לכל עיכוב מוצדק אחר עפ"י האמור בהסכם זה.

לאחר שחלפו 18 חודשים ממועד מסירת החזקה הנקוב בנספח א', והממכר טרם נמסר לרוכש בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 7.5 זה בלבד, ושלא בשל אי קיום אילו מהתחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה, והקונה הודיע למוכר באמצעות דואר רשום תוך 30 יום מהיום בו נסתיימו 18 החודשים הנ"ל, על רצונו לבטל את ההסכם, ישיב המוכר לקונה בתוך 60 ימים מיום קבלת ההודעה כאמור, את מלוא הכספים ששולמו לו ע"י הקונה על חשבון רכישת הממכר כאשר הסך הנ"ל נושא הפרשי הצמדה כמפורט בנספח ב' להסכם זה, וזאת מיום תשלומם למוכר ע"י הקונה ועד השבת הכספים בפועל - וזאת כנגד חתימת הקונה על הסכם ביטול להסכם זה ועל תצהיר ביטול לרשויות המס לפיו ההסכם מבוטל וכי אין לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לממכר ולביטול ההסכם. למען הסר ספק, הקונה לא יהא זכאי לקבלת פיצוי כלשהו מהמוכר בגין ביטול ההסכם על ידו.

7.6 מכל מקום ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.5 לעיל ובסעיף 15.7 להלן, מוסכם בזה כי איחור של עד 60 יום במועד המסירה, מכל סיבה שהיא, וזאת במצטבר ובנוסף לכל איחור מוצדק אחר עפ"י האמור בהסכם זה (לרבות איחור הנובע מהזמנת שינויים לממכר ע"י הקונה), לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י המוכר והקונה לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ותביעה כלפי המוכר בעטיו ולא יהיה זכאי לכל שיפוי ו/או פיצוי בגינו – והכל בכפוף לחוק המכר דירות.

7.7 במיוחד מוסכם בזאת במפורש כי אף אם יהיה זכאי הקונה לפיצוי ו/או שיפוי כלשהם, בין עפ"י הסכם זה ובין עפ"י דין, עקב איחור המוכר במסירת החזקה מעבר לכל מועדי האיחור המוצדקים עפ"י הסכם זה, אזי בכל מקרה לא יהיה הוא זכאי לכל שיפוי או פיצוי בגין פרק הזמן של העיכוב המוצדק במסירה, הנזכר בסעיף 7.5 ו/או סעיף 7.6 לעיל. עוד מוסכם כי לא יהיה בכל איחור מותר במסירה, על פי הוראות הסכם זה, בכדי לפטור את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מחובתו לשלם את תשלומי התמורה במועדם, בכפוף לדחיית התשלום האמור להשתלם לקראת המסירה.

7.8 עד ולא יאוחר ממועד המסירה, מתחייב הקונה להשלים את תשלום מלוא תמורת הממכר וכן להשלים את כל יתר התחייבויותיו המפורטות בהסכם זה, לרבות השלמת כל תשלום בו חויב בגין שינויים, אותם ביקש לבצע.

מוסכם בזאת, כי במידה ויאחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו, במיוחד אך לא רק תשלום מלוא תמורת הממכר וכל חוב אחר למוכר, ככל שיהיה, יידחה באופן אוטומטי מועד המסירה, באותו פרק זמן שאיחר הקונה במילוי התחייבויותיו, לרבות התחייבויותיו לביצוע הזמנות ו/או בחירות אצל ספקים, בתוספת פרק זמן סביר נוסף שיידרש (וככל שיידרש) עפ"י הנסיבות להתארגנות למסירה במועד הנדחה, וזאת מבלי שהמוכר יידרש ליתן הודעה על כך לקונה או לשלם לו פיצוי כלשהו, וזאת בנוסף לכל איחור מוצדק על פי הסכם זה.

7.9 הקונה יהיה רשאי להודיע למוכר בכתב כי מיופה-כוח ו/או נציג מטעמו, שזהותו המדויקת תפורט בהודעת הקונה, יהיה זה שיקבל את החזקה בממכר בשמו של הקונה ובמקומו, ובמקרה כזה תהווה מסירת החזקה לנציג כמסירה לקונה לכל דבר ועניין. הקונה יהיה רשאי להביא למעמד המסירה מומחה מטעמו.

7.10 במועד המסירה ייערך פרטיכל מסירה (להלן: "הפרטיכל"), בנוכחות הקונה ונציג המוכר, ובו יהיה רשאי הקונה לפרט כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה, שיתגלו בממכר במועד האמור לעומת המתחייב מהתכניות, המפרט הטכני והדין.

כן יפורטו בפרטיכל אילו מתקנים נמסרו לשימוש של הקונה, לרבות הוראות האחזקה והשימוש בהם ו/או תעודות האחריות לגביהם ו/או מפתחותיהם.

המוכר יהיה רשאי לתעד באמצעות מצלמת וידאו את הליך מסירת החזקה בממכר והקונה מסכים לכך במפורש.

הקונה מביע בזאת הסכמתו, כי חתימת אחד מיחיד הקונה על הפרטיכל, תיחשב אף להסכמה לאמור בו מצד מי מיחיד הקונה שלא חתם עליו והיא תחייב את כל יחיד הקונה. כן מביע הקונה הסכמתו ואישורו, כי חתימת מיופה הכוח מטעמו (ככל שיהיו) על הפרטיכל, תחייב את הקונה כאילו

חתם עליו בעצמו. סירוב של הקונה לחתום על הפרטיכל לא יגרע ממשקלו או מעמדו אך דבר הסירוב יצוין בפרטיכל.

מובהר בזאת, כי אין ברישום הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות בפרטיכל וכן בחתימת נציגי הקבלן ו/או המוכר על גבי הפרטיכל משום הודאה ו/או אישור על קיום ו/או נכונות אילו מהליקויים ו/או הפגמים ו/או אי ההתאמות שפורטו על ידי הקונה בפרטיכל.

7.11 בכפוף לפגמים ו/או אי התאמות ו/או ליקויים, שיפרט הקונה בפרטיכל המסירה, ובכפוף לפגמים נסתרים, שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה רגילה ע"י קונה רגיל, תיחשב קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה במועד המסירה כראייה לכאורה לכך, כי לקונה ניתנה הזדמנות נאותה לבדוק את הממכר, שהקונה קיבל החזקה בממכר לשביעות רצונו וכמי שאין ולא יהיו לו טענות כלפי המוכר בקשר למצבו, למעט לעניין התחייבויות שהמוכר חב כלפיו בהתאם להוראות הסכם זה אף למועדים שלאחר המסירה, לרבות אחריות המוכר לתיקונים על פי חוק המכר (דירות) - והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

7.12 מוסכם בזאת במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, אף אם יתגלו בו באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בממכר למגורים - וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לתקנם במועדים הנקובים בהסכם זה להלן ובחוק המכר (דירות). אישור בכתב של מהנדס או אדריכל מטעם החברה לעניין זה יהווה ראייה לכך שהדירה הושלמה וראויה למגורים.

7.13 מוסכם ומוצהר במפורש כי אם הקונה לא יופיע לקבל את החזקה בממכר מסיבות לא מוצדקות ו/או יסרב שלא כדין ו/או בניגוד לתנאי הסכם זה לקבל את החזקה בממכר ו/או יסרב לחתום על פרטיכל המסירה, יהיה בכך משום הפרת הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר הסעדים, העומדים לרשות המוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, ייחשב הקונה כאילו נמסרה לו החזקה בממכר במועד המסירה, תחל להימנות תקופת ה"בדק" והקונה יהא חייב לשלם החל ממועד זה את כל התשלומים בגין הממכר, החלים עליו כ"מחזיק" הממכר, עמלות לבנק בגין החזקת ערבויות חוק המכר.

כמו כן יהא אחראי הקונה לכל נזק ו/או חסר ו/או קלקול, שייגרמו לממכר ו/או למתקן ממתקני החל ממועד זה, וכן יישא הקונה בכל הנזקים, שייגרמו למוכר בגין אי קבלת החזקה כאמור ע"י הקונה או העדר טיפול בממכר.

להסרת ספק, מובהר בזה כי לא תחול על המוכר כל חובה שהיא לעניין השגחה או שמירה על הממכר ומתקניו ו/או כל אחריות שהיא לכל נזק וחסר, שיארעו בו לאחר מועד המסירה וזאת אף אם לא הופיע הקונה לקבל החזקה במועד זה ו/או סירב לקבלו בניגוד להוראות ההסכם. מבלי לפגוע באמור לעיל, ככל שיבחר המוכר להציב שמירה על הנכס כדי למנוע נזק ו/או חסר ו/או קלקול, עלויות השמירה יושתו על הקונה.

7.14 אם לא יופיע הקונה לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה ו/או יסרב לקבלו, כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר, אך לא חייב, לערוך פרטיכל מסירה ע"י נציג המוכר בלבד ("מסירה עצמית"), והאמור בו יהווה ראייה לכאורה למצב הממכר במועד המסירה.

נאלץ המוכר לבצע הליך של מסירה עצמית מחמת אי הופעת הקונה לקבל חזקה בממכר בניגוד לתנאי הסכם זה, אזי מבלי לפגוע בכל סעד וזכות המוקנים למוכר כנגד הקונה עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, יהיה הקונה חייב לשלם למוכר פיצוי מוסכם בסך 4,000 ₪.

תואם מועד מסירה עם הקונה והקונה דחה אותו מסיבות שאינן מוצדקות או שמנע את המסירה במועד המסירה שנקבע וזאת מסיבות שאינן מוצדקות עפ"י הסכם זה ועפ"י דין, אזי מבלי לפגוע בכל סעד וזכות המוקנים למוכר כנגד הקונה עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, יהיה הקונה חייב לשלם למוכר פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ בגין כל יום של עיכוב בקבלת החזקה בממכר.

7.15 הקונה מתחייב להתקשר עם הרשות המקומית, תאגיד המים העירוני, חברת החשמל וחברת הגז, וזאת על חשבונו, לרבות בדרך של הפקדת הפיקדונות הנדרשים ע"י הגופים הללו, ע"מ לאפשר להם התקנת מונים לממכר וע"מ לאפשר הפעלת התשתיות, שיוכנו ע"י המוכר.

להסרת ספק, תשלומים לרשויות השונות לשם חיבור הממכר לתשתיות השונות ישולמו ע"י המוכר.

הקונה מתחייב לפעול כאמור עד מועד המסירה, ומכל מקום מוסכם כי מחדל של הקונה בעניין זה, לא יהווה עילה לדחיית מועד המסירה.

למען הסר ספק, יובהר, כי באם במועד המסירה יהיה הממכר במצב שניתן לחברו לרשתות המים, החשמל והגז, ובשל מחדלו של הקונה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר לא הותקנו לממכר מונים שונים ולא ניתן יהיה לחברו בפועל למערכות אלו, לא יהא בכך כדי להוות עילה לקונה, שלא לקבל את הממכר לחזקתו ו/או עילה לדחיית מועד המסירה. על אף האמור, המוכר יהא רשאי לא למסור את הדירה לקונה עד הסדרת ההתקשרויות עם הרשויות המקומיות ותאגידי המים, החשמל והגז והקונה יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר לעניין עיכוב המסירה של הדירה.

7.16 מוסכם, כי עד 90 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בפרויקט ו/או בבניין, ימנו הרוכשים נציגות בניין לקבלת הרכוש המשותף. ככל שהרוכשים לא ימנו נציגות זמנית, שלושת הדיירים הראשונים אשר יזומנו לקבלת החזקה בדירותיהם ימונו כנציגות זמנית (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). הנציגות הזמנית תהא מוסמכת מטעם הקונה לפעול בשמו ובעבורו בכל עניין ו/או נושא הקשור לרכוש המשותף, לרבות חתימה על הסכם ניהול, התקשרות בחוזה שירות עם ספקים ו/או יצרנים של מערכות הבניין השונות ופעולותיה תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין. הקונה נותן בזאת את הסכמתו למוכר להעביר את פרטיו לנציגות הזמנית לצורך התקשרות מולו.

מוסכם, כי ככל שהנציגות הזמנית לא תשתף פעולה עם המוכר בקשר עם קבלת הרכוש המשותף מכל סיבה שהיא, כולו או חלקו, המוכר יהא רשאי למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול.

7.17 מסירת הרכוש המשותף

7.18 מוסכם בזאת כי על פי החלטת המוכר ולשיקול דעתו הבלעדי או על פי דרישת הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה, יכול ויחויבו רוכשי הדירות בבניין להתקשר עם חברת אחזקה ו/או ניהול, אשר תנהל ותתחזק את הרכוש המשותף בבניין, לרבות תחזוקת דרך הגישה, חדר האשפה, המערכות המכניות, שטחי הגינון המשותף, המתקנים והציוד המהווים רכוש משותף, כגון מתקני כיבוי אש, ניקיון השטחים המשותפים וכל כיוצא באלה. ככל ויחליט המוכר או תורה רשות מוסמכת כי הבניין ינוהל באמצעות חברת אחזקה ו/או ניהול מוסכם בזאת כי עד 90 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין, ימסור המוכר לנציגות הזמנית פרטיהן של 2 חברות אחזקה/ניהול, לרבות עלויות מבוקשות על ידן, והנציגות הזמנית תחויב להתקשר עם אחת משתי חברות האחזקה ו/או הניהול הנ"ל, לפי בחירתם, אשר תנהל ותתחזק את הרכוש המשותף לרבות שטחי הגינון המשותף, המתקנים והציוד המהווים רכוש משותף, כגון מתקני כיבוי אש, ניקיון השטחים המשותפים וכל כיוצא באלה, לפרק זמן שלא יפחת משנה ובכפוף לדרישות חברת הניהול. עד 30 ימים לפחות לפני המועד שייקבע למסירת הדירה הראשונה בבניין, יהיה על הקונה להמציא למוכר חוזה התקשרות עם אותה חברת אחזקה/ניהול, ולחברה הנ"ל יימסר ע"י המוכר הרכוש המשותף, בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין. הקונה נותן בזאת את הסכמתו להעברת פרטיו לחברת הניהול. המוכר יהיה רשאי להימנע מלמסור חזקה בדירות לרוכשים טרם נחתם ההסכם בינם לבין חברת האחזקה/ניהול, ו/או להתנות את המסירה בממכר במסירה של המחאות לחברת הניהול מבלי שיהא בכך להקנות לקונה זכות לפיצוי כלשהו ומבלי שהדבר ייחשב להפרה של ההסכם מצדו וכן מבלי שיהא בכך בכדי לדחות מועד למילוי התחייבויות הקונה.

7.19 ככל ולא יעלה בידי הנציגות הזמנית בפרויקט לבחור חברת אחזקה ו/או ניהול עד ל-45 ימים לפחות לפני המועד שייקבע למסירת הדירה הראשונה בבניין, יהיה המוכר רשאי לבחור באחת מאותן שתי חברות אחזקה ו/או ניהול, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובמקרה כזה רוכשי הדירות בפרויקט יחויבו להתקשר עם חברת האחזקה ו/או הניהול, אשר תיבחר ע"י המוכר.

7.20 הנציגות הזמנית ו/או חברת הניהול, יהיו אחראים למסור למוכר הודעה על כל אי התאמה ו/או פגמים ברכוש המשותף במועד מסירת הרכוש המשותף ועד שנה ממועד המסירה בגין אי התאמות ו/או פגמים שלא ניתן היה לראותם במעמד המסירה. הקונה יהא מנוע מלטעון כלפי המוכר ו/או קבלן כל טענה ביחס לליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות שלא הועברו לידעת המוכר כאמור.

7.21 האמור בהסכם זה לגבי אחריות הקבלן לליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות בדירה, יחולו גם על ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף, בשינויים המתחייבים.

- 7.22 המוכר יהיה רשאי להימנע מלמסור חזקה בדירות לרוכשים טרם נחתם ההסכם בינם לבין חברת האחזקה ו/או הניהול, מבלי שיהא בכך להקנות לקונה זכות לפיצוי כלשהו ומבלי שהדבר ייחשב להפרה של ההסכם מצדו וכן מבלי שיהא בכך בכדי לדחות מועד למילוי התחייבויות הקונה.
- 7.23 היה ולא ייווצר צורך בהתקשרות עם חברת ניהול/אחזקה לניהול הרכוש המשותף בבניין ולא תיבחר נציגות לבניין, יימסר הרכוש המשותף ל-3 הקונים הראשונים להם ימסור המוכר את דירתם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונה מתחייב לקבל את הרכוש המשותף ולחתום על כל מסמך רלוונטי בעניין, ככל ויהיה בין אלה להם תימסר החזקה ברכוש המשותף.
- 7.24 המוכר יהיה רשאי להימנע מלמסור חזקה בדירה לקונה טרם נמסר הרכוש המשותף, מבלי שיהא בכך להקנות לקונה זכות לפיצוי כלשהו, מבלי שהדבר ייחשב להפרה של ההסכם מצדו ומבלי שהדבר ייחשב לאיחור במסירה מצדו של המוכר.
- 7.25 הובהר לקונה ומוסכם עליו כי 30 ימים לאחר מסירת הרכוש המשותף, כאמור לעיל, ינתק המוכר את הקווים הקלים, קווי הטלפון של המעליות ורכוזות כיבוי האש ויופסק ביטוח המבנה אשר ביצע המוכר והחל ממועד זה יהיה הדבר באחריות הנציגות.
- 7.26 במועד אשר ייקבע למסירת הרכוש המשותף וכתנאי לביצועה, המוכר וחברת האחזקה/ניהול או נציגות הבניין יבצעו מול חברת החשמל, תאגיד המים והעירייה העברה של החיובים ברכוש המשותף ע"ש חברת האחזקה/ניהול או ע"ש נציגות הבניין. החל ממועד המסירה של הרכוש המשותף, מתחייב הקונה לשתף פעולה ולנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשמירה ותחזוקה של הרכוש המשותף, לרבות השטחים הפרטיים הפתוחים, ובכלל זה לשאת בחלקו היחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול.
- 7.27 ממועד המסירה של הדירה לקונה הוא יהא האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או עבירה הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו שלא בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי השימוש בדירה יהא בהתאם להוראות כל דין ומבלי לגרום הפרעה או מטרד למשתמשי הדירות האחרות בבית המשותף ו/או בפרויקט. הקונה מתחייב לשפות את החברה בגין כל נזק שיגרם לה ו/או לצד שלישי הקשור עמה בקשר עם שימוש בדירה ו/או עם כל מעשה ו/או מחדל של הקונה הקשור לדירה.
- 7.28 על אף האמור לעיל לעניין מסירת החזקה ברכוש המשותף, מוסכם כי המוכר יהא רשאי לעשות שימוש בשטח מוגדר, שיקבע על ידו, בתחום הרכוש המשותף, כגון חדר עגלות ו/או מחסן ו/או שטח אחר, לצורך ריכוז פעולות בדק ותיקונים ולצורך אחסנה זמנית של ציוד ומלאי לצרכי ביצוע פעולות בדק ותיקונים בדירות וברכוש המשותף, וזאת לתקופה של 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין. מובהר ומוסכם כי המוכר לא יידרש לשלם לקונה ו/או לוועד הבית ו/או לכל אדם ו/או גוף דמי שכירות ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום אחר בשל האמור לעיל ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בעניין זה.

8. תיקונים ואחריות

- 8.1 המוכר יהיה אחראי לתיקון פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות (להלן: "ליקויים") בממכר בהתאם לאמור ולמפורט בחוק המכר (דירות) ולמשך תקופות הבדק והאחריות, הנקובות באותו חוק.
- 8.2 המוכר לא יהיה אחראי לתיקון פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בממכר ו/או במתקן ממתקניו אם נגרמו עקב ו/או בקשר ו/או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים של הקונה ו/או מי מטעמו.
- 8.3 המוכר לא יהא אחראי והקונה לא יהיה זכאי לתיקונים של פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בממכר ו/או במתקן ממתקניו, אשר נגרמו כתוצאה מטיפול ו/או שימוש לא נכונים ו/או רשלניים ו/או תוך הזנחה ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או אי קיום הנחיות התחזוקה של מוכר ו/או בשל אבזורים ו/או חומרים שסופקו ו/או הוכתבו על ידי הקונה ו/או שהינם תוצאת ו/או קשורים לעבודות שינויים, שיפוצים, שיפורים וכד', שבוצעו ע"י הקונה ו/או מטעמו ו/או ע"י דיירים אחרים במבנה ו/או שנגרמו עקב שימוש, שאינו רגיל וסביר.

- 8.4 כמו כן, לא יהא המוכר אחראי והקונה לא יהיה זכאי לתיקונם של פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בממכר ו/או במתקן ממתקניו, אשר ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת מסירת הממכר, והקונה לא הודיע למוכר בהודעה בכתב על אותם הליקויים תוך שנה ממועד המסירה, וכן לא יהא המוכר אחראי והקונה לא יהיה זכאי לתיקונם של ליקויים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת מסירת הממכר, והקונה לא הודיע עליהם למוכר בהודעה בכתב תוך זמן סביר לאחר שגילה אותם – והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.
- 8.5 המוכר יהיה זכאי לבצע במרוכז, במועד שיקבע, בסמוך לתום שנה ממועד המסירה, את כל התיקונים של ליקויים בממכר, עליהם הודע לו, והקונה ישתף פעולה באופן מלא ויאפשר ביצוע התיקונים.
- 8.6 על אף האמור לעיל, תיקון ליקויים בממכר, שאינם מאפשרים שימוש סביר ורגיל בו ו/או הנדרשים בדחיפות עפ"י מהותם, יבוצע בסמוך ככל שניתן למועד קבלת הודעת הקונה בכתב על הליקוי ו/או סמוך ככל האפשר למועד המסירה, אם ליקוי מסוג זה נתגלה במועד המסירה.
- 8.7 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לממכר בכל זמן סביר, שיתואם מראש עם הקונה, לשם בדיקת הממכר ו/או לשם ביצוע התיקונים הדרושים.
- 8.8 הקונה מתחייב למסור למוכר הודעה בכתב על כל ליקוי ו/או פגם, בתוך זמן סביר מגילוי וכן מתחייב הקונה בהתחייבות יסודית לתת למוכר הזדמנות מלאה וסבירה הן לבדוק את הליקוי ו/או הפגם על-ידי בעלי מקצוע מטעמו, והן לעשות כל שיידרש על-פי שיקול דעתו המוחלט של המוכר, לשם ביצוע התיקון, גם אם יידרשו מספר ביקורים ו/או מספר ניסיונות, עד להשלמת התיקון. המועד לביצוע התיקונים יתואם עם הקונה.
- 8.9 היה והקונה לא יאפשר לבצע את התיקונים ו/או התיקונים החוזרים ו/או ימנע את ביצועם ו/או יבצע הקונה את התיקון בעצמו, בלא שניתנה למוכר ההזדמנות והאפשרות המלאה והסבירה לבדוק ולתקן את הליקוי, יהא המוכר פטור מביצוע התיקון ו/או מאחריות לכל פגם ו/או ליקוי שייגרמו כתוצאה מהתיקון, ו/או כתוצאה מהחמרת המצב בשל אי התיקון, והקונה לא יהא זכאי לקבל מן המוכר החוזר של הוצאותיו לביצוע התיקון ו/או כל תשלום או פיצוי אחרים בגין הליקוי ו/או תיקונו.
- 8.9 בוצעו ע"י המוכר תיקונים של ליקויים, לא תהיה עוד לקונה טענה אל המוכר בקשר לליקויים אלה ולא יהיה זכאי עוד הקונה לכל פיצוי בגין התקופה בה בוצעו התיקונים ובקשר אליהם.
- 8.10 בכפוף לתיאום מועד ביצוע התיקונים עם הקונה, יאפשר הקונה למוכר לבצע את התיקונים האמורים לעיל ללא כל תנאים מוקדמים.
- 8.11 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגבי מועד ביצוע התיקונים, אורך התקופה לביצועם, אובדן ימי עבודה ואי הנוחות שתיגרם לו, אם תיגרם לו כתוצאה מכך, ובלבד שהמוכר עשה מאמצים סבירים להשלמת התיקון תוך זמן סביר. ידוע לקונה כי ייתכן ותיקון הליקויים (או חלק מהם) יוכל להתבצע רק בעונות שנה מסוימות ובמקרה כזה לא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין עיכוב בתיקון הליקוי.
- 8.11 הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו והובהר לו כי לעיתים קיים קושי באיתור מקור ו/או סיבת הפגם ו/או הליקוי, ועל כן נדרשים לעיתים, במיוחד בנזקי רטיבות, מספר בדיקות ו/או ביקורים ו/או ניסיונות תיקון ו/או בדיקות הצפה. לפיכך, הקונה מסכים כי במידת הצורך יבוצעו התיקונים גם בדרך של ניסיונות חוזרים ונשנים במספר סביר והוא מתחייב לשתף פעולה ולאפשר ביצוע התיקון והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין אי הנוחות ו/או עגמת הנפש ו/או אובדן ימי עבודה וכל נזק ישיר ו/או עקיף, בגין הניסיונות החוזרים והנשנים לתיקון הליקויים ו/או לאיתור מקורם.
- 8.12 המוכר יהיה רשאי להסב ולהמחות לקונה את תעודות האחריות של ספקי מתקנים ומערכות, שלגביהם מקובל לתת תעודות אחריות, כגון דודי חשמל ו/או שמש, משאבות מים לסוגיהן, דלתות כניסה וכיו"ב, ובמקרים כאלה יהיה חייב הקונה לפנות לספקים הנ"ל במקרה של פגם ו/או אי

התאמה ו/או תקלה, ובמידה ואלו לא תוקנו על ידי הספקים, יהא זכאי הקונה לפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים.

8.13 במקרה הצורך, מתחייב הקונה בהתחייבות יסודית לאפשר למוכר ו/או לבעלי מקצוע מטעמו, להיכנס לממכר לשם ביצוע תיקונים, שביצועם נדרש מתוך הממכר לצורך תיקון ליקויים שיתגלו בדירות סמוכות (ליד, מעל או מתחת לממכר) או ברכוש המשותף. ביצוע העבודות יתואם תיאום מוקדם עם הקונה, תוך שיינקטו אמצעים סבירים למנוע הפרעה ו/או אי נוחות מתמשכים לקונה, תוך החזרת מצב הממכר לקדמותו עם סיום עבודות התיקונים. הקונה לא יהיה רשאי להתנות את הסכמתו לביצוע העבודות בתנאים מלבד תיאום מוקדם עמו, ובאופן שהעבודות יבוצעו בימי ובשעות העבודה המקובלים. הקונה יהיה אחראי לשפות את המוכר בגין כל נזק והוצאה, שייגרמו לו כתוצאה מהליכים שינקוט צד שלישי, עקב כך שהקונה ימנע מהמוכר את ביצוע פעולות התיקון הנ"ל ו/או לא ישתף פעולה עם המוכר בפעולות המפורטות בסעיף זה לעיל.

8.14 מבלי לפגוע בהוראות פרק זה לעיל, מוצהר ומוסכם בזאת, כי אחריותו של המוכר מוגבלת אך ורק לביצוע תיקון של הליקויים בהתאם להוראות חוק המכר דירות, וכי הקונה לא יהיה זכאי לדרוש מהמוכר פיצוי כספי ו/או שיפוי ו/או דמי נזק בגין כל נזק ו/או הוצאה, ישירים ו/או עקיפים, בגין הליקויים ובכל הקשור לקיומם ו/או ביצוע התיקונים ע"י המוכר לרבות פיצויי עוגמת נפש, הפסד השתכרות וכיו"ב.

8.15 הקונה אינו רשאי לבצע תיקונים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו במקום המוכר ולדרוש החזר הוצאות בקשר לכך, מבלי לקבל אישור בכתב ומראש מהמוכר ו/או מהקבלן.

8.16 הקונה מתחייב לנקוט בכל האמצעים הנדרשים להבטיח את הרכוש ואת התכולה של הדירה בזמן בדיקה וביצוע התיקונים. כמו כן, מתחייב הקונה כי הוא ו/או מי מטעמו ימצאו בדירה בעת ביצוע הבדיקות ו/או התיקונים ולא תהא לו כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך, לרבות דרישה לפיצוי על הפסד ימי עבודה.

8.17 הקונה מאשר בזאת כי ידוע לו שהקבלן ו/או מי מטעמו יבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם לדחיפות ו/או מהות ו/או טיב הליקוי ובהתחשב בזמינות צוותי השירות של הקבלן ובלבד שיבוצעו בזמן סביר.

9. שינויים ותוספות

9.1 המוכר לא יהיה חייב לבצע שינויים בממכר, אולם במקרה והמוכר יסכים כי יבוצעו בממכר, לפי בקשת הקונה, שינויים או תוספות, שלא נכללו בתשריט ובמפרט הטכני המצורפים להסכם זה, וזאת לפני ביצוע שלב הבניה הרלוונטי הנוגע לשינוי המבוקש על ידו, אזי יבוצעו שינויים אלה אך ורק על ידי המוכר/הקבלן המבצע, בהתאם למחירון השינויים כהגדרתו להלן ולטופס הזמנה של המוכר/הקבלן המבצע, אשר ייחתם על ידי הקונה ובו יקבעו השינויים, מחירם, תנאי התשלום ופרק הזמן בו תידחה המסירה של הממכר עקב ביצוע השינויים, ככל שתידרש דחייה.

ידוע לקונה כי ככל והבניין בשלבי ביצוע במועד חתימתו של הסכם זה, יצורף להסכם זה נספח, המפרט את סטטוס הממכר לעניין האפשרויות/המגבלות העומדות בפני הקונה לעניין ביצוע שינויים או תוספות, לרבות לוח הזמנים לצורך כך. כמו כן, ידוע לקונה כי יוגש לו לוח זמנים לצורך הזמנת שינויים ו/או ביצוע בחירות מול ספקים. הקונה לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר לעניין שינויים או תוספות, אשר לא יתאפשר לו לבצע בממכר או אי עמידה בלוח הזמנים בהתאם לאמור בנספח זה. לא עמד הקונה בלוח הזמנים, לרבות לעניין ביצוע בחירות ו/או הזמנות ו/או שדרוגים אצל ספקי הפרויקט, המוכר יהא רשאי לבחור את פרטי הדירה מתוך המפרט הקבילני לפי שיקול דעתו הבלעדי, לחלופין, המוכר יהא רשאי לזכות את הקונה בעבור פריטים מתוך המפרט הקבילני על פי מחירון השינויים ו/או מחירון הפריטים כהגדרתם להלן בהתאמה, ובלבד שניתן למסור את הדירה בהעדרם. הקונה מתחייב בזאת לקבל את הדירה במועד המסירה ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה בשל כך.

9.2 השינויים, שיוזמנו עד למועד הנ"ל, יבוצעו רק בהתמלא כל התנאים המצטברים דלהלן:

- 9.2.1 לא תהיה כל מניעה תכנונית ו/או הנדסית ו/או טכנית ו/או אחרת, לדעת יועציו המקצועיים של המוכר, לביצוע השינויים לרבות לעניין המועד בו נדרשו ובהתחשב בשלב אליו הגיעה בניית הבניין והממכר.
- 9.2.2 השינויים המבוקשים לא יהיו כרוכים בקבלת היתר שינויים ו/או שינוי היתר קיים ו/או עלולים לעכב את התקדמות הפרויקט.
- 9.2.3 באם תתגלה מניעה כאמור, אף לאחר חתימת המוכר והקונה על הזמנת שינויים, אזי יודיע על כך המוכר לקונה, הזמנת השינויים תבוטל, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בשל כך.
- 9.2.4 סוכמו בין הקונה למוכר פרטי השינויים, והקונה והמוכר חתמו על הזמנת שינויים כתובה, בה נקבעו מחיריהם, ומוסכם כי המוכר יהא רשאי, עקב הזמנת שינויים לממכר, לדחות את מועד המסירה לפרק זמן, אשר יצוין בטופס הזמנת השינויים, זאת בנוסף לכל איחור מוצדק עפ"י הסכם זה, ומבלי שהקונה יהיה זכאי לכל סעד ו/או פיצוי שכ"ד בגין דחייה זו ומבלי שהדחייה תיחשב להפרה מצד המוכר.
- 9.2.5 הקונה שילם את מלוא התשלום, או לכל הפחות מקדמה על חשבון התשלום המתחייב מביצוע השינויים, במועד עליו הוסכם, בהתאם למחירון השינויים של המוכר.
- 9.2.6 הקונה אישר בחתימתו את תכניות העבודה לביצוע לאחר הטמעת השינויים המבוקשים וידוע לו כי אין למוכר חובה להתאמת הדירה לתכניות ולמפרט לפני ביצוע השינויים בכל דבר הנובע מביצוע השינויים.
- 9.3 שינויים, שהסכים המוכר לבצעם בהתמלא התנאים דלעיל, ואשר בפועל יבוצעו ע"י המוכר, יחולו לגביהם כל הוראות הסכם זה, הנוגעות לאחריות המוכר לטיב עבודות הבניה ולתיקון פגמים בהן.
- על אף האמור לעיל, באם במהלך ביצוע השינויים ייעשה שימוש בפריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים, שנבחרו ע"י הקונה ו/או הוזמנו על ידו ואינם כלולים במפרט הטכני, לא תהיה למוכר כל אחריות שהיא בנוגע לטיבם ו/או איכותם של אותם פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים וכן לא תהיה לו כל אחריות, לכל נזק ישיר ו/או עקיף, שייגרם בשל היותם של אותם פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים, לא תקינים ו/או פגומים ו/או בלתי תקינים ו/או לא מתאימים ליעודם.
- 9.4 להסרת ספק, הרי במידה וסוכם בין הצדדים על דחיית מועד המסירה עקב הצורך בביצוע שינויים לבקשת הקונה, לא תהיה לקונה כל טענה ותביעה עקב המסירה במועד הנדחה ולא יהיה זכאי הוא לפיצוי כלשהו בגין כך.
- 9.5 התשלום עבור ביצוע השינויים בממכר ישולם ישירות למוכר ולא באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי. המוכר ימציא לקונה קבלה/חשבונית מס עבור כל תשלום אשר יבוצע על ידו. הוראות הסכם זה לעניין אי תשלום במועד או פיגור בתשלום תחולנה גם על תשלומים בעבור הזמנת שינויים/תוספות.
- 9.6 בכל מקרה, מוסכם בזאת על הקונה כי המוכר אינו קשור בכל צורה שהיא להתקשרותו מול מי מהספקים בכל דבר ועניין, שאינו בגדר הסטנדרט לו התחייב המוכר עפ"י המפרט הטכני. מובהר ומוסכם כי הקונה לא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה וכי המוכר לא יהיה אחראי באופן כלשהו לשינויים ו/או שדרוגים, שיוזמנו ע"י הקונה במישרין מול איזה מהספקים, לרבות אך לא רק בנוגע לטיבם ו/או למועד אספקתם ו/או לכל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד, שייגרמו כתוצאה מאספקת או אי אספקתם של השינויים ו/או השדרוגים ו/או הפריטים לקונה, וכדומה. למען הסדר הטוב, יצוין כי על הקונה לדאוג בעצמו להבטחת כספיו בכל הקשור לשינויים ו/או שדרוגים כאמור לעיל ועליו לדאוג לקבל בטוחות ו/או ערבויות מתאימות מכל ספק ו/או קבלן שירותים עמו יתקשר, ולא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ודרישה כנגד המוכר בכל הנוגע לכך, לרבות אם קיבל זיכוי בשווי הפרטים ו/או החומרים על פי המפרט הקבלני אצל הספק. מבלי לפגוע באמור לעיל, המוכר שומר לעצמו את הזכות לסרב להתקנה של חומרים ו/או פריטים משודרגים בממכר.

- 9.7 מובהר ומוסכם כי הקונה ו/או מי מטעמו לא יהא רשאי, טרם נמסרה החזקה בדירה לקונה, להכניס מודד לממכר, למעט מודדים מטעם ספקי המוכר בפרויקט ובכפוף להוראות הסכם זה. המוכר יהא רשאי לאשר באופן פרטני ועל פי שיקול דעתו הבלעדי כניסתו של מודד מטעם הקונה, שלא כאמור לעיל, בכפוף לבקשה בכתב ומראש שיגיש הקונה למוכר.
- 9.8 הובהר לקונה ומוסכם עליו כי בכל מקרה לא יעביר המוכר לקונה את תכניות הבניין ו/או הממכר בפורמט DWG.
- 9.9 הובהר לקונה ומוסכם עליו כי שדרוג/בחירה מהסטנדרט המופיע במפרט המכר יתבצע אך ורק אצל ספק אחד מכל קטגוריה (לצורך הדוגמה - לא ניתן יהיה לבצע שדרוג/בחירה של ריצוף חדרי השינה אצל ספק א' ושדרוג/בחירה של ריצוף חדר האמבטיה אצל ספק ב').
- 9.10 מובהר בזאת כי במקרה בו יבחר הקונה לבצע שינויים/תוספות, תימחורם יהא על פי מחירון החברה לביצוע שינויים של הפרויקט (להלן: "מחירון שינויים") למעט עבור שינויים/תוספות הנ"ל שמחירם נקבע בהתאם ל"מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3(א1) לחוק המכר" המופיע במפרט המכר (להלן: "מחירון פריטים"). הסכומים הנקובים במחירון השינויים ובמחירון הפריטים יוצמדו בהתאם למנגנון הקבוע בנספח ב' כאשר מדד הבסיס הרלוונטי לתחשיב זה יהיה המדד הידוע ביום סגירת המחירון שינויים ע"י המוכר, ולא מדד הבסיס שהגדרתו בנספח ב' להסכם זה.
- 9.11 מוסכם כי ככל והשינויים המבוקשים על ידי הקונה ידרשו פניית המוכר ליועץ מטעמו לשם קבלת אישורו או חוות דעתו, יחול התשלום ליועץ, ככל שיתחייב מהפנייה, על הקונה.
- 9.12 הואיל והקונה מודע לחשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בממכר ורישומו על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יעשה שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה איזה שהיא על הקירות החיצוניים או המראה החיצוני או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות או הגג הממכר ו/או על הרכוש המשותף ולרבות שינויים הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או דירותיו או לשנות ערכם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, לא לפתוח פתחים חדשים בדירה או סגירתם, התקנת מתקן כביסה, התקנת דודי שמש, התקנת מזגן אוויר שלא במקום המיועד, התקנת סוכך ו/או סככה ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים, וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים וכיוצא באלה שינויים שיש בהם בכדי לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין ו/או החורגים מהיתר הבניה, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב, ולאחר רישום הבית המשותף - את הסכמת נציגות הבית המשותף, והכל בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.
- מוסכם על הקונה כי ככל שיפר את התחייבותו, המוכר ו/או מי מטעמו יהיו רשאים לתבוע ממנו השבת המצב לקדמותו על חשבונו ובאחריותו ו/או לא לרשום את הדירה על שמו עד השבת המצב לקדמותו והקונה יהא מנוע מלטעון כל טענה בדבר אי הרישום ולשפות את המוכר בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו לו עקב כך וזאת מבלי לפגוע מכל סעד אחר המוקנה למוכר בשל הפרת ההסכם ע"י הקונה.
- כמו כן, מסיר הקונה כל אחריות מהמוכר בדבר תקינות החלק מהדירה ו/או הבניין שבו נעשו שינויים שכלהלך.
- 9.13 בנוסף ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, ככל שהקונה יבצע שינויים כמפורט בסעיף שלעיל ו/או בסעיף 5.23, לאחר מסירת הדירה ובטרם השלמת רישום הבית המשותף, ישלם הקונה למוכר, בתוך 14 יום ממועד דרישת המוכר, פיצוי מוסכם בסך של 50,000 ₪ (חמישים אלף ש"ח כולל מע"מ), מבלי שיהא על המוכר להוכיח את נזקיו (להלן: "פיצוי מוסכם בגין שינויים"). עוד מוסכם, כי בגין כל חודש שהקונה לא ישיב את המצב לקדמותו ממועד דרישת המוכר, ישלם הקונה למוכר בתוך 14 יום ממועד דרישת המוכר סך של 15,000 ₪ (חמישה עשר אלף ₪ כולל מע"מ) עבור כל חודש (להלן: "פיצוי חודשי מוסכם בגין שינויים").

9.14 ככל שהקונה רכש את הדירה בשלבי בנייה מתקדמים או בשלבי סיום הבנייה, כאשר הותקנו, נבנו או הורכבו פריטים כלשהם בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה. מובהר, כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה לפיה המצב הקיים אינו תואם את האמור והקבוע במפרט ושינויים אלו ייחשבו כשינויים שבוצעו בדירה והמוכר או הקבלן אינם זכאים לתשלום עבורם.

10. מועדון הדיירים

10.1 המוכר מתחייב כי בקומת הכניסה של הבניין יוקצה שטח, אשר ישמש כמועדון דיירים ויכלול גם מטבחון ושירותים (להלן: "מועדון הדיירים").

10.2 המוכר ימסור את שטח מועדון הדיירים לנציגות הבניין או חברת האחזקה/הניהול ביום מסירת השטחים הציבוריים בבניין. המוכר אינו מתחייב בשום צורה למסור את מועדון הדיירים עם ציוד כלשהו.

10.3 השימוש במועדון הדיירים יותר רק לרוכשי הדירות בבניין והמתגוררים עימם בדירה בדרך קבע, אלא אם כן התקבלה החלטה אחרת בעניין ע"י נציגות מוסמכת של דיירי הבניין.

10.4 נציגות הבניין או חברת הניהול יקבעו את נהלי הפעלת מועדון הדיירים, לרבות ימי ושעות הפעלתו, אפשרויות השימוש בו והציוד אשר יוצב בו.

10.5 למען הסר כל ספק, מובהר ומוסכם כי השימוש והפעילות במועדון הדיירים, על כל מתקניו ומכשיריו, וכל הנובע מכך, יהיה באחריותם הבלעדית של דיירי הבניין.

10.6 המוכר לא יהיה אחראי לכל נזק מכל סוג שהוא לגוף ו/או לרכוש כלשהם בכל הקשור למועדון הדיירים. דיירי הבניין, באמצעות הנציגות או חברת האחזקה/הניהול, אחראים לבטח את מועדון הדיירים והפעילות בו בביטוח צד ג'.

10.7 ידוע לקונה כי מועדון הדיירים ייחשב כרכוש משותף של הבניין וכי כל ההוצאות, לרבות בגין חשמל, מים, אחזקה שוטפת וכיו"ב של מועדון הדיירים ומתקניו יחולו במשותף על כל דיירי הבניין (כ"א לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף של הבניין) וזאת ללא כל אבחנה בין דיירים שמתמשים במועדון הדיירים ובין דיירים שאינם משתמשים בו.

10.8 המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות ביחס לרכוש המשותף ובכלל זה ביחס למועדון הדיירים, השימושים בו ואופן נשיאה בהוצאות הקשורות אליו או לחלופין המוכר רשאי לקבוע בתקנון הבית המשותף כי נציגות הבניין תהיה אחראית להסדרת כל אלה בהחלטות שייקבעו על ידי נציגות הבניין.

10.9 בחתימתו על הסכם זה מסכים הקונה לכל האמור והמפורט לעיל לעניין מועדון הדיירים ולא יהיו לו כל טענות כלפי המוכר לעניין זה ולא יהיה הוא רשאי לנקוט בכל פעולה, אשר יהיה בה בכדי לפגוע בהפעלת מועדון הדיירים בהתאם לעקרונות דלעיל.

11. התמורה והבטחת זכויות הקונה

11.1 בתמורה לרכישת הממכר ולמילוי התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר את סכום התמורה, הנקוב בנספח התמורה והתשלומים, וזאת במועדים ובתנאים הנקובים בנספח האמור.

11.2 הקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי המוכר יידע אותו בדבר זכותו על פי חוק המכר דירות הבטחת השקעות, להבטחת הכספים שישולמו על ידו, ועל הדרכים שנקבעו בעניין לפי החוק.

11.3 המוכר מתחייב להבטיח את תשלומי התמורה של הקונה בדרך של המצאת בטוחות עפ"י הוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות (להלן: "הבטוחות"), אשר יוצאו לקונה ע"י הגורם המממן. עמלות הגורם המממן בגין הוצאת הבטוחות ישולמו ע"י המוכר.

הסכומים הנקובים בבטוחות יוצמדו בהתאם לאופן הצמדת תשלומי התמורה כמפורט בנספח התמורה, כאשר מדד הבסיס בכל ערבית יהיה המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בגינו הוצאה כל ערבית.

הובהר לקונה כי כל בטוחה, שתונפק על ידי הגורם המממן, תהיה בסך התשלום ששילם הקונה על חשבון התמורה **למעט רכיב המע"מ**, וזאת בהתאם לחוק המכר דירות הבטחת השקעות.

הבטוחות יומצאו לקונה וימסרו לידיו בכל דרך שימצא המוכר לנכון, בסמוך ככל הניתן לאחר ביצוע כל תשלום, בהתחשב בקצב עבודת הגורם המממן, אולם לא יאוחר מ-14 ימי עסקים מביצוע התשלומים.

11.4 הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו והובהר לו, כי לצורך הקמת הבניין התקשר המוכר עם הגורם המממן לשם קבלת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, וכי שיעבד את כל זכויותיו במקרקעין לטובת הגורם המממן, וכן כי המחאה לגורם המממן על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט-1969, את כל זכויות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.

ידוע לקונה, כי השעבודים לטובת הגורם המממן לא יוסרו מהממכר, אלא לאחר שמלוא התמורה בעבור רכישת הממכר תשולם לחשבון הפרויקט, לאחר שבוטלו כדין כל הבטוחות, אשר נמסרו לקונה ולאחר שהחזקה בממכר נמסרה לקונה.

כמו כן, ידוע לקונה כי כל עוד לא אישר הגורם המממן בכתב כי השעבוד לטובת הגורם המממן על המקרקעין לא יחול על הממכר, תהא העברת הזכויות בממכר כפופה לאישורו מראש ובכתב של הגורם המממן.

המוכר מורה בזאת לקונה בהוראה בלתי חוזרת והקונה מתחייב בזאת, לשלם את כל הכספים והתשלומים, שמגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי הסכם זה לחשבון הליווי, שפרטיו יימסרו לקונה מיד לאחר חתימת הסכם הליווי (להלן: "חשבון הפרויקט"), באמצעות שוברי תשלום שיונפקו לו ע"י הגורם המממן, ויימסרו לו במעמד חתימת הסכם זה (להלן: "שוברי התשלום").

הצדדים מסכימים ומצהירים בזאת, כי כל תשלום, שלא שולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כתשלום ששולם על חשבון רכישת הממכר עפ"י ההסכם והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבות כלשהי בגינו.

11.5 ערך יום התשלום יהיה יום זיכוי חשבון הפרויקט. ידוע לקונה כי במקרה של תשלום באמצעות שוברים בסניפי בנק שאינם של הבנק המלווה את הפרויקט, ישנו פער של ימים ספורים עד לזיכוי חשבון הפרויקט.

11.6 הקונה מתחייב להעביר למוכר העתק אישור ביצוע תשלום באמצעות שוברים, מיד עם ביצוע התשלום.

11.7 המוכר יהא זכאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לזקוף מכל תשלום שנפרע בפועל את החלק היחסי בגין הקרן, הפרשי ההצמדה, ריבית ו/או ריבית פיגורים. יובהר, כי כל תשלום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים (ככל שתהיה), אחר כך על חשבון הריבית (ככל שתהיה), לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן. כמו כן, כל תשלום שנפרע בפועל יכסה תחילה יתרות חוב, לרבות ריביות והפרשי הצמדה בגינן.

11.8 ריבית פיגורים תתווסף לקרן בתום כל חודש ותחשב לכל דבר ועניין כחלק ממחיר הדירה.

11.9 הקונה יהיה זכאי לפנות לגורם המממן לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט המצוינים בהסכם זה תואמים את הפרטים בגורם המממן. הקונה יוכל לפנות לגורם המממן באחת מהדרכים הבאות:

11.9.1 באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט;

11.9.2 פנייה טלפונית למספר הטלפון אשר מצוין על גבי שוברי התשלום;

11.9.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים המופיעים על גבי שוברי התשלום.

11.10 הקונה יחתום על "נספח הליווי", שצורף כנספח ה' להסכם זה, ומוסכם כי תנאי נספח הליווי הינם מעיקרי הסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד מההסכם לכל דבר ועניין.

מבלי לגרוע מהאמור בנספח הליווי ומהאמור לעיל, מאשר בזאת הקונה כי ידוע לו שהגורם המממן לא יהיה חייב בהוצאת בטוחה כלשהי בגין תשלומים, אשר שילם הקונה על חשבון התמורה עבור הממכר שרכש בהסכם זה, אם לא הופקדו תשלומים אלו במלואם בחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי התשלום.

11.11 הובהר לקונה, כי אובדן שוברי התשלום, כרוך בהזמנת פנקס שוברי תשלום חדש מהגורם המממן, והתשלום בגין הפנקס יחול על הקונה. כמו כן מובהר כי איחור בתשלום, החל עליו עפ"י הסכם זה, בשל אובדן שוברי התשלום, לא ישמש צידוק לאיחור ביצוע איזה מהתשלומים במועדים הנקובים בנספח ב'.

11.12 הקונה מסכים ומאשר בזאת, כי המוכר יהיה זכאי למסור לגורם המממן ו/או למי מטעמו, את כל המידע ו/או הפרטים, שיתבקשו על ידו, בנוגע לפרויקט ו/או לרכישת הממכר, לרבות העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הממכר, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע ו/או הפרטים דלעיל וכן על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד המוכר ו/או הגורם המממן בקשר להעברת ו/או קבלת המידע ו/או הפרטים ו/או המסמכים האמורים.

11.13 הקונה מסכים ומאשר בזאת, כי המוכר יהא רשאי בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, הכול בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות. מוסכם בזה, כי אם תינתן בטוחה חדשה, תיחשב הבטוחה המוחלפת לבטלה ומבוטלת ולא יהיו לה כל תוקף וכל נפקות, וזאת ללא כל צורך בהסכמה ו/או אישור ו/או חתימה כלשהי מצד הקונה, זולת הסכמה זו. ואולם, הקונה מתחייב להחזיר למוכר את הבטוחה המוחלפת ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החדשה. המוכר יהא רשאי להשתמש בייפוי הכוח המוזכר בהסכם זה להלן לצורך החלפת הבטוחות.

11.14 מוסכם בזאת כי כתנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר לידי הקונה, יהיה על הקונה להחזיר לעוה"ד הנאמן את כל הבטוחות, שקיבל להבטחת תשלומי התמורה. במעמד מסירת החזקה יחתום הקונה על כתב הוראות בלתי חוזר לעוה"ד הנאמן, בנוסח המצורף כנספח ח' להסכם זה. היה ועד מועד המסירה טרם נמסר לקונה מכתב החרגה סופי מאת הגורם המממן, לפיו משוחרר הממכר מתחולת השעבוד לגורם המממן, וכן טרם נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה, במצטבר, יופקדו הבטוחות הנ"ל ע"י הקונה במועד המסירה בנאמנות בידי עוה"ד הנאמן, אשר יחזיר אותן לגורם המממן רק לאחר שיתמלאו כל התנאים הנ"ל להחזרתן – קרי: נמסרה החזקה בממכר לקונה, הונפק לקונה מכתב החרגה סופי לפיו הממכר משוחרר מתחולת השעבוד לגורם המממן ונרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה.

במקרה בו לא יוכל הקונה להחזיר הבטוחות מחמת שאבדו או נשחתו, מתחייב הוא לחתום על תצהיר בפני עו"ד, בו יצהיר כי אין באפשרותו להחזיר הבטוחות, תוך ציון הסיבה לכך, וכן כי אין לו ולא יהיה לו כל דרישות ו/או טענות ו/או תביעות בכל הקשור לבטוחות, הן כלפי המוכר והן כלפי הגורם המממן ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הגורם המממן.

- 11.15 הקונה יהיה רשאי לממן תשלומי התמורה באמצעות הלוואת משכנתא, ובמקרה כזה יחתום המוכר, תוך 21 ימי עסקים, לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שנוסח כאמור, שיומצא למוכר, לא יהיה בו בכדי לפגוע בזכויות המוכר עפ"י הסכם זה. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבמקרה של קבלת הלוואת משכנתא על ידו, תידרש הסבת הבטוחות שקיבל, לטובת הבנק, עמו התקשר לקבלת ההלוואה. היה ויידרשו עמלות בגין הסבת בטוחות לטובת הבנק, ממנו קיבל הקונה הלוואת משכנתא, יישא הקונה בעמלות אלו.
- 11.16 הקונה מאשר כי ידוע לו שרק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל ע"י המוכר מהבנק למשכנתאות של הקונה, ייחשב שכיום פירעון חלק ממחיר הדירה וכי העברת המשכנתא הינה באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר לפי המועדים הקבועים בהסכם זה.
- 11.17 הקונה לא יהיה רשאי להסתמך על עיכובים בקבלת כספי הלוואות כלשהן כנימוק לאיחור בביצוע תשלומים, החלים עליו עפ"י הסכם זה, ככל שהעיכובים אינם תוצאת מעשה ו/או מחדל של המוכר.

12. מסים ותשלומים אחרים

- 12.1 הקונה ישלם את מס הרכישה, החל עליו עפ"י חוק בגין רכישת הזכויות בממכר עפ"י הסכם זה, במועד הקבוע בחוק, וימציא לעוה"ד אישור על תשלום המס בסמוך לביצוע התשלום.
- לבקשת הקונה, יסייעו עוה"ד לקונה במילוי הדיווח לרשויות המס בהתאם למידע, אשר ימסור הקונה. יובהר כי הסיוע האמור אינו בגדר ייעוץ מס וכי מוטל על הקונה לבדוק מול יועץ מתאים מטעמו את חבות המס, אשר תוטל עליו. למען הסר ספק, ככל שיידרשו הליכי תיקון שומה ו/או השגה ו/או ערר לעניין מס הרכישה, הקונה יידרש לטפל בכך בעצמו ועל חשבונו ולא תוטל שום חובה על עוה"ד בהקשר זה.
- ידוע לקונה כי ייתכן ורשות המיסים תראה בשכה"ט, כפירוטו בסעיף 12.5 להלן, כחלק משווי המכירה ובמקרה כאמור יידרש הקונה לשלם מס רכישה לגבי שווי מכירה המורכב מהתמורה הכוללת מע"מ (כפירוטה בנספח התמורה והתשלומים) בתוספת שכה"ט.
- מס השבח או מס ההכנסה, שיחולו בגין המכר של הממכר, ישולמו ע"י המוכר.
- 12.2 המוכר יישא בכל התשלומים של מסים, אגרות והיטלים לכל רשות וגוף, כפי הנדרש לשם הקמת הבניין במקרקעין.
- הקונה, מצידו, יישא ממועד המסירה כהגדרתו בהסכם ו/או ממועד המסירה בפועל, לפי המוקדם מביניהם ואילך בכל התשלומים והמסים למיניהם, החלים על בעלי זכויות ו/או מחזיקי נכסים, בכל הקשור לממכר, אחזקתו והשימוש השוטף בו, לרבות תשלומי ארנונה, מסים, אגרות והיטלים, עירוניים וממשלתיים. הקונה יישא ממועד המסירה של הרכוש המשותף בעלויות האחזקה והשימוש ברכוש המשותף, לרבות תשלומי ארנונה, מיסים, אגרות, והיטלים.
- מובהר בזאת כי בגין הדירות, שבבעלות המוכר, ואשר לא נמכרו או לא נמסרו לרוכשיהן, לא ישא המוכר בתשלום מיסי ועד הבית/ דמי ניהול וזאת עד חלוף 3 חודשים מהמועד שבו נמסרה הדירה האחרונה בבניין.
- 12.3 לפני משורת הדין ישתתף המוכר, ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, בעלות מחצית מתשלומי המים והחשמל בגין הרכוש המשותף בלבד, וזאת לתקופה של חודשיים או עד מועד מסירת הדירה האחרונה בבניין, המאוחר מביניהם, וכנגד הצגת חשבוניות מרשויות המים והחשמל. התשלום יועבר לנציגות בתוך 30 ימים מהמועד בו יוצגו למוכר החשבוניות.
- 12.4 מוסכם בזה, כי אם לאחר חתימת הסכם זה יחול שינוי בשיעור מס הערך המוסף, אזי ישתנה בהתאם אף שיעור המע"מ, שעל הקונה לשלם בגין כל תשלום מתשלומי התמורה, שטרם שולם עד למועד השינוי. כמו כן יחול על הקונה כל מס חדש, אם וככל שיוטל לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות ו/או כל שינוי בשיעורי מס ו/או אגרה המתייחסים למכירת הדירה לקונה וחלים עבור התקופה מיום חתימה הסכם זה ובלבד שאינם מוטלים על פי דין על המוכר.

- 12.5 במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה למוכר או לפי הוראותיו שכי"ט בשיעור של 0.5% (חצי אחוז) מתמורת הממכר (הכוללת מע"מ), בתוספת מע"מ כחוק, או 4,960 ₪ (ארבעת אלפים, תשע מאות וששים ש"ח), בתוספת מע"מ כחוק, לפי הנמוך מבין השניים, וזאת בקשר לכל פעולות הרישום שבאחריות המוכר כמפורט בהסכם זה. אין התשלום האמור כולל תשלומי הוצאות, הקשורות ברישום, שלגביהן יחול האמור ביתר תנאי הסכם זה.
- הקונה מצהיר כי הודע לו מפורשות, כי את המוכר מייצגים לצרכי הסכם זה עוה"ד וכי הם שיטפלו בכל פעולות הרישום למיניהן עפ"י הסכם זה. הובהר לקונה וידוע לו כי עוה"ד מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הודעה לו זכאותו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו בכל דבר ועניין הקשור בבדיקת הסכם זה ובבדיקת זכויות המוכר כמוצהר בהסכם.
- הקונה מתחייב לשלם את אגרות רישום הזכויות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין לרבות בהוצאות רישום משכנתא, במידה ונלקחה על ידו, וזאת לפי דרישה של המוכר או עוה"ד ובתוך 14 יום ממועד הדרישה.
- 12.6 הקונה מתחייב לשלם במעמד מסירת החזקה סך של 100 ₪ + מע"מ לעוה"ד הנאמן.
- 12.7 הקונה מתחייב לשלם את סכום האגרות בגין רישום הערת אזהרה לטובתו, וכן בגין רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, ככל ויממן התמורה באמצעות הלוואת משכנתא, לכשיתאפשר רישומן, ובסך שיהיה קבוע במועד הרישום בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.8 כל התשלומים הנזכרים בסעיף זה לעיל הינם **בנוסף** לתשלום תמורת הממכר ולכל תשלום אחר, החל על הקונה עפ"י תנאי ההסכם. מובהר בזה כי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה יהווה תנאי מוקדם לביצוע פעולות הרישום עפ"י הסכם זה.
- 12.9 הקונה מתחייב לחתום על הסכמים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, תאגיד המים וחברת הגז להתקנת מונים לממכר ולחיבור הממכר לתשתיות החשמל המים והגז.
- הקונה יישא בתשלום הפיקדונות, אם נדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ו/או הגופים הנוגעים בדבר, לשם התקנת מונים לממכר. להסרת ספק, הקונה יישא רק בתשלומים שיידרשו ע"י הרשויות לצורך התקנת מונים, ככל שיידרשו, כאשר הוצאות חיבור הממכר לתשתיות השונות כלול במחיר הממכר.
- 12.10 הזמנת קווי תקשורת למיניהם (טלפון, אינטרנט וכד') לממכר והתקנתו תהיה באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו.
- 12.11 שילם המוכר סכום שהיה על הקונה לשלמו על פי הסכם זה, לא יראו את המוכר כי מי שקיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו על פי הסכם זה, ובלבד שחלפו 14 ימים מהמועד לתשלום ונמסר לקונה הודעה 7 ימים מראש על כוונת המוכר לעשות כן. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידו תוך 7 ימים מדרישת המוכר, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כקבוע בנספח התשלומים להסכם זה, בגין התקופה שמתחילה במועד בו היה על הקונה לבצע את התשלום ועד למועד שבו ישלם הקונה את התשלום למוכר בפועל.
- 12.12 יובהר, כי אי תשלום סכום שהיה על הקונה לשלמו מהווה הפרה של הסכם זה, וכי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכר חבות לתשלום אילו מהתשלומים.

13. רישום זכויות

- 13.1 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בהתאם למועדים הנקובים בחוק המכר דירות. עיכוב בהשלמת הרישום מחמת קצב עבודת הרשויות הנוגעות בדבר, ו/או כוח עליון ו/או עיכובים שאינם בשליטת המוכר ועל אף מאמצים סבירים של המוכר, לא ייחשב להפרה של התחייבות המוכר לביצוע הרישום כאמור.
- המוכר מתחייב כי רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה במסגרת הבית המשותף, יתבצע בתוך 6 חודשים מהשלמת רישום הבית המשותף, בתנאי שקודם לכן ימלא הקונה את כל התחייבויותיו לפי

- הסכם זה, לרבות תשלום מלוא תמורת הממכר וימציא את כל המסמכים, הנדרשים ממנו על פי הסכם זה ולצורך האמור.
- 13.2 במועד רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה, יירשמו הזכויות כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי - למעט משכנתא ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי, שנרשמו או הוטלו לבקשת הקונה או בגינו, על פי העניין, על זכויותיו בממכר והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה, על מנת לאפשר את רישום הזכויות בממכר על שמו, הכול כמפורט בהסכם זה.
- 13.3 מסמכי הרישום של הבית המשותף יוכנו ע"י עוה"ד עפ"י שיקול דעתם הבלעדי ובלבד שיישמרו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה, לרבות ההצמדות לממכר ניהול הבניין, זכויות שימוש וכיו"ב, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר וללא צורך בהסכם הקונה. הובהר לקונה כי בעת רישום הבית המשותף יהיו עוה"ד רשאים, במקרה הצורך ועפ"י שיקול דעתם המוחלט, לרשום זיקות הנאה וכל כיוצ"ב רישומים, לרבות לעניין הצמדות ותנאי מימוש של זכויות בנייה ו/או יתרת אחוזי הבנייה נוספים, בין אם לטובת רוכשי יחידות בפרויקט, בין אם לטובת המוכר ובין אם לטובת אחרים, כפי שיתחייב מאופי הבניין ו/או מדרישות הרשות המקומית ו/או כמתחייב מהסכם המוכר עם הרשות המקומית ו/או עפ"י הנחיות המפקח/ת על רישום המקרקעין, ולא תהא לקונה כל טענה בגין כל אלה והוא מסכים לכך במפורש בחתימתו על הסכם זה.
- הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכר ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך, הנדרש לשם חתימת חוזה חכירה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או רישום הזכויות בממכר על שמו של הקונה, באם ומתי שיירשמו כאמור, ו/או רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הקונה.
- 13.4 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהבניין ירשם כבית משותף, והכל בכפוף להנחיות לשכת המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 13.5 הקונה מתחייב, להמציא לידי המוכר ו/או עוה"ד בתוך 14 ימים מדרישתם, כל אישור ומסמך שיידרשו, לצורך רישום הזכויות בממכר על שם הקונה, לרבות אישורים, המאשרים כי שולמו במלואם כל המסים ותשלומי החובה, החלים על הממכר או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורו לו המוכר ו/או עוה"ד בפנייתם אליו, לרבות מהרשות המקומית, קבלות, אישור מס רכישה, שטרי משכנתא חתומים ומאומתים וכד'.
- כן מתחייב הקונה לנקוט מיד, לפי דרישת המוכר ו/או עוה"ד, בכל הצעדים ו/או הפעולות שידרשו לשם רישום הזכויות על שמו של הקונה.
- 13.6 לא הופיע הקונה כמפורט לעיל, או לא המציא למוכר את האישורים והמסמכים כאמור – יקבע המוכר מועד חדש לרישום ויודיע עליו במכתב רשום לקונה.
- 13.7 אם הקונה לא יופיע לשם חתימה על המסמכים, או לא ימציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים עד למועד החדש הנ"ל, יהא המוכר פטור מכל אחריות בגין אי רישום הממכר על שם הקונה. כל ההוצאות, התשלומים והמסים הנוספים, כולל שכר טרחה נוסף למוכר או לבי"כ, יחולו כולם על הקונה, והקונה לא יוכל לבוא בכל טענה שהיא למוכר על הגדלה בהוצאות או התשלומים כנ"ל כתוצאה מכך שלא סידר את הדרוש לסידור לפני ההעברה ולא היה מוכן להעברה במועד הראשון שנקבע ע"י המוכר. כמו כן, כל ההוצאות וההשלכות הקשורות במחדלו של הקונה ו/או מעשיו, תחולנה על הקונה.
- 13.8 במידה והקונה נטל הלוואה למימון רכישת הממכר ממוסד בנקאי, אשר בגינה התחייב המוכר לרשום משכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, אזי מביע הקונה הסכמתו לכך שבמקביל לרישום הזכויות בממכר על שמו בפנקסי המקרקעין, תירשם אף המשכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, וידוע לו כי המוכר יהא מנוע מלרשום את הזכויות בממכר על שמו בלא שנרשמה במקביל המשכנתא כאמור.
- הקונה מצהיר כי ידוע לו, שבהתאם להסכמתו וידעתו כאמור, הסכים המוכר להתחייב בפני כל מוסד בנקאי, ממנו יקבל הלוואה למימון רכישת הממכר, כי לא יאשר העברת הזכויות בממכר מהקונה ללא קבלת הסכמת המוסד הבנקאי הנ"ל, וכן כי יודיע לאותו מוסד בנקאי על מועד רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה וכי ימנע מרישומן ע"ש הקונה, אלא אם כן נרשמה באותו מעמד אף משכנתא לטובת המוסד הבנקאי הנ"ל.

13.9 על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות בסעיף זה לעיל, יחתום הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי-חוזר נוטריוני בנוסח המצורף כנספח להסכם זה, בו ייפה כוחם של עוה"ד לפעול בשמו ובמקומו ולחתום על כל מסמך, שיידרש לצורך ביצוע פעולות אלה. הקונה יישא בתשלום אגרת הנוטריון בגין אימות חתימה על ייפוי-הכוח הנ"ל וימציא לעוה"ד שני עותקים מקוריים של ייפוי הכוח הנוטריוני לא יאוחר מ-14 יום ממועד החתימה על הסכם זה.

כל עוד לא מסר הקונה ייפוי הכוח האמור לעיל יהא המוכר פטור מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה והוא יהא זכאי להודיע לקונה על ביטול ההסכם, על כל הנובע והמשתמע מכך ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר לכך. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת ייפוי הכוח כדי להטיל חובה על עוה"ד ו/או על המוכר ו/או על הקבלן לייצג את הקונה בעניין כלשהו.

הקונה מצהיר כי הובהר לו במפורש, שזכויותיו של המוכר ו/או רוכשי יחידות אחרות בבניין ו/או בנקים ו/או צדדים שלישיים אחרים, תלויות באפשרות לבצע את ההוראות, הניתנות בייפוי-הכוח הבלתי-חוזר, ואשר על כן הוראותיו של הקונה בייפוי-הכוח, הינן הוראות בלתי-חוזרות.

14. העברה ומשכון של זכויות

14.1 למוכר נתונה הזכות להסב, להעביר ו/או להמחות את חובותיו וזכויותיו מכוח הסכם זה, בכל שלב, לצד ג' כלשהו, אשר יבוא בנעליו, ויקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכר בהתאם להסכם זה. בחתימתו על הסכם זה, נותן הקונה את הסכמתו להמחאה, הסבה והעברה של זכויות וחובות אלה ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה על פי הסכם זה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.

14.2 הקונה לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו עפ"י הסכם זה לצד שלישי כלשהו, אלא בכפוף להסכמת הגורם המממן, בכפוף להסכמת המוכר, אשר עד מועד המסירה יהא רשאי להתנגד להעברה מטעמים סבירים ולאחר מועד המסירה בכפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר במלואן ובמועדן, וכן בכפוף לכך שהסדיר את נושא ההעברה בהתאם למפורט להלן וקיבל הסכמה להעברה מאת המוסד הבנקאי ממנו נטל הלוואה למימון רכישת הממכר, במידה ונטל הלוואה כזו, הכול במצטבר.

14.3 כל עוד לא נרשם בית משותף, ישמש המוכר כ"גורם משכון" בכל הנוגע להעברה של זכויות, ובמידה והקונה יבקש להעביר זכויותיו בממכר לאחרים (להלן: "מקבלי העברה"), יהא הוא רשאי לעשות כן בתנאי שמילא במצטבר אחר כל התנאים דלהלן:

14.3.1 המציא למוכר או לעוה"ד הסכם חתום כדין בינו לבין מקבלי העברה.

14.3.2 המציא למוכר או לעוה"ד אישורים, המעידים כי אין חוב מס רכישה בגין רכישת הממכר מהמוכר, וכן המציא אישורי מס שבח ומס רכישה בגין ההעברה למקבלי העברה, וכן אישור בתוקף מהרשות המקומית (לרבות אישור היעדר חוב היטל השבחה), המעיד כי אין חובות לרשות זו ואין התנגדות מצידה כי יועברו הזכויות מהקונה למקבלי העברה.

14.3.3 המציא למוכר אישור מנציגות הבניין ו/או חברת האחזקה/הניהול כי לא קיימים חובות בגין הדירה עד למועד ההעברה.

14.3.4 המציא למוכר או לעוה"ד אישור מבנק, ממנו נטל משכנתא, לפיו משחרר הבנק את המוכר מהתחייבותו לרישום משכנתא בגין ההלוואה שנטל הקונה לשם מימון רכישת הממכר.

14.3.5 המציא למוכר או לעוה"ד, אישור בכתב של כל אדם/גוף אשר לטובתו נתן המוכר לבקשת הקונה התחייבות לרישום משכנתא ו/או שלטובתו נרשם שעבוד על הזכויות המעיד כי המשכנתא ו/או השעבוד באם היו כאלה – הוסרו מן הממכר.

- 14.3.6 חתם יחד עם מקבלי ההעברה על כתב העברת זכויות, בנוסח שייקבע ע"י המוכר, ובו יקבל מקבל ההעברה על עצמו את התחייבויות הקונה, עפ"י הסכם זה.
- 14.3.7 המציא שני עותקי ייפוי-כוח בלתי-חוזר בחתימת מקבלי ההעברה, בנוסח ייפוי-הכוח המצורף להסכם זה.
- 14.3.8 המציא למוכר או לעוה"ד, כתב התחייבות ושיפוי בחתימת מקבלי ההעברה, בנוסח המצורף כנספח ט' להסכם זה.
- 14.3.9 מקבלי ההעברה שילמו לעוה"ד תשלום עבור הוצאות הטיפול המשפטי ברישום העברת הזכויות מהקונה למקבלי ההעברה בסך הנקוב בצו הממשלתי הרלוונטי.
- 14.3.10 המציא למוכר או לעוה"ד כל מסמך ו/או אישור אחרים, כפי שיידרשו לשם העברת הזכויות.

15. תרופות בשל הפרה

- 15.1 הפר הקונה הוראות הסכם זה, רשאי המוכר לפי שיקול דעתו, למנוע כניסה של הקונה לדירה ו/או לעכב את המסירה ובלבד שהמוכר ינקוט פעולות אלו לאחר שנתן לקונה התראה בכתב בת 10 ימים מראש בהם הקונה לא תיקן את ההפרה.
- 15.2 הפרת הוראות סעיפים 6, 7, 8, 11, 12 ו-13 תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה.
- 15.3 לא שילם הקונה במועד הקבוע בהסכם זה תשלום כלשהו מתשלומי התמורה או כל תשלום אחר החל עליו עפ"י הסכם זה, ישלם הקונה בנוסף לתשלום שבפיגור, כערכו בש"ח במועד המיועד לתשלום, את הפרשי ההצמדה למדד וכן ריבית בשיעור חודשי של 1.5%, כשהריבית מצטברת לקרן בתום כל רבעון (להלן: "ריבית פיגורים"). החובה לשלם ריבית פיגורים תחל מהיום השמיני לאיחור ותחושב החל מהיום הראשון לאיחור. יובהר כי כל תשלום שישלם הקונה באיחור, ייזקף תחילה לסילוק ריבית הפיגורים והפרשי ההצמדה למדד, ולאחר מכן ייזקף ע"ח קרן החוב.
- 15.4 במקרה והסכם זה הופר הפרה יסודית ע"י הקונה ו/או אם בוטל ההסכם על פי בקשת הקונה ומיוזמתו, ישלם הקונה למוכר פיצוי מוסכם בשיעור 10% ממחיר הדירה (כולל מע"מ), מבלי שיהא על המוכר להוכיח את נזקיו וכשהוא צמוד על פי תנאי ההצמדה בהסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר לו זכאי המוכר עפ"י דין. במידה והמוכר יבטל הסכם זה כדין עקב ההפרה היסודית של הקונה כאמור, יהיה הוא רשאי לחלט את הפיצוי המוסכם מתוך כספי התמורה, שכבר שולמו לו ע"י הקונה עד אותו מועד.
- 15.5 בוטל ההסכם עקב הפרתו היסודית ע"י הקונה, תהא למוכר זכות לעשות כל שנדרש לשם סילוק כל סכום המגיע מאת הקונה לכל בנק ו/או אדם ו/או רשות, שהעמידו לזכות הקונה כספים למימון רכישת הממכר, וזאת על מנת לשחרר את הממכר מהמשכנתא ו/או את המוכר מהתחייבותו לרישום משכנתא, ולשם כך רשאים המוכר ועוה"ד לעשות שימוש בייפוי-הכח הבלתי-חוזר, שנחתם ע"י הקונה עפ"י האמור בהסכם. הקונה יישא בכל הוצאות המוכר בפעולות אלה.
- 15.6 בוטל הסכם זה כדין ע"י המוכר עקב הפרתו היסודית ע"י הקונה, יהא זכאי המוכר למכור את הממכר לכל צד שלישי שימצא לנכון, וכן ישיב לקונה את הכספים, ששולמו עד למועד הביטול, בניכוי הפיצוי המוסכם ובניכוי הוצאותיו הקשורות בבטחות עפ"י חוק מכר דירות הבטחת השקעות, וכל ההוצאות שהושתו על המוכר לצורך מכירת הממכר לקונה אחר, לרבות הוצאות ונזקים בגין שינויים ותוספות שבוצעו בנכס לצורך השבת המצב לקדמותו על פי המפרט המצורף להסכם. מובהר בזאת, שהקונה לא יהיה זכאי לקבל מהמוכר החזר על תוספות או שינויים שהוא ביצע בדירה.
- החזר הכספים יבוצע בתוך 21 ימי עסקים מיום הביטול ובכפוף לכל עיכוב שאינו בשליטת המוכר, לרבות כתוצאה מעיכובים שנבעו מהגורם המממן ולאחר מחיקת הערת האזהרה שנרשמה על שמו, ככל שתירשם, קבלת אישורים לרשויות המס וכנגד אישור מהקונה כי הושבו הכספים המגיעים לו

על פי הוראות ההסכם וכי אין ולא יהיו לו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בקשר עם ההסכם וביטולו וזאת בנוסח שיהיה מקובל על המוכר ומאומת ע"י עורך דין

מובהר כי המוכר לא יהא אחראי לכל נזק שעלול להיגרם לקונה כתוצאה מביטול ההסכם, לרבות לעניין ריביות שנגבו או יגבו ממנו בגין כספי התמורה ששולמה..

15.7

15.7.1 לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו 60 ימים מתום המועד הקבוע בהסכם זה, זכאי הקונה לפיצוי, בלא הוכחת נזק, בסכום כמוגדר בחוק המכר דירות, כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו החל מהמועד הנקוב בנספח א' להסכם זה ועד להעמדת הממכר לרשותו כלהלן:

15.7.1.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 וזאת בעבור התקופה שתחילתה במועד הנקוב בנספח א' להסכם זה וסיומה בתום 8 חודשים מאותו מועד.

15.7.1.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 וזאת בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד הנקוב בנספח א' להסכם זה ואילך.

15.7.2 הפיצוי הקבוע בסעיף זה לעיל ישולם בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצוי בגין 60 הימים שתחילתם במועד הקבוע בהסכם זה ישולמו בתום 60 הימים האמורים.

15.7.3 על אף האמור לעיל מובהר כי איחור במסירת הממכר בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 7.5 ו/או בסעיף 9.2.4 ו/או בסעיף 9.4 להסכם זה לא יזכה את הקונה בקבלת פיצוי כלשהו.

15.7.4 בחלוף 6 חודשים בהם שולם לקונה הפיצוי כאמור בסעיף זה, יהיה זכאי הקונה לכל סעד, המוקנה לו עפ"י כל דין כנגד המוכר עקב האיחור. אולם בכל מקרה לא יהיה הוא זכאי לכל פיצוי נוסף לגבי 6 החודשים הנ"ל מלבד הפיצוי הנזכר במפורש בסעיף זה לעיל ולא יהיה זכאי הקונה לבטל ההסכם עקב האיחור עד תום אותם 6 חודשים.

15.8 קודם לנקיטת צעדים ע"י צד מצדדי הסכם זה כנגד משנהו עקב הפרה יסודית של ההסכם, יהא חייב הצד המקיים להתריע בכתב בפני הצד המפר לתקן את ההפרה, ובמידה וזו לא תוקנה בתוך 7 ימים, יהא רשאי הצד המקיים לנקוט בכל הסעדים, העומדים לרשותו עפ"י ההסכם ועפ"י כל דין במקרה כזה, לרבות בדרך של ביטול ההסכם. המוכר יהא זכאי לעשות כל פעולה בקשר עם הדירה במפורט בסעיף זה לעיל, בחלוף 30 יום מתאריך משלוח הודעת הביטול אם הקונה לא תיקן את ההפרה היסודית.

15.9 בוטל ההסכם כדין בגין הפרתו היסודית ע"י הקונה, מתחייב הקונה להחזיר למוכר לאלתר את פנקס השוברים ואת כל ערבויות עפ"י חוק המכר דירות הבטחת השקעות, שנמסרו לידי.

16. שונות

16.1 במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין האמור בגוף ההסכם לבין אחד מנספחיו, יגברו הוראות ההסכם, למעט אם צוין בנספח מפורשות כי הוראותיו גוברות על הוראות ההסכם. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין האמור במפרט הטכני לבין התכניות שצורפו לו, יגברו הוראות המפרט הטכני.

16.2 שום ויתור, ארכה, שיהוי, הנחה או שינוי כלשהו בתנאי הסכם זה, על נספחיו, לא יהיו ברי תוקף ולא יהיה בהם בכדי לחייב, אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו ע"י הצדדים. איחור במימוש זכויות המוכר לא ייחשב כווייתור ולא ישמש לצורך פירושו של הסכם זה.

- 16.3 מוסכם בזאת על-ידי הצדדים כי עם חתימתו של הסכם זה בטל ביטול גמור כל מסמך, שנערך או נחתם בין הצדדים קודם לחתימתו, במידה ונערך או נחתם. הצדדים מצהירים ומסכימים במפורש כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממציים את מלוא ההסכמות ביחס לממכר ולעסקה נשוא הסכם זה, והקונה מצהיר ומאשר כי יהיה מנוע מלהסתמך על כל הצעה, פרסום, תרשים, צילום, פרוטוקול, פרוספקט, הדמיה, מבצע מכירות, מצגים והצהרות למיניהם ולסוגיהם, בין בכתב ובין בע"פ, אשר נעשו ו/או פורסמו באופן כלשהו בקשר לפרויקט ולממכר ו/או אשר הוחלפו בין הצדדים ו/או נציגיהם ו/או מי מטעמם, וזאת כל עוד אינם נכללים במפורש בהסכם זה ובנספח מנספחיו.
- 16.4 המוכר מסכים כי במקרה והקונה הינו יותר מאדם אחד, הרי כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך כלשהו הקשור בהסכם זה, תחייב חתימתו ללא סייג וערעור אף את יתר יחיד הקונה. אין באמור כדי לשחרר מי מיחיד הקונה מביצוע הפעולות הנדרשות על פי ההסכם.
- 16.5 במקרה בו יתברר כי ההתקשרות עם הקונה בהסכם זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין, לרבות במקרה של פסול דין, תושב חוץ וכיו"ב. מתחייב הקונה להמציא למוכר את האישור ו/או ההיתר וזאת תוך 60 יום ממועד החתימה על הסכם זה או דרישת המוכר. לא המציא הקונה את האישור ו/או ההיתר במועד, יהא המוכר רשאי לבטל את ההסכם על פי תנאי ביטול ההסכם במקרה של הפרה יסודית כקבוע בהסכם זה.
- קונה שהינו תושב חוץ ימסור למוכר ייפוי-כוח למיופה כוח בעל מען קבוע בישראל אשר ישמש כשלוחו של הקונה ומענו ישמש לצורך ביצוע כל פעולה ושליחת כל הודעה לקונה ועבורו, בכל הקשור להסכם ונובע ממנו.
- 16.6 מוסכם כי הקונה לא זכאי לנכות או לקזז כל סכום ממחיר הדירה ו/או מכל סכום אחר שהוא חייב למוכר על פי ההסכם.
- 16.7 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתם ע"י מורשי החתימה מטעם המוכר.
- 16.8 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה ומשלוח הודעות על-פיו הינן כמפורט במבוא להסכם זה לעיל. כל הודעה לפי הסכם זה תיעשה בכתב ותימסר באופן אישי בכתובת דלעיל, או תשוגר בדואר רשום או הועבר בדואר אלקטרוני.
- הודעה שנשלחה בדואר רשום לפי הכתובות דלעיל תיחשב כהודעה שהגיעה ליעדה כעבור 72 שעות מעת שנשלחה מסניף דואר בארץ.
- הצדדים מתחייבים להודיע האחד למשנהו ולעוה"ד בכתב על כל שינוי בכתובתם ביחס לנקוב במבוא להסכם זה.
- 16.9 הקונה נותן בזאת את הסכמתו לקבל בדואר אלקטרוני מהמוכר, קבלה ו/או חשבונית חתומה בחתימה אלקטרונית מאובטחת או מאושרת, בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001.
- 16.10 בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה את הסכמתו לקבלת מידע ו/או עדכונים ו/או חומר שיווקי מהמוכר, בדואר אלקטרוני ו/או במסרונים SMS בהתאם לחוק התקשורת (בזק ושידורים) (תיקון מס' 40), התשס"ח-2008 וידוע לו כי באפשרותו לבקש הסרה מרשימת התפוצה בכל עת. הקונה נותן את הסכמתו שהמידע שהוא מוסר למוכר יוחזק כולו או חלקו אצל המוכר ו/או אחרים מטעמו וישמש את האחרונים לצורך קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לו, לרבות לצורך הפניות של המוכר לקונה בהצעות שונות רלוונטיות.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

הקונה

המוכר

נספח א' - תיאור הממכר

הקונה: _____

בניין א'

דירה מס' _____

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

הצמדות:

חניה מס' _____ - כמסומן בתוכנית המצורפת.

מחסן מס' _____ - כמסומן בתוכנית המצורפת.

מועד מסירה (בכפוף לכל איחור מוצדק עפ"י תנאי הסכם המכר): _____.

אלמוג כרמל מערב

נספח ב' - תמורה ותשלומים - מבצע למחזיקי כרטיס מצר - 3/2019

הקונה:

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

מס' דירה: _____

תאריך חתימת ההסכם: _____

1. בתמורה לרכישת הממכר ישלם הקונה למוכר סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) (להלן: **"התמורה הכוללת מע"מ"**).

התמורה הנקובה לעיל הינה מחיר הממכר בלבד, כולל מע"מ, והיא אינה כוללת הוצאות שונות כמפורט בהסכם המכר גופו.

2. מובהר, כי התמורה הכוללת מע"מ וכל תשלומי התמורה כפירוטם להלן, מחושבים על פי מס ערך מוסף כשיעורו במועד חתימת נספח זה, קרי 17%. במידה ושיעור המע"מ ישתנה, תשונה יתרת התמורה הכוללת מע"מ בהתאם, לפי שיעורו של המע"מ כפי שיקבע בחוק מעת לעת וכפי שיהיה בעת התשלום בפועל.

3. התמורה תשולם במועדים כדלקמן:

3.1 סך של _____ ₪ (_____ ש"ח) ישולם בתוך 2 ימי עסקים מיום חתימת הסכם זה (סך השווה ל- 7% מהתמורה אשר יופקד בנאמנות במועד חתימת הסכם המכר בידי הנאמן, עו"ד רפי שחם, ויועבר לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות שובר מפנקס השוברים, שיונפק על ידי הבנק המלווה).

3.2 סך של _____ ₪ (_____ ש"ח) ישולם עד ליום _____ (סך השווה ל- 13% מהתמורה אשר ישולם באמצעות פנקס השוברים עם קבלתו).

3.3 סך של _____ ₪ (_____ ש"ח) ישולם עד ליום _____ (סך שלא יעלה על 50% מהתמורה אשר ישולם בחודש יולי שנת 2021, באמצעות הלוואה אותה יקבל הקונה מבנק (להלן: **"בנק נותן ההלוואה"**), עמו יתקשר המוכר לצורך העמדת הלוואות לרוכשי דירות בפרויקט, והכל בהתאם לתנאים והוראות הבנק נותן ההלוואה והמוכר (להלן: **"ההלוואה"**)).

3.3.1 ידוע לקונה כי סכום ההלוואה לא יעלה בכל מקרה על סך השווה ל- 50% מסכום התמורה. שיעורה הסופי של ההלוואה ייקבע בהתאם לשיקול דעת הבנק נותן ההלוואה וכללי בנק ישראל. תקופת ההלוואה תהיה בת 36 חודשים.

3.3.2 המוכר יישא בריבית בגין ההלוואה למשך תקופת ההלוואה - 36 חודשים ממועד העמדת סכום ההלוואה. מובהר כי כל האחריות לעמידה בתנאי ההלוואה תהא של הקונה בלבד.

3.3.3 למען הסר ספק, מובהר כי בתום 36 החודשים יחזיר הקונה לבנק נותן ההלוואה את סכום קרן ההלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה בלבד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו של המדד הנ"ל, והכול כפי שייקבע בתנאי ההלוואה - או יאריך את תקופת ההלוואה בתנאים שישוכמו עם הבנק נותן ההלוואה.

3.3.4 הקונה יהיה אחראי למלא באופן מלא ומדויק אחר התנאים והדרישות כפי שייקבעו על ידי הבנק נותן ההלוואה על מנת שהבנק נותן ההלוואה יעמיד לקונה את ההלוואה.

3.3.5 מוסכם בזאת, כי אי קבלת הלוואה, מכל סיבה שהיא, לא תשמש לקונה כצידוק לאיחור בביצוע איזה מהתשלומים במועדים הנקובים בהסכם זה על נספחיו, וכי המוכר לא יישא באחריות כלשהי לאישור ו/או לביצוע ההלוואה.

3.3.6 במקרה בו יאפשר הבנק העמדת הלוואה בסכום הנמוך מסך השווה ל-50% מתמורת הדירה, ישולם ההפרש בין 50% מתמורת הדירה לסכום ההלוואה שתועמד בפועל או סך השווה ל-

50% מתמורת הדירה, באמצעות פנקס השוברים, עד ליום _____ (בחודש יולי שנת 2021).

3.4 סך של _____ ₪ (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, כקבוע בסעיף 5 להלן, ישולם עד ליום _____ (סך השווה ל-25% מהתמורה אשר ישולם באמצעות פנקס השוברים בחודש יולי שנת 2023).

3.5 סך של _____ ₪ (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, כקבוע בסעיף 5 להלן (סך יתרת התמורה בגובה 5% מהתמורה), ישולם עד ארבעה עשר ימי עסקים לפני מועד המסירה של הממכר.

4. התמורה, וכל תשלום מתשלומי התמורה כוללים מס ערך מוסף כחוק כאמור לעיל, שישולם ביחד עם כל תשלום, עפ"י שיעורו של המע"מ ביום ביצוע התשלום.

כקבוע בהסכם, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה הכוללת מע"מ ישירות לחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי התשלום.

ידוע לקונה שכל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום לא יהווה תשלום על חשבון רכישת הממכר.

5. לכל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, וכי חישוב הפרשי ההצמדה שישלם הקונה למוכר ייעשה כדלקמן:

"המדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו של המדד הנ"ל.

"המדד הבסיסי" - משמעו המדד של חודש יוני שנת 2021 שפורסם ב- 15 לחודש יולי שנת 2021.

"המדד החדש" - משמעו, המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה למוכר, על חשבון התמורה, ובלבד שהתשלום בוצע עד ל- 14 לחודש.

תשלום שיבוצע החל מה- 15 לחודש (לרבות בכל שעה שהיא במהלך ה- 15 לחודש), הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שיפורסם בצהרי היום ה- 15 לחודש גם אם התשלום בוצע בבוקר אותו יום.

אם במועד ביצועו של תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם למוכר הפרשי הצמדה, כמתחייב משיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

מוסכם בזה, כי ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הקונה בהקטנת סכום היתרה המגיעה למוכר מהקונה ו/או בהקטנת התשלום שהתחייב לשלם.

לפיכך, בכל מקרה לא יפחת שיעורם של תשלומי התמורה מן הסכומים הנקובים בסעיף 3 לעיל.

6. מוסכם, כי על אף האמור בסעיף 12.5 להסכם המכר, הקונה לא יישא בשכ"ט בקשר לכל פעולות הרישום שבאחריות המוכר כמפורט בהסכם המכר.

7. באחריות הקונה לשלם את התמורה במועדים הקבועים בנספח זה בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית, ככל שתהיה, וזאת מבלי להשית על החברה כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום. בטרם כל תשלום, באחריות הקונה לפנות למוכר לקבלת תחשיב הפרשי הצמדה וריבית נכון למועד התשלום בפועל.

8. הקונה רשאי להקדים מועד תשלום מתשלומי התמורה, ובלבד שהודיע על כך למוכר 7 ימים מראש ובכתב, וכפוף לכך שכל סכום שיוקדם לא יפחת מסך של 100,000 (מאה אלף) ₪. הקדים והעביר הקונה, שלא על דעת המוכר, סכום קטן מ-100,000 ₪, יחויב הקונה בגובה העמלה שתגבה מהחברה ע"י הבנק המלווה. מובהר, כי הקדמת מועד תשלום כאמור בסעיף זה, אין בה כדי לשנות מהתחייבויות המוכר ו/או הקונה על פי הסכם זה.

9. במקרה בו יוקדם מועד המסירה הקבוע בהסכם למועד מוקדם יותר ממועדי התשלום המפורטים לעיל, מתחייב הקונה להקדים את ביצוע כל התשלומים, שטרם שולמו עד מועד המסירה המוקדם ופירעון התשלומים בפועל יהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה בפועל לקונה.

הקונה

המוכר

נספח ו'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי - חוזר

א. אני/ו החתומים/ים מטה :

שם: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד ממננים ומיפהים בזאת את כוחו/ם של עו"ד ברוריה לקנר ו/או עו"ד רפי שחם ו/או ו/או יפעת אפשטיין ו/או ויקטור שטקל ו/או עופר דנברג ו/או כל עו"ד ממשד עורכי הדין בן-שחר, לקנר ושות', ו/או מי ממורשי החתימה של חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514389220, כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את כל הפעולות להלן וכל חלק מהן:

1. לקבל ו/או לרשום על שמינו זכויות בעלות ו/או חכירה מהוננת לדורות בנכס המפורט להלן:
דירה מס' _____ בבניין _____ בפרויקט "נוה דוד" (להלן: "הנכס"), שנבנה בגוש 10751 חלקות 9, 13-20, 24-25, 26 (חלק), 27, 51, 61 (חלק), 62, 69, 70 (חלק), 72 (חלק) וגוש 10743 חלקה 160 (חלק), מגרשים 1001-1002, 2000-2002, 3001-3005, 4001-4005, עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' 304-013724 חפ/מק/א2188, בשכונת נווה דוד בעיר חיפה (להלן: "המקרקעין") ואשר נרכשה בהתאם להסכם בינינו לבין חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 (להלן: "ההסכם").
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה לרשום הערת אזהרה לטובתנו ולטובת בנק למשכנתאות מטעמנו בפנקסי המקרקעין, על שטרי מכר, בקשה לרישום במקרקעין וכן על כל מסמך אשר יידרש לצורך רישום זכויותינו בנכס בפנקסי המקרקעין.
3. לפעול בשמינו ובמקומינו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מביצוע ולביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום המקרקעין בהם מצוי הנכס בין על פי זיהויו כנזכר לעיל ובין על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו.
- לצורך הפעולות האמורות לעיל לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרות מכל סוג ובין השאר ויתור על שטחים לצורך מדרכות, דרכים, מבני ושטחי ציבור, תשתיות שונות, חדרי טרנספורמציה, צנרת, שטחי גינון ונטיעות וכיו"ב.
4. להגיש בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין ועל פי דרישות המפקח על בתים משותפים, והכל לצורך רישום הבניין שייבנה בתחומי המקרקעין כבית משותף. כמו כן לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, עפ"י דרישות המפקח על בתים משותפים ומכוח התחייבויותינו עפ"י ההסכם, והכל לצורך רישום הבניין שייבנה בתחומי המקרקעין הנ"ל, כבית משותף, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית המשותף, ובין השאר לצורך רישום הצמדה, ייחוד הערת אזהרה, רישום זיקות הנאה, לרבות זיקות הנאה לעניין חניות הבניין, הכניסה והגישה אליהן ולעניין הבטחת מעבר לשרות, פינוי ורכב חירום, לצורך רישום זכויות הולכה, זכויות מעבר, זכויות מעבר ייחודיות לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי הרכוש המשותף, לצורך רישום שעבודים, לצורך הגדרת היחסים בין בעלי יחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, לרבות רישום הערות מתאימות בדבר הגבלת השימוש בנכס למטרתו עפ"י ההסכם, וכן לעניין הצמדות, לעניין הרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים, וכן להסכים להכפפת כל רישום לזיקת הנאה קיימת.
- (ביפוי כוח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית עפ"י דין למשתמש, מחזיק או בעלים של זכויות בתחום "הנכס").
5. בעת רישום הבית משותף לקבוע את השטחים המשותפים ואת השטחים שיוצמדו לממכר ו/או ליחידות אחרות בבניין ו/או בנכס, וכן להוציא שטחים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות מסוימות בבניין, לקבוע כי מתקנים מסוימים בתחומי הרכוש המשותף וכן דרכי גישה, דרכי גישה לחניון, דרכי פינוי ומעברים יהיו משותפים, לקבוע מיקומם של תשתיות שונות ומוליכים שונים וכן לקבוע את הוצאות זכויות בניה מכל סוג שהוא מהרכוש המשותף, ניצולן בכל דרך שהיא, הצמדתן ליחידות מסוימות ורישום זכויות הבניה בפנקס רישום המקרקעין בכל דרך שהיא.
6. בכל הכרוך, הקשור והנובע לאמור לעיל, להגיש בקשה או בקשות לתיקון צו הרישום המקורי או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל, לרבות תיקון ביחס להצמדות ושינויים ברכוש המשותף. כל תיקון ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופי הכוח הנ"ל.
7. לחתום על בקשה לייחוד הערות אזהרה ביחס לנכס.
8. לרשום הערת אזהרה או הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס אחר המתנהל עפ"י דין בדבר זכויותינו ו/או בדבר ייפוי כוח זה ו/או בדבר התחייבויותינו על פי ההסכם בדבר הכוחות המוענקים למיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה, לצמצמה ו/או לייחודה לתחומי הנכס או הזכות הספציפית, במסגרת כל פעולה שנעשית על פי ייפוי כוח זה, וכן למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור וכן כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות כל גוף שילווח לנו כספים.
9. להסכים בשמנו ובמקומנו, ולחתום בשמינו ובמקומנו, על כל בקשה ו/או הסכמה לרישומה של משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלת סכום, לטובת הגורם המממן, על זכויות אלמוג פינוי בינוי בע"מ, וזאת אף לאחר שנרשמה הערת אזהרה לטובתנו בקשר להסכם המכר וכן לפעול בשמנו ובמקומנו כמתחייב מהאמור בנספח הליווי המהווה נספח להסכם.

10. להחזיר ולפדות בשמנו ובמקומנו כל הלוואה שנטלנו בקשר לרכישת הנכס מכל גוף, בהתאם לדרישת אותו גוף ולבטל ולמחוק כל הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא שניתנה לטובת אותו גוף, וכן לקבל בשמנו ובמקומנו כספים כלשהם מכל גוף שהוא, לשם סילוק המשכנתאות ו/או למטרות האחרות עפ"י ייפוי כוח זה. כמו כן לבקש ולקבל מכל גוף, אשר הוציא ו/או יוציא לטובתנו ערבות/יות בנקאית או כל בטוחה אחרת על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, להבטחת תשלומים ששילמנו על חשבון תמורת הנכס, ובמקרה של מימוש הערבויות, את סכום חובנו לבנק ממנו קיבלנו הלוואה למימון תמורת הנכס, עפ"י הסכום שיהיה תקף עפ"י הודעת הגורם המממן ממנו קיבלנו הלוואה כאמור.
11. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיופי כוחנו רשאים לרשום על שמ"נו את הנכס בדרך של רישומו בשמנו במסגרת צו בית משותף עפ"י ההסכם.
12. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פקיד ההסדר, מיסוי מקרקעין, הוועדות לתכנון ולבניה, רשם המשכונות, בפני עורך דין או במשרדי הרשות המקומית ו/או בפני כל רשות ו/או גוף אחרים ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התקנונים, השעבודים, ההסכמים, זיקות הנאה, התעודות והניירות שיידרשו כאמור, לרבות ביטולם ו/או מחיקתם, ולרבות על כל טרנסקציות, פעולות, תכניות, התחייבויות, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות לפטור ממס שבח מקרקעין וכל מס, היטל ואגרה לסוגיהם, להגיש השגות, ערעורים ומסמכים למיניהם, שיידרשו לדעת מיופי הכח לשם ביצוע כל פעולה עפ"י ייפוי כוח זה, ובכלל זה על שטרי מכר, שטרי שכירות, שטרי משכנתאות ושטרי פדיון משכנתאות, וכן על כל מסמך אחר בקשר לנכס והנובע ממנו.
13. למנות עורך דין, ארכיטקט, שמאי, מעריך או כל אדם אחר אשר לשירותיו יזדקקו מיופי הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
14. לסלק, לשלם בשמ"נו ועל חשבונינו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, כמתחייב מהתחייבויותינו עפ"י ההסכם, ולשם השגת מטרות ייפוי כוח זה, ולהשיג כל אישור, מסמך ותעודה הקשורים עם הפעולות נשוא ייפוי כוח זה.
- א. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות צדדים שלישיים אחרים, לרבות אלמוג פינוי בינוי בע"מ ו/או עיריית חיפה ו/או רוכשי נכסים אחרים מן החברה הנ"ל, הכול בהתאם למפורט בהסכם, ולכן הננו שוללים מעצמנו, מהבאים מכוחנו ומחליפינו את הכוח לבטלו או לשנותו.
- ב. מיופי הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם.
- ג. פעולות שייעשו ע"י מיופי כוחנו הנ"ל יחייבו אותנו ואת כל הבא במקומנו והננו מסכימים מראש לכל מעשיהם של כ"א ממיופי כוחנו הנ"ל שייעשו מתוקפו של ייפוי כוח זה ומאשרים מראש כל מעשה כאמור ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם.

ולראייה באתי/נו על החתום,

יום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימה: _____

חתימה: _____

נספח ז' להסכם מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")

פרויקט אלמוג כרמל מערב

דירה מס' _____

בנין א'

אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 4-468243-51. בין :

מצד אחד

(להלן: "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצד שני

(להלן: "הקונה")

1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:
2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

2.1 מסר לקונה בטוחה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הבטוחה;

2.2 ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

2.3 שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

2.4 רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

2.5 העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2.1 או 2.2 יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2.3, 2.4 או 2.5, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

ב2. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2.1 או 2.2.

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הבטוחה, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

1א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2.1 או 2.2 לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2.1 לעיל.

חתימה

שם הקונה

חתימה

שם הקונה

נספח ח'

פרויקט אלמוג כרמל מערב

דירה מס' _____

תאריך: _____

לכבוד

גב' מאיה אלדמע-קמחין, עו"ד

זמיר 19

הוד השרון

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

(להלן: "הנאמן")

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזר לנאמן

הואיל

וביום _____ נחתם בין ה"ה _____ (להלן: "הקונה") לבין אלמוג פינוי בינוי בע"מ (להלן: "המוכר") הסכם מכר, במסגרתו רכש הקונה מהמוכר דירה המסומנת במספר __ בניין __ שנבנה על המקרקעין הידועים כגוש 10751 חלקות 9, 20-13, 25-24, 26 (חלק), 27, 51, 61 (חלק), 62, 69, 70 (חלק), 72 (חלק) וגוש 10743 חלקה 160 (חלק), מגרשים 1001-1002, 2000-2002, 3001-3005, 4001-4005, עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' 304-013724 חפ/מק/2188א', בשכונת נווה דוד בעיר חיפה (להלן: "ההסכם", "הדירה" ו-"המקרקעין", בהתאמה);

והואיל

והמוכר התקשר עם גורם מממן (להלן: "הגורם המממן") בהסכם לליווי פיננסי להקמת הבניין ולרבות לעניין הנפקת בטוחה עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר") לרוכשי יחידות דירור בבניין ובהתאם להוראות חוק המכר הנפיק המוכר לקונה, באמצעות הגורם המממן, בטוחה מסוג ערבות בנקאית (להלן: "הבטוחה");

והואיל

ובהתאם להוראות ההסכם, במועד מסירת החזקה של הדירה לקונה, עליו למסור לידיך הנאמנות את הבטוחה.

לפיכך, הקונה ממנה אותך כנאמן מטעמו, והנך נדרשת להחזיק בידיך הנאמנות בבטוחה ולפעול בהתאם להוראות שיפורטו להלן:

1. לקבל מהקונה את הבטוחה ולהודיע למוכר על קבלת הבטוחה לידיך הנאמנות.
2. לאחר שהמוכר עמד בכל התנאים שיפורטו להלן להשיב לגורם המממן/למוכר את הבטוחה:
 - 2.1 המוכר אישר בכתב לנאמן כי השלים את בניית הדירה והציג לנאמן פרוטוקול מסירה, חתום על ידי הקונה, לפיו נמסרה לקונה החזקה בדירה.
 - 2.2 הגורם המממן הנפיק לקונה מכתב החרגה סופי לפיו הדירה מוחרגת מתחולת השעבוד הרשום על המקרקעין לטובת הגורם המממן.
 - 2.3 נחתם חוזה חכירה בין הקונה לרשות מקרקעי ישראל בקשר לדירה או נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בפנקסי המקרקעין.
3. שכר טרחתך בעבור היותך נאמן כאמור לעיל הינו סך של 100 ₪ בתוספת מע"מ, בו יישא הקונה.
4. עם השבת הבטוחה לגורם המממן/למוכר, הנך פטורה ומשוחררת מכל חובותיך כנאמנה כלפינו, ובלבד שפעלת כאמור בכתב הוראות זה.
5. בכל מקרה בו יתעורר אצלך ספק כלשהו בדבר השבת הבטוחה לגורם המממן/למוכר או בדבר אופן פעולתך בכל הקשור לבטוחה, תהיי רשאית לפנות לבית המשפט המוסמך לשם קבלת הוראות, מבלי שתהיה לנו כל

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגדך בשל כך. הקונה יישא בהוצאותיך ובשכר טרחתך בפנייה לבית המשפט במקרה כאמור.

6. הננו פוטרים אותך ומי מטעמך מאחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבויותיך על פי כתב נאמנות זה - להוציא התנהגות העולה כדי זדון.

ולראיה באתי על החתום :

חתימה

שם הקונה

חתימה

שם הקונה

אני הח"מ מסכימה לשמש כנאמן עבור הקונה ומתחייבת לפעול בהתאם לכתב הוראות זה.

מאיה אלדמע-קמחין, עו"ד

אלמוג כרמל מערב

נספח ט'

כתב התחייבות ושיפוי

אני הח"מ, _____, בעל דירה קיימת/ רוכש דירה בבניין ברחוב _____ שבו הוגשה בקשה להיתר בניה לפי תכנית חפ/2188א', הידועה גם כדירה מס' / תת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש 10751 (להלן: "הדירה"), מצהיר, מסכים, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

1. ידוע לי כי נחתם בין אלמוג פינוי בינוי בע"מ (להלן: "החברה") לבין עיריית חיפה (להלן: "העירייה") הסכם (להלן: "ההסכם"), לפיו התחייבה החברה לבנות בשלב 2 של הפרויקט ובבניין במגרש 2002, שטח ציבורי (להלן: "השטח הציבורי"), שימש לצרכי ציבור (תחנה לבריאות המשפחה/טיפת חלב ו/או מועדון לקשיש ו/או כל שימוש ציבורי אחר נדרש). הגישה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מן הגישה לבניין במגרש 2002 ונגישה לקהל היעד של מבנה הציבור/התחנה לבריאות המשפחה. בנוסף לכניסה נפרדת למבנה הציבורי יוקצו עבור השטח הציבורי לפחות 15 חניות עיליות נפרדות, כולל חנית נכים, על פי התקן התקף.
העתק מההסכם נמסר לי על ידי החברה.
2. ידוע לי כי במידה והעירייה תחליט לשנות את השימוש הציבורי בשטח הציבורי ו/או בכל חלק ממנו היא תהיה רשאית לעשות זאת מבלי שתידרש לקבל את הסכמת החברה ו/או חברת הניהול ו/או בעלי הזכויות בבית המשותף שירשם ואשר יכלול את השטח הציבורי. החברה ו/או חברת הניהול ו/או בעלי הזכויות בבית המשותף לא יתנגדו לשינוי השימוש הנ"ל והוראה על האמור בפסקה זו לעיל תירשם בתקנון הבית המשותף.
3. כמו כן ידוע לי כי החברה תבנה בבניין במגרש 2002 מקלט ציבורי בשטח של כ- 100 מ"ר, שהכניסה אליו תהיה מרחוב אמציה ותבנה רמפה שתוביל למקלט זה. בעת רישום הבניין שייבנה במגרש 2002 כבית משותף, יירשם המקלט החליפי (כולל הגישה/הכניסה הנפרדת אליו) כיחידת רישום נפרדת בבעלות העירייה. העירייה תהיה רשאית לעשות במקלט שימוש ציבורי אחר אם וכאשר לא יהיה בו צורך יותר. ידוע לי כי הוראה זו תופיע בתקנון הבית המשותף שירשם. כמו כן ידוע לי כי העירייה רשאית לעשות במקלט החליפי שימוש משני וכי גם הוראה בנוגע לכך תופיע בתקנון הבית המשותף שירשם.
4. ידוע לי כי עם סיום הפרויקט תועבר תחזוקת הפרויקט והבניינים שבו לחברת ניהול ובהתאם תומחה לחברת הניהול גם אחריותה של החברה בגין המקלט החליפי ושטח הגישה/הכניסה הנפרדת אליו ובגין השטח הציבורי והחניות המשמשות אותו.
5. ידוע לי כי בעלי הזכויות בבית המשותף, אשר ירשם ואשר יכלול את שטח המקלט החליפי (כולל שטח הגישה אליו) ו/או את השטח הציבורי (והחניות המשמשות אותו), ובכללן הח"מ, יתחייבו לשאת בהוצאות ו/או בתשלום לחברת הניהול בגין המחאות אחריותה של החברה כמפורט לעיל ובין היתר בהוצאות ביטוח שתערוך חברת הניהול בגין אחריות החברה שהומחנה לה על פי סעיף זה. הוראה על כך תירשם בתקנון הבית המשותף.
6. העירייה לא תידרש לשלם דמי ניהול ו/או דמי ועד בית ו/או תשלום אחר כלשהו לחברת הניהול ו/או לכל גורם אחר.
7. ידוע לי כי החברה תבנה, ממפלס 0 ועד למפלס 1- ומתחת לשטח הציבורי הפתוח ("השצ"פ"), דרך גישה לחניות הפרטיות שיבנו בבניינים במגרשים 2001 ו-2002 של הפרויקט וכי השצ"פ ימשיך להתקיים ללא הפרעה במפלס הקרקע (מפלס 0) וכי לא תבנה חניה פרטית מתחת לשצ"פ אלא כאמור, דרך גישה לחניות הפרטיות בלבד וכי בעת רישום הבניינים שייבנו במגרשים 2001 ו-2002 כבית/בתים משותף/ים תירשם בשטח דרך הגישה לחניות הפרטיות זיקת הנאה ללא תמורה, זכות מעבר לחניות הפרטיות, לטובת בעלי הזכויות בחניות הפרטיות.
8. בעלי הזכויות בדירות בפרויקט מתחייבים לשמור על ניקיונה, תקינותה ושלמותה של דרך הגישה, להחזיק את דרך הגישה במצב טוב ותקין, לעשות בה שימוש סביר וזהיר, בהתאם ובכפוף, להוראות כל דין והסכם זה, וכן למנוע, כל אבדן ו/או פגיעה ו/או קלקול ו/או נזק לדרך הגישה ו/או לכל חלק ממנה ו/או לתכולתה ו/או לשצ"פ ו/או לחלקות סמוכות של העירייה ו/או למנוע כל מפגע מסוג כלשהו העלול להיגרם בשל השימוש בדרך הגישה. אם יוצר מפגע כזה מתחייבים הם לסלקו מיד לאחר דרישתה הראשונה של העירייה ו/או כל רשות הנוגעת בדבר ו/או לתקנו ו/או לשפות את העירייה בגין תיקונו.

9. העירייה (ו/או מי שהיא תרשה לו) תהיה רשאית להיכנס לדרך הגישה כדי לגשת לתשתיות הנמצאות בדרך הגישה לבדקן ו/או לתקן אותן.
10. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית להעביר תשתית תת קרקעית לרבות צינורות למים ו/או לרשת בקרת רמזורים ו/או לתיעול ו/או לביוב ו/או לגז דרך שטח הגישה לחניות הפרטיות וזאת בתנאי שהעירייה לא תמצא דרך סבירה אחרת לביצוע תשתית זו וכי קיומה של תשתית כאמור לא ימנע שימוש בשטח למעבר לחניות הפרטיות וזאת בתיאום עם בעלי זכויות בבניינים שבפרויקט, ועל חשבון העירייה ואחריותה.
11. ידוע לי כי ההוראות דלעיל יחייבו גם את בעלי הזכויות בחניות הפרטיות - מוטבי זיקת ההנאה ויכללו בתנאים המיוחדים של זיקת ההנאה שתירשם כאמור לעיל לטובת בעלי הזכויות בחניות הפרטיות והן בתקנון הבית המשותף שירשם בתום הקמת הפרויקט ואשר יכלול בשטחו את החניות הפרטיות אליהן מובילה דרך הגישה.
12. אני מתחייב ליידע כל מי שירכוש ממני זכויות בדירה בכל האמור לעיל ולהחתימו על כתב התחייבות ושיפוי בנוסח זהה בעת מכר הזכויות.

ולראיה באתי על החתום

חתימה

חתימה

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזאת כי כתב התחייבות ושיפוי זה נחתם ע"י מר/גב' _____, אשר זוהה על ידי על פי ת.ז. מס' _____ / המוכר לי אישית, לאחר שהוראותיו הוסברו לו.

חתימה, חותמת ומספר רשיון

תאריך

אלמוג כרמל מערב

נספח י'

נספח להסכם מכר מיום _____ (להלן: "הסכם המכר")

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

בין: אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434

(להלן: "המוכר")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

האמור בנספח זה גובר על כל תנאי בהסכם המכר.

מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כדלקמן:

1. **הקונה מצהיר בזאת במפורש כי הובהר לו ע"י המוכר וידוע לו** כי במועד חתימת הסכם המכר טרם נחתם הסכם ליווי בין המוכר לגורם מממן מטעמו (להלן: "הגורם המממן") לליווי הבניה של הבניין וטרם התקבל היתר בניה כחוק לבניית הבניין ו/או הממכר נשוא ההסכם.
2. אשר על כן, מסכימים הצדדים כי התחייבות המוכר למכור לקונה את הממכר והתחייבות הקונה לרכוש את הממכר עפ"י תנאיו של ההסכם, מותנים בכך שעד לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ונספח זה (להלן: "המועד הקובע") יתקיימו כל התנאים דלהלן, במצטבר -
 - 2.1 ייחתם הסכם ליווי בין המוכר לגורם מממן, במסגרתו תתאפשר הבטחת זכויות הקונה באמצעות בטוחה עפ"י חוק המכר דירות וביצוע תשלומי התמורה באמצעות שוברי תשלום.
 - 2.2 יינתן למוכר היתר בניה לבניין, באופן שניתן להקים את הממכר.התנאים הנ"ל, במצטבר, ייקראו להלן: "התנאים המתלים".
3. המוכר מתחייב לפעול כמיטב יכולתו על מנת לאפשר קיום התנאים המתלים עד למועד הקובע.
4. היה ועד למועד הקובע לא יתקיימו כל התנאים המתלים, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעה בכתב לצד השני, שתימסר למשנהו בתוך 14 ימים מהמועד הקובע (להלן: "הודעת הביטול"). ככל שלא תימסר ע"י מי מהצדדים הודעת הביטול, תוארך אוטומטית התקופה להתקיימות התנאים המתלים ב- 60 ימים נוספים (אשר יספרו החל מיום המועד הקובע) ובתום 60 הימים הנ"ל יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעה בכתב לצד השני, שתימסר למשנהו בתוך 21 ימים מתום 60 הימים.
5. הקונה מצהיר ומאשר כי המצב העובדתי והתכנוני הנ"ל הובא לידיעתו והוא מתקשר בהסכם המכר תוך ידיעה והבנה מלאים של עובדות אלו, על המשמעויות הנגזרות מהן.
6. במועד חתימת נספח זה יפקיד הקונה בידי הנאמנות של ב"כ המוכר, עו"ד רפי שחם (להלן: "הנאמן"), סך השווה ל-7% מהתמורה, בחשבון נאמנות מיוחד, שיפתח לצורך זה והכספים בו יושקעו בהשקעה סולידית. עם חתימת הסכם ליווי וקבלת פנקס שוברים מהגורם המממן, יעביר הנאמן את כספי חשבון הנאמנות, על פירותיהם, אל חשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים. ידוע לקונה כי בשל הריביות הנמוכות הנהוגות כיום בפיקדונות שקליים וכן בשל חיובי עמלות בנק, יכול והסכום שיהיה בחשבון הנאמנות בעת התשלום באמצעות פנקס השוברים יהיה נמוך מזה שהופקד.
7. עם חתימת הסכם הליווי וקבלת פנקס השוברים, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב וימסור לידי את פנקס השוברים. הקונה מתחייב ל שלם 13% מתמורת הממכר בהתאם למוסכם בינו לבין המוכר, באמצעות פנקס השוברים, בתוך 14 ימים ממתן ההודעה האמורה ומסירת פנקס השוברים.

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ח.פ. 514682434

8. היה וההסכם יבוטל מחמת אי מילוי התנאים המתלים, מתחייב המוכר כי יושבו לקונה בתוך 30 ימים מביטול ההסכם כל הכספים ששילם עד אותו מועד, ובתנאי שהקונה ישיב את הבטוחה שקיבל מהגורם המממן וכן את פנקס השוברים, ככל שקיבלם, ויחתום על כל מסמכי הביטול לפי הנחיות עורכי הדין של המוכר.
9. להבטחת האפשרות לדווח לרשויות המס על ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, יחתום הקונה במועד חתימת הסכם זה על תצהיר ביטול, שיופקד בנאמנות בידי הנאמן ויאפשר לו לדווח לרשויות המס על ביטולו של ההסכם במקרה כאמור לעיל.
10. למען הסר ספק מובהר בזה, כי בכפוף למפורט בנספח זה לעיל, אין באמור בו בכדי לגרום לדחייה של מועד כלשהו על פי ההסכם - למעט מועד מסירת הדירה הנקוב בהסכם בהתחשב בפרק הזמן שיחלוף עד מתן היתר הבניה - ו/או לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן מהתחייבויות הקונה על פיו, והקונה מתחייב למלא אחר תנאי ההסכם במלואם ובמועדם.
11. עם כניסת ההסכם לתוקף, מתחייב הקונה לחתום על המסמכים, שיידרשו על ידי הגורם המממן, כמקובל בפרויקטים המלווים על ידי גורם מממן.
12. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי אין ולא תהיינה לו והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור לאמור לעיל.
13. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר ונספחיו להוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.
14. מילים וביטויים שיש להם הגדרה בהסכם המכר, יהיה להם אותו פירוש בנספח זה, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר.

לראיה באו הצדדים על החתום,

הקונה

המוכר

147/103.2-186