

ב"ה

פרויקט "הכלנית"
דירה מס' זמני

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בקריית אונו ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: מצלאוי חברה לבנין בע"מ ח.צ. 512726712

מרחוב משה אביב 1 אור יהודה 60371

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מרחוב _____

טל' ב': _____ נייד: _____ נייד נוסף: _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה (להלן: "הרוכש" ו/או "הקונה")

מצד שני

הואיל והחברה התקשרה עם חלק מבעלי הזכויות בקרקע בהסכם על פיו בתמורה לביצוע עבודות חיזוק במבנה הקיים על המקרקעין וכן בניית הרחבות ליחידות הקיימות תהא זכאית החברה לבנות על גג המבנה קומות נוספות הכוללות יחידות דיור חדשות.

והואיל והחברה החלה בביצוע העבודות במגרש להלן וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את הדירה שתיבנה על ידי החברה בבנין בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכש בהסכם זה במלואן ובמועדן מסכימה החברה למכור לרוכש את זכויותיה בדירה והרוכש מסכים לרכוש מאת החברה את זכויותיה בדירה, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות:

בהסכם זה ובכל אחד מנספחיו, יהיו למונחים להלן הפירושים שבצידם:

"ההסכם" - הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו.

- "בעלי הקרקע"** - הבעלים ו/או החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כחוכרים ו/או כבעלים במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין. בכל מקום בהסכם זה בו מצוינת המילה "חכירה", הכוונה לחכירה או בעלות, לפי העניין.
- "המקרקעין" או "הקרקע"** - המקרקעין הידועים כחלקה 76 בגוש 6496 ברחוב הכלנית בקריית אונו, אשר מהווים מגרשים מס' A101 ו-B101 על פי התב"ע קא/402 ותכנית מס' 508-0334433.
- "המגרש"** - מגרשים מס' A101 ו-B101 על פי התב"ע קא/402 ותכנית מס' 508-0334433, המהווים חלקה 76 בגוש 6496 כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות (נספח ב' להסכם).
- "הבית" או "הבניין"** - המבנה הקיים ברחוב הכלנית מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 קריית אונו הידוע כחלקה 76 בגוש 6496 עליו תיבנה החברה קומות נוספות ויחידות דיור נוספות.
- "הפרויקט"** - ביצוע עבודות לחיזוק הבניין בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38"), וכן בניית תוספת קומות על גג הבניין הכוללות יחידות דיור חדשות בבניין. כמו-כן, החברה מקימה ותקים בניינים נוספים במקרקעין סמוכים וכן חניונים, גינות, מבנים, שטחים המיועדים למבני ציבור ו/או שטחים כלשהם בנוסף לתוספת היחידות בבניין.
- "הדירה"** - הדירה בת __ חדרים, המסומנת במספר זמני __ בתוכניות המהוות חלק מנספח ב' להסכם זה, הנמצאת בקומה __ של הבית והפונה לכיוונים _____, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
- "חניה"** - החניה המסומנת בתוכניות מספר זמני _____. מובהר ומוסכם בזאת כי החניה שתוקצה לרוכש תהא בחניון שבמגרש בנייה מס' A301 על פי תב"ע קא/402 ותכנית מס' 508-0334433 המהווים חלק מחלקות 87 ו-89 בגוש 6491 ולגביה תינתן לרוכש זכות שימוש בלבד.
- "חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 על תיקונו.
- "בית משותף"** - הבית ו/או חלקים בפרויקט כפי שירשמו בפנקסי המקרקעין כבית משותף, לפי חוק המקרקעין, בין לבד ובין ביחד עם בנין ו/או בנינים אחרים שיכללו בפרויקט ו/או במקרקעין.
- "המפרט"** - מפרט עבודות בניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974 (נספח ב' להסכם).
- "הוראות תחזוקה ושימוש"** - הוראות תחזוקה ושימוש כנדרש על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- "התב"ע"** - תכנית בניין עיר קא/402 וכן תכנית מס' 508-0334433 ותכנית מס' או כל תכנית אחרת עתידית שתחול על המקרקעין.
- "היתר הבניה"** - היתר בניה כדין על פיו ניתן לבנות את הבניין, לרבות כל שינוי ו/או תיקון להיתר.
- "הבנק" או**

- "הבנק המלווה" - בנק מזרחי טפחות בע"מ אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.
- "מועד המסירה" - המועד בו תמסור החברה את הדירה לחזקת הרוכש, שיפורט בהודעה שתימסר לרוכש כאמור בסעיף 4(א) להלן.
- "חשבון הפרויקט" - חשבון הפרויקט שפרטיו ימסרו לרוכש על ידי החברה.

מבוא, נספחים ופרשנות

1. א. המבוא להסכם זה והנספחים המוזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כיתר תנאיו.

ב. נספחים

- (1) **נספח א'** – נספח תשלומים ומועדים.
- (2) **נספח ב'** – מפרט טכני ותוכניות לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (לרבות הערות לתוכניות המכר).
- (3) **נספח ג'** – ייפוי כוח בלתי חוזר.
- (4) **נספח ד'** – כתב התחייבות לבנק.
- (5) **נספח ה'** – חוזה נפרד.
- (6) כל מסמך אחר שיצורף על-ידי הצדדים כנספח להסכם זה.

- ג. בכל מקרה של סתירה ו/או דו משמעות ו/או אי התאמה בין הוראותיו של הסכם זה ו/או נספח מנספחי ההסכם לבין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של ההסכם, ו/או בין לבין עצמן, יגבר האמור בנספחי ההסכם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. מבלי לפגוע באמור במקרה של אי התאמה בין התוכניות לבין התיאור המילולי המופיע במפרט הטכני והוראות התחזוקה והשימוש, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני והוראות התחזוקה והשימוש.
- ד. האמור בהסכם זה בלשון יחיד – אף לשון רבים במשמע, וכן להפך. האמור בהסכם בלשון זכר – אף לשון נקבה במשמע, וכן להפך.
- ה. הכותרות בהסכם זה באות לנוחות העין בלבד ולא ישמשו כלי לפרשנותו או לכל מטרה אחרת.

המכר

2. א. הרוכש מתחייב בזה לרכוש את זכויות החברה בדירה as is והחברה מתחייבת למכור לרוכש בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה את זכויות החברה בדירה as is בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה.
- ב. הרוכש מצהיר ומאשר, כי ראה ובדק את המקרקעין והמגרש, מיקומם וסביבתם ואת מצבם המשפטי והתכנוני אצל כל הרשויות הנוגעות בעניין וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, וכי ראה ובדק את ההסכמים שנחתמו עם בעלי הקרקע, הנספחים להסכם, לרבות **נספח ב'**, המפרט ותוכניות הדירה והבית, זכויות החברה במקרקעין וכי הוא יודע ומכיר את כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם וכי

הוא מצא את כל אלה נאותים ומתאימים מכל הבחינות למטרותיו לדרישותיו ולשביעות רצונו, ולפיכך הוא קונה את הדירה ומוותר בזאת על כל טענות מחמת מום או אי התאמה או פגם ועל כל טענות אחרות מכל סוג שהוא בכל הנוגע לקרקע, למקרקעין, למגרש, לבית, לדירה לפרויקט ולהתקשרותו בהסכם זה.

ג. מבלי לגרוע מכלליות הצהרותיו מצהיר בזה הרוכש כי הוא מכיר את התביעה והוא מודע לכלל הוראותיה.

ד. על מנת למנוע ספק מובהר בזאת כי התחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי הסכם זה וזכויות הרוכש מתייחסות לדירה בלבד ולזכויות הרוכש בבנין בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה, ואינן נוגעות לכל חלק אחר של הבניין, המקרקעין, המגרש ו/או הפרויקט, ולרוכש לא יהיו כל טענות בגין כל חלק אחר של הבניין כאמור ו/או המקרקעין ו/או המגרש ו/או הפרויקט ו/או השלמתו ו/או כל שינוי שיחול בהם.

ה. מבלי לגרוע מכלליות הצהרותיו מצהיר בזה הרוכש כי ידוע לו שתוספת הבנייה בה נכללת הדירה הוקמה על בניין קיים לפי תמ"א 38 וכי חלק מן התשתיות הקיימות של הבניין ישמשו את דירת הרוכש, והרוכש מאשר כי בדק את תשתיות הבניין ושידוע לו כי תשתיות אלו לא הוקמו ע"י החברה. לרוכש ידוע והינו מאשר שכל האמור בקשר לאחריות החברה בהסכם זה, לא יחול לגבי המתקנים ו/או התשתיות ו/או המבנים הקיימים שלא נבנו ע"י החברה.

ו. ידוע לרוכש שחלק מתוספת הבינוי במגרשים סמוכים למקרקעין נקבעו על פי התביעה כפועל יוצא של בניית הפרויקט הנוכחי על פי הסכמי ההתקשרות עם בעלי הקרקע (ביצוע עבודות החיזוק במבנה הקיים ותוספת יחידות הדיור על גג הבניין) ולרוכש אין ולא יהיה חלק באותן זכויות, אין לו טענה בקשר לאותן זכויות ואין לו כל זיקה לחלקות הסמוכות למגרש.

ז. הקונה מצהיר שידוע לו כי על זכויות החברה במגרש נרשם או עשוי להירשם (לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה) שעבוד (משכנתא) מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה בגין הבטחת האשראי של החברה ומתן שירותי הליווי הבנקאי הפיננסי והנפקת ערבויות בנקאיות.

במסגרת הליווי הבנקאי והשעבוד כאמור לעיל, הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר כי קיבל על עצמו את מלוא ההצהרות וההתחייבויות בהתאם לאמור **בנספח ד'**, המהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.

ח. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי בהתייחס לאמור לעיל ובהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 על תיקונו (להלן - "**חוק המכר**"), יש לשלם את כל תשלומי התמורה **לחשבון הפרויקט**, אך ורק באמצעות שוברי תשלום, ועל החברה להבטיח את תשלומי התמורה שישולמו על ידי הקונה בגין רכישת הדירה באמצעות בטחונות מתאימים, וזאת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, הכל בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.

ט. הקונה רשאי לאמת את מסי חשבון הפרויקט ואת שם הפרויקט אל מול בנק מזרחי טפחות בע"מ, באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:

1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט - בעל פה או בכתב.
2. באמצעות מענה טלפוני - בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים ע"ג שוברי התשלום.

הבניה

3. א. החברה מתחייבת לבנות את הבית והדירה במיומנות, מחומרים טובים ובהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני, כמצוין בנספח ב', המצורף להסכם זה, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט ו/או התכניות ו/או כל שינוי או סטייה המותרים על-פי דין וכן בכפוף לשינויים, אם יהיה צורך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין ו/או בהנחיות הרשויות המוסמכות ובכפוף לשינויים נוספים שעליהם יוסכם בכתב בין הצדדים, אם וככל שיוסכם.

מובהר כי בכל מקרה בו מצוינת במפרט הטכני חלופה לגביה נקבע במפרט הטכני במפורש כי היא לבחירת הרוכש, מתחייב הרוכש להודיע לקבלן המבצע ו/או לחברה על בחירתו מתוך החלופות, מיד עם דרישתם הראשונה של הקבלן המבצע או החברה, לפי העניין ולא יאוחר מהמועד אותו יקבעו למתן ההודעה. היה והרוכש לא יודיע לקבלן המבצע או לחברה, לפי העניין, על בחירתו כאמור, תהא רשאית החברה, לאחר מתן התראה על כך לרוכש, לבחור את החלופה עבור הרוכש, לפי שיקול דעתה הבלעדי ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה.

ב. אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של הדירה ו/או הבית לעומת התיאור במפרט ו/או בתכניות, שיהיו בגבולות הסטיות או הפרשים המצוינים במפרט או בהערות לו ולא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות החברה על-פי הסכם זה.

מובהר כי לצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר במפרט הטכני ולרוכש לא תהיה כל טענה כלפי החברה בקשר לכך.

לרוכש ידוע, כי יתכן ומספור הדירה ו/או הקומה בה ממוקמת הדירה נשוא הסכם זה בבניין על פי היתר הבנייה הינו שונה ממספור הדירה ו/או הקומה על פי הסכם זה. מוסכם בזאת, כי האמור בהסכם זה יגבר על האמור בכל מקום אחר, לרבות בהיתר הבניה.

ג. מוסכם בזה, כי בכל עת שהיא - לרבות לאחר כריתת הסכם זה - החברה ו/או מי שהחברה הסמיכה לכך זכאים ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתם, בכל הנוגע לייעוד ו/או לבניה ו/או לשימוש ו/או לתכנון ו/או לניצול של הקרקע ו/או הבית ו/או הדירה ו/או הפרוייקט ו/או להוסיף בניה על כל חלק שהוצא מן הרכוש המשותף ו/או שינויי מספר הבניינים ו/או שינויי מספר הקומות בבניין ו/או שינויי במספר היחידות בבניין ו/או שינויי בגודל היחידות ו/או לבצע כל פעולה מבין הפעולות המנויות בסעיף 18 להלן, ובלבד שלא יוכנס על-ידי החברה שינוי יסודי בתכנון ובבניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בס"ק 3(א)-(ב) לעיל, ובהתייחס לאמור לעיל נותן הרוכש את הסכמתו, מותר על כל טענה ומתחייב להימנע מהתנגדות לכל שינוי כאמור ו/או התערבות בבניה ו/או באופן הבניה בכל צורה שהיא.

ד. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שהבית והדירה יבנו ו/או נבנים ו/או נבנו על-ידי קבלני ביצוע (לרבות קבלני משנה ועובדיהם), לפי בחירת החברה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

ה. מודגש בזאת כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שיאשרו להיבנות על המקרקעין ו/או על המגרש שייכות לחברה בלבד ו/או למי שהחברה תמכור או תעביר זכויות אלה ולרוכש לא תהיינה זכויות מכל סוג שהוא לגבי זכויות בניה כלשהן. החברה תהיה רשאית לנהוג בזכויות אלה מנהג בעלים, ולפעול בקשר אליהן לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות העברתן למגרשים או לשטחים אחרים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע כי זכויות בניה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבנין, כגון בניה על גגות, תיוחדנה ותוצמדנה למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים בבנין, בחלקים כפי שיקבעו על ידי החברה.

בעלי הזכויות שליחידותיהם תוצמדנה זכויות הבניה דלעיל יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה הנ"ל באופן ובתנאים כפי שייקבעו ע"י החברה ויהיו רשאים, בין היתר, לבנות את השטחים שניתן יהיה לבנותם במסגרת מימוש הזכויות, להתחבר לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף כולל מתקנים ומערכות, לכלול כל תוספת בניה כנ"ל במסגרת הבית המשותף בדרך של תיקון צו רישום הבית המשותף וכד', והכל בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות, אך ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות בבנין או מי מהם ו/או בחתימתם על מסמך כלשהו.

ו. החברה תהיה רשאית להקים במגרש, בבנין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט או בכל מקום אחר שיאושר על ידי הרשויות, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צוברי גז ו/או יחידה/ות לצורכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ.

החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לחברת החשמל פטור מהשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף.

החברה תהיה רשאית, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין/המגרש והבניין, בעצמה ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר- צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם וכן להעמיד עמודים (להלן- "קווי התשתית") וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים. הרוכש יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבנין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל.

ז. אופן עבודות הבנייה והפיתוח שיבוצעו על ידי החברה כאמור לעיל והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא צוינו בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י החברה לפי שיקול דעתה ובחירתה, ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן.

ח. הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהחברה רשאית לעשותה בהתאם לס"ק ג'- ז' לעיל והוא נותן בזאת הסכמתו מראש לכל פעולה כלעיל בלא צורך בחתימתו על כל מסמך נוסף בקשר לכך, ובלבד שאם פעולה כנ"ל תיעשה לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הרוכש בדירה ובמעבר אליה וממנה.

ט. ידוע לרוכש כי המקום לריכוז אשפה מוטמנת ומיחזור אשפה יהיה ברחוב הכלנית בצד הצפון מערבי והכל לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה, ולא תהיה לרוכש כל טענה ו/או תלונה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בנושא זה.

י. הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל תכנית לרבות לתוספת זכויות בנייה ו/או לבניית קומות נוספות ו/או להגדלת שטחי הבנייה ו/או לתוספת יחידות בבניין או בפרויקט.

הרוכש מתחייב שלא להגיש, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, התנגדות כלשהי, לא ליזום תכנית מטעמו ולא להגיש כל תביעה כנגד הועדה המקומית בשל כך לפי פרק ט' לחוק תכנון והבניה ו/או כנגד החברה. לרוכש לא תהא כל טענה לגבי שינוי בקווי הבניין ו/או לתוספת אגפים ו/או לתוספת קומות ו/או לתוספת שטחים בבניין ו/או בפרויקט.

הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל תכנית איחוד וחלוקה לרבות שינוי בגודל החלקות בפרויקט.

יא. ידוע לרוכש כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה ואינו מטיל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או למגרש ו/או לבניין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט.

השלמת הדירה ומסירתה לרוכש

4. א. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, מוסכם כי לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב (הצפוי) בנספח א', בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה ובכפוף לכך שהרוכש עד למועד מסירה זה מילא אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה (לרבות תשלום מלוא התמורה) במלואן ובמועדן, תשלום החברה את בניית הדירה ותמסור את החזקה בדירה לרוכש, כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, כשהיא ראויה לשימוש וכשזכות הרוכש חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה את הפרויקט (ולמעט כאלו שהוטלו כנגד הרוכש או מי מטעמו על-ידי צד ג' כלשהו ופרט למשכנתאות על זכות הרוכש כמפורט בהסכם זה), וזאת בתנאי מוקדם שעד למועד האמור מילא הרוכש אחר כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, במלואן ובמועדן, ובכפוף להשבת הערבות הבנקאית בהתאם לאמור בהסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מסירת החזקה בדירה לרוכש.

למרות האמור לעיל במקרה ותהיה רשומה משכנתא ו/או שעבוד מסוג אחר על המגרש או על זכויות החברה בקשר למגרש בזמן מסירת החזקה בדירה לרוכש, לא יבטלו הבטוחות שניתנו עד שתמציא החברה אישור בכתב מבעל המשכנתא ו/או בעל השעבוד בדבר היותה של הדירה משוחררת מתחולת המשכנתא.
אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 11ב' להלן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי לחברה הזכות להקדים את מועד המסירה.

ב. מוסכם כי החברה תהיה רשאית למסור לרוכש את החזקה בדירה גם לפני גמר בניית החניה והבניין, הפרויקט ועבודות הפיתוח ולפני תפעול מלא של שירותי הבניין כגון חניון, אספקת מים סדירה לרכוש המשותף, מעלית (ובלבד שמעלית אחת לפחות תפעל באופן סדיר בבניין), גיבון ועוד (להלן לצרכי קיצור: "עבודות פיתוח") ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה וראויה לשימוש סביר למטרות מגורים וניתן טופס 4 לבניין. במקרה כאמור עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר בדירה.

מוסכם, כי עבודות פיתוח, ככל שהן מתחייבות לפי הסכם זה, תושלמנה בכפוף לאפשרות השלמתן, בהתחשב בעונות השנה, תוך 12 חודשים ממועד המסירה, כהגדרתו בהסכם זה, וכי עבודות בניה ו/או שיפוץ בחניון ו/או בבית ו/או בסביבתו ו/או בדירות אחרות בבית ו/או בפרוייקט יושלמו ו/או ימשכו בכל עת, לפי שיקול דעתה של החברה, אף לאחר מסירת הדירה לרוכש, ולרוכש לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה ו/או מי מטעמה בגין כך. הדירה תחשב כמושלמת וכראויה למסירה גם אם הפרוייקט יבנה בהדרגה באופן ובקצב שיקבע על ידי החברה ואף אם לא יבנה/ו בנין/ים נוסף/פים במקרקעין (זולת הבניין בו תהא הדירה), והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ג. על אף כל האמור בהסכם זה, מוסכם כי כל דחייה בהשלמת בניית הדירה ומסירתה לרוכש, מכל סיבה שהיא, לתקופה של עד 60 (ששים) ימי עבודה מן התאריך הנקוב בסעיף

4(א) לעיל, וכן דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 4(ד) ו/או 4(ה) ו/או 4(ו) ו/או 15(ד) להלן, ואפילו תימשכנה מעבר ל- 60 (ששים) ימי עבודה לא תהווה הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו ו/או התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בתרופה כלשהי.

ד. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ו/או מפאת כל גורם אחר שאין באפשרות החברה למנעו ו/או מסיבה כלשהי אשר לחברה אין שליטה עליה כולל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מחסור כללי בחומרי בניה, מחסור בשירותי ציוד ו/או הובלה, מחסור כללי בכוח אדם, סגר כללי בשטחים או הגבלת כניסת פועלים, ימי גשם רבים מהמקובל, מצב מלחמה, פעולת איבה, גיוס כללי, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, אש, מהומות, מעשה זדון, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, סגירת כבישים המובילים לפרויקט ו/או אי מתן גישה לרכבים הקשורים לעבודות הבניה של הפרויקט ו/או עקב עיכוב בקבלת אישורי הרשויות המוסמכות לאכלוס בשל דרישות נוספות של הרשויות לקבלת אישורים כאמור ו/או כל הוראת חיקוק, לרבות צווים ממשלתיים או עירוניים, כוח עליון וכיוצא בזה, וכן כל מקרה של עיכוב בעבודות הנובע מהרוכש, תחול הפרעה בבניה או יחול עיכוב בהשלמת הדירה או במסירתה, ידחה המועד שבו על החברה להשלים את בניית הדירה ולמוסרה, בהתאמה לתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או מן העיכוב הנ"ל, והחברה לא תיחשב במקרה זה כמפרה את התחייבויותיה כלפי הרוכש על-פי הסכם זה.

בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר הרוכש שידוע לו כי ביצוע אלו מעבודות הפיתוח הכללי של הפרויקט המבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או מטעמה, אינו באחריות החברה, ולפיכך אם כתוצאה מאי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי של הפרויקט או אי השלמתן במועד ייגרם עיכוב או מניעה במסירת הדירה לרוכש או במועד השלמת עבודות הפיתוח הצמוד, ידחה מועד המסירה הצפוי או מועד השלמת עבודות הפיתוח הצמוד, לפי העניין, בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב הנ"ל.

ה. למען הסר ספק, מוצהר בזאת במפורש, כי למרות כל האמור בהסכם זה הרי במידה ויחולו עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא אשר בגינם יתעכב חיבור הבית ו/או הדירה לרשת החשמל ו/או לצנרת במים ו/או לרשת הביוב והתיעול ו/או לרשת הגז, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות ו/או ברשויות אחרות, תהא החברה רשאית לדחות את מועד המסירה עד אשר יוסרו העיכוב או המניעה האמורים, וכן לתקופה נוספת שהיא הכרחית כתוצאה מהעיכוב או המניעה האמורים, ובלבד שעיכוב או מניעה כאמור אינם תלויים בחברה.

ו. איחר הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על-פי ההסכם, במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה על-פי הסכם זה או על-פי כל דין - יתיר הדבר לחברה דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה.

ז. בכל מקרה לא יהיה הרוכש זכאי לתרופות כלשהן או לפיצוי מוסכם בגין התקופה שבה ידחה המועד הקבוע בסעיף 4(א) לעיל להשלמת בניית הדירה ומסירתה לרוכש אם לא תארך יותר מחיבור התקופות שעל פי סעיפים 4(ג), 4(ד), 4(ה), 4(ו) ו-15(ד) להסכם זה (להלן: "תקופת הבניה המוארכת"), והרוכש יהיה מנוע מלטעון כנגד החברה טענה או תביעה מכל סוג שהוא, לרבות כי הרוכש מכר את דירתו ו/או כי חוזה השכירות לגבי הדירה שהוא גר בה הגיע לקיצו. למען הסר ספק, כל דחייה כאמור לא תהווה עילה לשחרור הרוכש מהתחייבויותיו כלפי החברה על-פי הסכם זה.

ח. במקרה שעד תום תקופת הבניה המוארכת לא תושלם בניית הדירה סיכמו הצדדים והעריכו באופן סופי את הנזק לזכות הרוכש במובנו הרחב ביותר לסך בשקלים השווה לסך

המפורט **בנספח א'** כפיצוי בעד כל חודש של איחור מעבר לתקופת הבניה המוארכת, ובעד חלק של חודש איחור כאמור לעיל ישולם החלק היחסי בהתאם. סכום זה ישולם על-ידי החברה לרוכש עם דרישתו בעת עריכת החשבון הסופי ו/או במועד המסירה, כהגדרתו להלן, לפי התאריך המאוחר מביניהם. סכום הפיצוי דלעיל לא ניתן לשינוי מסיבה כלשהי וזהו הסעד הבלעדי המוסכם לו זכאי הרוכש בגין איחור במסירה מעבר לתקופת הבניה המוארכת ועד למועד המסירה, כהגדרתו להלן.

ט. החברה תשלח לרוכש הודעה בכתב על תאריך מסירת הדירה לחזקתו (להלן: **"מועד המסירה"**), שלא יהיה מוקדם מ-10 ימים ממשלוח ההודעה, ותזמין לקבל את הדירה לרשותו. בהודעה יתבקש הרוכש למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, כולל ביצוע כל התשלומים שיגיעו לקבלן בגין השינויים, ככל שיהיו. החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בהודעה מוקדמת בכתב לרוכש של 20 ימים לפני מועד המסירה ומועד זה ייחשב כ"מועד המסירה". אין נפקא מינה אם קיבל הרוכש את החזקה בפועל במועד המסירה אם לאו, תמיד ייחשב המועד הנ"ל כמועד המסירה לצרכי כל האמור בהסכם זה.

הרוכש מתחייב, כי לפני מועד המסירה ישלם לחברה את מלוא התמורה וכל התשלומים לקבלן, ככל שקיימים, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם על-פי הסכם זה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. במקרה בו הקדימה החברה את מועד המסירה, הרוכש מתחייב להקדים בהתאמה את התשלומים על חשבון התמורה שטרם הגיע מועד פירעונם באופן שהחברה תקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה, גם אם יחול לפני זמן הפירעון הנקוב בנספח התשלומים (נספח א') ולהשלים את קיום כל יתר התחייבויותיו אותן התחייב לבצע כתנאי למסירה על פי הסכם זה, בהתאמה.

הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, והוא או מי שהרוכש ייפה את כוחו בכתב, מתחייב להיות נוכח בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. אי קבלת החזקה בדירה כאמור תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

י. מוסכם בין הצדדים, על אף האמור בסעיף 4(ט) לעיל, כי עד שהחברה תמסור לרוכש את הדירה בפועל, בהתאם להוראות הסכם זה, תהא הדירה בחזקתה הבלעדית של החברה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום מראש עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה ו/או להכניס לדירה בעלי מקצוע כלשהם ו/או לעשות בדירה שימוש כלשהו, אלא אם כן יקבל על כך את הסכמת החברה מראש ובכתב. הרוכש לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שהדירה תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הרוכש מצהיר בזאת כי הובהר לו שאינו רשאי או מי מטעמו אינו רשאי להיכנס לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, כל עוד לא הסתיימו עבודות הבניה, וזאת לאור הסיכונים באתר הבניה. ככל שהחברה תאשר לרוכש מראש להיכנס לדירה לשם התרשמות מתחייב הרוכש להיכנס למקרקעין על אחריותו בלבד וזאת בליווי נציג מטעם החברה ו/או הקבלן המבצע. הרוכש יהא מחויב בחבישת קסדה ונעלים סגורות ולא תתאפשר בכל מקרה כניסת תינוקות, ילדים או קשישים לאתר העבודות. הרוכש מסיר מהחברה ו/או מקבלני הביצוע ו/או ממי מטעמם כל חבות ו/או אחריות ביחס לסיכונים ו/או לנזקים שעלולים להיגרם עקב הכניסה לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ומצהיר כי במקרה כאמור האחריות למלוא הנזקים, אם וככל שיגרמו עקב הכניסה לאתר העבודות, תהא שלו בלבד.

יא. כל עיכוב במסירת הדירה לרוכש עקב אי קיום התחייבות מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה, ו/או עקב אי תשלום מלוא התמורה על-ידי הרוכש על-פי החשבון הסופי שיוגש לו על-ידי החברה, לא ייחשב כהפרת ההסכם על-ידי החברה.

יב. לא הופיע הרוכש במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על הפרטי-כל כאמור בסעיף 5(א) להלן ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו שעל פי הסכם זה, תהיה החברה רשאית לראות, מבלי לפגוע בזכותה, במחדל כאמור הפרה של הסכם זה, ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, תהא החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה, וממועד זה ואילך יחלו תקופת הבדק ושנת האחריות, כאמור בסעיף 6(א) להלן, וכן יהיה הרוכש חייב בתשלום המיסים בכל התשלומים שחלים, על-פי דין או לפי הסכם זה, ממועד המסירה ואילך על הרוכש, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הני"ל, תשלומים לפי סעיף 14 להלן.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש בקשר עם שמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה לאחר מועד המסירה או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על הדירה, והרוכש לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כני"ל אלא הוא בלבד יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לדירה החל ממועד המסירה ויישא, בין היתר, בהוצאות החזקה, שמירתה וביטוחה, אם יהיו כאלה, וכן ישלם את חלקו בהוצאות החזקה הרכוש המשותף בבית, וזאת מבלי לפגוע בזכויות החברה כמותנה בסעיף 22 להלן. השתמשה החברה בזכויותיה לפי סעיף 22, היא תהיה זכאית לנכות מן הסכום הנזכר באותו סעיף, בנוסף להוצאות, נזקים והפסדים, גם את הסכומים המתאימים לפי סעיף זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה תהיה רשאית במקרים הני"ל לנקוט צעדים לשמירת הדירה ו/או תחזוקתה, והרוכש יישא בכל ההוצאות שייגרמו לחברה בקשר עם כך.

יג. מוסכם בזאת כי החברה תהא רשאית לדווח על הסכם זה ולהעביר את פרטי הרוכש לספקים השונים לצורך תיאום חיבורים והתקנת מוצרים ואביזרים, לרבות מטבח, שיש, אריחים, גז, חשמל, כבלים וכו'.

5. א. הרוכש יבדוק במעמד המסירה את הדירה, על כל חלקיה ואביזריה ואת התאמתה לנספח ב' להסכם. במעמד המסירה יערכו נציג החברה והרוכש פרטי-כל מסירה (להלן: "הפרטי-כל"), ובו יצוינו מצב הדירה, הליקויים והפגמים בה וכל אי התאמה בין בניית הדירה על כל חלקיה ואביזריה ו/או הבית לבין הוראות הסכם זה, לרבות נספח ב', אם יהיו כאלה (להלן: "אי התאמה" ו/או "ליקויים").

הפרטי-כל יחתם על-ידי נציג החברה ו/או על-ידי מי שהחברה תסמיך לשם כך ועל-ידי הרוכש או אחד מיחידיו הרוכש או נציג הרוכש. חתימת הפרטי-כל כאמור מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי הרוכש על-ידי החברה והינה הוכחה חותכת לכך כי אכן ניתנה לרוכש הזדמנות נאותה לבדוק את הדירה. מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת החברה או נציגה על פרטיכל המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הרוכש בפרטיכל המסירה.

אם אכן הייתה אי התאמה, ליקוי או פגם כלעיל, תגרם החברה לביצוע תיקון הליקויים אשר לדעת החברה טעונים תיקון, תוך זמן סביר בהתחשב בסוג הליקוי ובהתאם לפרטי כל. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לרוכש תחשב הדירה כמושלמת והרוכש יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם יימצאו בה ליקויים או יוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הרוכש בדירה ואישור מהנדס החברה לעניין

זה יהווה ראייה לכאורה לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר, כי מועד המסירה לא ידחה בשל ביצוע התיקונים, אשר יבוצעו כמפורט בסעיף 6 להלן.

מובהר בזאת כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, תהא החברה ו/או הקבלן המבצע רשאי לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה יתוקנו ואין עליו כל חובה שהיא לגרום להחלפת כל מוצר ו/או אביזר ו/או פריט אשר בו נתגלה הליקוי ובלבד שהתיקון יהיה נאות בהתחשב בכך שהדירה היא דירה חדשה.

ב. בכפוף לאמור בפרטי-כל, לא תהיה החברה אחראית לאי התאמה, אם וככל שתהיה בדירה במועד המסירה, אשר לא תפורט במפורש בפרטי-כל אם במועד המסירה היה באפשרותו של הרוכש, כרוכש רגיל וסביר, לגלותה ולהכלילה בפרטי-כל, והרוכש יהיה מנוע מלעורר כל טענה ו/או לתבוע ו/או לקבל מהחברה כל סעד או תרופה ביחס או בגין אי התאמה כאמור.

היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי ההתאמה ותיקונה יחליט בדבר מהנדס החברה, ואם דעתו לא תהיה מקובלת על הרוכש יכריע במחלוקת מהנדס בנין העוסק בפועל בתחום שימונה על-ידי יו"ר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל (סניף ת"א) על-פי פניית אחד הצדדים אליו בכתב (להלן: "המהנדס").

ג. קבלת מפתחות הדירה על-ידי הרוכש תהווה הוכחה סופית ומכרעת לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, וכי אין לרוכש כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכך, בכפוף לאמור בפרטי-כל ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה שעל החברה למלאן לאחר מועד המסירה.

ד. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל, ובלבד שקודם לכן יחתום הרוכש על חוזים עם חברת החשמל לשם התקנת מונה חשמל וחיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית לשם התקנת מונה מים ואספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, עם חברת הגז לאספקת גז לדירה, ככל שהחברה תורה, ועל כל חוזה שירות אחר, שלדעת החברה יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה. הרוכש מתחייב לחתום על החוזים הנ"ל ולשלם את כל התשלומים ו/או הפיקדונות הנדרשים בגין ובמעמד חתימת החוזים כאמור, בהתאם לקביעת החברות הנ"ל והרשות המקומית, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בדירה לידי. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור בגין כל ההתקשרויות, כמפורט לעיל, קודם למסירת החזקה בדירה.

אם החברה, למרות האמור לעיל, תמסור לרוכש את החזקה בדירה לפני שהומצאו לה האישורים כאמור, יהיה הרוכש חייב להמציאם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישת החברה לכך.

ה. אם תתקין החברה חיבור זמני למים לדירה, תהא החברה רשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית, וזאת ללא כל הודעה או התראה מוקדמת.

אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבית.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב בשיעור יחסי מסך כל ההוצאות בגין צריכת המים בחיבורים זמניים, לפי מספר הדירות המחוברות כאמור.

ההוצאות דלעיל יחולו בשינויים המחויבים, גם במקרה שהחברה תתקין חיבור זמני לחשמל לדירה.

בדק ותיקונים

א.6. החברה תתקן או תגרום לתיקון אי ההתאמות אשר יתגלו בדירה בתוך תקופת הבדק או האחריות – לפי העניין, הקבועה בחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973 (להלן: "**תקופת הבדק**" ו- "**תקופת האחריות**") בהתאמה, אשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה של החברה או שימוש בחומרים פגומים שסופקו ע"י החברה, ואשר לא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה של הדירה על-ידי הרוכש או מי מטעמו במועד המסירה, ואשר עליהם הודיע הרוכש לחברה מייד עם גילויים במכתב בדואר רשום ולכל המאוחר תוך 30 יום מיום שנתגלו בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר**"), לרבות לעניין התקופות והמועדים המנויים בחוק המכר, ובלבד שטרם חלפה תקופת הבדק או תקופת האחריות המתאימה – לפי העניין, כמותנה לעיל, ובתנאי שהחברה לא תהא חייבת, לבצע את התיקונים הנ"ל, אלא בגמר תקופת הבדק או תקופת האחריות – לפי העניין, או זמן סביר אחריהן, ולאחר שניתנה לה הזדמנות נאותה לתקנם. אין בהוראות סעיף זה כדי להוסיף ו/או לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר. מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכש כאמור בסעיף זה מותנה במילוי התחייבויות הרוכש כלפי החברה עפ"י הסכם זה.

ב. בתום תקופת הבדק או בסמוך לאחריה זכאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לערוך ביקור בדירה אף אם הרוכש לא מסר לה הודעה בדבר גילוי ליקויים, כאמור.

לעניין הרכוש המשותף תחל תקופת הבדק על פי החוק הנ"ל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבית.

מובהר כי החברה לא תהא חייבת לבצע את התיקונים הנ"ל, אלא בגמר תקופת הבדק ו/או האחריות – לפי העניין, או זמן סביר אחריהן.

ג. החברה תבצע את התיקונים כאמור בתנאי שהרוכש יאפשר לחברה לבדוק את אי ההתאמות כמפורט להלן ובתנאי שחובת החברה לתיקון תחול רק אם הליקויים קיימים ונובעים מעבודה לקויה של החברה ו/או שימוש בחומרים פגומים שסופקו על ידי החברה, למעט פגמים או קלקול צבע, נגרות, אלומיניום, טיח, סיד, אינסטלציה וכו', שהתקלקלו ו/או נגרמו עקב שימוש או בלאי רגיל. לאחר תקופת הבדק נטל ההוכחה על הרוכש בהתאם לד"ן.

ד. מבלי לגרוע מן האמור, חובת החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור לא תחול על אי התאמות שנגרמו בשל מעשה או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו.

ה. במועד שנקבע לביצוע התיקונים יפנה הרוכש, על חשבונו ואחריותו, כל רכוש מן השטח הדרוש לבדיקת טענותיו ו/או של רוכשים אחרים בבית בנוגע לקלקול ו/או פגם ו/או אי התאמה, ועל מנת לבצע תיקונים בדירה ו/או בדירות סמוכות ו/או בבית וינקוט בכל האמצעים הדרושים, לרבות אריזה וכיסוי מתאים למיטלטלין בקרבת השטח שפונה כאמור לעיל ואף פינויים למניעת כל נזק ופגיעה בהם.

ו. התיקונים יבוצעו בסמוך או לאחר תום תקופת הבדק, לפי שיקול דעתה של החברה. התיקונים יבוצעו בכל היחידות ברצף אחד במועד שתקבע החברה לאחר תיאום עם הרוכש, פרט לליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישת הרוכש בכתב כאמור.

ז. למען הסר כל ספק מוצהר ומוסכם בזה כדלהלן:

(1) החברה לא תהא חייבת לתקן אי התאמות הנובעות מבלאי סביר ו/או כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, בבית ו/או בדירה על כל הכלול בה, אשר נגרמו ו/או הוחרפו באשמת הרוכש או רוכש אחר בבית, ו/או עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או על-ידי כל מעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או של רוכש אחר בבית ו/או עקב עבודות ו/או שינויים שבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על-ידי הרוכש, ו/או עקב אי קיום הנחיות או אזהרות, ככל שניתנו על-ידי החברה, בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או הרכוש המשותף או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על-ידי הרוכש ו/או רוכשים אחרים בבית. אחריות החברה כאמור לא תחול כל אימת שהרוכש ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק והליקוי נובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השינויים כאמור.

החברה תמסור לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973 בדירה ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף ו/או של כל חלק בהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם (להלן: "ההוראות"), לא יאוחר מאשר בתאריך מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש בפועל. הרוכש מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות הללו, לפעול על פיהן ולנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור על הדירה והרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.

(2) היו הצדדים חלוקים בשאלה האם אי התאמה נובעת מבניה לקויה או מחומרים פגומים, או עקב מעשה ו/או מחדל של הרוכש, כאמור לעיל, יכריע בעניין המהנדס, כהגדרתו בסעיף 5 (ב) לעיל וקביעתו תחייב את הצדדים.

(3) החברה תהיה זכאית להסב לרוכש ו/או להמציא לו התחייבויות לתיקוני תקופת הבדק או תקופת האחריות – לפי העניין, שנתקבלו מקבלנים ו/או מקבלני משנה ו/או מספקים שביצעו מלאכה כלשהי בבית ו/או בדירה או שסיפקו מתקן כלשהו לבית ו/או לדירה לגבי המלאכה שבוצעה על ידם ו/או לגבי המתקן שסופק על ידם. הסבה או המציאה החברה התחייבויות כאמור, יהיה הרוכש מחויב לפנות ישירות לקבלן ו/או לקבלן/המשנה ו/או לספק, לפי העניין, עם עותק בכתב ובדואר רשום לחברה, בכל דבר ועניין הקשור לאי התאמה בדירה ו/או בבית. מוסכם כי ככל שהרוכש לא קיבל מענה מאת קבלן המשנה ו/או הספק הוא יפנה לחברה.

הרוכש מצהיר ומאשר, כי הובא לידיעתו שתקופות האחריות של הקבלנים ו/או הספקים הנ"ל הינן קצובות ולפיכך מסירת הודעה בדבר ליקויים בדירה ו/או בבית באיחור עלולה לגרום לחברה נזקים והפסדים, והחברה שומרת על זכותה לתבוע את הרוכש בגינם אם הפר הוראות הסכם זה ו/או הוראות החוק בדבר תנאי מסירת הודעה כאמור.

היה ואחריות החברה ו/או הקבלן המבצע מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול ושירות של מתקנים בהתאם לאמור במפרט, אזי לצורך מתן תוקף לאחריות הספק, הקבלן המבצע והחברה, מתחייב הרוכש להתקשר עם הספק או גורם האחזקה המתאים בהסכם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של אותם מתקנים. מובהר כי התקשרות הרוכש עם ספק או גורם אחזקה אחר תפקיע את אחריות החברה ו/או הקבלן המבצע ו/או הספק לעניין זה.

(4) מוצהר ומוסכם, כי להוציא התחייבותה של החברה לתיקונים כאמור לעיל, ובכפוף לכל הוראה קוגנטית בדיון, אין ולא תחול על החברה כל אחריות ו/או חובה נוספת כלשהי בקשר לליקויים כלשהם ו/או לתיקונים, ובשום מקרה לא תהא החברה חייבת והרוכש לא יהיה זכאי לתבוע ולקבל מהחברה פיצויים או דמי נזק ו/או הטבה ו/או תרופה כספית אחרת כלשהי בגין ליקויים או אי התאמות או בגין כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לרוכש, אם בכלל, עקב קיום או גילוי אי התאמות ו/או ליקויים ו/או עקב

ביצוע תיקוני תקופת הבדק/אחריות על-ידי החברה, לרבות בגין סבל, עגמת נפש, הפסד השתכרות, אי נוחות וכיוצ"ב.

(5) ידוע לרוכש כי תוספת הבנייה בה נכללת הדירה הוקמה על בניין קיים לפי תמ"א 38 וכי חלק מן התשתיות הקיימות של הבניין ישמשו את דירת הרוכש, ולפיכך הרוכש מאשר כי בדק את תשתיות הבניין ושידוע לו כי תשתיות אלו לא הוקמו ע"י החברה. לפיכך ידוע לרוכש והינו מאשר שכל האמור בקשר לאחריות החברה בהסכם זה, לא יחול לגבי המתקנים ו/או התשתיות ו/או המבנים הקיימים שלא נבנו ע"י החברה.

ח. לשם ביצוע התחייבויות החברה לפי סעיפים 5 ו-6 להסכם זה, מתחייב הרוכש כדלקמן:

(1) לאפשר קיום ביקור בדק בדירה על-ידי נציג החברה ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה בכל זמן סביר ולאחר קבלת הודעה מראש לבדיקת דרישתו ו/או תלונתו ו/או דרישות או תלונות של רוכשי דירות אחרות בבית, וכן מתחייב הרוכש להשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו.

(2) לאפשר לחברה או לקבלנים ו/או לקבלני משנה מטעמה ביצוע התיקונים בדירה ו/או בבית, כמפורט בסעיפים 5 ו-6 לעיל, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין לרבות ברכוש המשותף, בשעות סבירות ולאחר תיאום עמו מראש ככל שניתן, פרט לתיקונים דחופים, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבית ו/או ברכוש המשותף, וביצועם יעשה מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. והרוכש מצהיר כי לא תהיה לו כל תביעה או טענה לגבי זמן ביצוע העבודות ואי הנוחות או הפרעה שייגרמו לו כתוצאה מכך.

(3) הרוכש מתחייב לחתום, לפי דרישת החברה, על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון.

(4) מוסכם בזה, כי אם הרוכש לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, כולם או חלק מהם, במועדים שייקבעו על-ידי החברה, או במקרה שהרוכש יסרב לחתום על אישור ביצוע תיקון כלשהו, ייחשב הדבר כויתור מוחלט מצידו על ביצוע התיקונים וכהפרה יסודית של ההסכם, והחברה לא תהיה חייבת עוד לבצע תיקונים בדירה להסרת ליקויים ו/או אי התאמות, ויראו את הרוכש כמוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לפגמים ו/או אי התאמות ו/או על כל סעד משפטי אחר ואת החברה כמשוחררת מכל חובה או אחריות בקשר לליקויים ו/או אי התאמות ו/או לתיקונים ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנים לחברה בהתאם להסכם ו/או על-פי כל דין. האמור בפסקה זו לא יגרע מהתחייבותו של הרוכש לאפשר ביצוע תיקונים שנוגעים לדירה אחרת ו/או לרכוש המשותף ואשר ביצועם יעשה מתוך הדירה והקירות החיצוניים שלה.

(5) מוסכם, כי במקרה שאין אפשרות לבצע תיקונים בדירה אשר ביצועם נדרש מתוך דירה אחרת בבית, וזאת מן הסיבה שרוכש הדירה האחרת מסרב לאפשר את ביצוע התיקונים, והחברה נקטה בכל הפעולות האפשריות הסבירות לצורך קבלת הסכמת הרוכש כאמור, תהיה החברה פטורה מביצוע התיקונים כל עוד נמנעת האפשרות לבצע התיקונים.

(6) הרוכש מוותר בזאת על כל תביעה ועל כל טענה כלפי החברה ו/או מבצעי עבודות התיקונים מטעמה בגין אי נוחות, מניעת שימוש או בגין הפרעות אחרות שייגרמו, אם וככל שייגרמו, כתוצאה מביצוע התיקונים ו/או זמן ביצועם, וזאת אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבית וביצועם יעשה, כולו או חלקו, מתוך הדירה או בקירות

החיצוניים שלה. החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לצמצם את אי הנוחות ו/או כל הפרעה אחרת כאמור.

ז. על חוזה זה יחולו הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 בנוסחו בעת חתימת הסכם זה וכפי שיתוקן מעת לעת, ובלבד שבתיקוניו לא יהיה כדי להוסיף חבות כלשהי על החברה מעבר להתחייבויות הכלולות בחוק בנוסחו בעת חתימת הסכם זה.

7. החברה זכאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי מסירת הרכוש המשותף של הבית או כל חלק הימנו תעשה לרוכש או לכל רוכש (אחד או יותר) אחר של דירה בבית או לנציגות של רוכשי דירות בבית (להלן: **"מקבל הרכוש המשותף"**).

קבעה החברה את הרוכש כמקבל הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אזי יהא הרוכש חייב, לפי הודעת החברה, לקבל את החזקה באותו חלק הרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, כאמור, יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי דירות בבית וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם, לרבות חתימה על חוזי שירות עם חברת מעליות אליה תפנה החברה. קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של דירה בבית או את הנציגות של רוכשי דירות בבית כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הרוכש כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הרוכש.

הוראות הסכם זה בדבר מסירת הדירה, יחולו בשינויים המחויבים על מסירת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם החברה זכאית למסור למקבל הרכוש המשותף אשור מרשות מוסמכת ו/או ממנהנדס החברה ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים, ואשור זה ישמש כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף המפורט בו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות החברה כמפורט דלעיל ו/או להוראות התחזוקה והשימוש כאמור ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.

ידוע לרוכש כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית ומתקני חימום או הסקה מרכזית), וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הרוכש לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הרוכש ביחד עם הרוכשים האחרים בבנין, לגרום לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בדירה ו/או בבנין ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והרוכש ו/או מי מטעמו, לרבות נציגות הבית המשותף, לא יהיה רשאי לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי החברה בקשר לכך.

הרישום

8. א. בכפוף למילוי כל התחייבויות הרכוש במועדן ובמלואן על-פי הסכם זה ומבלי לגרוע מהוראותיו, מתחייבת החברה, לאחר גמר בניית הפרויקט, ולאחר שתוסר כל מניעה לכך,

לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם לצורך תיקון צו הבית המשותף הקיים במקרקעין וזאת בתוך זמן סביר מרישום הפרצלציה והפרצלציה במקרקעין על פי התב"ע, או בתוך 48 חודשים מהמועד שבו ניתן יהא להתחיל בפעולות לתיקון צו הבית המשותף כאמור – לפי המועד המאוחר ביניהם (הרישומים דלעיל וכן כל רישום הדרוש לשם ביצוע הוראות הסכם זה יקראו להלן: "הרישום" ו/או "הרישומים").
הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי אין עתה אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתהיה אפשרות חוקית לכך.
בכל מקרה לא תחול על החברה כל אחריות לכל השהיה בביצוע הרישום הנ"ל.

ב. הרוכש מתחייב להמציא לחברה ו/או לעוה"ד שתמנה החברה לביצוע הרישומים, ובהתאם לדרישתם הראשונה ובכל מקרה לא יאוחר מאשר 45 יום ממועד הדרישה, תעודות ואישורים המעידים כי הרוכש שילם במועד את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה ולעירייה בגין הדירה או בקשר אליה ממועד המסירה ועד 60 יום לאחר מועד הרישום, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על-ידי לשכת רישום המקרקעין לשם ביצוע הרישום. הרוכש יישא בתשלום כל האגרות בגין הרישומים האמורים לרבות בגין רישום המשכנתאות שלו.

הרוכש מתחייב לשתף פעולה לצורך ביצוע הרישומים ולרבות רישום זכותו בדירה, ככל שיידרש.

החברה תשלח לרוכש הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו על הרוכש להופיע על מנת לחתום על מסמכי הרישום (להלן – "מועד הרישום"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הרוכש למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד למועד הרישום. הרוכש מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, להצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום, ולשלם את סכומי האגרות כפי שיידרשו באותה עת על ידי לשכת רישום המקרקעין.

לשם ביצוע הרישום על הרוכש להופיע, לפי דרישת החברה ובמועד שייקבע על ידה, בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר ו/או בפני כל גורם אחר במקום שייקבע על-ידי החברה ולחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים, אם על אף מסירת יפוי-הכוח, הנזכר בסעיף 16 להלן, תדרוש החברה את הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

ג. לא הופיע הרוכש במועד הרישום, או התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הרוכש או מחמת שהרוכש לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 8(ב) לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת ההסכם מצדו, יחולו עליו כל ההוצאות והנזקים הנובעים מכך, בהתאם לקביעתה של החברה, והאחריות לרישום זכות החכירה בדירה על שמו תחול על הרוכש בלבד. כן יהא על הרוכש לשלם לחברה סכום בשקלים שיהיה שווה ל- 1,500 ₪ וזאת בשל הצורך לקבוע מועד נוסף לביצוע הרישום. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על-פי ההסכם.

לא הופיע הרוכש אף במועד הרישום הנוסף שנקבע על ידי החברה כלעיל, או לא בוצע הרישום מחמת שהרוכש לא מלא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, תהיה החברה פטורה מכל אחריות בגין אי ביצוע רישום הזכות בדירה ע"ש הרוכש.

ד. בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהא לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין, להוראות המפקחת על רישום בתים משותפים או כל רשות מוסמכת אחרת, רישום זכויות החכירה בדירה על שמו של הרוכש כאמור, יבוצע, ככל שהדבר תלוי בחברה, בתוך 48

חודשים מיום מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש או מיום הוצאת תעודת גמר מטעם הרשות המקומית או מיום רישום תכנית האיחוד והחלוקה של הקרקע, או בתוך 24 חודשים מיום מתן צו לרישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין (או תיקון צו הבית המשותף לפי העניין), והכל לפי התאריך המאוחר מביניהם.

ה. לרוכש ידוע שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ו/או חלוקה מחדש (להלן: "הפרצלציה") בחלקה ו/או במקרקעין, ככל שיידרש על פי התביעה, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף. רישום הבניין כבית משותף יבוצע ע"י החברה לאחר רישום הפרצלציה ו/או הרפרצלציה, והחברה תהיה אף רשאית לרשמו כבית משותף רב אגפי יחד עם בניינים נוספים בפרויקט ולכלול בו שטחים נוספים לבנייני הציבור על פי שיקול דעתה. אם וככל שרישום הפרצלציה לא יבוצע ע"י הועדה המקומית, תדאג החברה לטיפול בהגשת התכניות הדרושות לצורך רישום הפרצלציה ובכל מקרה הרוכש ישא בחלק יחסי מההוצאות הכרוכות בכך, לרבות הוצאות המדידה, וזאת עד לסכום הקבוע בסעיף 14(א)(3) להלן.

ו. לרוכש ידוע כי ככל שהחברה תבנה בניין ו/או שטחים נוספים במקרקעין ו/או במקרקעין גובלים ו/או סמוכים ו/או אחרים בחלקם וכי יתכן שיהיה צורך לבצע איחוד של המגרש עליו בנוי הבניין והדירה עם מגרשים אחרים עליו/הם יבנהו הבניין ו/או השטחים הנוספים. כמו כן, מודע הרוכש לכך שבמסגרת רישום הפרצלציה, יתכן שיהיה צורך לבצע איחוד המקרקעין גם עם מגרשים אחרים לחלקת רישום אחת.

ז. מובהר כי הבניין בפרויקט יכול שירשם כבית משותף בנפרד או שירשם בית משותף הכולל מספר בניינים- בית משותף מורכב, כשהבניין מהווה אחד מהם, הכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות ושיקול דעתה של החברה, וכי לרוכש לא תהיה כל טענה לעניין זה, לא כהתנגדות תכנונית ולא כל טענה אחר. בכל מקרה, הרוכש מאשר כי ידוע לו שרישום הבניין כבית משותף כאמור יכול ויבוצע רק לאחר השלמת הבנייה של כל הבניינים בפרויקט ו/או כל הבניינים שירשמו יחדיו כבית משותף וזאת אף אם ביצוע הפרצלציה הסתיים קודם לכן, ולרוכש לא תהיה כל טענה לעניין זה, לרבות אך לא רק, כהתנגדות תכנונית.

ח. מוסכם בזה, כי החברה זכאית להוציא חלקים ושטחים ממסגרת הרכוש המשותף, לרבות גג הבית המשותף, כולו או חלקו, חללי גג, חלקים בלתי בנויים של הקרקע, מרתפים או מחסנים, לרבות מחסנים קומתיים, שייבנו בבית המשותף, אם יבנו, חניות, שטחי חצר שיוצמדו לדירות הגן, חלק מקומת העמודים, חלקים מלובי קומתי, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, חדר טרנספורמציה, צובר גז או מכלי גז, זכויות בניה נוספות ו/או עתידיות ו/או חלקים אחרים ו/או נוספים ולהצמידם לדירה ו/או לדירות מסוימות בבית המשותף, ו/או להקנות בהם זכויות ו/או שעבודים לטובת מי מהרשויות, כמתחייב על-פי דין, ו/או לגורמים שונים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, ובלבד שהוצאתם אינה אסורה לפי הדין ו/או הסכם זה. החברה תהא רשאית ליחד לחברת הגז את המקום למיכלי הגז ולמכור לחברת החשמל את חדר השנאים (טרנספורמציה).

ט. החברה תהא רשאית להוציא מן הרכוש המשותף ולרשום כיחידות נפרדות ו/או כהצמדות במסגרת הבית המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור בדירה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות לרבות חניות ומחסנים. החברה מבהירה בזאת והרוכש מסכים לכך כי החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או חניון הבניין שתידרשנה על פי

שיקול דעתו בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים לרבות חניות ומצב"רים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים או חלקות סמוכות ו/או עפ"י דרישת רשויות מוסמכות ו/או חברות דוג' חברת חשמל, תקשורת כבלים, גז וכד'.

י. מועד ביצוע הרישום כאמור בס"ק 8(ד) לעיל, יידחה מחמת כוח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת החברה, לרבות שביתות ו/או עיכובים מצד רשויות התכנון והבניה, משרדי ממשלה, רשות מקומית או כל רשות אחרת, שאינם תלויים בחברה ו/או שלחברה אין שליטה עליהם, או מחמת איחור הרוכש במילוי התחייבות מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה.

יא. החברה תהא רשאית לרשום לפי שיקול דעתה הבלעדי בפנקסי המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה, במובן חוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או הדירה ו/או כל דירה אחרת בבית ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או חניון הבניין, בין היתר להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וכן להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי יחידות אחרות בבית או של בעלי מקרקעין סמוכים ובשטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור, והם יהיו זכאים, אף לפני ו/או לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת הקרקע ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ו/או צירופה למקרקעין סמוכים ו/או לבצע כל פעולה נוספת בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות כל תקנה מכוחם, ו/או כל פעולה אחרת, כל זאת לפי שיקול דעתם הבלעדי.

לרוכש ידוע כי על הקרקע תרשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור ו/או לטובת חלקות אחרות, בשטח הקרקע או בשטח החנייה התת-קרקעית בהתאם לנדרש בתכנית החלה ובהתאם לכל דין או צורך, והרוכש ישתף פעולה לשם רישום הזיקות ככל שיידרש הוא.

מובהר כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין חכירות ו/או חכירות משנה ו/או הערות ו/או זיקות הנאה לזכות/לחובת המקרקעין ו/או הבנין ו/או יחידות בבנין לעניין השימוש להולכי רגל, למעבר לציבור ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליהם, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, למערכות תשתית עירוניות, כבלי חשמל, קווי תקשורת לוויין, צוברי גז ו/או בלוני גז לשם תחזוקתם ותיקונם, עוד מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה זכאית לרשום זיקת הנאה על הזכויות במקרקעין בדבר זכות למעבר לציבור ו/או להולכי רגל וכלי רכב.

יב. אם הוקנו לרוכש על-פי הסכם זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלה לרוכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת, לפי שיקול דעת החברה, ובהתחשב באופן רישומו של הבית בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק ידוע לרוכש ומובהר בזאת כי זכויותיו בחנייה תהיינה אך ורק בדרך של זיקת הנאה לטובתו, החניה לא תוצמד לו ולא תינתן לו זכות בעלות או חכירה בחניה ולא תהייה לו כל טענה בשל כך.

יג. החברה תהא רשאית לגרום לכך שיירשם תקנון לבית המשותף, במובן חוק המקרקעין, ללא צורך בחתימת הרוכש ו/או בהסכמתו לרישום תקנון זה ו/או תנאיו, בנוסח שיקבע על ידי החברה, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, ולכלול בו, בין היתר, הוראות בדבר הסדר השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף, וכן לכלול בו, לפי שיקול דעתם, את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הדירה ו/או הבית ו/או הקרקע, על-פי האמור בהסכם זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תוכל החברה לגרום לכך שתיכללנה בתקנון בין היתר, הוראות שתיקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות

המנויים בסעיף 13 להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפה של הצנרת והמערכות העוברות בדירה, חלוקת ההוצאות הכרוכות ברכוש המשותף ובשירותים, קביעת הצמידויות הנזכרות בהסכם זה והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, סדרי ניהול הבית המשותף ו/או הבית כחלק מהבית המשותף, נציגויות הבית והבית המשותף וכל העניינים הקשורים בניהול הבית. החברה תצמיד לדירה חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של פנים הדירה לבין סך כל שטח הרצפות של פנים כל הדירות בבית המשותף.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל תהא החברה רשאית לכלול בתקנון את ההוראות כדלקמן אך לא רק :

- (1). הרוכש לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר היחידות בבנין ו/או בפרויקט ע"י בעל הזכויות בהם ו/או מחזיקיהם וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבנין ו/או בפרויקט.
- (2). הרוכש ישא באחריות בלעדית לכל נזק שייגרם לחברה ו/או ליחידות האחרות בבנין ו/או לבעלי הזכויות שבהם ו/או למחזיקיהם ו/או לצד ג' כלשהו אחר עקב ו/או בקשר לשימוש הרוכש או מי מטעמו בדירה ו/או ברכוש המשותף בין אם שימוש כדין ובין אם לאו.
- (3). החברה ו/או ועד הבית ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להחליט כי בעלי הזכויות ביחידות שבבנין לרבות הרוכש, ירכשו, על חשבונם, פוליסות מתאימות לביטוח מבנה הבנין ו/או הפרוייקט ולביטוח צד ג' בשטחי הרכוש המשותף, החלטה זו תחייב את רוכש לכל דבר ועניין, והוא נותן לה הסכמתו מראש.
- (4). הוראות להבטחת זכויות כאמור בסעיף 18 להלן.
- (5). הצמדת אחוזי בניה ו/או זכויות בניה ליחידות בבית ו/או בפרוייקט, קביעת אופן הצמדת זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה לרבות הצמדתם לגגות הצמודים ליחידות בבנין ו/או בפרוייקט ו/או למחסנים, אופן מימוש זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה, קביעת אופן הצמדת תוספות הבניה שתיבניה כתוצאה מניצול זכויות ו/או אחוזי הבניה ליחידות וכו'.
- (6). הוראות בדבר חובת החזקת, תיקון ושירותי הרכוש המשותף.
- (7). הוראות בדבר איסור הנחת ו/או קביעת ו/או הצבת חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לשטח הדירה.
- (8). קביעת שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה לרבות קביעת הקביעות המותרות לשינוי או לקביעה בתקנון בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- (9). קביעת השתתפות דיירי הבנין ו/או הפרוייקט בהוצאת אחזקת ותיקון הרכוש המשותף וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם.
- (10). הוראות להבטחת הכניסה לחניון התת קרקעי והיציאה ממנו / תחזוקת השפ"פ וכיו"ב.
- (11). הוראות לגבי התקנת יחידת העיבוי של המזגן והגבלת רמת הרעש שלה.
- (12). הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים בדירה.
- (13). הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.
- (14). הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש ומבלי שיוכל להתנגד לכך, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום הבנין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הרוכש בדירה גופה עפ"י הסכם זה.
- (15). תוספת מיוחדת לעניין חדר חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרוייקט. מובהר, כי יתכן שחדר השנאים יירשם כיחידה נפרדת בבית

המשותף וכן ניתן לקבוע הוראות בתקנון כך שלחברת החשמל תינתן זכות מעבר וגישה לחדר שנאים ופטור משתתפות בהוצאות הרכוש המשותף.

אף לפני רישום הבניין כבית משותף רשאי המוכר, להחיל על הבניין ו/או הפרוייקט את התקנון ו/או כל חלק מהוראותיו ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר וממועד ההחלה, השינוי וההחלפה יחייבו את הרוכש, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה לא יפגעו.

ד. בכל שלב עד לרישום זכויות החכירה על כל הדירות בפרוייקט על שם רוכשיהן, תהא החברה, אף לאחר מסירת הדירה לרוכש ואף לאחר רישומה בשמו, לתקן את צו הבית המשותף, כראות עיניה, ולחזור ולתקנו כאמור וכן לתקן כרצונה את תקנון הבית המשותף, ולחזור ולתקנו כאמור, כל זאת ללא צורך בחתימת הרוכש, לרבות לכלול בו כל הוראה המתייחסת לדירה, לדירות בבית, למחסנים וכן לכל חלקים ושטחים בבית ובקרקע, ובכלל זה חלל השטח בקומת הקרקע, מחסנים, שטחי חצר וחניות ו/או חלקים אחרים ו/או נוספים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות מסוימות בבית וכן כל הוראה המחייבת את הרוכש על-פי הסכם זה, הכל כפי שימצאו לנכון, ומבלי שיהיה צורך בהסכמת הרוכש, והרוכש לא יהיה זכאי להתנגד לכך, ובלבד שישמרו כל זכויותיו של הרוכש על-פי הסכם זה.

למען הסר ספק, מאשר הרוכש כי ידוע לו שחלקים כאמור לעיל ובהם גגות, זכויות בניה, חצרות, מחסנים, חניות ושטחים מלובי קומתי אכן יוצאו בפועל מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירה ו/או לדירות אחרות בבית, והכל בכפוף ובהתאם לאישור לשכת רישום המקרקעין.

טו. הרוכש מתחייב בזאת להעביר לידי החברה ו/או עוה"ד שמונו על ידה לצורך ביצוע הרישומים בתוך 45 ימים מקבלת הודעה על כך את כל האישורים הנדרשים לשם הרישום מצד הרוכש. לא הועברו המסמכים כאמור בסעיף זה, לא יחובו עוד עוה"ד ו/או החברה ברישום הזכויות בנוגע לדירה ע"ש הרוכש והרוכש יעשה כן בעצמו.

טז. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הרוכש לחתום בעצמו, סמוך לדרישתו הראשונה של עוה"ד המטפל ברישום, על כל מסמך שחתימתו עליו תהא דרושה לביצוע הרישום. לא בוצע הרישום מחמת שהרוכש לא מילא אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך, על הרוכש. כן יהא על הרוכש לשלם לחברה סך של 1,000 ₪, וזאת בשל הצורך לקבוע מועד נוסף לביצוע הרישום.

יז. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הרוכש גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות החכירה של הרוכש בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, והרוכש מסכים לכך במפורש. כמו כן, עד להשלמת רישום, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הרוכש, תוקנה לרוכש הזכות לחזקה ולשימוש באופן ייחודי בדירה, ובחלקים שהוצמדו אליה.

התמורה

9. א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים והמועדים, המצורף להסכם **כנספח א'** (להלן: "התמורה").

במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הרוכש לשלם את מלוא התמורה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר ממועד המסירה.

ב. הרוכש מתחייב לשלם את התמורה בתשלומים, במועדים ובהתאם לתנאי ההצמדה, כמפורט בנספח א'. החברה מצהירה שעל פי חוזה בינה לבין הבנק, שעניינו קבלת אשראי למימון הבניה, על הרוכש לשלם את התשלומים אך ורק על ידי ביצוע התשלום לחשבון הפרוייקט המפורט **בנספח ד'** להסכם זה (להלן: "**חשבון הפרוייקט**") ואך ורק באמצעות שוברי תשלום שתמסור החברה לידי הרוכש (להלן: "**שוברי התשלום**"). הרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי התשלום. הרוכש מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק, לתת לרוכש ערבות בנקאית ו/או לעניין תוקף הערבות כאמור לעיל; כמו כן מובהר לרוכש כי במקרה כזה עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים על חשבון התמורה אם יחליט הבנק להמשיך ולסיים את הבניה.

במעמד החתימה על חוזה זה יחתום הרוכש על כתב התחייבות לבנק בנוסח הרצי"ב **כנספח ד'** להסכם זה.

ג. מובהר לרוכש כי תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הרוכש ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר וכן לגרום שהדירה לא תוחרג מהשעבודים שלטובת הבנק. ידוע לרוכש כי השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים, וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה) זיכוי חשבון הפרוייקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. ידוע לרוכש כי בגין ביצוע תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

ד. מוסכם בין הצדדים, כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש, כאמור **בנספח א'**.

ה. ידוע לקונה כי החברה המחתה לבנק המלווה על דרך שיעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ומוסכם ומותנה כי תשלומי התמורה יוכנסו לחשבון הפרוייקט בבנק המלווה, ויחולו לגבי תשלומי התמורה ההוראות כלהלן:

1. התשלומים יהיו בשקלים בלבד והדרך היחידה והבלעדית לביצועם תהיה באמצעות שוברי התשלום, והקונה מתחייב להימנע מביצוע תשלום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה עפ"י הסכם זה אלא באמצעות שוברי התשלום, ולא יבוצע על ידי הקונה כל תשלום שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור למעט כאמור בס"ק ד' להלן.

2. הקונה יוכל לוודא ישירות עם בנק מזרחי טפחות את פרטי חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט והתאמתם לפנקס השוברים שבידו, וזאת בסניף של הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק

3. הערביות הבנקאיות יעברו על ידי הבנק המלווה לחברה אשר תעביר לקונה על פי כתובתו, והקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח ערביות עפ"י חוק המכר שיונפקו לטובתו, הינה כתובתו כמפורט במבוא להסכם זה, וכמו כן הקונה מתחייב להודיע לחברה בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו כאמור לעיל.

4. בחתימתו על הסכם זה, הקונה מאשר קבלת פנקס שוברי התשלום לשם ביצוע תשלומי התמורה עפ"י הסכם, והוא מתחייב לשמור על פנקס השוברים כנדרש, והקונה מאשר שידוע לו כי באם פנקס השוברים יאבד, הקונה יהיה אחראי לקבלת פנקס שוברים אחר וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו עליו, ובכל מקרה הדבר לא יהווה צידוק לדחיית תשלומי התמורה במועדם.

הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות הרוכשים ומספרי תעודות הזהות שלהם וכן את הסכום לתשלום.

כמו כן, מתחייב הקונה לשמור על פנקס השוברים באופן אשר יאפשר לו לבצע את תשלומי התמורה באמצעות השוברים, וכן להימנע מהכנסת שינוי כלשהו בנתוני שוברי התשלום המוטבעים.

5. בכל מקרה שבו ההתקשרות עפ"י הסכם זה תבוטל, הקונה יחזיר לחברה את פנקס השוברים שהומצא לו (למעט השוברים שנעשה בהם שימוש עד למועד ביטול ההתקשרות).

בטוחה להבטחת כספי הרוכש

10. א. החברה מודיעה בזאת לקונה והקונה מאשר כי ידוע לו, כי בהתאם להוראות חוק המכר, הקונה זכאי להבטחת כספי התמורה שישולמו על ידו בגין רכישת הדירה עפ"י הסכם זה באחת מן החלופות המנויות בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, כמפורט להלן:

1. קבלת ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו ע"י הקונה על חשבון רכישת הדירה, למעט רכיב המע"מ.
2. קבלת ביטוח להבטחת הכספים ששולמו ע"י הקונה על חשבון רכישת הדירה.
3. שיעבוד הדירה או חלק יחסי מהמקרקעין לטובת הקונה.
4. רישום הערת אזהרה לגבי הדירה ולגבי החלק היחסי של המקרקעין ובלבד שלא נרשם לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה הנ"ל.
5. העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין, כשהם נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד שלישי.

החלופות של הביטחונות כאמור לעיל, תנאיהם ואופן ביצועם, הינם בהתאם להוראות חוק המכר ותקנותיו.

ב. החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם לה הרוכש באמצעות השוברים על חשבון התמורה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח (להלן – "הבטוחה"), כמפורט בחוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**" ו"**בטוחה**" בהתאמה). הרוכש מצהיר כי קרא בעיון את הוראות הערבות הבנקאית או לפי העניין את הוראות פוליסת הביטוח, והוא מסכים לתוכן ומתחייב לפעול על פיהן. עלות הבטוחה תחול על החברה.

הרוכש יקבל ערבות בנקאית על פי הוראות חוק המכר בגין כל תשלום ותשלום על פי פנקס השוברים, וזאת למעט בגין רכיב המע"מ מכל תשלום.

מומשה הערבות הבנקאית מחמת עילה למימושה, ישלם הבנק לרוכש את סכום הערבות; ובנוסף ישלם הבנק את רכיב המע"מ מיד עם קבלת רכיב המע"מ מאת הקרן שהוקמה לפי הוראת סעיף 2ג(ג) לחוק המכר. במידה והוראת סעיף 3ג לחוק המכר איננה חלה על הסכם זה על פי הוראות המעבר שבחוק, תינתן ערבות כאמור בגין מלוא כל תשלום ותשלום.

הבטוחה תהיה בתוקף עד למועד פקיעתה או ביטולה על פי התנאים המפורטים בה או על פי דין והרוכש מתחייב להחזיר את הבטוחה לחברה מיד עם ביטול הבטוחה או פקיעתה כאמור.

11. א. הרוכש מסכים בזה, כי החברה תהא רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי לשנות מלכתחילה ו/או להחליף את הבטוחה באחד מהאופנים להבטחת כספי הרוכש המפורטים בחוק המכר, כפי שישתנה מעת לעת (להלן: "**הבטוחה החלופית**"). עם היווצרות הבטוחה החלופית תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה

כלשהי מצד הרוכש. הרוכש לא ישא בהוצאות החלפת הבטוחה. ובמקרה זה מתחייב הרוכש להחזיר את הבטוחה לחברה מיד עם דרישתה הראשונה.

ב. במועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ימסור הרוכש את הערבויות הבנקאיות שהרוכש קיבל בגין תשלום התמורה (לרבות ערבויות שנמסרו לכלל בנק למשכנתאות מטעם הרוכש), לעוה"ד האמורים בסעיף 23(ג) אשר ישמשו כנאמנים עבור שני הצדדים או ככל שקיימת מניעה על פי דין למסרם לידי עורכי הדין – לידי עו"ד (צד שלישי) שימונה על ידי החברה וישמש לעניין זה כנאמן עבור החברה והרוכש. עוה"ד או הנאמן יהיו רשאים להעביר את הערבויות לחברה ו/או לבנק לצורך ביטולן ככל שקיומו תנאי חוק המכר דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974, בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, ובכל מקרה כאשר אירע אחד מהמקרים הבאים:

- נחתם חוזה חכירה בין קרן קיימת לישראל לבין הרוכש.
- נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

ובנוסף התקבל אישור מאת הבנק המלווה את הפרוייקט בדבר החרגת הדירה של הרוכש מתחולת השעבוד שנרשם על ידי הבנק על המקרקעין בגין הלווי הבנקאי. מובהר בזאת, כי סעיף זה לא יחול על משכנתא או שיעבוד או זכות אחרת שירשמו לגבי זכויות הרוכש בדירה, אם ירשמו, לפי בקשת הרוכש או להבטחת כספים שלווה הרוכש לצורך מימון רכישת הדירה, או כתוצאה מפעולה משפטית, כגון עיקול או זכות צד ג' כלשהו אשר ננקטה כנגד הרוכש.

[מוסכם בזאת כי בתוך 60 ימים ממועד דרישת הרוכש בכתב לחברה, יומצא לרוכש מכתב החרגה מותנה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\) התשל"ה 1974, מאת הבנק המלווה של הפרוייקט, ככל שנחתם הסכם ליווי עם בנק מלווה בעת דרישת הרוכש. הרוכש יישא בעלות מכתב זה.](#)

ג. הרוכש מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך כי הבטוחה הוצאה לטובתו בתנאי מפורש שהרוכש מתחייב שלא לרשום ולא לגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך והרוכש מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כ"ל. אלא אם כן ניתנה הסכמת החברה לכך מראש ובכתב, אולם אם בכל זאת תרשם הערת אזהרה בניגוד להוראות הסכם זה, כי אז תהיה החברה זכאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, למחוק את הערת האזהרה ואף לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח, הנזכר בסעיף 16 להלן, ו/או לדרוש את מחיקת ההערה בבית המשפט המוסמך, בכל עת, על-פי בקשה שתוגש ותידון במעמד צד אחד, והרוכש לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה.

הרוכש ישא בכל הנזקים וההוצאות שהחברה תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה.

ד. עם התמלא התנאים המחייבים את הרוכש להחזיר את הערבות לחברה, בהתאם להוראות הסכם זה, תנאי החוק ותנאי הערבות תחשב הערבות שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה או מבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מטעם הרוכש. האמור בסעיף זה אינו גורע מחובתו של הרוכש למסור את הערבות ו/או את כתב ההתחייבות לידי החברה כאמור בסעיף 11(ב) דלעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, אם מסיבה כלשהי יפר הרוכש את התחייבותו ולא יחזיר את הבטוחה, לרבות ערבויות בנקאיות כאמור ו/או כל בטוחה חלופית, אך יתמלאו התנאים על-פי חוק המכר לביטולן, תהיה החברה זכאית לבטלן על סמך ייפוי הכוח, הנזכר בסעיף 16 להלן, בהודעה בכתב שתימסר על ידה לבנק, והרוכש מסמך בזאת את החברה לעשות

כ. במקרה זה, ישא הרוכש בכל הנזקים וההוצאות שהחברה תיאלץ לשאת בהם בשל האיחור בהחזרת הבטוחה ו/או הביטול.

ה. מוסכם בזאת כי בהיווצר התנאים למימוש הערבות לפני המסירה, כמפורט בכתב/י הערבות, יהא הרוכש חייב לקבל, לפי הודעת הבנק, את הסכום שיהא זכאי לו על פי כתב הערבות ועל פי הוראות הסכם זה. עם מימוש הערבות ותשלום הסכום כנ"ל – כולו או יתרתו, ישיב הרוכש את הדירה ואת כל הזכויות בקשר לדירה לחזקת החברה ו/או לחזקת מי שיבוא כדין תחתיה, כשהדירה והזכויות בקשר לדירה נקיות מכל עיקול, שעבוד או זכות צד ג' זולת הבנק המלווה.

12. הרוכש נותן את הסכמתו להסרתה ו/או לביטולה ו/או למחיקתה ו/או לייחודה של הערת אזהרה שתרשם, אם תרשם, לטובתו, לשם ביצוע הוראות הסכם זה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לשם רישום הבית כבית משותף, פעולות איחוד וחלוקה, רישום הזכויות של הרוכש בדירה ורישום זכויותיהם של אחרים ו/או של החברה בדירות אחרות בבית. עורכי הדין יהיו רשאים לפעול בשם הרוכש כאמור בסעיף זה על-פי יפוי הכוח שינתן להם כאמור בסעיף 16 להלן.

הרוכש המשותף, שירותים ואחזקה

13. א. הרוכש ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחה, אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועדו. החברה לא תישא באחריות בהתאם לחוק המכר (דירות), התש"ל"ג-1973- למתקנים ברכוש המשותף אם התיקונים בהם יבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או גורם שהחברה תפנה אליו את הרוכש.

ב. החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו – מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או בפרויקט, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות, ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תפעול, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבית ו/או בפרויקט וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בשפ"פ, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר מדרגות, פחי אשפה או עגלות מיכל, מאור בחדר מדרגות, הסקה (אם תהיה), מיזוג אוויר, שמירה, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בבויב, בתיעול, במתקנים ובכל העניינים האחרים המיועדים לשרת את כלל דיירי הבית ו/או הפרויקט.

ג. על אף האמור לעיל, זכאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לערוך ביטוח של הרכוש המשותף, כולו או חלקו, על חשבון רוכשי הדירות בבית, והרוכש מתחייב לשלם את חלקו היחסי, בהתאם לדרישת החברה.

ד. במקרה של ביצוע שינויים ותוספות בדירה על-פי בקשת הרוכש שכתוצאה מהם נדחה מועד המסירה, ישא הרוכש בחלקו היחסי בתשלומים הני"ל מיום שהייתה החזקה בדירה נמסרת לידי אלמלא ביצוע השינויים, והוא הדין ביחס לכל עיכוב אחר במועד המסירה בפועל, שנגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הרוכש.

ה. הרוכש מאשר כי ידוע לו שכל חלקי הבית ו/או הפרויקט ו/או זכויות החברה במקרקעין (לרבות ביחס לחלקים נוספים שירכשו על ידו, אם וככל שירכשו במקרקעין ו/או בחלקה), וכן זכויות ו/או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שינתנו לאחר מועד חתימת הסכם זה, המחסנים ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף הם רכוש הבלעדי של החברה אשר תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה מבלי לקבל את הסכמת הרוכש, והיא תהיה רשאית להעבירם למי שתמצא וכתנאים כראות עיניה, ו/או

לבנות אותם ולשם ביצוע בניה כאמור תהיה החברה רשאית גם להשתמש ברכוש המשותף, מבלי שהרוכש יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליה בקשר לכך, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בדירה אותן הוא רוכש על פי הסכם זה.

ו. מובהר, כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניין שנקבעו/ייקבעו על ידי החברה בתוכניות (נספח ב' להסכם זה) כרכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט, ייחשבו כרכוש משותף של הבניין והפרויקט, ואולם, החברה תהיה רשאית לקבוע, בכל עת, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות (נספח ב' להסכם זה) יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט מבלי שהרוכש יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליה בקשר לכך.

ז. החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

ח. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת מפורשות, כי החברה תהיה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של החברה ו/או מי מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או של חברת חשמל, גז, תקשורת, כבלים וכד' ו/או של כל רשות מוסמכת לפי דרישתה.

ט. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, ובכפוף לכל דין לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לווינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, מחסנים, חניות, לרבות חניות עבור מקרקעין גובלים/סמוכים וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניה ושקול דעתה הבלעדי של החברה, בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים מהרכוש המשותף קשור בבנין ובין אם המתקנים ישמשו את הבנין ביחד עם בניינים אחרים. החברה תהיה רשאית להתקין שילוט תוך ציון שמה והלוגו שלה בלובי הבניין ו/או הפרויקט ו/או על גג הבניין ו/או הפרויקט ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או הפרויקט, וזאת בכל עת ואף לאחר איכלוס הבניין, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל והרוכש יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שתגרם לחברה עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצידו.

י. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מאשר הרוכש, כי ידוע לו כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין ו/או הבנין ו/או הפרויקט, חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימושה של החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או לשימושן של כל רשות מוסמכת ו/או מי מחברות החשמל, גז, תקשורת, כבלים וכד' לפי דרישתן, חצרות, חניות, מחסנים, גג ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבנין, חדרים ו/או מרפסות על הגג, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבנין, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בבנין ו/או בפרויקט ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף, ואשר לא סומנו בתוכניות נספח ב' להסכם זה כרכוש משותף, הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים לדירות בבנין או יועמדו לשימושה הבלעדי של החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.

יא. במקרה של בניה נוספת על ידי החברה כאמור בסעיף 18 להלן וכן במקרה של בניה נוספת כלשהי ע"י בעלי היחידות שהוצמדו להם חלקים בבנין כאמור, על החלקים המוצמדים, יהיו

המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, צמודים במלואם לאותה יחידה ו/או יחידות בבנין, והרוכש נותן בזה במפורש מראש את הסכמתו להקמתם ו/או הצמדתם ליחידה ו/או ליחידות ויראו הסכמה זו כמחייבת את הרוכש לצורך הוצאת היתר הבניה להקמתם ו/או לצורך תיקון צו הבית המשותף ו/או בכל מקרה אחר בו תידרש הסכמה כאמור מהרוכש.

ב. עד לתום תקופה של שנים עשר חודשים המתחילים במועד מסירת הרכוש המשותף, הדירות שבבעלות החברה ואשר לא נמכרו או לא נמסרו לרוכשהן (להלן: "דירות החברה") לא ישלמו את חלקן בוועד הבית/הסכם הניהול. החל מתום תקופה זו ועד לאכלוסן, ישלמו דירות החברה, מחצית מחלקם היחסי בתשלומי ועד הבית /הסכם הניהול בגין כל דירה מדירות החברה, וזאת כל עוד אינן מאוכלסות.

ג. לרוכש ידוע כי החניה שתוקצה לו במסגרת ההסכם תיבנה בחניון במגרש A 301 המהווה חלק מחלקות 87 ו-89 בגוש 6491. לפיכך השימוש בחניה יימסר לרוכש רק לאחר סיום בניית החניון במועד כפי שיקבע על ידי החברה והרוכש מסכים לכך. ידוע לרוכש כי זכויותיו בחנייה תהיינה אך ורק בדרך של זיקת הנאה לטובתו, החניה לא תוצמד לו ולא תינתן לו זכות בעלות או חכירה בחניה ולא תהייה לו כל טענה בשל כך.

ד. מוסכם בזאת כי הרוכש ישתתף בהוצאות הטיפול, שמירה ואחזקה של החניונים. כן ידוע לרוכש, כי בניית החניונים תסתיים במועד סיום הבניין האחרון לו משותף החניון.

ט. החברה תהא רשאית למנות בגמר בניית הבניין חברת ניהול, אשר תועסק על ידי דיירי הבניין לשם ביצוע ואספקת השירותים הכרוכים בניהול, אחזקתו ובדקו של הרכוש המשותף של הבניין והפרויקט וריכוז ניהולם באופן שיבטיח את שמירתם ברמה גבוהה.

ז. ידוע לרוכש כי על פי תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה לתחום החניה הסמוכה, ולרוכש אין ולא תהיה כל טענה בקשר לכך.

ז. מוסכם ומובהר בזאת כי כנגד מסירת החזקה בדירה ימסור הרוכש לחברה או למי שהחברה תורה 12 צ'קים שזמן פירעונם של כל צ'ק הינו ל-1 לחודש הקלנדרי העוקב בסכומים שיקבעו על ידי החברה בגין תשלום חלקו היחסי בהוצאות השוטפות של החניון בו תוקצה חניית הרוכש וזאת על פי חישוב שיבוצע על ידי החברה ו/או חברת הניהול. מוסכם ומובהר כי מידי שנה מראש ימסור הרוכש צ'קים לחברת הניהול של הבניין שיבנה במקרקעין הידועים כמגרש A301 או למי שהחברה תורה בגין תשלום חלקו היחסי בהוצאות השוטפות של תחזוקת החניון כאמור וזאת בסכומים כפי שיקבעו על ידי החברה או על ידי חברת הניהול של הבניין שיבנה במקרקעין הידועים כמגרש A301, בהתאם למקובל בשוק.

מיסים ותשלומים אחרים

14. א. בנוסף לתשלום התמורה ויתר התשלומים הנקובים בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם את התשלומים הבאים:

(1) כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, בין עירוניים בין ממשלתיים ובין אחרים מכל סוג, המוטלים ו/או שיוטלו בגין הדירה, ו/או הבית ו/או הקרקע, לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו, והוא מתחייב לשלם בזמן פירעונם המדויק לרשות המקומית, אוצר המדינה או גורם אחר, לפי דרישתם ו/או לפי דרישת החברה – לפי העניין – מבלי שיהיה זכאי לטעון כנגד זאת מכל נימוק שהוא, לרבות טענה כי הדירה טרם רשומה על שמו בפנקסי המקרקעין

או כי הרוכש קיבל את החזקה בדירה בתאריך מאוחר יותר ביחס למועד המסירה, או כל טענה אחרת.

הוצג לרוכש אישור כי הרווח ממכירת הזכויות בדירה על פי הסכם זה נתון לשומה על פי פקודת מס הכנסה וככזה פטור ממס שבח, לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הרוכש פטור מתשלום מקדמה למנהל מס שבח כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין. הקונה מתחייב אפוא לפעול כאמור ולשלם את כל התשלומים לפי הוראות הסכם זה לידי החברה או לחשבון הליווי החברה על פי הוראות הסכם זה.

(2) הרוכש מתחייב לשלם מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הרוכש יעדכן את החברה באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין לפטור חלקי ממס רכישה (הניתן לנכה או לנפגע או למשפחות חיילים שנספו במערכה או לעולה, כולם כהגדרתם בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)(מס רכישה), תשל"ה – 1974, ובאם הדירה הנה "דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. הרוכש ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה.

ככל שתיערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה כדלעיל, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לדיווח העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לרוכש כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך.

במידה ויוזמנו ע"י הרוכש ביצוע שינויים בדירה כמפורט בסעיף 15 להלן מתחייב הרוכש, לדווח ישירות לשלטונות מס שבח על ביצוע שינויים בדירה, ככל שדיווח כאמור נדרש על פי דין, ולשלם כל תוספת מס רכישה בגין ביצוע שינויים הללו, ככל שנדרש. הרוכש מתחייב להמציא לחברה עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידי וכתנאי לה, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה מופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

(3) הרוכש ישלם את כל האגרות וכל חלק יחסי בהוצאות הכרוכות בביצוע הרישומים לרבות חלק יחסי בהוצאות התשריטים כמפורט בנספח א' להסכם זה וכן, הוצאות בגין נסחי רישום וכן כל אגרה וכל תשלום ו/או הוצאה בקשר עם רישום המשכנתא, הנזכרת בסעיף 19 להלן ו/או רישום הערת אזהרה בקשר למשכנתא ו/או התחייבות לרישום המשכנתא ו/או אישור זכויות ולרבות תשלום לבנק למשכנתאות ו/או לחברה ו/או לעוה"ד בגין רישום המשכנתא על-פי כל דין וזאת בתוך 7 ימים ממועד שנשלחה לו דרישה לכך.

(4) הרוכש ישלם בעבור אישורי זכויות ו/או כל פעולה ו/או בקשה אחרת את התשלומים הקבועים בדין.

(5) הרוכש ישלם את ההוצאות המשפטיות כמפורט בנספח א' בגין רישום זכויותיו בקשר לדירה על פי סעיף 8 דלעיל.

(6) הרוכש ישלם את דמי ההתקשרות עם משדר בכבלים וכן ישלם עבור פיקדון והתקנת מונה מים, מונה חשמל, מונה גז וכל אבזרי מערכת הגז וציודה בריכוז מונים ובמערכת אספקה, וכן חיבור החשמל של הדירה לרשת החשמל ובגין חיבורם ו/או הרכבתם

ישלם הרוכש לחברה במועד התשלום האחרון שלפני המסירה או – על פי הנחיית החברה, ישלם במישרין למשדר בכבלים, לעירייה, לחברת החשמל ולחברת הגז עימה התקשרה החברה.

(7) הרוכש מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מיסים וארנונה וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש וכתנאי למסירה.

ב. שילמה החברה מיסים ו/או ארנונות ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר החל על הרוכש, ישיב הרוכש לחברה את הסכום ששולם על ידה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, כהגדרתם בנספח א', מיד עם דרישתה הראשונה, אולם אין באמור בסעיף זה כדי להטיל חובה כלשהי על החברה.

ג. ביצוע התשלומים דלעיל במועדם הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת הדירה.

ד. ידוע לרוכש, כי התמורה נקבעה על-ידי החברה בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים, הארנונות, ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבניה או בהקשר לכך, לרבות על גודל הדירה והזכויות הצמודות לדירה (להלן: "**תשלומי החובה**"), כתוקפם וכסכומם בתאריך חתימת ההסכם, ועל כן במקרה שיועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים על פי חוק ו/או מכוח תקנות על רוכשי דירות, ושאינו קיים בתאריך חתימת ההסכם, בקשר לקרקע ו/או לבית ו/או לדירה ו/או בקשר למכירת הדירה לרוכש – וזאת גם עבור התקופה מתאריך חתימת ההסכם ועד למועד המסירה, יחולו אלה על הרוכש והרוכש מתחייב לשלם לחברה את תשלומי החובה החדשים ו/או הפרשים תוך 14 יום מיום דרישת החברה. במידה ובחוק ו/או בתקנות כאמור לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור – ישאו הצדדים בתשלום הני"ל בחלקים שווים.

ה. ידוע לרוכש, כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את אותן עבודות בניה ו/או פיתוח, הכלולות במפרט, המצורף **כנספח ב'** להסכם זה כל התשלומים וההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים ו/או שיפורים שיידרשו ו/או שיבוצעו על-ידי הרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות, אך לא רק, כבישים, מדרכות, מכון טיהור, שבילים, גידור, קירות תומכים, אבני שפה, ביוב, תיעול, ניקוז, מערכות מים, גינון, נטיעות וכיו"ב שאינם כלולים בנספח ב' כלעיל (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**") לרבות האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי חובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על-ידי הרשות המקומית ו/או על-ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, החל מיום חתימת הסכם זה יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהם, מבלי שיהיה זכאי לטעון כי התשלום הני"ל חל על החברה ו/או בעלי הקרקע עקב אי רישום הזכויות בדירה על שמו בפנקסי המקרקעין או עקב קבלת הדירה לאחר מועד המסירה, או מכל סיבה אחרת. הוטלו תשלומים כני"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הרוכש חלק יחסי מן התשלומים הני"ל לפי קביעת הרשות המוסמכת או החברה.

שינויים ו/או תוספות

15. א. הרוכש יהיה רשאי להזמין שינויים, תוספות או הפחתות בדירה לעומת המפורט **בנספח ב'** ולעומת הקבוע במפרט (להלן: "**השינויים**") לפני תחילת הבנייה (ולא לאחר יציקת שלד הרצפה של הקומה מתחת לדירה נשוא הסכם זה) בכפוף להסכמה מוקדמת בכתב של החברה, ובלבד שהשינויים יהיו בהתאם להיתר הבנייה של הפרויקט והדירה ולא יפגעו בקונסטרוקציה ו/או במערכות ו/או במראה החיצוני של הדירה, הבית והפרויקט

ובתנאי ששינויים קודם למסירה יבוצעו אך ורק באמצעות הקבלן המבצע בהתאם ללוח הזמנים שיקבע על ידי הקבלן המבצע ולא יפגעו בלוחות הזמנים להשלמת הבית.

ב. הסכימה החברה לביצוע השינויים, יחתמו החברה והרוכש על כתב הזמנה מיוחד בקשר לביצוע השינויים. מובהר כי השינויים בדירה יבוצעו אך ורק על ידי הקבלן המבצע או מי מטעמו, במועדים, בתמורה ובתנאים שיקבעו על ידו. הקבלן המבצע לא יהא חייב לקבל את הזמנתו של הרוכש לביצוע השינויים או חלק מהם וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי. בכל מקרה מוסכם כי לחברה לא תהא כל אחריות בקשר לשינויים בדירה ו/או ביצועם.

תנאי מוקדם לביצוע השינויים הינו תשלום של לפחות 15% מהתמורה.

ג. התמורה אינה כוללת את מחיר השינויים והרוכש מתחייב לשלמו בהתאם למחירון החברה, לחברה או למי שהחברה תפנה אליו את הרוכש, בעת הזמנתם, וכתנאי לתחילת ביצוע השינויים. על תשלום בגין השינויים יחולו הוראות הסכם זה והוראות נספח א'. מובהר ומוסכם, כי אם ביצוע השינויים כרוך בתשלומי חובה כלשהם יחולו אלה על הרוכש ואם ידרשו אישורים כלשהם כתנאי לביצועם, מתחייב הרוכש להמציאם, מיד עם דרישת החברה.

ד. בוצעו שינויים לבקשת הרוכש, ונגרם עקב כך עיכוב בעבודות הבניה, תהא החברה רשאית לדחות את מועד סיום בניית הדירה ו/או את מועד המסירה לרוכש, על-פי קביעת הקבלן המבצע, לתקופה נוספת כאורך התקופה הדרושה לביצוע השינויים ושתאושר ע"י החברה, והדחייה כאמור לא תיחשב כאיחור במסירה ו/או כהפרת ההסכם על-ידי החברה, ולרוכש לא תהיה כל טענה כלפי החברה ו/או כלפי הקבלן בקשר לכך. דחייה זו תתווסף להארכות הנקובות בסעיף 4 ולא תבוא במקומן. במקרה זה יהיה על הרוכש לשאת במיסים ובתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה החל ממועד המסירה.

ה. הרוכש מתחייב שלא לבצע ו/או להרשות לאחרים לבצע ו/או להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים ו/או שינויים ו/או תוספות כלשהם בדירה ו/או בבית ו/או במרפסות ו/או בגג הבית ו/או בכל צד או חלק מן הקירות החיצוניים של הבית וכל חלק מהרכוש המשותף עד לאחר רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות החכירה בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, אלא בהתאם לתנאי הסכם זה ועל פי הסכמת החברה.

הרוכש מאשר שהודע לו בעת החתימה על הסכם זה כי שינוי ו/או תוספת כנייל שנעשה ללא היתר כדון, עלולים לעכב ואף למנוע את ביצוע רישום הבית ורישום הדירה וכי יהיה עליו לשאת בכל נזק שיגרם כתוצאה מכך לחברה ו/או לבנק ו/או למלווה ו/או לרוכשים אחרים בבית ו/או במבנה ו/או בפרויקט.

המושג "שינויים חיצוניים" בהסכם זה: לרבות אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון ו/או מתקנים אחרים כל שהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התוכניות (נספח ב' להסכם זה) או המותרים עפ"י התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, שינוי במעקה ובצבעו, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לווינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין. החברה תהיה רשאית לכלול הוראות כאמור בסעיף זה בתקנון הבית המשותף.

1. מוסכם, כי החברה לא תבצע ולא תאשר ביצוע שינויים ותוספות בדירה המחייבים הגשת בקשה להיתר בניה לרשויות ו/או העלולים לעכב ו/או למנוע את ביצוע רישום הבית כבית משותף ו/או כל התחייבות אחרת של החברה. מבלי לפגוע באמור ובכל מקרה בו בוצע שינוי הדורש היתר יהיה הרוכש אחראי להיתר הבניה.
2. מוסכם ומוצהר, כי החברה לא תישא באחריות מכל מין וסוג לכל הקשור בשינויים ו/או הנובע מהם, אלא לטיב הביצוע בלבד, ובלבד שבוצעו בחומרים ו/או אביזרים שסופקו על-ידי החברה ובהתאם להוראות הסכם זה.
3. במקרה שיבוצעו שינויים בדירה, וההסכם יבוטל באופן הקבוע בהסכם זה, אזי בגדר נזקיה והפסדיה של החברה תיכלל גם עלות השבת הדירה למצבה על-פי תכנית המכירה המקורית.
4. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי כל שינוי ו/או שינויים אשר הוזמנו על-ידי הרוכש, מהווים שינוי של המפרט, נספח ב', בהתאמה, והרוכש יהיה מנוע מלטעון כנגד החברה כי היא מחויבת למסור לו את הדירה כמפורט בנספח ב' בנוגע לאותם שינויים ו/או כל טענה אחרת בעניין זה.
5. החברה לא תהיה אחראית לשמירתם, אחזקתם, שלמותם, טיבם ואיכותם של כלים, מתקנים, פריטים ואביזרים לרבות אביזרי אינסטלציה, חרסינה, קרמיקה, ריצוף וכיוצא בזה (להלן: "כלים" ו/או "חומרים"), שהיא הסכימה להחליפם בדירה או להוסיפם לה, לפי בקשת הרוכש, ואשר לא הוזמנו על-ידי החברה. הסכימה החברה לבקשת הרוכש כאמור, יהיה הרוכש לבדו אחראי לאספקת כלים ו/או חומרים במקרה שידרשו בעתיד לצורך ביצוע תיקונים בהם ו/או בכל הכרוך בהם, ואספקתם במידה ו/או בכמות שתקבע על-ידי החברה תהווה תנאי מוקדם לביצוע התיקונים על ידה.
6. אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה להסכים לביצוע שינויים כלשהם בדירה או בבית ו/או לבצעם.
7. הרוכש מתחייב, כי לא יתנגד ולא יפריע לשינויים שיבוצעו, אם יבוצעו, על-ידי רוכש אחר ביחידתו/בדירתו ובצמידויותיה, ובלבד שישמרו כל זכויות הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה.

ייפוי כוח

16. א. במעמד חתימת ההסכם ולשם הבטחת התחייבויות הרוכש וזכויות החברה ו/או בעלי הקרקע בהתאם להסכם זה, מתחייב הרוכש לחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'**. ולהמציא לחברה במעמד חתימת הסכם זה את מקור ייפוי הכוח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון. הרוכש יישא בכל התשלומים הכרוכים בחתימת ובמתן ייפוי הכוח.
- הרוכש מסכים לכך, שהאנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל, יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל.
- ב. ייפוי הכוח ישמש בידי החברה לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הקשור או הנובע ממנו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לשם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, רישום תקנון לבית, רישום צמידויות, רישום הערות אזהרה וייחודן, תיקון, שינוי ו/או ביטול כל אלה, רישום זכות הבעלות בדירה על שם הרוכש, רישום משכנתא לחובת הרוכש וכן רישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין שהחברה זכאית להם בהתאם להוראות הסכם זה, ולרבות חתימה בשם הרוכש על כל מסמך בעניין הפעולות כאמור ובכלל זה חתימה על שטרי משכנתא ו/או מכר.

למען הסר ספק, מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמך את מיופי הכוח, בין היתר, למחוק את הערת האזהרה, ככל שנרשמה, במקרה של ביטול הסכם ו/או בניגוד להוראות הסכם זה, וכן למסור הודעות לשלטונות המס ולרשויות ולחתום על מסמכים בשם הרוכש בעניין ביטול ההסכם.

ג. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על-פי ההסכם ובכלל זה לחתום בעצמו על כל המסמכים, אשר הוא ידרש לחתום עליהם על-ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

ד. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על-פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ביניהם רוכשי זכויות החכירה בדירות האחרות בבית, החברה ויתר בעלי הקרקע, תלויות בכך.

ה. לא המציא הרוכש את ייפוי הכוח הנ"ל במועד ו/או לא חתם בעצמו על חוזה החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל מיד משנתבקש לעשות כן, ישפה הרוכש את החברה בגין העמלות ששולמו על ידה לבנק והוצאות אחרות שנגרמו לה בקשר לסכום הערבות הבנקאית שנתנה לרוכש, עבור התקופה שמיום מתן ההודעה לרוכש לחתום על חוזה החכירה ועד לחתימתו על חוזה החכירה בפועל, וזאת בטרם תרשם החכירה בקשר לדירה לטובתו וכתנאי לרישומה.

העברת זכויות

17. א. החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, ובמקרה זה תישאר החברה אחראית, בכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה, כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיה על-פי הסכם זה.

ב. כל עוד לא מילא הרוכש את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם ולא קיבל את החזקה בדירה ולא נרשמו לגביו זכויות הבעלות בדירה, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר לאחרים (להלן: "מקבל ההעברה") את זכויותיו לפי הסכם זה, אלא אם כן יקבל הסכמתם של החברה והבנק המלווה מראש ובכתב על כך ובכפוף לתנאים שיקבעו על-ידי החברה והבנק המלווה.

מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם, כי לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש ותשלום מלוא התמורה ועד רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו על-פי ההסכם, זכאי הרוכש להעביר למקבל ההעברה את זכויותיו לפי הסכם זה בהסכמת החברה מראש ובכתב לאחר ובכפוף למילוי כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:

(1) הרוכש ימציא חוזה מכר בינו לבין מקבל ההעברה חתום כדון, וכן ימציא אישורים מאת אוצר המדינה המעידים כי מס שבח שולם או כי הוא פטור מלשלמו וכן אישור המעיד כי מס הרכישה, החל על מקבל ההעברה, שולם.

(2) הרוכש ימציא לידי החברה את כל האישורים מאת כל רשות, לרבות תעודות מאת האוצר ומאת הרשות המקומית, המופנים ללשכת רישום המקרקעין, המעידות כי המיסים, האגרות והתשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה, לרבות מס שבח, מס רכישה, מס מכירה, מס רכוש, ארנונה והיטל השבחה ו/או כל דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות שולמו במלואם ואין מצידם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הרוכש בדירה, לפי הסכם זה, למקבל ההעברה.

- (3) הרוכש ימציא אישור בכתב מאת הבנק למשכנתאות ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא, כהגדרתו בסעיף 19 להלן, המעיד, כי ההלוואה המובטחת במשכנתא - אם הייתה - סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה, כי תנאי הבנק הנ"ל נתמלאו, אם היו תנאים כאלה, וכי הבנק למשכנתאות שיחרר את החברה מהתחייבותה לרישום משכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן לרוכש, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי כנ"ל וכן - אם המשכנתא, או הערת אזהרה בגינה, או המשכון כבר נרשמו על שם הרוכש - ימציא הרוכש את המסמכים הנחוצים לשם מחיקה ו/או ביטול כל רישום כאמור וכן אישור חתום ומוחתם מאת רשם המשכונות על ביטול משכון שנרשם על זכויות הרוכש בקשר לדירה, או אישור מאת המלווה כי משכון כזה לא נרשם וישלם את סכום האגרות וההוצאות הכרוכים בכך, לרבות ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם מקבל ההעברה, אם וככל שיידרש.
- (4) מקבל ההעברה יקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה, יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 16 לעיל וימסרו לחברה. בשני עותקים
- (5) הרוכש ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו, אם וככל שיחולו, בגין העברת הזכויות ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, וימציא לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך.
- (6) הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות, בהתאם לדין ובהיעדר הוראה בדין סכום כפי שיקבע מפעם לפעם על-ידי החברה ואשר לא יפחת מסך השווה ל-0.5% ממחיר המכירה המעודכן בצירוף מע"מ.
- (7) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתבי העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה.
- (8) הרוכש יחזיר את כל הערבויות הבנקאיות שקיבל, אם קיבל, להבטחת כספו - לרבות ערבויות בנקאיות שהוסבו, אם הוסבו, לבנק למשכנתאות, אשר נתן לרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא - אולם אם תוקפן של הערבויות טרם פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת בכתב של הבנק, נותן הערבויות.
- (9) הרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו אישורים ויחתמו על מסמכים כפי שיידרש על-ידי החברה לשם שמירת זכויות החברה ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- (10) הרוכש ייתן תצהיר על-פי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שזכויותיו על-פי ההסכם ו/או זכויותיו בדירה חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול וזכות צד שלישי כלשהו. ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
- (11) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על אישור בנוסח שיומצא להם על ידי החברה במסגרתו יצהירו הם, בין היתר, כי החברה מילאה אחר כל התחייבויותיה, לרבות כל ההתחייבויות על פי הסכם המכר, ולמעט ההתחייבות לרישום הזכויות בקשר לדירה ע"ש הרוכש וכי מקבל ההעברה רוכש את הדירה במצבה as is כפי שהינו באותה עת, וכי אין לרוכש ו/או למקבל ההעברה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר להעברה ו/או בקשר להסכם המכר ומקבל ההעברה יתחייב כי ימלא

אחר כל ההתחייבויות שנתחייב בהן הרוכש והחלות על פי הסכם זה החל ממועד החתימה על הסכם ההעברה ואילך".

(12) הרוכש ומקבל ההעברה ימסרו שני העתקים מהסכם העברת הזכויות וההתחייבויות בדירה מהרוכש למקבל ההעברה חתום ע"י כל יחיד הרוכש וכל יחיד מקבל ההעברה מאושרים על ידי עו"ד באישור "העתק מתאים למקור".

(13) הרוכש ימציא לחברה אישור מקורי מנציגות הבית ומחברת הניהול כי הרוכש ו/או מקבל ההעברה לא חבים לה כל סכום שהוא והסכם ניהול חתום על ידי מקבל ההעברה.

(14) אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לרוכש בוטלה

(15) מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות מקבל ההעברה ו/או הרוכש, כגון אישור בית משפט, ימציאו הרוכש ומקבל ההעברה אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות.

ג. ידוע לרוכש, כי זכותו למכור, להסב, או להעביר זכות מהזכויות לפי הסכם זה הינה בכפוף להתחייבויות אחרות שיש לו, במפורש או במשתמע, כלפי החברה, הבנק למשכנתאות או כל גורם אחר המעורב ברכישת הדירה.

ד. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העברת זכויותיו של הרוכש על-פי הסכם זה לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה והתחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו.

מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהרוכש ומקבל ההעברה ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לפי שיקול דעתה לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

ה. אין באמור בסעיף זה על כל תת סעיפיו כדי לחייב את החברה ו/או עו"ד המטפל מטעמה בפרויקט, באיזה טיפול בקשר להעברת הזכויות, מלבד רישום ההעברה בספרי החברה.

ו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תוקפו של סעי' 17.ב. הינו עד לרישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

המשך בניית הפרויקט

18. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, ובין היתר מהוראות סעיפים 3(ג) ו-8(ה) לעיל, מוצהר ומותנה כדלקמן:

א. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי החברה ו/או מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה ו/או מי מהם (להלן: "אחרים") עשויים להמשיך לבנות את הפרוייקט, כולו או חלקו, בין לפי תכנונו הקיים כיום ובין לפי כל תיקון או תוספות או שינויים, כפי שיאושרו על-ידי רשויות התכנון.

ב. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי החברה ו/או אחרים עשויים ליזום ולהכניס שינויים בתוכניות בנין ערים, המתייחסות לפרוייקט, לרבות בבנין על פיה ו/או בתכנית הבית, והם יהיו זכאים להמשיך ולבנות קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבית ו/או להשלים ולבנות בכל חללי הבית ובכל חלק אחר שהוצא מן הרכוש המשותף, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והם יהיו רשאים לשם האמור לעיל, גם להשתמש ברכוש המשותף של הבית ו/או לפעול ולגרום לשינוי של צו רישום הבית

המשותף, תקנון הבית המשותף, הצמידויות המיוחדות, חלקי הדירות ו/או היחידות בבית, לרבות חלקה של הדירה, ברכוש המשותף, ולכלול כל בניה נוספת שתבנה במסגרת הבית, וכל זאת מבלי לקבל את הסכמת הרוכש ומבלי שהרוכש יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה ידוע והובהר לרוכש כי החברה עשויה להמשיך ולבצע בניית בניינים נוספים הסמוכים לבניין וזאת בהתאם לתכנית שאושרה ו/או תאושר בעתיד. החברה תהא רשאית להחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי אם לעשות שימוש בזכותה לביצוע המשך הבנייה ו/או בניית השטחים ו/או הבניינים הנוספים. הרוכש לא יהיה זכאי להתנגד ו/או להפריע לבנייה ו/או לתכנית שתאפשר את בניית הבניינים הנוספים.

ג. החברה ו/או אחרים יהיו זכאים להעביר דרך כל חלק מן הקרקע ומהבית, בעצמם ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה בכבלים, תקשורת, דודים, ביוב, ניקוז וכיוצא בזה, וכן להציב המתקנים הנ"ל. הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהחברה ו/או אחרים רשאים לעשותה, כאמור לעיל, והוא נותן את הסכמתו מראש לכל פעולה כזאת.

ד. מובהר בזאת כי זכויות הרוכש הן אך ורק לדירה, להצמדותיה ולחלקיו ברכוש המשותף בכפוף להוראות סעיפים 8 ו-13 דלעיל. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט, למכור, להחכיר, להחכיר בחכירת משנה, להשכיר, להעביר, לשעבד ו/או להעניק, בכל דרך שתמצא לנכון, את שאר הדירות בפרויקט ו/או זכויות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם ו/או זכויות בניה, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הרוכש.

ו. מובהר בזאת לרוכש כי התחייבות החברה כלפי הרוכש הינה לבניית הדירה והצמדותיה, בלבד, כי הוא מודע לכך, כי לא חלה על החברה חובה לבנות את כל הדירות ו/או הקומות בבניין ו/או בפרויקט וכי לחברה הזכות למכור חלקים מהמקרקעין לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק ללא כל התחייבות נלווית של המוכר לבנות על אותם חלקים דירות, ולפיכך הרוכש לא יבוא בכל טענה הנובעת מעניין זה לחברה ולא תהא לו כל טענה לגבי זהות הצדדים השלישיים.

ז. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך שהחברה תעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה לרשויות המוסמכות, ו/או לגופים ו/או חברות דוגי חברת חשמל, תקשורת כבלים, גז וכו' (להלן: "החברות") חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שתמצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, להולכי רגל, על פי תכניות בנין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד מסכים הרוכש לכך שהחברה תהא רשאית לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין גובלים ו/או סמוכים וכן להעניק, ליצור ולרשום לזכות ו/או לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או להולכי רגל ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או ציבור מסוים ו/או מקרקעין גובלים ו/או סמוכים ו/או מי מהם ו/או להבטחת זכויות מעבר להנחה ו/או לתיקון המתקנים ומערכות תשתית עירוניות ו/או להבטחת זכויות כאמור בסעיפים 8 ו-13 להלן, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התביעה ו/או תנאי היתר הבנייה.

ח. החברה תהא רשאית לכלול הוראות כאמור במסגרת התקנון המיוחד.

נטילת משכנתא ע"י הרוכש

19. א. הרוכש יהיה רשאי להתחייב למשכן את זכויותיו על-פי הסכם זה לטובת בנק למשכנתאות ו/או מוסד כספי המעניק הלוואות ופועל כדין בישראל (לעיל ולהלן: "בנק למשכנתאות"),

כאשר המשכון כאמור יהיה כפוף למשכנתא שתרשם, אם תרשם, ביחס לזכויות בקרקע לטובת הבנק, כהגדרתו בסעיף 20 להלן ובתנאי שמשכון הזכויות יעשה להבטחת סכומים שילוהו הבנק למשכנתאות לרוכש לצורך רכישת הדירה בלבד ובתנאי נוסף שבהסכם ההלוואה יקבע מפורשות כי מלוא סכום ההלוואה יועבר מהבנק למשכנתאות לזכות חשבונה של החברה שפרטיו ימסרו לרוכש, ובעניין זה מתחייב הרוכש לתת הוראות בלתי חוזרות לבנק למשכנתאות.

מוסכם במפורש, כי רק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל על-ידי החברה מהבנק למשכנתאות יחשב כיום תשלום על חשבון התמורה.

החברה רשאית למסור למערך המשכנתאות של הבנק המלווה את הפרוייקט את פרטי הרוכשים לצורך פניה אליהם מאת הבנק המלווה כאמור בענין הלוואות למימון רכישת הדירה על ידם.

ב. לצורך משכון הזכויות בתנאים המפורטים בסעיף 19 זה ובהתאם לבקשת הרוכש תיתן החברה התחייבות לרישום משכנתא (להלן ולעיל: **"כתב ההתחייבות"**) ותחתום על המסמכים, בנוסח ובתנאים שיהיו מקובלים על החברה ו/או הבנק, אם אכן תתקשר החברה עם הבנק כאמור בסעיף 20 להלן, ובלבד שיובטח כי מלוא סכום ההלוואה יועבר ישירות לחשבון הליווי של הפרוייקט כאמור.

ג. על אף האמור לעיל, לא יהא הרוכש רשאי למשכן את זכויותיו כאמור ולשלם לחברה תשלום כלשהו מכספי ההלוואה והחברה לא תהיה מחויבת לחתום לטובת הרוכש על מסמכים בעניין המשכנתא, כאמור בס"ק ב' לעיל, אלא אם כן חתם הרוכש על יפוי הכוח והמציאו לחברה, וכן הקדים הרוכש ושילם לחברה סכום המהווה לפחות 15% מהתמורה (כולל מע"מ) מהון עצמי, אולם אם חתמה החברה על המסמכים הנ"ל בטרם קיים הרוכש את התנאי דלעיל, לא יראו בכך משום ויתור או הסכמה מצד החברה וחתימתה תחשב כפופה לתנאי האמור, ובנוסף ייתן הבנק למשכנתאות הסכמתו לביטול ההתחייבות ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל בכפוף להשבה לבנק למשכנתאות של הכספים ששולמו ישירות על ידי הבנק למשכנתאות לחברה והמגיעים לרוכש על פי הסכם זה וכן ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לייחוד הערות אזהרה לזכויות החברה בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש החברה.

במידה וכתב ההתחייבות הינו בגין גרירת משכנתא של הרוכש, בנוסף לכל האמור לעיל, ישלם הרוכש לחברה, כתנאי לחתימת החברה על כתב ההתחייבות, גם את סכום הגרירה המעודכן מהון עצמי.

ד. הרוכש מתחייב להסב לבנק למשכנתאות, לפי דרישתו, את כל הערבויות הבנקאיות שקיבל, אם קיבל, כאמור בסעיף 11 לעיל, ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך.

ה. ידוע לרוכש, כי לא יוכל לשעבד את זכויותיו מכח הסכם זה, אלא לבנק למשכנתאות בלבד ובהתאם להוראות הסכם זה.

ו. במעמד רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין, תרשם משכנתא על החכירה בדירה לזכות הבנק למשכנתאות, ומבלי לגרוע מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה מתחייב הרוכש להמציא כל מסמך הנחוץ לשם ביצוע הרישומים כאמור, לרבות אישורי פרי פס, אם וככל שיידרשו.

ז. הרוכש מתחייב לשלם בנוסף לאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14 לעיל, גם את כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק למשכנתאות.

- ח. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אם מסיבה כלשהי לא יקבל הרוכש הלוואה כאמור לעיל ו/או כל חלק ממנה, לא יהא הרוכש רשאי לבוא בדרישה כלשהי כלפי החברה בכל הנוגע להלוואה ו/או להשגתה, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא התמורה במועדים ובתנאים הקבועים בנספח א' ועל-פי הוראות הסכם זה.
- ט. הרוכש מצהיר בזאת, כי ידוע לו שההלוואה האמורה לעיל ניתנת, אם ניתנת, על-פי תנאים ושיקולים הנקבעים על-ידי הבנק למשכנתאות בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או כי ההלוואה, אם וכאשר תינתן, תהיה בסכום מסוים.

נטילת משכנתא ע"י החברה

20. א. הרוכש מאשר, כי ידוע לו, והוא נותן את הסכמתו המפורשת לכך, שהחברה ו/או בעלי הקרקע יתקשרו עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (לעיל ולהלן: "הבנק" או "הבנק המלווה") בהסכם למימון הפרויקט ו/או להבטחת מתן ערבויות לרוכשים בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, ולצורך זה משכנו ו/או ימשכנו את זכויותיהם בקרקע ונרשמה ו/או תרשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הקרקע לטובת הבנק. כמו-כן, רשאית החברה להמחות לבנק את כל זכויותיה כלפי הרוכש מכוח הסכם זה.

ב. לאור התקשרות בהסכם עם הבנק כאמור בס"ק א' לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

- (1) החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ליתן לרוכש הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע ו/או שיגיע לחברה מהרוכש על-פי הסכם זה או בקשר אליו, ישירות לבנק באמצעות חשבון הלווי המפורט בנספח ד'.
- (2) ההוראות דלעיל יהיו בלתי חוזרות ולא יהיו ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק והרוכש מתחייב לפעול על פיהן. כן מתחייב הרוכש לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על כתב ההתחייבות כלפי הבנק, **נספח ד'**, והוא יכנס לתוקפו במקרה של התקשרות כאמור בס"ק א' דלעיל ובהתאם לשיקול דעת החברה, אולם אם יידרשו על ידי הבנק תנאים נוספים ו/או אחרים מאלה הכלולים בנספח ד', מתחייב הרוכש לחתום על כתב התחייבות נוסף ו/או אחר, מיד עם דרישת החברה, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.
- (3) הרוכש מצהיר, שידוע לו כי תשלום אשר יבוצע בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הבנק לכל דבר ועניין, לרבות לעניין התחייבותו של הבנק לתת לרוכש ערבות בנקאית, אם וככל שתינתן.
- (4) עם ביצוע התשלום האחרון על חשבון התמורה, ולאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, יהיה זכאי הרוכש לקבל מהבנק אישור החרגה, כאמור בסעיף 11(ב) לעיל, ובלבד שנתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:
 - א. הרוכש שילם את כל התשלומים המוטלים עליו ומילא את כל התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.
 - ב. כל הערבויות הבנקאיות שנמסרו, אם נמסרו, לרוכש על-ידי הבנק בוטלו או יבוטלו ו/או פקע תוקפן כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.
- (5) מוסכם ומובהר בזאת כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש לחברה בגין מכירת הזכויות בדירה על פי חוזה זה תהיה באמצעות שוברי תשלום שימסרו לו על ידי החברה (להלן: "שוברי התשלום"). הרוכש מתחייב בזאת כי לא

ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה על פי חוזה זה אלא באמצעות שוברי התשלום.

(6) הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק הינה הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה, והוא מתחייב להודיע לבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

(7) הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

ערבות הדדית

21. כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן: "יחיד הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם וכל אחת מהוראותיו, וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על-ידי החברה לאחר מיחיד הרוכש.

מוסכם שפעולה, לרבות חתימה, שתבוצע על-ידי כל אחד מיחיד הרוכש תחשב כפעולה של כל יחיד הרוכש גם יחד ותחייב כל אחד מהם. כמו-כן, מוסכם שמשלוח הודעה כלשהי על-ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש יחשב כמשלוח לכל יחיד הרוכש גם יחד.

כל אחד מיחיד הרוכש מצהיר בזה כי תחייב אותו חתימת כל יחיד זולתו על איזה הוראה, כתב, מכתב, אישור, קבלה ומסמך מכל סוג שהוא בקשר להסכם זה ו/או הנובע הימנו, לרבות לעניין אישור מסירה, אישור ביצוע תיקונים, כתב ויתור, כתב העברה וכל מסמך אחר.

בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. ביקש אחד מיחיד הרוכש מהחברה לבטל הסכם זה או לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הויתור של אחד מיחיד הרוכש דינו כדין ביטול ו/או ויתור של כל יחיד הרוכש גם יחד.

תנאי מפסיק

גילתה החברה, בכל שלב לאחר חתימת הסכם זה, כי הצהרות הרוכש בדבר עמידתו בתנאי הזכאות להגרלה, אשר זכייטו בה העניקה לו את הזכות להתקשר בהסכם זה, אינן נכונות – לא יהיה תוקף להסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה העומדת לחברה נגד הרוכש על-פי הדין.

הפרות ותרופות

22. א. בכפוף לקבוע בהסכם זה, ומבלי לגרוע מכל הוראותיו, מוסכם בזאת כי במקרה של הפרת ההסכם יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

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

ג. פיגר הרוכש בפירעון התמורה, או חלק ממנה, ביותר מארבעה עשר (14) ימים, רשאית החברה לתבוע פירעון מיידי של כל אותם סכומים מן התמורה שטרם שולמו על-ידי הרוכש לחברה וכן סכומים אחרים שעל הרוכש לשלם על-פי ההסכם, והרוכש מתחייב לשלם לחברה ללא דיחוי על אף כל הוראה אחרת שבהסכם ויחולו, בין היתר, הוראות נספח א'

ביחס לפיגור בתשלום, כל זאת ללא צורך בהודעה כלשהי לרוכש ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת לחברה נגד הרוכש על-פי ההסכם ו/או על-פי הדין.

ד. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה רשאית החברה, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 30 ימים, ואם ההפרה לא תוקנה עד אותו מועד, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד - לבטל הסכם זה ולמכור את הדירה לאחר, למנוע כניסתו של הרוכש לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידיו, לדרוש את פינויו מן הדירה - הכל לפי בחירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, וזאת בכל אחד מן המקרים הבאים:

- (1) אם הרוכש לא ישלם במועד ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון התמורה ו/או תשלום מהתשלומים האחרים, החלים על הרוכש לפי הסכם זה או הנקובים בנספחים.
- (2) אם הרוכש יפר או לא יקיים בזמן אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים 4(ט)-(יב), 5, 6(ו), 8(ב), 9, 11(ג), 13, 14, 15, 16, 19 לעיל.

ה. אם תבטל החברה את ההסכם כאמור לעיל, תהיה החברה חייבת להחזיר לרוכש כל סכום ששולם לה במישרין על-ידו על חשבון התמורה בלבד לאחר ניכוי כל הוצאות החברה, נזקיה והפסדיה, בגין הפרת ההסכם וביטולו ומכירת הדירה לאחר, בסכומים כפי שייקבעו על-ידי החברה – לרבות הסכומים שהרוכש יהיה חייב לשלם לפי סעיפים 15(ח) ו-41(יב) לעיל, שהם חלק מהנזק – ובניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 22(ו) להלן.

למען הסר ספק: אם הרוכש קיבל הלוואה, על יסוד משכנתא, תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לרוכש, כאמור, כל סכום שתחזיר לבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 19 לעיל, כפי שיידרש על ידו לשם סילוק ההלוואה הנייל, ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה ינכרו גם ההוצאות שיהיו לחברה בגין ביטולה. בנוסף לאמור לעיל, רשאית החברה לנכות סכום מסוים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כפיקדון עבור מיסים עתידיים שלא התבטלו עם ביטול ההסכם עד ליום קבלת אישור מהרשות המוסמכת כי אין חובה לשלם אותו מס בגינו עוכבו הכספים. החברה תשיב לרוכש את הסכומים המגיעים לו, בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "היתרה") אך ורק מתוך הכספים שיתקבלו ממכירת זכויות בדירה לרוכש אחר, וזאת תוך 14 יום מהמועד בו תקבל כספים כנייל מהרוכש האחר. היתרה תוחזר לרוכש בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שיחושבו מיום התשלום בפועל לחברה על חשבון התמורה ועד לתאריך הודעת החברה על ביטול ההסכם. מובהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לקבל החזר כלשהו בגין סכומים ששולמו על ידו עבור שינויים. החברה תהיה זכאית למכור ולמסור את הדירה לכל מועמד אחר, לפי התנאים שיקבעו על ידה.

בנוסף לאמור לעיל תהיה החברה זכאית, במקרה שבוצעו שינויים בדירה לבקשת הרוכש, לקבל מהרוכש פיצוי בגובה הסכומים שיידרשו לצורך החזרת מצב הדירה לקדמותו, כפי שתוכנן להבנות על פי המפרט, והחברה תהיה זכאית לחלט אף סכום זה מתוך הכספים כאמור.

ו. בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות או סעד המוקנים לחברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי הדין, בכל מקרה בו הפר הרוכש הסכם זה הפרה המזכה את החברה בביטול ההסכם, ישלם הרוכש לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום השווה ל- 10% מהתמורה בתוספת מע"מ, כשהוא צמוד באופן המפורט בנספח א', כפיצויים קבועים ומוערכים מראש, וזאת מבלי שהחברה תיידרש להוכיח כי נגרם לה נזק כלשהו. החברה תהיה זכאית לחלט את סכום הפיצוי לטובתה, כאמור בסעיף זה, מתוך הסכומים שהועברו לה עד לאותה עת מהרוכש, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין וככל שהתשלומים אינם מספיקים תהיה זכאית לתבוע את היתרה.

עם ביטול ההסכם ע"י החברה כלעיל מתחייב הרוכש כתנאי מוקדם לזכותו לקבל השבה של כספים כלשהם כלעיל, כי תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש, אם נרשמה, ויבוטלו הבטוחות האחרות, שניתנו, אם נתנו, לרוכש על-פי סעיפים 10 ו/או 11 לעיל וכן תסולק ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת, ולצורך זה מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ככל שיידרש, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל – למסור הודעה לשלטונות המס בדבר ביטול העסקה. לא פעל הרוכש על פי האמור לעיל תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחה ו/או הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה.

הוראות כלליות

23. א. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על-פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על-פי ההסכם במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה, יתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש.
- ב. אם הרוכש או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור ו/או היתר בית המשפט המוסמך להתקשרות על-פי ההסכם, וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם או לפני מועד המסירה, לפי המוקדם. לא המציא הרוכש או כל מי שחותם על הסכם זה מטעמו לחברה את האישור דלעיל בתוך המועד כאמור, תהיה החברה זכאית, לפי שיקול דעתה, לבטל את ההסכם לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת. ובמקרה זה יהיה ההסכם בטל ומבוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו. החברה תחזיר לרוכש כל סכום ששולם לה על ידו עד אותו מועד, כשהוא צמוד למדד החל מהמדד הידוע ביום התשלום בפועל של הסכום על ידי הרוכש ועד למועד ההחזר, בניכוי כל מס על פי דין, וזאת כנגד ההחזרה והביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הרוכש בהתאם להסכם זה, וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך מס שבח כאמור להלן, ורוכש לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מכל סוג שהוא בקשר לכך והרוכש מוותר ויתור סופי ומוחלט על כל טענה או דרישה בגין ההסכם, ביטולו וכל הנובע מכך.
- ג. הרוכש מצהיר שידוע לו כי עורכי הדין משרד רז-כהן, פרשקר ושות' (בהסכם זה: "עוה"ד") מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עו"ד אחר. על אף האמור לעיל, מוסכם כי עוה"ד, יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח בגין הסכם זה לשלטונות המס ובביצוע כל הרישומים על-פי הסכם זה. הרוכש נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את החברה, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבין הרוכש בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.
- ד. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כלשהו בהסכם זה, על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי החברה. שום איחור של החברה בשימוש בזכויותיה ו/או בסמכויותיה לא ייחשב כויתור מצידה. החברה תהא רשאית להפעיל ולממש את זכויותיה ו/או סמכויותיה, כולן או כל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי כל דין, בכל עת שתמצא לנכון ובאותו הסדר שתמצא לנכון.
- ה. מוסכם, כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים, כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי הרוכש רוכש את הדירה אך ורק בהסתמך על האמור בהסכם זה, וכי

החברה לא תהיה קשורה בכל התקשרות, הבטחות, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, מו"מ והתחייבויות, בעל פה או בכתב, שאינם נכללים בהסכם זה או צורפו כנספח לו ושנעשו או ניתנו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים לא יהיה להם כל תוקף משפטי ולא יחייבו את הצדדים או מי מהם באופן כלשהו והרוכש לא יהיה רשאי להסתמך עליהם והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר לכך.

1. כל שינוי, ביטול או תוספת להסכם זה לא יהיו בני תוקף ולא יחייבו את החברה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים להסכם זה.

2. במקרה שהמונח הרוכש מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הרוכש חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והחברה רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הרוכש על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחיד הרוכש.

3. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים באופן בלעדי את המותנה והמוסכם בין הצדדים במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל מו"מ שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו ובכל התקשרות, הבטחות, בקשה לרכישת דירה, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בע"פ או בכתב, וזאת בין היתר שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה, כל אלה לרבות זיכרון דברים לגבי רכישת דירה בפרויקט ו/או בקשה לרכישת דירה, אם נחתמו, הינם בטלים ומבוטלים. החברה תחויב אך ורק על פי הסכם זה ולא על ידי הצהרות ו/או הודעות שלא נכללו בהסכם זה, לרבות אך לא רק, הצהרות הודעות בעל פה של עובדיה, הצהרות והודעות שנכללו בעיתון או בפרסומת או בפרוספקטים או בתוכניות, לרבות תוכניות רעיוניות, שהינן להמחשה בלבד, או במצגות או בהדמיות וכיו"ב. מובהר כי שדגם ו/או הדמיה המוצג בעת חתימת הסכם זה, עשוי להשתנות ו/או להתעדכן ולרוכש מודע לכך ולא תהיה לו כל טענה בנושא. הפרטים בפרוספקט או בדגם של הפרויקט או בכל חומר פרסומי אחר שהופץ או יופץ על ידי החברה או מי מטעמה, כגון דף המידע למתעניין וסרטוני הדמיה, אינם מהווים חלק מהסכם זה והם לא היוו מצג, או הצעה כלשהי, הם אינם חלק מתנאי ההתקשרות שבין הצדדים והם לא ישמשו להשלמתו או לפרשנותו של הסכם זה (להלן: "המו"מ"). מובהר בזה כי בחתימתם של הצדדים על ההסכם ונספחיו, מביעים הצדדים את הסכמתם המפורשת לשנות את התנאים שהועלו ו/או הוצעו ו/או שסוכם עליהם בין הצדדים במהלך המו"מ, לרבות, אך לא רק בכל הנוגע להיקף המפרט ו/או לתמורה ו/או לשטח הדירה. כל שינוי או תוספת להסכם לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם. הרוכש מצהיר כי הוא מודע ומסכים לכך שהחברה זכאית להחזיק בבניין ו/או בפרויקט "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצרכי תצוגה לקוני דירות פוטנציאליים בבנין, בפרויקט ובמקרקעין, כפי שיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. הרוכש מתחייב לא להתערב ו/או להתנגד ו/או להפריע בכל דרך שהיא לפעילותה התקינה של "הדירה לדוגמא" והרוכש יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שתגרם לחברה עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצידו.

4. חובות שהחברה חבה לרוכש לא יהיו ניתנים לקיזוז. הרוכש לא יוכל לקזז חובות שלטענתו החברה חב כלפיו. חובות שהרוכש חב לחברה על פי הסכם זה יהיו ניתנים לקיזוז. הרוכש לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו לחברה סכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול.

5. אם הרוכש או מי מיחידו הינו אזרח חוץ, חלה עליו החובה לקיים את הוראות החוק הישראלי בקשר לרכישת נכס מקרקעין בישראל על ידי אזרחי חוץ, ובהתאם, להמציא

לחברה כל היתר ו/או אישור הדרוש כדין, תוך 30 יום מחתימת הסכם זה וכן תוך 30 יום מדרישתה הראשונה של החברה בעקבות שינוי ו/או הוראה חדשה בדיון, ואם לא עשה כן תהיה החברה רשאית – אך לא חייבת – לבטל את העסקה בחלוף 30 הימים כנ"ל. ככל והרוכש הינו תושב חוץ, אזי יבוצע הסכם זה בהתאם ובכפיפות לחוק הפיקוח על המטבע, תשל"ח-1978 וכן במקרה והרוכש הינו "זר" כהגדרת מונח זה בהחלטות רשות מקרקעי ישראל, אזי יבוצע ההסכם בהתאם לכללי ולנוהלי הרשות לעניין הקניית זכויות לזרים לרבות חתימת התצהיר זכאות לעלות על פי חוק השבות או תצהיר נתין זר בהתאם לנסיבות. הרוכש מתחייב למסור לחברה מיד עם קבלת אישור הרשות או דרישתה הראשונה של החברה, ולא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, אישור בכתב מאת רשות מקרקעי ישראל לרכישת הדירה על פי הסכם זה. הרוכש מצהיר כי כללי ונוהלי הרשות לגבי הקניית זכויות לזרים ידועים לו וכי ככל ותהא מניעה להתקשרות בהסכם זה עקב היותו "זר" כאמור, תהיה זו הפרה יסודית של ההסכם על ידו.

יא. החברה תהא רשאית להקים בבניין משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמא" אשר תשמש לתצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין ובפרויקט והרוכש מסכים לכך ומתחייב שלא להתנגד או להפריע באופן כלשהו לשימוש ולפעילות ב"דירה לדוגמא" למטרות הנ"ל ו/או במשרד המכירות.

יב. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר אישורו על ידי הנהלת החברה ופירעון התשלום הראשון שעל פי נספח התשלומים נספח א'.

יג. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כדלקמן:

החברה: כמצוין במבוא להסכם זה.
הרוכש: עד המסירה הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה, ולאחר המסירה כתובת הדירה.

שינה צד להסכם את כתובתו, יודיע על כך לצד השני תוך 7 ימים בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך ההסכם.

יד. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובות דלעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר מסירתה למשרדי הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה. ואם נשלחה בפקסימיליה – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____

הרוכש

החברה

אני הח"מ: _____ מאשר/ת בזה שהרוכש חתם בפני על כתב הסכם זה לאחר שמילאתי את כל הפרטים הטעונים מילוי.

חתימת המחתימים

מצלאוי חברה לבנין בע"מ
ח.צ. 512726712

הרוכש

נספח ג - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר/ לפי סעי' 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/אנו החתום/חתומים מטה :

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו בנפרד ממנים בזאת את עוה"ד משה רז כהן ו/או קרן פרשקר ו/או דרורית ויטנר-שפיר ו/או הדס זלוביץ ו/או ירדן דנציגר ו/או שירה שדה ו/או מעין מיכאל ו/או אנה אביטבול ו/או גיאן מנצור גאוי ו/או מתן סולמי ו/או שמואל מוטהדה ו/או דניאל ברזילי ו/או מי משרד רז-כהן, פרשקר ושות' ו/או מצלאוי-חברה לבנין בע"מ ו/או מעין גיל ו/או רותי וולובלסקי ו/או איתי משה ו/או כרמית דומרצקי ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ומייפים את כוחם באופן בלתי חוזר כולם ביחד ו/או מי מהם בנפרד להיות באי כוחינו לעשות בשמינו, במקומינו, לפי שיקול דעתם הבלעדי, באופן ובתנאים כפי שימצאו לנכון, את כל הפעולות המפורטות להלן ו/או איזו מהן בשלמות ו/או בחלקים שונים, בעת אחת ו/או מדי פעם בפעם ובכלל זה :

1.

1.1. לעשות כל הדרוש, המתבקש, והמתחייב על פי דין ו/או עפ"י כל ההסכמים ו/או נוהגים לרשום כבית משותף את המיבנן שנבנה ע"י מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "החברה") על חלקה 76 בגוש 6496 ברחוב הכלנית בקריית אונו אשר מהווה מגרשים מס' A101 ו- B101 על פי התב"ע קא/402 ותכנית מס' 508-0334433 (להלן: "המיבנן"), לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"), כך שהמיבנן לבדו ו/או יחד עם מיבננים סמוכים אחרים בפרויקט ירשם כבית משותף לפי החוק וכן לבקש ו/או להסכים (כשאחרים ביקשו/ו) תיקון צו לרישום הבית המשותף ו/או ביטולו.

1.1.2. לערוך, לנסח, לקבוע, ולרשום תקנון בית משותף כמשמעותו בפרק ו' לחוק, לשנותו לתקנו, ולעשות כל פעולה על פיו ו/או מכוחו ו/או במסגרתו.

1.1.3. להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף שירשם ולהצמידם לכל יחידה או למספר יחידות בבית המשותף. לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה או למספר יחידות או להעבירן מיחידה אחת לאחרת. כל האמור בסעיף זה יעשה בהתאם לאמור בחוזה רכישת היחידה בינינו לבין החברה.

1.1.4. לרשום זיקות הנאה כלשהן ביחס לבנין וכן לשנותן ו/או לבטלן.

1.1.5. לבצע את כל הדרוש ככל שיידרש בקשר עם חדר טרנספורמציה לחברת חשמל.

1.1.6. לרשום היחידה שרכשנו הנמצאת בקומה __ של המיבנן ואשר פונה לכיוונים _____ הידועה כדירה מספר זמני __ וכל הצמוד לה על שמנו במסגרת רישום הבית המשותף (להלן: "היחידה").

1.1.7. לקבוע את שיעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף בהתאם לסיפא של סעיף 58 לחוק ו/או שיעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות ואחזקה עד לרישום המיבנן כבית משותף.

1.1.8. לרשום הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או שעבוד לטובת בנק למשכנתאות.

1.1.9. לרשום זיקת הנאה בקשר עם החניה שתינתן לשימושנו במגרש מס' A 301 על פי התב"ע קא/402 ותכנית מס' 508-0334433 (להלן: "החניה").

2. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או אצל כל רשות אחרת שתהא מוסמכת לכך בשמי/נו ובמקומינו על כל חוזה, שטר מכר, בקשה, הצהרה או כל מסמך אחר שיהיו דרושים לדעת מיופי כוחינו הני"ל, על מנת לרשום את זכויותינו עפ"י החוזה בשמי/שמנו.

3. להסכים ולחתום על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר, ולבצע כל פעולה של הפרדה ו/או פרצלציה ו/או פיצול המגרש למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הני"ל ו/או אחרות ולפיצולן מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ו/או עפ"י כל דין ו/או תקנות ו/או הוראות בקשר למגרש ו/או למיבן בשלמות ו/או בחלקים בבת אחת או מדי פעם בפעם.

.4

4.1. לבקש, לקבל ולהסכים בשמי/נו לתיקונים וגם/או לשינויים במסמכי רישום המגרש ו/או בכל מסמך אחר מכל סוג ומכל מין שהיה ו/או יהיה דרוש לרישום זכויותינו עפ"י חוזה רכישת היחידה.

4.2. לרשום הערת אזהרה מכל מין וסוג שהוא בגין היחידה וגם/או המיבן וגם/או המגרש וגם/או בגין התחייבויותינו בהתאם לחוזה. למחוק את הערת האזהרה, למחוק ו/או לשנות ו/או לייחד ו/או להוסיף ו/או לגרוע ו/או לעשות כל פעולות אחרות מכל סוג ומכל מין, בכל הקשור, הכרוך והנובע מהערת האזהרה ו/או מכל הערות אחרות בספר רשם המקרקעין ו/או בכל רישום אחר המתנהל עפ"י דין.

4.3. לחתום בשמנו ובמקומנו ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית או מחוזית, כל סוגי הבקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות, הסכמות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.

.5

5.1. לשם ביצוע כל מעשה או פעולה או עיסוק לפי הסעיפים הני"ל יהיו מיופי כוחי זכאים להופיע בשמי/נו בפני רשם המקרקעין, מפקח על רישום המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, עריית קריית אונן, בפני בנק למשכנתאות בפני רשם המשכונות, משרד הפנים, רשות האוכלוסין, בפני רשויות המס ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני ו/או אחר ולחתום על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפות, תקנון או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך או אשר יידרש למען ביצוע הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה.

5.2. להופיע בשמי/נו בפני כל אדם ו/או גוף כפי שיהיה בכך צורך על מנת לבצע כל פעולות שתהיינה דרושות, לדעת מיופי כוחי הני"ל, על מנת לרשום זכויותינו ביחידה בשמי/שמנו.

6. למשכן את הזכויות בדירה ולרשום משכנתאות על הדירה ו/או משכון/ות, ולפנות לבנק ולחתום על כל מסמך בקשר עם כך הכל ככל שמדובר בביטחונות לטובת בנק ממנו לווינו כספים לרכישת הדירה ו/או לטובתנו חתמנו על מסמכי שעבוד של הדירה ו/או לגביו ביקשנו מכם לחתום לטובתנו על כתב התחייבות לרישום משכנתא. האמור כולל חתימה על שטרי משכון לרבות ויתור על הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם, הכל לפי שקול דעת באי כוחנו.

7. מיופי כוחינו רשאים להעביר את הסמכויות הניתנות להם ביפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחרים, לפטר כל אדם שימונה על ידם, למנות אחר תחתיו ואני/נו משחררים את מיופי כוחנו ואת כל הבאים מכוחם ו/או מטעמם מכל אחריות אישית ו/או מקצועית כלפינו בקשר לכל

פעולות שתעשנה כדין על פי יפוי כוח זה, וכל פעולה שתעשה על ידי כל אחד ממיופי כוחי/נו, או על ידי הבאים מכוחי/נו, תחייב/נו ואת הבאים במקומי/נו, לצורך כל דבר ועניין.

8. במקרה של ספק יש לפרש כל מונח או כוח הניתן למיופי כוחי/נו הנ"ל כבא להרחיב סמכויותיהם ולא לצמצמן.

9. באופן כללי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו מיופי כוחי/נו רשאים לפעול בשמי/נו במקומי/נו כנאמנים שלי/נו על מנת לתן תוקף להתחייבויותי/נו בהתאם לחוזה רכישת היחידה בכל אופן דרך וצורה שמיופי כוחי/נו ימצאו לנכון והנני/ו מאשר/ים ומסכים/מים בזאת מראש לכל הפעולות שתעשנה ע"י מיופי כוחי/נו האמורים.

10. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיופי כוחי/נו הנ"ל רשאים ומוסמכים לחתום על כל בקשות, שטרי מכר, שטרי חכירה, חוזה חכירה, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות ובאופן כללי לחתום על כל מסמך ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור במגרש ו/או במיבן ו/או ביחידה הנ"ל ולפעול בכל דבר שנותן/ני יפוי כוח זה רשאים לעשותו. כן יהיו רשאים מיופי כוחי/נו הנ"ל לתת בעבורי/נו ובמקומי/נו את הסכמתנו לקבלת היתר מהרשויות המוסמכות לאפשרות הוספת חדר ליחידה ו/או ליחידות אחרות במיבן.

11. לרשום הערת אזהרה לטובת היזם ו/או לטובת רוכשי דירות מהחברה בגין ההסכם שנחתם בין היזם לבין אותם צדדים שלישיים (להלן: "רוכשי דירות היזם") ביחס למכירת דירות בבניין שייבנה על החלקה הקיימת או על כל חלקה שתיווצר ממנה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות של הנ"ל, או לחילופין, על בעלותם המשותפת של בעלי החלקה/הקרקע במידה ויבוטל צו הבית המשותף או על יחידה רישומית במידה ותירשם. זאת ועוד, לרשום את כל האמור לעיל לטובת צדדים רביעיים בגין הסכמים בין רוכשי דירות מהיזם לבין אותם צדדים רביעיים וכן הלאה ולטובת בנקים למשכנתאות המעמידים הלוואות למי מהנ"ל.

12. יפוי כוח זה הינו סופי, מוחלט ובלתי חוזר הואיל ותלויות בו זכויות צד שלישי, דהיינו, זכויות החברה וגם/או בעלי הקרקע וגם/או יתר הרוכשים וגם/או חוכרים או חוכרי משנה של יחידות במיבן ואין ולא תהיה לי/לנו או למי מאיתנו רשות לשנותו או לבטלו כולו או חלקו והוא יישאר בתוקף גם במקרה של פטירת/נו, ויחייב את יורשי/נו הואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

13. יפוי כוח זה יהא תקף לגבי מגרשים מס' A101 ו- B101 על פי התבי"ע קא/402 ותכנית מס' 508-0334433 המהווה חלקה 76 בגוש 6496 בקריית אונו או כל חלקה או חלקות שתיווצרנה כתוצאה מחלוקתן.

ולראיה באתי/נו על החתום

ביום: _____

שם _____ חתימה _____

שם _____ חתימה _____

אישור

מצלאוי חברה לבנין בע"מ
ח.צ. 512726712

הרוכש

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____

וחתמו בפני על ייפוי כוח זה לאחר שהובהר להם תוכנו ומהותו.

עורך דין

נספח א'

נספח תשלומים ומועדים – הצמדה למדד תשומות הבניה
להסכם שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: **מצלאוי חברה לבנין בע"מ ח.צ. 512726712**
מרחוב משה אביב 1 אור יהודה 60371

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: _____ **ת.ז.** _____

_____ **ת.ז.** _____

_____ **מרחוב**

כלם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה (להלן: "הרוכש")

מצד שני

1. הרוכש מתחייב לשלם עבור הדירה מחיר כולל בסך של _____ ש"ח (להלן-"המחיר הכולל").
 (במילים: _____)

המחיר הכולל מורכב מהסכומים הבאים:

- תמורת הדירה בסך של _____ ₪ הכוללת מע"מ בשיעור של 17%.
- סך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ בשיעור של 17% בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום זכויותיו בקשר לדירה על פי סעיף 8 להסכם המכר. למען הסר ספק, בגין תשלום זה לא תונפק לרוכש בטוחה כהגדרתה בהסכם זה.

בנוסף לאמור ישא הרוכש בתשלום בגין אגרות הרישום כמפורט בסעיף 14 (א)(3) להסכם.

לכל תשלום ותשלום, המגיע לחברה על-פי ההסכם ונספח זה יתווספו, כחלק בלתי נפרד ממנו, הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 4 להלן.

2. הרוכש ישלם לחברה את התמורה בתשלומים ובמועדים הנקובים להלן:

א. סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) [שיעור של 7% מהתמורה] ישולם ביום חתימת ההסכם.

ב. סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה [שיעור של 29% מהתמורה] ישולם עם מסירת פנקס שוברים לרוכש.

ג. יתרת התמורה [שיעור של 64% מהתמורה] תשולם בתשלומים רבעוניים עד ל- 10 ימים טרם מסירת החזקה בדירה כמפורט להלן:

ג.1 סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה ישולם ביום _____.

2.ג סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה ישולם ביום _____.

3.ג סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה ישולם ביום _____.

4.ג סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה ישולם 10 ימים לפני מועד המסירה, כמשמעו בהסכם.

על הרוכש להשלים עד מועד המסירה האמור את כל התשלומים שהוא חייב בהם לפי ההסכם ו/או נספח זה לרבות התשלומים הנוספים וההיטלים שלא נקבע להם תאריך תשלום בהסכם ולרבות תשלומים או היטלים שאינם ידועים בעת קביעת התמורה בסעיף 1 לעיל, ואשר חלים על הרוכש לפי תנאי ההסכם. ככל והרוכש ישלם לחברה את תשלומי התמורה במטבע חוץ, תשלום עמלת המרת המטבע לשקלים על ידי הרוכש.

3. א. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון התמורה לעומת המועדים הנקובים בנספח זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב. ככל והחברה הסכימה (וכאמור הסכמה הינה בכתב בלבד) להקדמת התשלום לאחר שנשלחה בקשה כאמור, הרוכש יהיה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון התמורה לעומת המועדים הנקובים בנספח זה, בהתקיים כל התנאים המצטברים שלהלן:

- (1) התשלום אשר יוקדם יהיה גבוה מ-100,000 ₪
- (2) התשלומים שביצעם יוקדם לא ישולמו בין ה-12 לבין ה-16 של כל חודש גרגוריאני וככל שישולם במועדים הללו יחושב המדד הגבוה.
- (3) עלות פנקס שוברים נוסף, ככל שיידרש, מעבר לזה שנמסר לרוכש במועד חתימת ההסכם, יחול על הרוכש.
- (4) הרוכש יישא בכל העלויות העודפות שנדרשו בגין הנפקת כל ערבות נוספת.

ב. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי והפרשי הצמדה יחושבו כאילו לא הוקדם התשלום, כך שהרוכש יהיה חייב בהפרשי הצמדה.

ג. מובהר, כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים על-ידי הרוכש לחברה ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 2 לעיל.

4. א. בנספח זה:

- (1) "המדד" – משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם לכל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).
- (2) "המדד הבסיסי" – משמעו המדד של חודש נובמבר 2016 - שפורסם ביום 15.12.16.
- (3) "המדד החדש" – משמעו המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל או במועד שנקבע, בהתאם להוראות ההסכם ו/או נספח זה, לביצוע התשלום, הכל על-פי הגבוה מביניהם. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה.

ב. כל תשלום מבין התשלומים הנקובים בסעיף 2 ו-3 לעיל וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי ההסכם ו/או נספח זה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה תוספת על הסכום המשולם בשיעור של הפרש האחוזים שבין המדד החדש לבין

המדד הבסיסי (סכום התוספת כאמור יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה"). למען הסר ספק, ירידת המדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הרוכש בהקטנת התשלום האמור.

ג. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על-פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

5. א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה מס ערך מוסף בגין כל תשלום שהוא חייב בו לפי ההסכם ונספח זה בשיעור החוקי, כפי שיהיה בתוקף בעת ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום.

ב. למען הסר כל ספק, סכום התמורה בסעיף 1 לעל כולל בתוכו מע"מ בשיעור 17%, אולם כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון התמורה עליו חל שינוי כאמור על-פי דין.

6. א. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו כמפורט בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה גם ריבית פיגורים מחושבת מהמועד שנועד לתשלומו ועד פירעונו המלא בפועל בשיעור של 1% לחודש (להלן: "ריבית פיגורים").

ב. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

ג. מוסכם בזאת, כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על-פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף את סכום התשלום שבוצע בפועל או חלקו תחילה עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה שנוצרו עד למועד כל תשלום ואת יתרת התשלום על חשבון התמורה ו/או על חשבון תשלום אחר שהרוכש חייב בו לחברה.

7. האמור בהסכם ובנספח זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על-ידי הרוכש, לרבות הוראות בדבר ביטול ההסכם עקב ההפרה.

8. מוסכם בזה, כי חשבונות החברה וספריה יחשבו כראיה לכאורה ביחס לסכומים, הוצאות ותשלומים שהוצאו ושולמו על-ידי הרוכש לחברה.

9. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי ההוראות האמורות בנספח זה בדבר מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים ולרבות כל הוראה קשורה אחרת, יחולו גם על תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי האמור בהסכם.

10. תנאי התשלום והמועדים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם גופו. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית.

11. תאריך מסירת החזקה המשוער בדירה לרוכש יהא תוך 27 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה האחרון או ממועד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט – לפי המועד המאוחר מביניהם, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 4(ג), 4(ד), 4(ה), 4(ו), 15(ד) להסכם.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות ההסכם, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על-פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

12. לעניין סעיף 4(ח) להסכם יהיה הפיצוי החודשי בגין איחור שמעבר לתקופות המותרות על פי סעיף 4 בסך של 4,000 ₪ לחודש אין באמור בסעיף זה לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.

הרוכש

החברה

חוזה נפרד

בהמשך לחוזה שנערך ונחתם בין הצדדים היום (להלן "החוזה"), מוצהר ומוסכם במפורש כי לאחר תום תקופת האחריות כמוגדר בחוזה, ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) תיקון מס' 3, התשי"ן – 1990 לא יהיה הרוכש זכאי לבוא אל החברה בכל תביעות שהן (בין עפ"י החוזה ובין בנזיקין) לתיקונים, פיצויים או נזיקין בגין פגמים כלשהם בדירה כמפורט בסעיף 6 לחוזה. יש לראות חוזה זה כנפרד המגביל את תקופת ההתיישנות בהתאם לדרישות סעיף 19 מחוק ההתיישנות תשי"ח – 1958.

ולראיה באו כל הצדדים על החתום

היום _____ החודש _____ שנת _____

הרוכש

החברה

מצלאוי חברה לבנין בע"מ
ח.צ. 512726712

הרוכש