

לשימוש משרדי המוכר בלבד
(אינו מהווה חלק מההסכם)

בניין: _____ קומה: _____ כיוונים: _____ דירה: _____ מס' חדרים: _____
חניה מס': _____ בקומה מס': _____
מחיר הדירה: _____ ₪

הסכם מכר – דירה במחיר מטרחה



שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ ח.פ. 513948216
מרח' הירקון 5, בני ברק
טל': 03-6189001 ; פקס': 03-6189002
(להלן: "המוכר")

מצד אחד:

לבין:

1. ת.ז. _____
2. ת.ז. _____
טל': _____ טלפון _____
דואר אלקטרוני: _____
(שניהם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה")

מצד שני:

- הואיל** והמוכר הנו בעל זכויות החכירה במקרקעין (כהגדרתם להלן) לתקופת חכירה של 98 שנים החל מיום, 11.04.2022 על פי חוזה חכירה מהווין עם רשות מקרקעי ישראל;
- והואיל** והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו להלן;
- והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה בדירה (כהגדרתה להלן) שתבנה בפרויקט, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
- והואיל** והדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול חוב או זכות צד שלישי כלשהו, למעט שעבוד על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט לבנק כהגדרתו להלן (להלן: "המשכנתא"), אשר תוחרג מהדירה בהתאם להוראות הסכם זה להלן, ולמעט הערת האזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון כאמור בהסכם זה להלן;
- והואיל** והקונה מעוניין לקנות מאת המוכר את הדירה ולקבל מאת המוכר את הזכויות בה לפי מדיניות והוראות רמ"י ולשכת רישום מקרקעין לגבי הדירה בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. האמור בהסכם זה בלשון יחיד - משמעו גם רבים, האמור בלשון זכר - משמעו גם לשון נקבה וכן להיפך.
- 1.3. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא תילקחנה בחשבון לפירוש.
- 1.4. הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
- נספח א'** - המפרט הטכני.
נספח ב' - תכניות.
נספח ג' - נספח תשלומים ומועדים.
נספח ג'1 - כתב הוראות לנאמן.
נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
נספח ה' - נספח התחייבות לבנק המלווה (**).
נספח ו' - נספח זכאות הקונה לבטוחה.
נספח ז'1 - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי - חסר דירה.
נספח ז'2 - תצהיר חסר קרקע.

- נספח ח'** - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- נספח ט'** - נספח העדר היתר בנייה (*).
- נספח י'** - נספח העדר ליווי בנקאי (*).
- נספח י'1** - הודעה לרוכש בדבר העדר ליווי פיננסי (*).
- נספח יא'** - התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום.
- נספח יב'** - נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום.
- נספח יג'** - נספח עמלת ערבות/פוליסת חוק המכר.
- נספח יד'** - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג' (*).
- נספח טו'** - נספח הצמדת חניית נכה (*).
- * יצורף אם רלוונטי
- ** יצורף בהמשך
- 1.5. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט הטכני לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי שבמפרט בכל ענין הקשור בכל פריט שיש בדירה. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט או התכניות, תגברנה הוראות ההסכם.
- מוסכם בזאת שסטיות קלות מהמפרט הטכני בגבולות הסטיות או ההפרשים בהיקף המותר על פי חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008 לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו.
2. **הגדרות**
- בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הכתובה בצדס כדלקמן:
- 2.1. **"המכרז"** – מכרז במסלול דיור במחיר מטרסה שהוצא ופורסם על ידי רמ"י ומספרו במר 270/2021 למגורים (בניה רוויה למגורים ומסחר) ומסחר בשכונת "נופי בן שמן" בלוד.
- 2.2. **"המגרש/ים"** או **"המקרקעין"** – מתחם 61510, **מגרשים** 123 ו-124 לפי התב"ע כהגדרתה להלן, הידועים כגוש 7350 חלקות 33 ו-34 המצויים בשכונת "נופי בן שמן" בלוד ו/או בהתאם לתוכנית מפורטת מס' תמל/1064 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקונין כעת, או בעתיד (להלן: **"התב"ע"**).
- 2.3. **"חוזה החכירה"** – חוזי חכירה שנחתמו עם רשות מקרקעי ישראל בנוגע למקרקעין.
- 2.4. **"התב"ע"** – תמל/1064 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.5. **"הפרויקט"** – **"נופי בן שמן"** הכולל 3 בנייני מגורים, ובהם 296 יחידות דיור, וכן שטחי מסחר בקומת קרקע ושטחי חניות, שייבנו על המקרקעין לפי התב"ע, בכפוף לשינויים כמפורט בהסכם זה להלן, אשר מתוכם כ-178 יחידות דיור שימכרו במסלול דיור ב"מחיר מטרסה", ויתר יחידות הדיור ושטחי המסחר ימכרו בתנאי ומחירי שוק חופשי, בהתאם לתנאי המכרז כהגדרתו לעיל.
- 2.6. **"הבניין" או "הבית"** – הבניין שיבנה על המקרקעין על ידי המוכר ו/או באמצעות הקבלן/ים כמפורט בתוכניות **נספח ב'** להסכם ובו תמצא הדירה, והוא בית אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין.
- 2.7. **"הדירה"** – כמשמעותה בסעיף 2 ל**נספח ג'**.
- 2.8. **"התמורה"** – הסכום שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט ב**נספח ג'** להסכם.
- 2.9. **"הבנק" או "הבנק המלווה"** – בנק ו/או כל בנק ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר אשר יעניק לזוי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות/ פוליסות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.
- 2.10. **"הקבלן המבצע"** – המוכר ו/או הקבלן שיבחר על ידי המוכר לצורך ביצוע עבודות הקמת הפרויקט בעל סיווג מתאים.
- 2.11. **"החוק" או "חוק המכר"** – חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- 2.12. **"חוק חתימה אלקטרונית"** – חוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.
- 2.13. **"חוק השומרים"** – חוק השומרים, תשכ"ז-1967.
- 2.14. **"בית משותף"** – כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 2.15. **"עורכי הדין"** – משרד עורכי הדין - עמית פולק מטלון ושות'.
- 2.16. **"הרכוש המשותף"** – ביחס לבית נשוא הסכם זה ובהתאם למוגדר בחוק המקרקעין.
- 2.17. **"פיצוי בגין איחור במסירה"** – הפיצוי בגין איחור במסירה, לעניין סעיף 7.8 להסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ובכפוף להוראות המכרז.
- 2.18. **"העירייה"** – עיריית לוד.

2.19. **"היתר בניה"** - האישור החוקי הניתן לפרויקט מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה, המאפשר ביצוע עבודות בניה שטעונות היתר בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 וכלל שיתוקן כדין מעת לעת בכפוף לאמור בנספח ט'.

2.20. **"רמ"י"** - רשות מקרקעי ישראל.

2.21. **"בעל הקרקע"** - מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל.

2.22. **"פרצלציה"** - פיצול קרקע לכמה חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או חלוקה ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לטובת צורכי ציבור.

2.23.

3. העסקה

3.1. המוכר מוכר בזאת את הדירה לקונה והקונה רוכש בזאת את הדירה מאת המוכר באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי ההסכם.

3.2. המוכר הציג לקונה ו/או נתן/מתחייב לאפשר לקונה הזדמנות לראות ולבחון את המקרקעין וסביבתם ואת כל התוכניות והמסמכים הקשורים בדירה, במצבם בעת חתימת הסכם זה, לרבות את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, את חוזה החכירה, את התב"ע ואת יתר תכניות בניין הערים החלות על המקרקעין (לרבות תכניות בהכנה ו/או בהפקדה), על המגרש ועל הדירה, את המפרט הטכני והתכנוני המצורפות להסכם ואת כל נספחי ההסכם, את הזכויות הנמכרות לקונה על פי הסכם זה ואת אפשרויות השימוש בדירה.

3.3. הודע לקונה כי המוכר רשאי להשכיר חלק מדירות השוק החופשי בפרויקט, לרבות על פי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 או כל חוק אחר, בכפוף להוראות המכרז.

3.4. הודע לקונה שהפרויקט כולל שטחים למגורים וכן שטחים למסחר אשר יותרו בהם השימושים המותרים על פי כל דין לרבות בתי קפה וכן כל שימוש אחר המותר ע"פ דין.. מובהר כי שטחי המסחר והתעסוקה אינם מהווים ולא יהווה חלק מהשטחים המשותפים של הפרויקט וכל השטחים הנ"ל הינם בבעלות בעלי הזכויות בשטחי המסחר והתעסוקה בלבד. (להלן: **"שטחי המסחר"** ו/או **"יחידות המסחר"** בהתאמה). בעלי היחידות המסחריות, יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד ואילו בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד. בעלי היחידות המסחריות ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שימשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

3.5. כמו כן, הודע לקונה כי מתוכננים במקרקעין שטחי חניה המיועדים לשטחים המסחריים שייבנו בפרויקט. הודע לקונה כי בעלי הזכויות בשטחים המסחריים יהיו רשאים להפעיל את שטחי חניית המסחר ו/או כל חלק מהם בכל דרך שימצאו לנכון, לרבות כחניון ציבורי, ולקבוע את סדרי הניהול וההפעלה של שטחי חניית המסחר, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה ושימוש הסביר בהם. הקונה יאפשר בכל עת מעבר ו/או מתן זכות מעבר לשטחי המסחר ככל שיידרש. מובהר כי המוכר יהיה רשאי לקבוע הוראות אלו ו/או הוראות ביחס לשימוש ולהפעלה של שטחי המסחר, חניית המסחר וההצמדות לשטחי המסחר בתקנון הבית המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שבעלי הזכויות בשטחי המסחר יורשו להתקין בשטחי המסחר ובקירות החיצוניים של שטחי המסחר ובקולונדות בלבד, שלטים המשמשים את עסקיהם. כמו כן, המוכר או מי מטעמו יורשו להציב שלט הנושא את שם המרכז המסחרי וכן שלטי הכוונה והתמצאות בשטחים המהווים רכוש משותף של המגורים והמסחר בלבד, כגון במעברים, באזורי החניה וכדומה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להוות הפרעה לקונה לרבות שלא יפגע השימוש הסביר בדירה על הצמדותיה. המוכר יהיה רשאי לקבוע הוראות לגבי התקנת השלטים כלעיל בתקנון שיירשם לבית המשותף. הוצאות התקנת השילוט ואחזקתו לרבות אגרות השילוט לרשויות וכן כל חבות בגין השילוט, יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר.

ידוע לקונה כי שטחי המסחר ו/או שטחים אחרים בפרויקט יכול ויוותרו בבעלות המוכר ו/או נמכרו ו/או עשויים להימכר לצד ג', ובעלי הזכויות בשטחים אלו רשאים להשכירם לצדדים שלישיים, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של בעל הזכויות בשטחי המסחר ו/או המוכר, לפי העניין.

הקונה מתחייב כי אין ולא יהיו לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה הנוגעת לשעות הפעילות של העסקים אשר יוקמו ו/או יופעלו בשטחי המסחר בפרויקט ו/או לסדרי הכניסה והיציאה מהם ו/או לרעשים ו/או לריחות ו/או לכל אי נוחות אחרת אשר עלולה להיגרם מפעילות העסקים בשטחי המסחר בפרויקט ובלבד שלא יהוו מטרד בלתי סביר וימנע מהקונה שימוש סביר בדירה על הצמדותיה.

הוראות סעיף זה הינן הוראות יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

4. בניית הדירה

4.1. המוכר מצהיר ומתחייב כי יבנה את הדירה ואת הבניין בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני שלא יפחת מהמפרט המחייב שצורף למכרז ולהיתר הבניה, כמפורט ב**נספחים "א" ו "ב"** להסכם זה.

מוסכם בין הצדדים, כי סטיות מהתכנית והמפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינויו.

4.2. הקונה מודע לכך כי הבניין והדירה יבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלן מבצע ו/או קבלן משנה מטעמו, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

4.3. אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא נקבעו בהסכם זה ו/או במפרט ו/או בהיתר הבניה ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובחירתו, ועל פי דרישות רשויות התכנון המוסמכות, ככל שיועמדו דרישות אלה על דין. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.3 להלן ומהוראות כל דין. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה, לאחר שנתקבל טופס 4 לדירה וכשהדירה ראויה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות סעיף 7.4 להלן בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת הדירה שהתחייב למלא בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום התמורה בגין הדירה שהקונה חייב לשלם למוכר על פי הוראות הסכם זה, והחזרת הערבות או פוליסת הביטוח אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי סעיף 15 להלן.

5. תכנון ובניית הפרויקט

5.1. המוכר יהיה זכאי בכפוף להוראות המכרז לבנות מבנים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, להכניס שינויים בתכנון, ובין השאר, להוסיף במסגרת הקלות לרבות להגדיל את זכויות הבניה, לשנות את ההוראות בנוגע לשטחי המסחר (בלבד) להוסיף או לגרוע יחידות דיור בבית ו/או בפרויקט, בין באמצעות תוספת יחידות ובין באמצעות פיצול או איחוד יחידות, לנצל זכויות בניה נוספות בבית, אם יהיו, או לעשות כן לגבי שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, לפצל או לאחד את המקרקעין עם מקרקעין סמוכים, להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות (בכפוף לאמור בסעיף 5.4 להלן), בין לצורכי חלקים אחרים של הפרויקט ובין לצורכי ציבור, וכן ליצור זיקות הנאה על החלקה או לטובת החלקה ו/או לטובת יחידות בחלקה, לגרוע ו/או להוסיף למספר הקומות בבית בכפוף לכך שהרכוש המשותף יתאים לתיאורו במפרט הטכני, הכל ביוזמת המוכר ו/או ביוזמת גורמים אחרים, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובתנאי שזכויות הקונה בדירה על פי ההסכם ועל פי כל דין לא תיפגענה ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכר שינוי בתכנון הדירה, בשטחה והצמודותיה לרבות שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיווניה (כאמור בסעיף 5.8 להלן) ובתנאי שלא יחול שינוי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון.

5.2. הודע לקונה שחלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים על המקרקעין ייבנו בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם לדין והוא לא יפריע בכל צורה שהיא לבניית הבניין ו/או חלקי הבניין האחרים ו/או שאר הבניינים על ידי המוכר. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.3. המוכר יהיה רשאי לעשות בשאר חלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים המוקמים על ידו על המקרקעין כראות עיניו, לפי שיקול דעתו הסביר ועל פי הוראות כל דין, מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות המוסמכות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.4. הודע לרוכש כי זכויות הבניה בבניין וכן זכויות הבניה העתידיות בבניין יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעביר וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרו הינו לאחר שהמוכר חתם על הסכמי מכר למכירת כל הדירות בבניין.

מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה הינן לדירה על הצמודותיה ולרבות החלק היחסי שלה ברכוש המשותף, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.

5.5. למען הסר ספק, הודע לקונה כי אם לאחר קבלת היתר הבניה על ידי המוכר ידרשו הרשויות המוסמכות שינויים בחלקי בניין או התקנת מתקנים וציוד, אשר לא היו כלולים בהיתר הבניה או בתנאיו - המוכר ייבצע את דרישת הרשויות המוסמכות, בכפוף לכך שלא יחול שינוי מהותי בדירה, כאמור בסעיף 5.8 להלן. במקרה של שינוי מהותי בחלקי הבניין ו/או התקנת מתקנים וציוד המשפיע על הקונה, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ויצרף העתק של הקטע הרלוונטי מהמפרט והתוכניות העדכניים. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

5.6. המוכר יהיה רשאי, לפי שקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל/חברת הגז/תקשורת, להקים בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה (להלן: "חדר טרנספורמציה") ו/או מתקנים אחרים ו/או ספקיות גז ו/או תקשורת, במיקום המצויין במפרט. עבור החברות כאמור ועבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבית ו/או לבניינים הסמוכים. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכות להנחת כבלי חשמל וצנרת וכן זכויות מעבר וגישה לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, כמקובל בחברת החשמל. חברת החשמל תהיה פטורה מהשתתפות בתשלום הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

5.7. הודע לקונה כי, במידה ותוקם תחנת טרנספורמציה בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו, כאמור בסעיף 5.6 לעיל, יעניק המוכר לחברת החשמל את הזכויות האמורות, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, תירשם זיקת הנאה לטובת חברת החשמל בגין הזכויות להנחת כבלים, המעבר והגישה במקרקעין וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את זכויות חברת החשמל, בהתאם לדרישתה.

5.8. כל האמור בסעיף זה הנו בלבד ששטח הדירה ותכנונה הפנימי לא ישונו שינוי מהותי, לא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה, וכן לא תיפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה.

לעניין זה, "שינוי מהותי" - שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ולעניין שטח הדירה יראו כשינוי מהותי, שינוי של מעל 2% בשטח הדירה על הצמדותיה, ואולם לעניין גינה שינוי מהותי בשטח הגינה פירושו, שינוי של מעל 5% בשטח הגינה.

6. הודע לקונה בזה כי גם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר חתימה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, גם אם הדבר יגרום לאי נוחות, ובלבד שלא תיפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה ושהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן. ביצוע עבודות כאמור מתוך דירתו של הקונה, לאחר מסירת החזקה לידי, יבוצעו לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות. המוכר מתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

7. מסירת הדירה

7.1. המוכר מתחייב להשלים את בניית הדירה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהתאריך הקבוע בסעיף 3 לנספח "ג" (להלן: "**מועד המסירה**").

המוכר יהיה רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה מוקדמת בכתב של 60 יום לפחות לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 יום כאמור, כפופה להסכמת הקונה. במקרה של הקדמת מועד המסירה כאמור יוקדמו כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה בהתאם.

7.2. המוכר ימסור את הדירה כשהיא ראויה לשימוש כאמור בסעיף 4.3 לעיל וסעיף 7.4 להלן כאשר הדירה מחוברת לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז. הקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, והכל לפני מועד המסירה (לגבי חברת הגז, ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז).

המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה, לאחר שהתקבל לגביה טופס 4, גם לפני גמר הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח ו/או הדירות האחרות, ובלבד שניתן יהיה על פי דין למסור את החזקה בדירה, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה וראויה למגורים כאמור בהסכם זה, והמוכר יבטיח לקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה, ושמעלית אחת לפחות בבניין מוכנה להפעלה ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או לגישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה.

7.3. עבודות פיתוח של המגרשים עליהם ייבנה הפרויקט, ככל שהם מחויבים לפי הסכם זה ולפי המפרט, יושלמו, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על שלושה חודשים, לאחר מועד המסירה, ואילו עבודות הגיגון והשתילה, אם ובמידה שנכללו במפרט, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מכן, בכפוף לכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה ושימוש סביר של הקונה בדירה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

7.4. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל חפץ, לאחר שנתקבל לגביה טופס 4 וכשזכות הקונה בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות צד שלישי, למעט הערת אזהרה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון כאמור בסעיף 24.3 להלן, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק שתוחרג מהדירה כאמור בסעיף 17.12 להלן, ולמעט משכנתא שנטל הקונה ולמעט זכויות צד שלישי שנרשמו ביחס לזכויות הקונה בדירה, הנובעות מהקונה.

7.5. מסירת החזקה בדירה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה מותנית בכך שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התשלומים בגין הדירה שתשלומם נדרש לפי דין או הסכם.

7.6. סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

7.7. כמועד המסירה יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים:

(1) תאריך המסירה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, בכפוף להוראות סעיפים 7.11 - 7.12 להלן, או;

(2) במועד מסירת חזקה בפועל.

- 7.8. הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה של ההסכם שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא תיאום עם המוכר את החזקה בדירה, אף אם המוכר איחר במועד המסירה. למען הסר ספק, כניסה של הקונה ללא תיאום מראש עם המוכר לדירה, לבית/ים ו/או לפרויקט, מכל סיבה שהיא – תהווה, בין היתר, הסגת גבול בהתאם להוראות כל דין והפרה של הוראות הסכם זה.
- 7.9. הקונה יקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה. הקונה יקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה. ככל שהדירה תהיה ראויה למגורים והתקיימו הוראות סעיפים 7.4 ו-7.6 לעיל, והרוכש סירב לקבל את הדירה יחולו הוראות סעיף 7.10 להלן. אי קבלת החזקה בדירה כאמור תחשב כהפרה של הסכם זה.
- 7.10. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 7.6 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו הרלוונטיות למסירה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 9.2 להלן ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור בסעיף 7.9 לעיל ובכפוף לסעיף 7.4 לעיל יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 10 להלן. אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכר לפי חוק המכר. ממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלומם על הקונה, החל ממועד המסירה ואילך, וכן לא יהא המוכר אחראי כלפי הקונה, למעט אחריות, כשומר חנם או כשומר שכר, לפי העניין, לפי חוק השומרים, לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול או השגחה על הדירה.
- 7.11. איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על 30 (שלושים) ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 7.12. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה אף יידחה התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על 6 (שישה) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה בת ה-30 ימים המנויה בסעיף 7.11 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם, ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בערכו הריאלי. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 7.13. המוכר ינכה מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור, כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה, וישיב לקונה את הסכום, בערכו הריאלי, בהתאם להוראות סעיף זה בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את הדירה ובמידה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי הקונה - בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם, וזאת כנגד ובכפוף להשבה של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) בכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה). עם ביטול ההסכם כדין והשבת הכספים לקונה, בערכם הריאלי, לא יהיו לקונה כל זכויות בדירה.

- 7.14 הארכת תקופת הבניה ומסירת הדירה לקונה עקב הסיבות, או איזו מהן, הנקובות בסעיפים 7.11 ו-7.12 לעיל, לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי המוכר.
- 7.15 הודע לקונה כי איחור במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה על פי הסכם זה אשר יגרום לעיכוב במסירת הדירה בפועל, כגון איחור בביצוע תשלומים על חשבון מחיר הדירה, יזכה את המוכר, בנוסף לסעדים הקיימים לו על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה במועד המסירה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל בשל כך ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.
- 7.16 היה והמוכר לא ימסור לקונה את הדירה בתאריך המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הקונה לפי הסכם זה וכן במקרים האמורים בסעיפים 7.9 ו-7.10 לעיל, יהיה המוכר אחראי על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים ויהיה רשאי לדרוש מאת הקונה בהוצאות שמירת הדירה, בכפוף לחוק השומרים.
- 7.17 במקרה של איחור במסירת הדירה לקונה שעולה על 30 ימים שלא מהסיבות המנויות בסעיף 7.12 לעיל, יחולו הוראות להלן:
- לא עלה האיחור על 30 ימים, לא יהיה הקונה זכאי לסעד, כאמור בסעיף 7.11 לעיל.
- 7.18 **פיצוי בשל איחור במסירה:**
- 7.18.1 לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: **"מועד המסירה החוזי"**) ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:
- 7.18.1.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה - בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 7.18.1.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה - כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 7.18.1.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 7.18.2 הוראות סעיף 7.18 זה על תת סעיפיו לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- אין באמור כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.
8. **שינויים ותוספות**
- 8.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד המסירה.
- 8.2 לקונה לא תהיה אפשרות לוותר על אחד ו/או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מאת המוכר, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים בתוספת למפרט המצ"ב **"כנספח א"**.
- 8.3 גובה הזיכוי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד ו/או יותר מהפריטים הנ"ל מפורט בתוספת למפרט להסכם זה. במקרה של ויתור כאמור על ידי הקונה, יינתן לקונה זיכוי כספי.
- 8.4 ויתור הקונה על הפריט ייעשה באמצעות הודעת הקונה בכתב למוכר שתינתן עד ל- 6 חודשים לפני סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, ובכפוף להוראות חוק המכר. המוכר יודיע לקונה בכתב בסמוך לכך ולפחות 30 יום מראש על המועד האחרון לוותר על פריטים בהתאם להוראות סעיף זה. לא הודיע הקונה על רצונו בוותר על פריט כאמור, ייחשב הדבר כאילו החליט שלא לוותר על הפריטים הנ"ל ולא תעמוד עוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 10 ימים.
- 8.5 למרות האמור לעיל, במקרה והסכם זה ייחתם לאחר התקופה הקבועה בסעיף 8.4 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריטים כאמור לעיל, רק במידה שהם טרם הותקנו ולא חלפו 90 יום לפני מועד התקנתם ובלבד שהפריטים כאמור הוזמנו.
- 8.6 במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים שיוקנו בדירה מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להודיע בכתב על בחירתו למוכר או לקבלן המבצע מטעמו בתוך 30 יום ממועד הודעת המוכר בכתב. המוכר יודיע לקונה בכתב על המועד האחרון לבחירה בהתאם להוראות סעיף זה. הוראות סעיף 8.5 לעיל יחולו גם ביחס לבחירת הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, בשינויים המחויבים לפי העניין.

במקרה שהקונה לא יבחר את הפריט ו/או האבזר ו/או החומרים במועד הנ"ל ואף לא לאחר 14 ימים ממועד מתן הודעה נוספת בכתב לקונה בה התבקש הקונה לבצע את הבחירה כאמור תיעשה בחירת החומרים ו/או האבזרים ו/או הפריטים על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, על פי שיקול דעתם הסביר. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.15 לעיל.

8.7. הואיל והמוכר הודיע לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין בפריקט ושל חלקי הרכוש המשותף בו, אזי לאחר מועד מסירת החזקה הקונה לא יבצע, לא ירשה לבצע ולא ייתן הסכמתו לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה, במרפסות הדירה, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, אלא בהסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לכך, ככל שנדרשים. הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי לכלול הוראה בתקנון הבית המשותף בדבר האישור הנדרש הנ"ל לביצוע שינויים. הודע לקונה כי שינויים כאמור עלולים לעכב את רישום הבניין, הדירה ו/או יתר הדירות בבניין בלשכת הרישום המקרקעין. מובהר כי במקרה של ביצוע שינויים כאמור לעיל קודם למועד רישום הבית המשותף, יכול הדבר לגרום לעיכוב רישום הבית המשותף. הודע לקונה כי גם אם יפעל בהתאם לדרישת הרשויות ויקבל היתר על פי דין יכול הדבר לגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף על כל המשתמע מכך.

המושג "שינויים" בסעיף זה:
לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, שינוי במעקה, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

9. פרוטוקול מסירה

9.1. עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס לדירה אלא אך ורק לשם ביקור של הדירה, זאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. המוכר ו/או הקבלן יהיו רשאים לסרב לאשר את כניסת הקונה ו/או מי מטעמו לדירה, מנימוקים סבירים. בכל מקרה, ואם וככל שאישר הקבלן ביקור בדירה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ותוך הקפדה יתרה על הוראות המוכר והקבלן והוראות הבטיחות על פי כל דין.

9.2. הודע לקונה כי כניסה לדירה ו/או בניין ו/או לאתר הבניה ללא קבלת אישור בכתב מאת המוכר מהווה הפרה של הסכם זה והסגת גבול.

9.3. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והקונה תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכר מתחייב לכלול הוראות פסקה זו בפרוטוקול המסירה.

9.4. המוכר ימסור לקונה במועד חתימת ההסכם ו/או במועד המסירה, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה ולרכוש המשותף, כשהן תחומות על ידי המוכר (להלן: "הוראות אחזקה"), והקונה יאשר בכתב את קבלתן. הקונה יהיה חייב לפעול ולמלא הוראות אחזקה אלו.

9.5. לפני קבלת החזקה בדירה יחתום הקונה על פרוטוקול מסירה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור בסעיף 7.9 לעיל ובכפוף לסעיף 7.4, יהיה רשאי המוכר למסור את החזקה בדירה לידי הקונה כמפורט בסעיף 7.9, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול.

9.6. המוכר או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים הקיימים בדירה.

10. אחריות ובדק

10.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת ההסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה, תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

- 10.3. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלני המשנה להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 10.4. לצורך ביצוע התיקונים יפנה הקונה, ככל שניתן לפנותם, מיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לאורזם, לכסותם ולעשות כמיטב יכולתו על מנת שלא יפגעו.
- בכל עת במהלך ביצוע תיקונים בדירה על-ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע יהא הקונה או מי מטעמו נוכח בדירה ויעשה כמיטב יכולתו לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה.
- 10.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנייל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.6. החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע וכן לא תחול על חומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות (אך תחול על ליקוי הנובע מהתקנה לקויה של המוכר ו/או הקבלן המבצע) ו/או אי מילוי סביר של הוראות התחזוקה והשימוש שיינתנו לקונה ו/או שהוכח כי נגרם או הוחמר עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו והכל מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הוראות חוק המכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אחריות המוכר או הקבלן המבצע כאמור לא תחול כל אימת שהקונה ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק והליקוי נובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השינויים כאמור, והכל בכפוף לאחריות המוכר על פי חוק המכר.
- 10.7. הודע לקונה על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע כי בכוונתו לבצע כמיטב יכולתו, את תיקוני הבדק ככל יכולתו בכל הדירות בבית ברצף אחד והכל תוך זמן סביר, אלא אם מדובר בתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז הם יתוקנו ככל האפשר, בסמוך לדרישה.
- 10.8. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- הקונה ימציא למוכר אסמכתאות בגין התשלומים ששולמו על ידו.
- 10.9. הודע לקונה שבמידה והוא לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקוני תקופת הבדק כאמור, כולם או כל חלק מהם הכל כמפורט בהסכם זה וכאמור בסעיף 10.3 לעיל או לא ייתן למוכר הזדמנות מספקת בנסיבות העניין לביצוע תיקוני תקופת הבדק כולם או חלקם כאמור, אזי לא יוכל המוכר לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירה עד להסרת מניעת הרוכש, והכל בכפוף לתקופת הבדק.
- האמור בסעיף זה לא יגרע מחובת הקונה להעמיד את הדירה לרשות המוכר ו/או הקבלן המבצע על מנת לבצע תיקונים בדירה סמוכה ו/או ברכוש המשותף מתוך הדירה שלו כמפורט לעיל.
- 10.10. המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין (לעיל ולהלן: "**הקבלן המבצע**") או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו.
- המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים ו/או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן ו/או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.11. האמור בסעיף זה יחול גם על הרכוש המשותף, כמפורט בסעיף 12.7 להלן.
- כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תימסר ותינתן על ידי הנציגות המוסמכת של בעלי היחידות בבניין או רוב בעלי היחידות בבניין, אשר הרכוש המשותף צמוד להן.
- 10.12. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה על סעיפיו הקטנים להוראות חוק המכר, גוברות הוראות חוק המכר.

11. זכויות הקונה בדירה

- 11.1. מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה על הצמדותיה ולרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, והמוכר יהא רשאי למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר

יחידות הדיור ו/או זכויות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים על פי דין, ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה.

11.2. מובהר בזאת לקונה כי התחייבות המוכר כלפי הקונה הינה לבניית הדירה על הצמדותיה והבניין והכל על פי הסכם זה.

11.3. הודע לקונה שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על פי תכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד הודע לקונה שהמוכר יהא רשאי 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 סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים ו/או יחידות ו/או שטחים מסוימים בבית המשותף, והכל בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים, ותנאי היתר הבנייה. ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה.

הוראה כאמור מותנית בכך ששטח הדירה והצמדותיה לא ישתנה שינוי מהותי (כאמור בסעיף 5.8 לעיל) וזכויות הקונה בדירה על פי ההסכם ועל פי כל דין לא ייפגעו.

11.4. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח הדירה ושטחי ההצמדות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות, תשל"ד - 1974, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח הדירה לצורכי מסי ארונה ו/או לצורכי רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח הדירה ושטחי ההצמדות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה, וכי הודע לקונה על כך.

12. רכוש משותף

12.1. החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי לפי שטח הדירה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית כולל מסד, מקלט, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות) ובחצר, מאור בחדר המדרגות, הסקה, שמירה תפעול המתקנים המשותפים בבית כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב (להלן: "**ועד הבית**").

12.2. למרות כל הוראה נוגדת בהסכם זה, שער השתתפותם של בעלי היחידות בייעוד למסחר ושעור השתתפותם של בעלי היחידות למגורים בהוצאות האחזקה של הבית המשותף, יהיה כדלקמן:

12.2.1. בעלי היחידות המסחריות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי היחידות המסחריות בלבד.

12.2.2. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בלי יחידות המגורים בלבד.

12.2.3. בעלי היחידות המסחריות ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות וכן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות החוק.

הודע לקונה כי השטחים והמתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, יכול ויכללו בין היתר שטחים בחניון התת קרקעי, לרבות שטחים לצורכי גישה לתפעול מערכות טכניות במרתף וכדומה.

12.2.4. מערכות טכניות אשר ישמשו את בעלי יחידות הדיור ובעלי יחידות המסחר יחד יתוחזקו על ידי כלל בעלי היחידות (מסחר ודיור) על פי חלקם היחסי בכלל הבניין.

12.3. הודע לקונה כי המוכר זכאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף, לרבות שטחים של המגרש והחצר, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מחסנים, קולונדות, נישות חדרי שנאים ו/או טרנספורמציה ו/או חדרי אחרים, שירותים, או מהמתקנים הנלווים והמתקנים האחרים, שטחים ומתקנים שיוצמדו לבית או לאגפים בבית או לבתים אחרים בפרויקט או לדירות או ליחידות אחרות, הכל בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט ובהתאם להוראות הדין.

12.4. המוכר יהיה רשאי לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מערכות סינון מערכות סינון, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות שאינן סלולריות וצלחות לקליטת לוויינים, מערכות מנדוף, בורות שומן, מתקנים ומערכות של יחידות המסחר, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, רחבות כיבוי אש, חניות וכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד שאין מניעה על פי דין להצבת המתקנים כאמור, ושאינן פגיעה בזכויות הקונה על פי הסכם זה בין אם השימוש במתקנים קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בנינים אחרים ובין אם המתקנים ישמשו בנינים אחרים לבדם. המוכר רשאי לקבוע כי לבעלי הזכויות בבנינים האחרים תהיה גישה חופשית למתקנים שישמשו את הבנינים האחרים, לרבות באמצעות רישום זיקות הנאה, והקונה יפעל בהתאם לכך ולא יפריע לגישה החופשית שלהם למתקנים.

- 12.5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי שטחים וחלקים משטח המגרש, חדרי שנאים, חדרי טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של רשות מוסמכת או גוף (כדוגמת חברת החשמל, בזק, הוט) לפי דרישתם לצורך השלמת הפרויקט. חצרות, חניות, מחסנים וגג ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, קולונדות, נישות, 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 בבית, הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים לדירות בבית או יועמדו לשימוש הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת או גוף כאמור, הכל לפי שקול דעתו הסביר של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר חתימת הסכמי מכר למכירת כל היחידות בבנין, המוכר לא יותיר בבעלותו זכויות בבניין או ברכוש המשותף בבניין.
- 12.6. הרכוש המשותף ימסר לחברת הניהול (אם תמונה) או לנציגות שתבחר על ידי רוכשי הדירות בבנין (להלן – "**הנציגות**"), אשר הודעה בדבר זהותה תימסר על ידי הרוכשים למוכר. ככל שלא תימסר למוכר הודעת הרוכשים על זהות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, המוכר יפנה לשלושה קונים לפי שקול דעתו הסביר שקיבלו לחזקתם את דירותיהם בבניין ויודיע להם כי עליהם לקבל הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"). במקרה כאמור, הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל לידי את הרכוש המשותף.
- מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבלי הרכוש המשותף (להלן: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**") ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי הסכם זה.
- 12.7. במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך על ידי המוכר והנציגות או מקבלי הרכוש המשותף תרשומת לגבי הרכוש המשותף אשר תחתם על ידם (להלן: "**הפרטיכל**") ובו יצוין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. המוכר יעשה לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי, בכפוף לזכויותיו כמפורט בסעיף 10 לעיל שיחולו, בשינויים המחויבים, אף לעניין הרכוש המשותף.
- הוראות סעיף 10 לעיל, יחולו גם על הרכוש המשותף, בשינויים המחויבים לפי העניין.
- 12.8. כל דירה שטרם נמכרה בבניין אשר המוכר יכול להוכיח כי לא צרך, לא תחויב בתשלום ההוצאות עבור צריכה בפועל בגין הרכוש המשותף וזאת עד למועד בו תאוכלס בפועל הדירה האמורה. המוכר יישא עד לאכלוס הדירה האמורה בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 12.9. המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני "**נספח א**" להסכם, וללא צורך בהסכמת הקונה לכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הסדרי חובות אחזקת, תיקון ושירות הדירות והחלקים המשותפים בבית וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, שירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבית, חניה, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבית, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבית או לדירות או לבתים אחרים בפרויקט, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבית ומתן שירותים לבעלי היחידות בבית או לבתים אחרים בפרויקט ובלבד שהכל בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008.
- 12.10. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לקבוע בתקנון הבית המשותף גם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:
- 12.10.1. הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבית.
- 12.10.2. נציגות הבית המשותף תהיה רשאית להחליט כי בעלי הזכויות ביחידות שבבית לרבות הקונה, יוציאו ביטוח צד ג' מתאים לרכוש המשותף על חשבונם, החלטה זו תחייב את הקונה לכל דבר ועניין.
- 12.10.3. הוראה בדבר זכות בעלי הזכויות באגפי המסחר לבצע שינוי חזיתות ו/או שינוי ו/או הוספת כניסות ביחידות המסחר וכן שינוי חלוקת יחידות המסחר, איחוד יחידות מסחר ו/או פיצולן והכל בהתאם להוראות כל דין, מבלי לבצע כל שינוי בקירות הבניין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה והשימוש הסביר בהם, לא תפגענה.
- 12.10.4. הוראה בדבר מתן זכות שימוש ליחידות המסחריות בשטח המשותף שבחזית כל אחת מהיחידות וכן בשטחים נוספים, לצורכי העסקים שיינהלו בשטחים המסחריים, ובכלל זה הצגת סחורה, הצבת כסאות ושולחנות בשטחים אלו וביצוע קירוי חורף וכל שימוש אחר לצורכי ניהול עסקיהם בכפוף לאישור הרשויות (ככל ונדרש) והוראות החוק, במקומות המיועדים לכך עפ"י דין ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה על פי הסכם זה, לרבות שלא יפגע השימוש הסביר בדירה על הצמדותיה. הוצאות ואחזקה בשטח כאמור

וכן כל חבות בגין השימוש בשטחים כאמור, יחול על בעלי הזכויות בשטחי המסחר שעשו בהם שימוש.

12.11. המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה ובכפוף למתן הודעה מראש לדיירים (כגון, באמצעות מודעה לדיירים בלוח המודעות בבניין), להעביר דרך המקרקעין והבית המשותף, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבית המשותף ובין שהם אינם משרתים את הבית המשותף אלא משרתים בנינים אחרים בפרויקט, והקונה מתחייב לאפשר להרשות המוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבית המשותף ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

12.12. מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימת/ות (להלן: "**המקרקעין הכפופים**"), עוברות מערכות שנועדו לשמש יחידה/ות אחרת/ות כלשהי בבית המשותף או בפרויקט או לשמש שטחים אחרים בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו' (להלן: "**המערכות המשותפות**"), הדייר יאפשר גישה ומעבר חופשיים לטיפול במערכות המצויות במקרקעין הכפופים, וכן יכול שתרשמנה, לפי שקול דעת סביר של המוכר, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידה/ות האחרת/ות רשאית/ות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה לרבות השימוש הסביר בה.

הודע לקונה כי המוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זכות גישה ומעבר וזיקות הנאה או הערות לזכות/לחובת המקרקעין ו/או הבית ו/או יחידות בבית לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת לשם תחזוקתם ותיקונם, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

12.13. חברת הניהול

12.13.1. הודע לקונה כי בהתאם לאופיו של הפרויקט ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ו/או הוראות כל דין, שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף בפרויקט יכול שיימסרו לידי חברת/ות ניהול אשר תנהל/נה את ענייני הבית המשותף ותספק/נה שירותי תחזוקה לפרויקט. ידוע לקונה כי יתכן שהפרויקט כולו ינוהל ע"י חברת ניהול אחת או שכל חלק ממנו ינוהל ע"י חברת ניהול נפרדת.

12.14. במקרה כאמור, יודיע על כך המוכר לקונה, והקונה מתחייב לבחור ביחד עם הקונים האחרים בבית המשותף נציגות של בעלי הזכויות בבית המשותף (להלן: "**הנציגות**"). ככל שלא יתמסר למוכר הודעת הרוכשים על זהות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, המוכר יפנה לשלושה קונים לפי שקול דעתו הסביר שקיבלו לחזקתם את דירותיהם בבניין ויודיע להם כי עליהם לקבל הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"). במקרה כאמור, הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל לידיו את הרכוש המשותף.

מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבלי הרכוש המשותף (להלן: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**") ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי הסכם זה.

12.14.1. במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך על ידי המוכר והנציגות או מקבלי הרכוש המשותף תרשומת לגבי הרכוש המשותף אשר תחתם על ידם (להלן: "**הפרטיכל**") ובו יצוין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. המוכר יעשה לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי, בכפוף לזכויותיו כמפורט בסעיף 10 לעיל שיחולו, בשינויים המחויבים, אף לעניין הרכוש המשותף. הוראות סעיף 10 לעיל, יחולו גם על הרכוש המשותף, בשינויים המחויבים לפי העניין.

12.14.2. בכפוף להוראות סעיף 12.13.1 ו-12.14.1 לעיל, הנציגות תבחר ותמנה את חברת הניהול. לא יודיעו הקונים או הנציגות או מקבלי הרכוש המשותף למוכר על חברת ניהול מוסכמת שנבחרה על ידם, בתוך 14 ימים מיום פניית המוכר אליהם ולא מוקדם מ-60 יום לפני מועד המסירה, יהיה רשאי המוכר למנות חברת הניהול שתבחר על ידו, אשר תנאי ההתקשרות איתה יהיו בהתאם לנהוג באזור ובהתאם לגודל ו/או סוג הפרויקט, ובמקרה כזה המוכר יודיע על חברת הניהול שנבחרה לקונה (להלן: "**חברת הניהול**").

12.14.3. הקונה מתחייב בסמוך לפני התחלת אכלוס הפרויקט ולא יאוחר מ-60 יום לפני מועד המסירה, להתקשר בהסכם ניהול עם חברת הניהול וכן להפקיד בידה שיקים ו/או הרשאה לחיוב חשבון לצורך התשלומים לחברת הניהול, ולהמציא למוכר אישור חברת הניהול על חתימת הסכם הניהול על ידו וביצוע התשלומים ומסירת כל יתר המסמכים המחויבים על פי הסכם הניהול (להלן: "**אישור חברת הניהול**").

12.15. ככל שהמוכר יבחר את חברת הניהול, תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים. ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות המוכר או חברה קשורה אליו, תוגבל התקופה לשנה אחת. לאחר

התקופה האמורה, ההסכם עם חברת הניהול יתחדש רק בהחלטה שתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעותו בסעיף 71 לחוק המקרקעין). שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

12.15.1. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה להתקשר בהסכם עם חברת הניהול, הקונה מסמיך בזאת את הנציגות להתקשר בשמו עם חברת הניהול, והוא מתחייב לפעול בהתאם לתנאי ההתקשרות שיקבעו עם חברת הניהול, לרבות ביצוע התשלומים שייקבעו לחברת הניהול.

12.15.2. ככל שהקונה יהיה חבר בנציגות, הוא מתחייב על פי פניית המוכר, להתקשר ביחד עם יתר חברי הנציגות, עם חברת הניהול בשמו ובשם הקונים האחרים, וזאת לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 12.14.3 הנ"ל ולהעביר למוכר אישור חברת הניהול על חתימת הסכם הניהול על ידי הנציגות.

12.15.3. המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף את הוראות הסכם הניהול והוראות סעיף 12.13 זה או כל חלק מהן, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הקבועות בהסכם הניהול לעניין חלוקת ההוצאות בין בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זכויות המוכר או נציגות הבית המשותף להתקשר בהסכמים עם חברת הניהול לשם האחזקה, התיקון והשירות של הרכוש המשותף וכן הוראות נוספות לגבי ניהול הבניין.

12.15.4. הודע לקונה כי ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, יהיו סמכויותיה כפופות להוראות הסכם הניהול, ובלבד שאין בכך כדי להתנות על הוראות שלא ניתן להתנות עליהן על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

12.15.5. מובהר כי חברת הניהול היא האחראית הבלעדית לשירותי הניהול שיסופקו על ידה.

12.15.6. מוסכם בזאת כי ככל וסמוך לקבלת טופס 4 לא תהיה בפרויקט חברת ניהול, תהא למוכר הזכות למנות את עצמו או מי מטעמו, כחברת ניהול של הפרויקט, לתקופה כאמור לעיל ובשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. במקרה כזה, ככל שהיה צורך ושיידרש לכך הקונה, אם במסגרת תפקידו כחבר נציגות ועד הבית ו/או אם בהיותו מחזיק ובעל זכויות בדירה, יחתום הקונה על חוזה התקשרות עם המתחזק שיקבע, לתקופה ובתמורה כאמור ובנוסף המקובל להתקשרות עם חברת ניהול - תוך ולא יאוחר מ- 7 ימים מיום דרישת המוכר. ככל שהקונה לא יחתום על הסכם הניהול כאמור בסעיף זה, יוכלו מיופה הכוח, כהגדרתם בסעיף 22 להלן, לעשות כן בשמו ועבורו לפי ייפוי הכוח, כהגדרתו בסעיף 22 להלן.

12.15.7. הקונה מתחייב לגרום כי כל מי שהוא יעביר לו את זכויותיו בדירה יחתום אף הוא על הסכם ניהול.

12.15.8.

13. רישום

13.1. הדירה על הצמדותיה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת מהווה חלק מבית משותף, בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין ועל פי הוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט, כשהזכויות בדירה נקיות מכל עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהיא למעט המשכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי בדירה ביחס לזכויות הקונה ולמעט רישומים הקשורים לזכויות מעבר ו/או גישה כאמור בהסכם זה (להלן: "הרישום").

הודע לקונה שהפרויקט מורכב ממספר בניינים, ובהם יעודים שונים וכי המוכר יהיה רשאי לרשום את הבית המשותף, כבית משותף המורכב ממספר אגפים, שחלוקתם תקבע על פי הבניינים ו/או על פי הייעודים השונים, או בכל אופן אחר שייקבע על ידי המוכר, באופן שניהול והחזקת הרכוש המשותף המצוי בתחום כל אגף יבוצע במידת האפשר בנפרד, וזאת בנוסף לניהול והאחזקה הכלליים של הרכוש המשותף הכללי, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין לעניין זה.

13.2. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהיה בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לגרום לרישום הבניין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה (או כל מועד אחר על פי דין) ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה – לפי המאוחר מבין השניים, וכן מתחייב המוכר לגרום לכך כי זכויות החכירה בדירה ירשמו על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר, דהיינו לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר מבין השניים, והכל בכפוף להוראות חוק המכר ותקנותיו ובכפוף להוראות סעיף 13.3 להלן (להלן: "מועד הרישום").

מובהר, כי במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי המועדים הנקובים בחוק המכר לענין המועד לרישום הבית המשותף ימנו לאחר השלמת הבית/האגף האחרון- וקבלת טופס 4 בגינו.

13.3 בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר ושהוא לא יכול היה למנוע את קיומן ו/או מחמת עיכובים או דחיות הנעוצים בקוני הדירות, כגון שהקונה לא ביצע את המוטל עליו במועד לשם השלמת הרישום והדבר גרם בפועל לעיכוב כאמור.

13.4 בעת רישום הבית כבית משותף, ירשום המוכר תקנון מוסכם, בכפוף להוראות סעיף 9 למפרט הטכני נספח "א" להסכם, שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה.

13.5 המוכר יהא זכאי בכפוף לאמור במפרט נספח "א" ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות שאינן סולאריות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מיכלים 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, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה ו/או זכויות מעבר על המקרקעין ו/או על הבית המשותף, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר/או על פי דרישת רשות מוסמכת ו/או הדין, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים או חלקות סמוכות, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

13.6 הקונה מתחייב לחתום על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או על העברת זכויות החכירה ביחס לדירה, בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בהתאם לדרישה והודעה שתימסר להם על ידי המוכר או עורכי הדין כהגדרתם להלן, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מוסכם בזה כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על הסכם החכירה בשם הקונה, מכוח יפוי-הכוח הבלתי-חוזרים המצורפים להסכם זה בנספחי "ד".

איחור בחתימת הסכם החכירה המהווה בין רשות מקרקעי ישראל לקונה ו/או בהעברת זכויות החכירה לקונה, מסיבות שאינן תלויות במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהן, לא ייחשב כהפרה של הסכם זה מצד המוכר.

13.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום אחר בתאריך ושעה שייקבעו על ידי המוכר או על ידי עורכי הדין שיטפלו מטעמו ברישום, וזאת בתנאי שהמועד תואם עם הקונה מראש לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. הקונה מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לענין יחוד דירות בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור. כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה.

לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל, ולא עשה כן במועד החלופי שנמסר לו מבין שלושה מועדים אפשריים שנקבעו על ידי המוכר לצורך כך, הקונה יחשב כמפר תנאי בהסכם זה ורישום הזכויות בדירה על שם הקונה יידחה והקונה יישא בכל העלויות של המוכר בשל העיכוב ברישום ככל שנגרמו כתוצאה מהתנהלות הקונה.

13.8 לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה, יחייבו ההוראות המפורטות בסעיף זה את הקונה.

14. התמורה

14.1 תמורת הדירה ותמורת כל יתר התחייבויותיו של המוכר, מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 4 לנספח "ג" (להלן: "המחיר" או "התמורה"), וכן את כל יתר התשלומים הרלוונטיים למסירה החלים עליו על פי הסכם זה.

14.2 מחיר הדירה ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן בנספח "ג".

14.3 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר הדירה, ישולמו על ידי הקונה באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך, אשר יימסרו לקונה על ידי המוכר, לחשבון הפרויקט.

14.4 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 14 ימים ממועד דרישת המוכר.

הבטחת כספי הקונה

- 15.1. המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון מחיר הדירה לפי שיקול דעתו הסביר, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 סעיף 2(1) או סעיף 2(2) (להלן: "**הבטוחה**"). הודעו לקונה זכויותיו על פי חוק המכר ועל פי המכרז להבטחת הכספים שישולמו על ידו כאמור ב**נספח "ו"** להסכם זה.
- 15.2. הבטוחה תהא בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, כמפורט ב**נספח "ג"**, לא כולל רכיב המע"מ, ותהא צמודה למדד תשומות הבניה החל ממועד תשלומם ועד למועד פירעונם בפועל, במקרה של מימוש על פי הוראות החוק.
מובהר כי הבטוחה שיקבל הקונה לא תכלול את רכיב המע"מ שנכלל באותו תשלום וכי כספי המע"מ מובטחים ע"י קרן מע"מ ממשלתית, שתפקידה להחזיר לרוכשי היחידות את רכיב המע"מ בגין תשלומי התמורה ששילמו במקרה של מימוש הבטוחות שהונפקו לקונה.
המוכר יפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס, בהתקיים התנאים האמורים במכתב ההחרגה (להלן בסעיף זה – "**מכתב החרגה מותנה**"). עם קבלת מכתב ההחרגה המותנה יעבירו המוכר לקונה. עלות הוצאת מכתב ההחרגה המותנה תחול על המוכר ותשולם על ידו.
כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת הערבות הבנקאית ובהבטחת כספי הקונה יחולו על המוכר וישולמו על ידי המוכר עבור הקונה.
- 15.3. הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות סעיפים 2(1) או 2(2) לחוק המכר. המוכר יודיע לקונה על החלפת הבטוחה. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת.
מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית ומסירתה לקונה, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה.
מובהר בזאת כי הקונה לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה, אלא אם ההחלפה נעשתה לפי בקשת הקונה והמוכר נעתר לבקשתו.
הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או המוכר לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על ויתור על זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות על פי חוק המכר.
- 15.4. במועד המסירה וכתנאי למסירת הדירה לקונה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום מחיר הדירה, ובלבד שעד למועד זה, הושלמה בניית הדירה וכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בגין זכויותיו בדירה או לחילופין, נחתם חוזה חכירה עם הקונה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- 15.5. אם לא יתקיימו התנאים להשבת הבטוחות כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר להורות לקונה, בד בבד עם מסירת הדירה, להעביר את הבטוחה לידי הנאמנות של עורך דין צד שלישי (אשר אינו מבין ב"כ המוכר) (להלן: "**הנאמן**"), אשר יחזיק את הבטוחה בנאמנות עבור הקונה עד למילוי התנאים להעברת הבטוחה לידי הבנק כאמור להלן ובכפוף לאישור המנגנון מראש ע"י הבנק המלווה. הבטוחה תועבר למוכר ו/או לבנק על ידי הנאמן (או על ידי הקונה אם לא נמסרה קודם לכן לנאמן), מיד עם התקיים אחד מהתנאים הבאים:
 - 15.5.1. חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לטובת הקונה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה לגבי הדירה בצירוף המצאת אישור הבנק בדבר נכונותו לשחרר הדירה מהמשכנתא האמורה בסעיף 16 להלן, ובלבד שהדירה נמסרה לידי הקונה.
 - 15.5.2. בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה ו/או ביטול של הבטוחה על פי החוק.לחלופין, בהתאם להחלטת המוכר והבנק המלווה ובכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, בד בבד עם מסירת החזקה יחתום הקונה, על אישור בדבר ביטול ערבות חוק מכר בהתקיים התנאים הקבועים בחוק המאפשרים ביטול של הבטוחה, בהתאם לנוסח שיידרש על ידי הבנק בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- 15.6. למען הסר ספק, מובהר כי עם התמלא התנאים לביטול הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה למוכר או לנאמן כאמור בסעיף 15.4 לעיל.
- 15.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים ב**ייפוי הכוח (נספחים "1" ו-"2")**, לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, וזאת אך ורק כאשר התקיימו התנאים לכך על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

- 15.8. מומשה הבטוחה כדן, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.
- 15.9. מבלי לפגוע בהוראות לעיל, הקונה מתחייב בזאת כי במידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה לגבי זכויותיו בדירה על פי הסכם זה, הוא מתחייב ומסכים כי הערה זו תיוחד לדירתו כאשר יתבצע רישום הבית המשותף.

16. משכנתא

- במידה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי כלשהו לתשלום חלק ממחיר הדירה, תחולנה ההוראות הבאות:
- 16.1. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי הלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו בסעיף 17.3 להלן וימציא למוכר את אישור המוסד הכספי כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום הלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".
- 16.2. תנאי מקדמי להסכמת המוכר ללקיחת הלוואה מאת מוסד כספי כלשהו הנו תשלום למוכר בסך של 100,000 ₪ לפחות, בהתאם להוראות בנק ישראל, מהון עצמי של הקונה וכן כי כל כספי הלוואה ישולמו ישירות לידי המוכר באמצעות פנקס השוברים כאמור. תנאי לגרירת משכנתא הנו תשלום למוכר של 100,000 ₪ לפחות, מהון עצמי מעבר לסכום שבגרירה.
- 16.3. היה והתמלאו כל התנאים המפורטים בסעיפים 16.1 ו- 16.2 לעיל, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי בנוסח שיחא מקובל על המוכר ועל המוסד הכספי שייתן הלוואה לקונה, ובכפוף לשעבודים הקיימים לטובת הבנק המלווה.
- 16.4. על המוכר לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה, וכן מתחייב המוכר לשלם על חשבונו פעם אחת בלבד את האגרה הכרוכה ברישום הערת אזהרה זו, בגין התחייבות לרישום משכנתא, לטובת מוסד כספי אחד בלבד. הקונה יישא בכל יתר העמלות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור הלוואה ובקבלתה, לרבות עמלת הסבת הבטוחה, וברישום המשכנתא והערות אזהרה נוספות לטובת הבנק שממנו נטל הקונה משכנתא או למוסדות כספיים ככל שיבחר ליטול מימון מיותר מגורם כספי אחד.
- 16.5. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי כל הקשור בעניין המוסד הכספי ו/או הלוואה ו/או המשכנתא להבטחתה של אותה הלוואה, לרבות, אך לא רק, קבלתה ו/או אי קבלתה, סכומה, עיתוי ועוד - הוא ענינו של הקונה בלבד (ולא של המוכר) והקונה יהא חייב בתשלום התמורה, במועדים הקבועים לכך בהסכם זה, גם אם לא תועמד לטובתו הלוואה, כולה ו/או חלקה, על ידי המוסד הפיננסי ו/או תועמד באיחור ו/או בתנאים ו/או באופן חלקי ו/או במידה ויתגלה כל קושי אחר ו/או נוסף בהקשר לכך.

17. זכויות הבנק ואופן ביצוע תשלומי התמורה

- 17.1. המוכר מצהיר ומתחייב כי הוא התקשר או יתקשר עם בנק לצורך קבלת לווה בנקאי לפרויקט ולצורך הוצאת בטוחה לרוכשי דירות כאמור בסעיף 15 לעיל, והקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף בנספח "ה", או בנוסח אחר כפי שידרש על ידי הבנק מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו.
- מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח "ה", יגברו הוראות נספח "ה", ומכל מקום יחשבו הוראות נספח "ה" כמשלימות כל הוראה אחרת שבהסכם זה.
- 17.2. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כל שהוא כל סכום המגיע או שייגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם לקבוע בנספח "ג".
- 17.3. כל תשלום על חשבון המחיר יבוצע באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק בעבור הדירה ויימסר לקונה על ידי המוכר. כל תשלום בגין מחיר הדירה שהקונה מחויב לשלם למוכר בקשר עם רכישת הדירה כאמור בהסכם זה יבוצע באמצעות השוברים בלבד, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה כאמור בסעיף 16 לעיל.
- התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא בטוחה לטובת הקונה.
- "פנקס שוברים" משמעו – פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות הפרטים של חשבון הבנק של המוכר בבנק ואילו יועברו התשלומים (להלן: "חשבון הפרויקט").
- בגין כל סכום על חשבון מחיר הדירה אשר ישולם על ידי הקונה באמצעות שובר מפנקס השוברים, ינפיק הבנק ערבות או פוליסה בשל הסכום ששולם על ידי הקונה, לא כולל רכיב המע"מ, לפי הסדר השוברים כאמור, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור.
- הודע לקונה כי כל חלק מהמחיר שהתקבל ושלא הופקד לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים כאמור, לא יחשב כלפי הבנק כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה.
- הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק.

בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

הקונה יעביר למוכר באמצעות הפקס עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר הדירה תוך ציון שמו ופרטי הדירה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

17.4. הקונה מתחייב לכך שמחיר הדירה ישולם על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.

17.5. כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה בדרך באמצעות פנקס השוברים (כגון: עסקות ברטר או טרייד אין, וכד' – מלאות או חלקיות), לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה כלפי הבנק, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום כל המחיר באמצעות פנקס השוברים.

17.6. הודע לקונה כי השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, שאינם הבנק המלווה, יזכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

17.7. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על-ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון מחיר הדירה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו. במקרה של אובדן פנקס השוברים על ידי הקונה, יחויב הקונה בתשלום עלות הנפקת פנקס שוברים חדש. מובהר כי אין באובדן פנקס השוברים כדי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים על חשבון מחיר הדירה במועד.

17.8. הבנק המלווה ינפיק ערבות בנקאית בגין הסכום ששולם על ידי הקונה לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום פירעון התשלום כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הבנק המלווה לפי כל דין. ערבות כאמור תשלח ללקוח בדואר רשום או באמצעים דיגיטליים, על ידי הבנק המלווה ו/או המוכר, על פי החלטת הבנק המלווה, ולא ניתן יהיה לבוא אל המוכר בטענות בדבר אופן קבלת הערבות.

לחלופין הובא לידיעת הקונה כי הבנק רשאי להודיע למוכר בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת אשר יועבר באמצעות דוא"ל לקונה. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת "קומסיין בע"מ", בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לעניין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא יידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

17.9. הודע לקונה, כי עומדת לו האפשרות לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בין השאר באמצעות פניה לסניף הבנק שבו יתנהל/מתנהל חשבון הפרויקט, או באתר האינטרנט של הבנק.

17.10. הודע לקונה, כי בגין האמור לעיל ישעבד/שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין ו/או שעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק. בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל, ולביצוע כל שינוי בהם, בכפוף להנפקת מכתב החרגה מותנה לקונה כאמור בסעיף 15.1 לעיל.

17.11. הודע לקונה כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש על ידי הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק. הודע לקונה כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על פי החוק פרטים לגבי הסכם זה הכוללים את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והדירה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל.

17.12. עם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויותיו בדירה או ביחד עם חתימת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי החוק ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ידאג המוכר כי הבנק ינפיק אישור כי המשכנתא של המוכר על המקרקעין לא יחולו ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת. עלות הנפקת האישור האמור תחול על המוכר.

17.13. הודע לקונה כי המוכר יהיה ראשי להנפיק עבורו חשבוניות מס בפורמט של קובץ דיגיטלי, אשר יועבר באמצעות דוא"ל לקונה בהתאם לכתובתו המופיעה במבוא להסכם זה.

18. מיסים אגרות ותשלומים

בנוסף, למחיר הדירה הנקוב בנספח "ג", מתחייב הקונה לשלם את התשלומים הנקובים להלן וכן לעשות את הפעולות הבאות:

18.1. הקונה ידווח על ביצוע העסקה ולשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין.

למרות האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח על העסקה לרשויות המס, וכן יחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח,

המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, לבחירתו לחילופין רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה.

בכל מקרה, המוכר ו/או מי מטעמו לרבות עורכי הדין המייצגים אותו לא יישאו באחריות לכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהמוכר ו/או מעורכי הדין, וכן לא יישאו בכל אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה והשומה הסופית כפי שתקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצוין בשומה שהוכנה עבורכם.

18.2. הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור על תשלום מס הרכישה האמור עד למועד המסירה.

18.3. היטל השבחה בקשר עם הדירה הנובע מזכויות בניה שינוצלו ו/או ימומשו על ידי הקונה, יחולו וישולמו על ידי הקונה. מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה בגין מימוש זכויות על ידי המוכר על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתתבקש על ידי המוכר ו/או בגין שינויים אשר ביוזמת המוכר (בכפוף להוראות המכרז) ו/או עקב זכויות בניה שהמוכר ניצל אותן בדרך של בניה יחול היטל השבחה האמור על המוכר.

18.4. הקונה יישא באגרת רישום הערת אזהרה בגין משכנתא כמפורט בסעיף 16 לעיל, וכן באגרת רישום המשכנתא, בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המקרקעין.

18.5. הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר. למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרוטוקול או לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי קיימים בדירה ליקויים המונעים שימוש סביר בה בכפוף לסעיף 7.4 ו-7.6, יחולו על הקונה התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

18.6. החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבית כבית משותף.

18.7. תשלומים לפי סעיפים 19 ו- 20 להלן.

19. חיבורי תשתיות

19.1. המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות.

19.2. מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים - תשלום בגין מונה המים לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים

גז - חיבור הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יהיה זכאי המוכר לגבות סכום זה מהקונה, ובלבד שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה לביצוע התשלום כאמור.

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" – יחול על המוכר.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף 19.1 לעיל.

על אף האמור לעיל יובהר כי חיובי מים ו/או חשמל ו/או גז ככל שיוטלו מיום מסירת החזקה בדירה ואילך יחולו על הקונה.

הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים ובחברת הגז (להלן: "הרשויות"), בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתיתן לו על ידי המוכר, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה.

20. מיסים ותשלומי חובה חדשים

20.1. בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבית, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה, או בהקשר לכך (להלן: "תשלומי החובה") כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה. המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הקונה או המוכר בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש.

20.2. מחיר הדירה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, **נספחים "א" ו- "ב"** ואת עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבניין על תיקוניו ו/או עבודות הפיתוח שידרשו ע"י דרישות הרשויות לצורך הקמת הפרויקט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת לאחר מועד המסירה יחול על הקונה בלבד (בחלק יחסי), גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לשלם במועד ובלבד שאין מדובר בעבודות פיתוח שהינן ביוזמת המוכר.

20.3. למרות האמור בסעיף זה, תשלומי ארנונה כללית עירונית החלה על הדירה, אם חלה, עד למועד המסירה, יחולו וישולמו על ידי המוכר, וממועד המסירה ואילך על ידי הקונה.

21. תשלומים – כללי

21.1. המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום הקונה כל תשלום שהקונה חייב בתשלומיו על פי הוראות הסכם זה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומיו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.

מבלי לגרוע מזכויות אחרות השמורות למוכר, מוסכם כי היה ויאלץ המוכר לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו, לאחר שחלפו 7 ימים ממועד התשלום, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור בתוספת ריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיף 6 לנספח "ג", על התקופה המתחילה במועד בו שילם המוכר את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל. במקרה זה, תעמודנה לקונה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

22. ייפוי כוח

22.1. במעמד החתימה על הסכם זה, ולהבטחת זכויות הצדדים יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד" המסמיך את עורכי הדין של המוכר, לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לשם קיום הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות לצורך רישום זכויות הקונה בדירה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, רישום ומחיקת הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא ו/או כל שעבוד אחר, ביטול ערבויות בנקאיות, לבקש תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך ביצוע רישומים וחיבורים אצל הרשות המקומית ו/או תאגיד המים ו/או חברת החשמל ו/או חברת הגז לאחר מסירת הדירה, ולצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.

22.2. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להורות לקונה לחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח יפוי כוח המצורף כנספח "ד" המייפה את כוחם של המוכר, הבנק ועורכי הדין של המוכר והבנק להפעיל את הסמכויות המפורטות בו, ולמסור למוכר את ייפוי הכוח הנוטריוני. במקרה כזה, שכן הנוטריון עבור חתימתו על ייפוי הכוח הנוטריוני תחול על המוכר.

מתן ייפוי הכוח האמור לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכר ו/או על ידי עו"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

(בהסכם זה, ייפוי הכוח הנוטריוני לפי סעיף 22.2 זה ו/או ייפוי הכוח הבלתי חוזר לפי סעיף 22.1 לעיל יכוננו בשם כולל: "ייפוי הכוח").

22.3. ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות לפעולות המפורטות בסעיף 22.1 לעיל, לרישום בית משותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על תקנון, מחיקת הערות אזהרה, רישום ומחיקת שעבודים, יחוד דירות לצורך רישום הבית המשותף וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות הסכם זה.

22.4. שום דבר האמור בסעיף זה לעיל לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת ייפוי הכוח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והדירה.

22.5. הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, דבר קיומו של ייפוי כוח זה.

22.6. הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. עניינים מיוחדים

בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מצהיר ומתחייב הקונה, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, כדלקמן:

23.1. כי הנו אזרח ישראלי או עולה לפי חוק השבות או זכאי לעליה לפי חוק השבות, תשי" – 1950 ומתחייב לספק כל מידע שיידרש בקשר לכך.

23.2. הודע לקונה שנכונות מצג זה מהווה בסיס להסכמת רשות מקרקעי ישראל להתקשר עמו בהסכם חכירה. כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.

24. העברת זכויות

24.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הנו "חסר דיור" כהגדרת מונח זה לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") וכי הוא מחזיק אישור זכאות בתוקף לצורך רכישת הדירה במסגרת פרויקט "מחיר מטר".

עוד מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במסגרת מכרזי מחיר מטר.

מובהר כי היה ויתברר בכל עת עד למועד קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, כי לא עמד הקונה בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי הודע

לקונה והוא מסכים שהסכם שנחתם עמו יבוטל, מבלי שהקונה יהיה זכאי לקבל כל פיצוי מהמוכר בגין הביטול האמור. במקרה זה, ישלם הקונה למוכר את הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 25.8, מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי כל דין ובכפוף לו.

24.2. הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר ו/או לא ימכור את הדירה לצד שלישי כלשהו, בכל צורה שהיא, עד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד לחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות (להלן: "**תקופת ההגבלה**"), אולם הוא יהיה רשאי להשכירה למטרת מגורים בלבד.

24.3. הודע לקונה כי בגין הגבלת העברת הזכויות האמורה לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משב"ש. מובהר כי כל עוד לא תירשמה זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי המוכר.

24.4. מבלי לגרוע מכל סעד הקיים למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הודע לקונה כי במידה והוא יפר את הוראות סעיף 24.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. להבטחת האמור, יחתום הקונה על תצהיר וכן על כתב התחייבות לטובת משב"ש ו/או מי מטעמו בנוסח המצ"ב **כנספחים 1'ז-2'ז** להסכם זה.

כן יחתום הקונה על תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בנוסח המצ"ב **כנספח 3'ז** להסכם זה.

24.5. לאחר תום "תקופת ההגבלה" וכל עוד לא נרשמה הדירה על שם הקונה, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם לאחר (להלן: "**מקבל הזכויות**") בלא קבלת אישור המוכר בכתב, אשר לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף לכך שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ויתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

24.5.1. כל עוד הבטוחה לפי החוק שקיבל הקונה לא פקעה, ניתן אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה וכן נמסרה בקשת הקונה לבנק לביטול הבטוחה.

מובהר כי בכל מקרה, לא תונפק בטוחה למקבל העברה מאת הבנק.

24.5.2. הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, אם יחולו, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם.

כמו כן, אישור כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה עד לאותו מועד לפי הסכם זה, לרבות אישור על תשלום מס רכישה בגין רכישת הדירה.

24.5.3. הקונה ימציא אישור מאת הבנק שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא ו/או כי הנו מסכים להעברת הזכויות.

24.5.4. הקונה המציא למוכר הסכם חתום במקור (או עותק נאמן למקור) על מכירת הדירה או תצהירים מאומתים על ידי עו"ד במקרה של העברה בין קרובים.

24.5.5. מקבל ההעברה יחתום על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר כמקובל ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, בשינויים המחויבים לעניין, ולא כולל ההוראות לעניין רוכש מחיר מטרם.

24.5.6. מקבל ההעברה יחתום על יפויי כוח בנוסח **נספח "ד"** להסכם זה (או כל נוסח אחר כפי שיוורה המוכר).

24.5.7. הקונה המציא למוכר אישור מאת חברת הניהול (ככל שתהא) על קיום התחייבויותיו כלפיה על פי הסכם הניהול, והנעבר חתם על הסכם הניהול בכל נוסח שיידרש, והכל ככל שקיימת חברת ניהול.

24.5.8. הקונה ימציא למוכר אישור על מחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתו ולטובת הבנק שהלווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה על המקרקעין או על מחיקת התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל, ככל שנרשמו.

24.5.9. הקונה או מקבל ההעברה יישאו בתשלום דמי טיפול בגין העברה בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקס המקרקעין), התש"ס-1999 או בשיעור אחר שיקבע על פי כל דין, שישולם לעורכי הדין.

24.5.10. נתקבל אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכות בדירה לנעבר, ככל שנדרש.

24.5.11. הקונה המציא למוכר אישור על מחיקת ה"א בגין הגבלת המכירה ככל שתירשם על ידי משב"ש בתום תקופת ההגבלה או לפני ככל שהתקבל אישור משב"ש ורמ"י למכירת היחידה.

24.5.12. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.

24.6. מובהר בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתייביותו כלפי המוכר.

25. הפרות ותנפופ

25.1. על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

25.2. מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה:

25.2.1. אם הקונה יאחר ביותר מ- 10 ימים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה הנקוב **בנספח "ג"**. במקרה זה, ולא יתקן את ההפרה גם לאחר מתן התראה בכתב בת 10 (עשרה) ימים מאת המוכר, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.

25.2.2. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית אחרת, והקונה לא יתקן את ההפרה, לאחר שניתנה לו התראה בכתב של 15 (חמישה עשר) יום. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.

25.3. מובהר בזאת כי במקרה של עיכוב בביצוע התשלום האחרון כהגדרתו בסעיף 4.2.9 להסכם זה, יהא המוכר רשאי לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה לתקופה זהה למשך ימי העיכוב בתשלום. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או טענה ו/או תביעה העומדים לרשות המוכר על פי הסכם זה, לרבות האמור בסעיף 25 להסכם, ו/או על פי כל דין.

25.4. בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, לפני שהקונה קיבל את החזקה בדירה לידי, ישיב המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד בערכו הריאלי. מסכום זה יקוז המוכר את סכום הפיצוי המוסכם (כהגדרתו להלן) בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע פיצוי בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, ככל שסכומם עולה על סכום הפיצוי המוסכם.

25.5. כמו כן, במקרה בו קיבל הקונה הלוואה ממוסד כספי לשם רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש כבטוחה לסילוק ההלוואה – ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה גם כל סכום שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לסילוק ההלוואה הנ"ל.

25.6. המוכר ישיב לקונה את הסכומים בהתאם להוראות סעיף זה, בתוך 45 ימים מיום שהקונה פונה את הדירה ובמידה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי הקונה – בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם, ובלבד שהקונה ישיב למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לו ואת פנקס השוברים שנמסר לו (ככל שנמסר) וכן יחתום על תצהיר ביטול לרשויות המס, וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, ככל שנרשמה. עם ביטול ההסכם ובכפוף להשבת הסכומים כאמור בסעיף 25.3 לעיל בהתאם להוראות סעיף 25 זה לא יהיו לקונה כל זכויות בדירה.

האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה פיצוי בגין כל נזקים אחרים בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו למוכר, ובלבד שהמוכר לא יפוצה יותר מפעם אחת בגין כל ראש נזק.

25.7. מוסכם בזה כי עם הביטול כדון תבוטל הערת האזהרה וכל רישום אחר שנרשם לטובת הקונה או מי מטעמו ככל שנרשמו, והמוכר יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 22 לעיל ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה. כמו כן יעשה שימוש בייפוי הכוח על מנת לבטל בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 לעיל. מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ו/או לשם ביטול הבטוחות שניתנו לו.

25.8. במקרה בו יבטל המוכר את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר, סכום השווה ל - 2% (שני אחוזים) ממחיר הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי כל דין ובכפוף לו.

המוכר יהא רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה.

26. עורכי הדין

הודע לקונה שמשרד עורכי הדין עמית פולק מטלון ושות' (בהסכם זה: "**עורכי הדין**"), מיציגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין אחר.

למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עורכי הדין, או איזה מהם, יטפלו עבור הקונה בביצוע הרישומים על פי הסכם זה. מובהר כי השירות שנותנים עורכי הדין לקונה בעניין רישום הדירה תחום לכך בלבד, והובהר

לקונה כי בכל עניין אחר, לרבות בהליכים עתידיים בין המוכר ובין הקונה (ככל שאינם נוגעים לרישום הדירה), עורכי הדין מייצגים את הקבלן, ואותו בלבד.

27. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, לרבות אך לא רק לקבלן "עד מפתח" לבחירת המוכר, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובתנאי שהמוכר יישאר ערב כלפי הקונה לקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

28. חבות הקונה - יחד ולחוד

28.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "**יחיד הקונה**"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

28.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, למעט במקרה של חתימה של הקונה על מסמכים כאמור הקשורים בביטול ההסכם שאז תיגדרש חתימת כל יחיד הקונה (מובהר כי גם לעניין מסירת החזקה – המוכר רשאי למסור את החזקה בדירה לאחד מיחיד הקונה, והמסירה תחייב את כל יחיד הקונה), וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה.

29. ויתור

29.1 שום התנהגות, ויתור, ארכה, הימנעות מפעולה ו/או שיהיו ו/או עיכוב שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהיו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לתוספת בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

29.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

30. כללי

30.1 מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי המוכר (לרבות מי מטעמו) לא יהיה קשור בכל התקשרות, הבטחות, מודעות, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בעל פי או בכתב, לרבות תצוגת הדירה לדוגמא (כולל תכנונה, הריהוט והאביזרים המוצגים בה), שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

30.2 חובות שהקונה חב למוכר יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו.

30.3 למען הסר ספק, מובהר כי המוכר יהיה רשאי להשתמש בדירה (אחת או יותר) מהדירות בבניין כ"דירה לדוגמא" לצורך שיווק הדירות בבניין והצגתם בפני המתעניינים ברכישת דירות בפרויקט, בכל עת (וגם לאחר מסירת הדירה לקונה), ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה, וכי "הדירה לדוגמא" תפעל בשעות סבירות.

30.4

30.5 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי המוכר, ולאחר חתימה כאמור – פירעון סכום התשלום הראשון המוטל על הקונה על פי ההסכם כאמור **בנספח ג'**, ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנקוב בנספח ג' ובתנאי שהקונה מסר את יפוי הכוח למוכר.

לעניין זה יובהר כי המוכר ישלים חתימתו על ההסכם בתוך 7 ימים ממועד חתימת הקונה.

30.6 הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטר". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

30.7 הקונה מודע ומאשר כי הסכם זה על כל נספחיו יחתמו על ידו ועל ידי המוכר באמצעות חתימה אלקטרונית מאובטחת. החתימה האלקטרונית הינה בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית וכי לא תהינה לקונה כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

31. כתובות והודעות

- 31.1. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן :
המוכר : הכתובת הרשומה במבוא להסכם.
הקונה : הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכן, ולצורך משלוח דואר אלקטרוני, תהיה כתובתו כתובת הדואר האלקטרוני המופיעה במבוא להסכם.
- 31.2. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה, ואם נשלחה בדואר אלקטרוני - תחשב כאילו נתקבלה ביום לאחר יום משלוח ההודעה.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

*** הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימת המוכר עליו**