

## פרויקט אפי קפיטל למגורים, רמלה

בניין מס' (זמני): \_\_\_\_\_

יחידה מס' (זמני): \_\_\_\_\_

מס' חדרים: \_\_\_\_\_

חניה/ות מס' (זמני): \_\_\_\_\_ קומת חניה/ות (ק"ק/1/-2): \_\_\_\_\_

מחסן מס' (זמני): \_\_\_\_\_

מועד זכיית הרוכש בפרויקט "מחיר למשתכן": \_\_\_\_\_

## הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369

מרחוב כנרת 5, בני ברק

טל': 03-6189001

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

בין:

### מצד אחד:

1. ת.ז. \_\_\_\_\_

2. ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_

ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_

לבין:

### מצד שני:

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

## לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

### הגדרות

1.

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

"המקרקעין" - המקרקעין הידועים כגוש 4724, חלקה 19 (בחלק), ברמלה בשטח רשום של 7,434 מ"ר;

"הבית" או "הבניין" - בהתאם לקבוע במפרט המכר.

"היחידה" או "הדירה" - דירה מספר זמני כמפורט בכותרת בת מספר החדרים כמפורט בכותרת שאחד החדרים מתוכם מהווה מרחב מוגן דירתי, מטבח וחדרי שירותים, בקומה כמפורט בכותרת.

והשטחים שיוצמדו אליה, ככל שיוצמדו, כמפורט להלן:

חנייה מס' כמפורט בכותרת והמסומנת בתשריט המצ"ב.

מחסן מס' כמפורט בכותרת המסומן בתשריט המצ"ב.

חלק יחסי משטחי הבניין שיהווה רכוש משותף.

"חלק יחסי" - שיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של כל הדירות בבניין על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק, ובכפוף לקבוע בתקנון הבית המשותף.

"השטח מסחרי" - קומה/קומות במפלס הקרקע אשר ישמשו לצרכי מסחר ומשרדים בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבנייה.

- "החוק"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- "בית משותף"** - כמשמעו בסעיף 52 לחוק.
- "התב"ע"** - תכנית מפורטת מס' מח/120, תכנית מפורטת מס' מח/170, תכנית מפורטת מס' מח/225, תכנית מפורטת מס' לה/6/170, תכנית מפורטת מס' לה/מק/5/170, תכנית מפורטת מס' לה/מק/7/130, תכנית מפורטת מס' לה/במ/3/17/1000/א וכן כל תכנית בניין עיר אחרת החלה על המקרקעין.
- "המתחם"** - מתחם ו/או מבני מגורים אשר ייבנו בשלבים על המקרקעין בהם תיבנה היחידה ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה.
- "הפרויקט"** - יחידות מסחריות שייבנו בקומת הקרקע ויחידות משרדים שייבנו בקומה א' של 3 בנייני מגורים בני 238 יחידות דיור, בבנייה שתיעשה בשלבים, על המקרקעין, כמפורט בהסכם זה להלן.
- "התמורה"** - הסכום שישלם הקונה תמורת היחידה כמפורט בנספח התמורה.
- "חסר דיור"** - כהגדרתו בנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1518, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה כפי שייקבע מעת לעת בהתאם להוראות המכרז.
- "הבנק המלווה"** - בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר אשר יעניק לזוג פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974.
- "חשבון הליווי"** - חשבון אשר יפתח בבנק המלווה על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט, בבנק דיסקונט לישראל בע"מ מס' סניף \_\_\_\_\_ מס' חשבון \_\_\_\_\_, או לחלופין, כל חשבון אחר שיחליף את הנ"ל, ובהתאם למפורט בפנקס השוברים.
- "פנקס שוברים"** - פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.
- "נספח התמורה"** - נספח התמורה המצורף כנספח ג' להסכם זה.
- "המפרט"** - מפרט המכר המצורף כנספח ב' להסכם זה.
- "החניון"** - כל השטחים במגרש, שיוועדו לשמש בעיקרם לחנייה ו/או למעברי רכב, בין מתחת לפני הקרקע ובין מעל לפני הקרקע.
- "חניון המשרדים"** - חלק מהחניון בפרויקט שיכלול מקומות חניה אשר ישמשו כחניון לבעלי המשרדים בבניין ואורחי המשרדים.
- "החניון המסחרי"** - חלק מהחניון בפרויקט שיכלול מקומות חניה, אשר ישמשו כחניון עבור השטח המסחרי. החניות בחניון המסחרי יוצמדו ליחידות בשטח המסחרי ו/או ישמשו כהצמדה משותפת לשטח המסחרי ו/או כרכוש משותף של השטח המסחרי והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה. החניון המסחרי יופרד מחניון הדיירים, לרבות וככל שיתאפשר באמצעות כניסה ו/או יציאה נפרדת.
- "חניון הדיירים"** - כל חלקי החניון, למעט החניון המסחרי, חניון המשרדים, ולמעט המעבר התת קרקעי.
- "משפר דיור"** - כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1518, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה כפי שייקבע מעת לעת

- "התכניות" -** תוכניות הבניין והדירה המצורפות **כנספח ב'** להסכם, החתומות על-ידי הצדדים, בכפוף לשינויים שיוכנסו בהן בהתאם להוראות ההסכם
- "הקבלן המבצע" -** אפי קפיטל בראל ביצוע בע"מ ח.פ. 515908051 מספר קבלן 34011.
- "עורכי הדין" -** משרד **פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני** – עורכי דין ו/או מי מטעמם.
- הואיל** והחברה התקשרה ביום 10.10.18 עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"הרשות"**) בשני הסכמי חכירה, אחד לגבי המקרקעין, כהגדרתם לעיל (להלן: **"חוזה החכירה"**) והשני לגבי המקרקעין הנוספים המפורטים בהגדרת המתחם לעיל;
- והואיל** ובכוונת החברה לבנות על המקרקעין -239 יחידות דיור באופן שאיננו זהה, על חלק מהמגרשים הנ"ל, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, בהתאם להיתר הבנייה שיינתן או שניתן;
- והואיל** והחברה התקשרה עם הבנק המלווה, בהסכם לקבלת ליווי ומימון לבנייתו של הפרויקט, בין היתר לשם מתן ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט, ובהתאם לכך, החברה תשעבד או שעבדה את מלוא זכויותיה במקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה (להלן: **"השעבודים"**);
- והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונה את היחידה כהגדרתה לעיל, באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

## מבוא ונספחים

2.

- 2.1 הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 2.2 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא ישמשו לפירושו.
- 2.3 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "ההסכם" את המסמכים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- נספח א' -** אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
- נספח ב' -** המפרט הטכני, תכניות המכר ותשריטים לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- נספח ג' -** נספח התמורה.
- נספח ג'1 -** כתב הוראות לנאמן.
- נספח ד -** נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר של הקונה.
- נספח ה' -** נוסח התחייבות כלפי הבנק המלווה.
- נספח ו' -** נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- נספח ז' -** נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר של החברה.
- נספח ח' -** בוטל.
- נספח ט' -** ייפוי כוח פנייה לרשויות.
- נספח י' -** נוסח מכתב ביטול ערבויות חוק מכר.
- נספח יא' -** אישור קונה על קבלת פנקס שוברים כהגדרתו להלן.
- נספח יב' -** בוטל.
- נספח יג' -** נספח היעדר היתר בניה.
- נספח יד' -** תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- נספח טו' -** תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
- נספח טז' -** כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלה בהעברת זכויות ל-5/7 שנים.

**נספח יז' -** נספח הצמדת חנית נכה.

**נספח יח' -** הסכם ניהול.

2.4 במקרה של אי התאמה בין תכניות המכר לבין התיאור המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט הטכני או תכניות המכר, תגברנה הוראות ההסכם.

### 3. העסקה

3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את היחידה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי הסכם זה.

3.2 הקונה מצהיר שהינו "חסר דיוור" או "משפר דיוור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגדרה אשר נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת יחידה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה ביחידה, שנכון ליום חתימת ההסכם, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שההסכם שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

ככל שהקונה הינו "משפר דיוור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת") מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת עד ולא יאוחר מתום 12 חודש ממועד קבלת טופס 4 לדירה, והכל בהתאם להוראות המכר.

להבטחת האמור לעיל יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד בנוסח הרצ"ב **כנספח טז'** להסכם זה.

3.3 בוטל. הובא לידיעת הקונה כי ניתנה לו האפשרות לראות את המגרש וסביבתו, לבחון את התוכניות, מסמכי ההסכם לרבות את המפרט הטכני בטרם התקשרותו בהסכם זה, לבקר במקרקעין ולבדוק את תוכניות בניין הערים החלות על האזור בו נבנית היחידה במטרה לוודא כי כולם מתאימים לצרכיו מכל הבחינות.

3.4 אם היחידה נמצאת בתהליך הבניה, לקונה תינתן האפשרות לבדוק את היחידה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפות **כנספח ז'**. החברה רשאית לסטות מההתחייבויות שקיבלה על עצמה במפרט ובתוכניות ובלבד שמדובר בסטייה בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 בלבד.

3.5 ידוע לקונה, שבפרויקט נמכרות יחידות מסוגים שונים, בבניינים שונים ולבניינים שונים ישנם מפרטים שונים. לכן, אם מתוך טעות צורף להסכם מפרט, שאינו תואם, המפרט הטכני הנכון יחייב את המוכר, כפי שהוא חל לגבי היחידה הספציפית נשוא הסכם זה.

3.6 החברה הודיעה לקונה שההלוואות שהועמדו לחברה עד למועד חתימת הסכם זה, על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ ולטובת שקד השקעות (ג.י.פי), שותפות מוגבלת מס' 550268932 (להלן: "שקד") אשר מכוון נרשם שיעבוד והתחייבות לרישום משכנתה בדרגה ראשונה לטובת דיסקונט, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה במקרקעין, ונרשם שיעבוד לטובת גמלא הראל בדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, אינן מהוות ליווי פיננסי, כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)"), וכי בנוסף להלוואות האמורות, חתמה החברה על הסכם ליווי, לקבלת "ליווי פיננסי" להקמת הפרויקט מאת הבנק המלווה (כהגדרתו לעיל) והכל כמפורט כנספח יג', המצורף להסכם זה.

3.7 הודע לקונה שבקומת הקרקע ובקומה א' שבפרויקט ייבנו שטחי מסחר הכוללים בין היתר, חנויות, קולונדה/ות, חדרי שירות ואשפה אשר ישמשו את שטחי המסחר בלבד.

3.8 בנוסף הודע לקונה שבמסגרת הסכם הניהול והתחזוקה, יהיו שטחים, מעברים, מבואות, כניסות ויציאות חדרי טכניים, פרוזדורי שרות אשר בחלקם יתוחזקו ע"י הדיירים בלבד, חלקם ע"י דיירי המסחר ו/או המשרדים בלבד וחלקם במשותף בהתאם למפתח שתיקבע החברה.

יובהר למען הסר כל ספק כי בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד.

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

מובהר בזאת כי לגבי הוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות ו/או המשרדים והן את בעלי היחידות למגורים, יישאו רוכשי ו/או שוכרי השטח המסחרי ו/או המשרדי בחלק היחסי באחזקת אותו חלק והכל בהתאם להוראות כל דין.

#### 4. בניית היחידה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי היחידה תיבנה במיומנות, בהתאם להיתר הבנייה, המפרט הטכני והתכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתכנית והמפרט, כהגדרתן בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "**חוק המכר (דירות)**"), לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ובלבד שהסטייה בהיקף המותר על פי הדין.
- 4.2 הודע לקונה כי היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדיק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה (מורשים כדין) מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ומבלי לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה. ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קבלן ביצוע שאינו המוכר יהא קבלן ביצוע זה קבלן רשום בעל סיווג קבלני המתאים לביצוע הפרויקט.
- 4.3 הודע לקונה, כי עם קבלת הודעה מהחברה המפנה אותו לספק מטבחים ו/או לכל ספק ו/או גורם כלשהו לצורך בחירת אביזרים ו/או מתקנים ו/או ציוד ליחידה (להלן בס"ק זה: "**האביזר**"), יהיה עליו לתאם מועד אצל הגורם הנ"ל בתוך 21 ימים ממועד קבלת הודעת החברה הנ"ל. אם הקונה לא יתאם מועד כאמור או לא יגיע למועד המתואם ו/או לא ייבחר במועד המתואם את האביזר בהתאם לנדרש, החברה תהיה רשאית לבחור בשמו, בשיקול דעתה הסביר, את האביזר הנדרש, ובלבד שנמסרה לקונה הודעה נוספת והקונה לא תיאם מועד חדש בתוך 10 ימים.

#### 5. תכנון ובניית הפרויקט

- 5.1 ידוע לרוכש ומוסכם עליו כי יתכנו סטיות ו/או שינויים כגון (ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) תוספת עמודי קונסטרוקציה וכיו"ב ובלבד שהסטיות כאמור יהיו בהיקף המותר ע"פ חוק המכר (דירות), בהתייחס ליחידה בלבד בהתאם לאמור בהוראות הדין. כל שינוי בתכנון הפרויקט יעשה בכפוף לדרישת הרשויות ובהתאם להיתר הבנייה שיינתן או לצורך קבלת טופס 4. כל בניה כנ"ל וכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים תעשה בכפוף להוראות המכרז במסגרת בקשה להקלה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
- 5.2 המוכר הודיע לקונה, כי הכנת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, התוכניות עדיין אינן סופיות ובכלל זה מיקום החניות, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבית, לחניה, למרתפי החניה (ככל שישנם) ולרכוש המשותף, פרטי תוכניות הפיתוח, מיקום חדרי שירות, מיקום חדרי אשפה, מיקום מחסנים, התקנת מערכות משותפות/נפרדות, מונים נפרדים וכיו"ב. לפיכך ידוע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובמפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובלבד ששינויים כאמור לא יביאו לשינוי מהותי, כהגדרתו להלן, ביחידה או שיבוצעו עפ"י דרישה של הרשויות השונות ובהתאם לדין. הקונה ירכוש את היחידה ע"פ הוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה רשאי לשנות את שטחי ההצמדות שאינן של הדירה וכן את השטחים המשותפים בבניין בכפוף להוראות כל דין.
- שינוי מהותי: שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה של הדירה לרבות כיווניה ו/או קומתה, שינוי של מעל 2% בשטח הדירה על הצמדותיה, שינוי של מעל 5% בשטח הגינה, ככל וישנה והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008.
- 5.3 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצלן לפי שקול דעתו הסביר בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינן לאחר שהחברה מכרה את כל היחידות בבניין. הוראות ההסכם אינן מגבילות את המוכר בשימוש, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לקונה כל זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר ע"פ הסכם זה.
- 5.4 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי הסכם זה הינן ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או במגרש מלבד זכויותיו ליחידה כאמור וזכויותיו ברכוש המשותף בהתאם להוראות הדין.
- 5.5 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אף לאחר התחלת הבניה על ידי המוכר יהיה רשאי המוכר ו/או בעל המקרקעין להגיש כל תכנית שינויים להיתר בכפוף לדרישת רשויות ו/או להגיש בקשה לשינוי התב"ע ובלבד שמדובר בבקשה להקלה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, כמפורט בסעיף 5 זה על סעיפיו הקטנים.

5.6 מובהר ומוסכם כי ככל והרשויות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה, התקנת חלקי בנין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות או לצרכים אחרים ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו - יהיה רשאי המוכר להקימם ולהתקינם בכל עת.

5.7 מובהר ומוסכם, כי החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בבנין, לפי שיקול דעתה ובהתאם לאישור שתקבל מהרשויות, ככל שיידרשו, באחריות החברה ועל חשבונה. מוסכם כי ככל שהשילוט יצרוך חשמל (בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה), הוא יחובר למונה חשמל נפרד בבנין, וצריכת החשמל תשולם על ידי החברה לחברת החשמל. תחזוקת השילוט ומתקניו תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה. כמו כן, הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להציב שילוט מכל סוג שהוא באתר הבנייה. לאחר מסירת הדירה לקונה החברה תהיה רשאית להציב שילוט לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר, כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין שילוט גם במהלך תקופת ביצוע עבודות הבנייה. החברה תהא רשאית לציין במסגרת השילוט בתקופת הבנייה, גם את שמם של נותני שירותים ו/או ספקים ו/או כל נושא שיווקי בקשר עם הפרויקט.

5.8 הודע לרוכש וניתנת הסכמתו כי החברה תקים במקרקעין, לפי שיקול דעתה הסביר, בהתאם להיתר הבנייה, ובהתאם להנחיות חברת הרשמל והרשות המקומית, חדר טרנספורמציה הטמון בקומה 2- במתחם עם גרם מדרגות בקומת הקרקע, עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים סמוכים (להלן: "**חדר טרנספורמציה**") והחברה תציין זאת במפרט וככל ויחול שינוי במיקומם של המתקנים כאמור לעומת המצוין במפרט, החברה תודיע לרוכש על כך בכתב. התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל והחברה תהיה זכאית להעביר לה (לחברת החשמל) את זכויות הקניין בתחנה. הקונה מאשר שהודע לו, כי לחברת החשמל יוקנו זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בתחנה, זכויות להנחת כבלים וכל זכות נוספת שתידרש על-ידה לצורך תפעול ואחזקה של התחנה. כמו כן מאשר הקונה כי הודע לו, שעל-פי התנאים המקובלים בהסכמים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת האחרונה, בין היתר, להטיל חבויות שונות על הדיירים במטרה להגן על זכויותיה ולאפשר לה לתפעל ולתחזק באופן נאות את חדר הטרנספורמציה והוא מסכים, מראש, לעיגון של חבויות אלו בתקנון הבית המשותף.

5.9 החניון המסחרי (ככל ויוקם):

עפ"י הוראות התב"ע, ועפ"י היתר הבניה שיינתן לפרויקט, ובכפוף להוראות נוספות שיוורו, אם יורו, ע"י הרשויות המוסמכות, יוקצה חלק מהחניון בפרויקט לשימוש כחניון מסחרי ובלבד שלא תפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

## 6. היתר בניה

6.1 ידוע לקונה והקונה מאשר בזה כי הובא לידיעתו כי טרם ניתן היתר בניה לבניית היחידה והבניין.

6.2 הובא לידיעת הקונה שהיחידה, הבניין והפרויקט ייבנו בהתאם להיתר הבניה.

## 7. השלמת הבנייה ומסירת החזקה

7.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה לפי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה ויתר התשלומים החלים על הקונה על פי הסכם זה, המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה ולמסור את החזקה ביחידה לקונה, עד לתאריך 30.04.2024 (לעיל ולהלן: "**מועד המסירה**"). בנוסף, ב-6 החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, החל מ-1.11.2023, לא תהיה הצמדה למדד על יתרת התשלום.

7.2 איחור בהשלמת היחידה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.3 בוטל.

7.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, 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 ע"י הרשות המקומית או עיכוב הנובע ברשות או במשרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמה שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת

- המוכר, יחול עיכוב בהשלמת היחידה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לנספח התמורה. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת היחידה.
- 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.
- 7.5 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 לרוכש 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.
- 7.6 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש 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 היחידה.
- 7.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 7.2 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של הסכם במקרה של סיכול.
- 7.8 ככל שהמוכר לא מסר את היחידה לרוכש היחידה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 7.8.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- 7.8.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 7.9 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.8 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 7.10 בוטל.
- 7.11 מובהר בזאת, שהיחידה תחשב כראויה למסירה ולמגורים והקונה יקבל את החזקה בה, לאחר שניתן טופס 4 לבניין, כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, תשתיות היחידה מותקנות, ובמצב שניתן לחברה למוני המים, הגז והחשמל, בכפוף לתשלום דמי החיבורים והמונים על-ידי הקונה, ובכפוף להתקשרות הקונה בחוזים לאספקת חשמל ומים, כאשר הגישה אליה סבירה. ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהיו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הקונה לקבלה, הקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך והכל לפני מועד המסירה, ככל שיידרש.
- 7.12 המוכר יהיה רשאי להמשיך בביצוען של עבודות הפיתוח בבניין, בחצרו ובסביבתו, גם לאחר שהיחידה תימסר לחזקת הקונה, ככל שהן מתחייבות מהוראותיו של הסכם זה או מתנאיו של היתר הבנייה ולהשלימן תוך 8 חודשים ממועד קבלת טופס 4 או תעודת גמר המוקדם מבניהם. המוכר מתחייב לבצע את עבודות הפיתוח כאמור באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים. הקונה לא יפריע למוכר בפעולות הפיתוח הנ"ל. הובא לידעת הקונה כי עבודות הפיתוח כאמור עלולות לגרום לו להפרעה ו/או מטרד, מובהר כי עבודות הפיתוח תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר ובכפוף לאמור לעיל.
- 7.13 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש וכל מערכותיה פועלות ותקינות (לרבות מעלית, חשמל וכ"ו) וכשזכות הקונה ביחידה חופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, וזכות צד שלישי, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה שתוחרג מהיחידה כאמור בהסכם זה, ולמעט משכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי ביחידה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אשר מקורן בקונה.

- 7.14 הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה. במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן כאמור בסעיף 7.17 שלהלן, היא המוכר רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין, וממועד זה היא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חל מועד תשלומם על הקונה.
- 7.15 המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לכל נזק, פגם או קלקול שיתהווה בממכר ו/או לכל נזק או הפסד אחר שייגרם לקונה לאחר המועד שנקבע כמועד המסירה, עקב מחדלו לקבל הדירה כפי שהוזמן לעשות ובלבד שהמוכר הוכיח כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה (האמור לעיל מתייחס לתקופת הבדק בלבד), ומעמדו של המוכר בתקופה זאת יהיה כשל שומר חנם על-פי חוק השומרים תשכ"ז – 1967 והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). כל ההוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף בבניין וכל המיסים השוטפים בגין הממכר יחולו על הקונה-בחלקו היחסי- וישולמו על-ידו, כאילו קיבל החזקה בו.
- 7.16 סמוך למועד השלמת היחידה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את היחידה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממועד משלוח ההודעה. ככל ומכל סיבה שהיא, לא יעלה בידי הרוכש לתאם עם המוכר את מועד המסירה כאמור ו/או להגיע לקבל את היחידה לרשותו, ישלח המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממועד משלוח ההודעה הנוספת.
- 7.17 הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם המוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שנותרו לו למלא עד מועד המסירה.
- 7.18 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. הוקדמה המסירה כאמור לעיל, יהיה על הקונה להקדים בהתאם את מילוי כל התחייבויותיו ואת התשלומים החלים עליו (לרבות תשלומים לצדדים שלישיים) לפי הסכם זה, עד למועד מסירת החזקה המוקדם כאמור, לרבות אך לא רק תשלום יתרת תמורת היחידה.
- 7.19 איחור של הקונה בתשלום יתרת התמורה ו/או איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, יתירו למוכר דחייה בהתאמה במועד המסירה ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
- 7.20 בוטל.

## 8. שינויים ותוספות

- 8.1 בטרם נמסרה החזקה ביחידה לרוכש, לא יהיה הרוכש רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת לדירה (להלן: "השינויים"), בין בעצמו ובין באמצעות החברה ו/או מי מטעמה. מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט הטכני, עבור הפריטים להלן: ארון מטבח, דלת כניסה למרפסת שירות, סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), בית תקע ונקודות טלפון.
- בחר הקונה לוותר על איזה מהאביזרים הנ"ל, החברה והקבלן המבצע לא יהיו אחראיים לטיב האביזר המוחלף או להתקנתו.
- 8.2 לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישה ראשונה של המוכר ו/או הרשות המוסמכת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בנייה כדין בגין השינויים ובין לאו, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.
- 8.3 בוטל.

## 9. פרוטוקול מסירה

- 9.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס ליחידה ולמקרקעין. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם כתוצאה מכך.



- 9.2 בשיקול דעתו הסביר של המוכר הוא יהיה רשאי להתיר כניסה של הקונה למקרקעין או ליחידה, בכפוף לאמור להלן (במצטבר): (1) לקונה ניתן תדריך בטיחות על ידי הקבלן המבצע טרם כניסתו למקרקעין, והקונה חתם על מסמך תדריך הבטיחות שיימסר לו על ידי הנ"ל; (2) הקונה ילווה על ידי הקבלן המבצע בלבד לאורך כל שהותו ביחידה או במקרקעין; (3) הקונה יתנהג בהתאם להוראות הקבלן המבצע; (4) האמור לעיל יחול לגבי כל כניסה נפרדת של הקונה ליחידה/למקרקעין.
- מובהר, כי לא יהיה בקיום או באי-קיום ההוראות הנ"ל כדי להסיר מאחריות הקונה לכל נזק שייגרם על ידו, במישרין או בעקיפין, על דרך המעשה או המחדל.
- 9.3 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את היחידה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך תרשומת ע"י המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע והקונה או בא כוחו (על פי ייפוי כוח), אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 9.4 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 9.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת היחידה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת היחידה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 9.6 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 9.7 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין ביחידה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 9.8 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.5-9.7 בפרוטוקול המסירה.
- 9.9 מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע על הפרוטוקול הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול. בוטל.
- 9.10 בוטל.
- 9.11 המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים תיקון מידי, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע, יתוקנו בהקדם האפשרי ותוך זמן סביר, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- 9.12 למען הסר ספק, יובהר כי ככל שהקונה יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בסירובו לפגוע בנכונותו לכאורה של פרוטוקול המסירה ו/או עילה או צידוק לאי קבלת החזקה ביחידה, ובלבד שהדירה ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר.
- 9.13 במועד מסירת החזקה ביחידה ימסור נציג החברה ו/או הקבלן לקונה, הוראות בדבר תחזוקה ושימוש בקשר ליחידה, מערכתיו ומתקניו כשהן חתומות על ידי החברה (ככל שישנן הוראות כנ"ל) (להלן: "**ההוראות המיוחדות**") וכן ימסור תעודות אחריות לציווד ולמערכות המותקנים ביחידה. הקונה יאשר בכתב כי קיבל את ההוראות המיוחדות ואת תעודות האחריות ויפעל וימלא אחר האמור בהן.
- 9.14 בוטל.
- 9.15 בוטל.
- 9.16 בוטל.
10. **אחריות ובדק**
- 10.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה ביחידה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**") או "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 10.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת היחידה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר

(דירות) או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה שלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהרוכש 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 הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס ליחידה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך היחידה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלו ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

10.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר שלעיל ייגרם נזק ליחידה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב היחידה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות 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.

10.7 המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, יבצע את התיקונים כאמור בסעיף 10.1 לעיל, סמוך לאחר תום תקופת הבדק (בכפוף לאמור בחוק המכר דירות). הובא לידיעת הקונה כי בכונת המוכר לבצע את תיקוני הבדק, ככל שהדבר יתאפשר, בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד. על אף האמור לעיל, היה הליקוי ליקוי שהצורך בתיקונו דחוף, היינו, נתגלה ליקוי המונע שימוש סביר ביחידה, שאז יגרום המוכר כי התיקון יבוצע סמוך ככל האפשר, בנסיבות העניין, למועד הודעת הקונה.

10.8 תיקוני צבע הנדרשים עקב תיקון סדקים, ככל שיידרשו, ייעשו אך ורק לגבי מקום התיקון ולא מעבר לכך והכל בכפוף להוראות כל דין, ככל ויש הוראה המתייחסת לכך.

10.9 המוכר לא יהיה אחראי ו/או יפצה ו/או יתקן כל ליקוי ו/או נזק שהוכח ע"י המוכר כי נגרם או הוחרף כתוצאה מעבודות ו/או שינויים שלא נעשו על ידי המוכר ו/או על ידי הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות, אך בשונה מהקבוע במפרט הטכני או מהמסופק על ידי המוכר, ו/או מחוסר אחזקה נאותה של היחידה ו/או בשל מניעה לבצע את התיקון שמקורה בקונה ו/או מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או שימוש לא סביר בה ו/או בניגוד להוראות תחזוקה והשימוש ביחידה, כפי שמסר המוכר לקונה עד למועד מסירת החזקה ו/או עקב מעשה או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב הפרה של התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

10.10 הובא לידיעת הקונה כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתי זה, עלולים לגרום לו אי נוחות, הפסד יום עבודה, הוצאות נסיעה וכיוצ"ב, בכפוף לביצוע התיקונים באופן סביר ומקובל בנסיבות העניין.

10.11 מועד ביצוע התיקונים ביחידה יתואם עם הקונה מראש. במידה והקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים מסיבות התלויות בו, או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, המוכר לא יבצע את התיקונים עד שיתאפשר לו לעשות כן והכל בכפוף לתקופות המפורטות בחוק המכר (דירות).

10.12 אחריותו של המוכר הינה לביצוע התיקונים האמורים על פי חוק המכר (דירות). לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו.

10.13 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין היחידה, בשינויים הבאים :

10.13.1 תקופת הבדק והאחריות תתחיל מיום מסירת היחידה הראשונה לשלושה רוכשים

ראשונים בפרויקט. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית") ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין. סירבה הנציגות או הנציגות הזמנית לקבל את הרכוש המשותף, על אף היותו ראוי למסירה כאמור, יהא המוכר רשאי להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לידי הנציגות בפועל, לכל דבר ועניין, וממועד זה ואילך יהיו הרוכשים חייבים בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חלים עליהם בגין הרכוש המשותף. בנוסף לכך, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות המתחם שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף במתחם אשר תורכב מנציג אחד מכל בניין מגורים במתחם ונציג אחד מהשטח המסחרי ונציג אחד מהשטח המשרדי לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר (להלן: "נציגות המתחם"). יובהר כי נציגות המתחם הנה בנוסף לוועד הבניין אשר יורכב מעד 3 נציגים לכל בניין. לא נעשה כן עד למועד דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו בשם כל הרוכשים ולמסור את הרכוש המשותף במתחם להלן: "הנציגות הזמנית במתחם". ובלבד שהרכוש המשותף במתחם ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין. סירבה נציגות המתחם ו/או הנציגות הזמנית במתחם לקבל את הרכוש המשותף, על אף היותו ראוי למסירה כאמור, יהא המוכר רשאי להתייחס לרכוש המשותף במתחם כאילו נמסר לידי הנציגות בפועל, לכל דבר ועניין, וממועד זה ואילך יהיו הרוכשים חייבים בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חלים עליהם בגין הרכוש המשותף. מסירת תעודת אחריות בקשר עם הרכוש המשותף שתימסר לנציגות הזמנית, כמוה כמסירת תעודת אחריות לכל רוכשי היחידות בבניין.

10.13.2 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור ברכוש המשותף, לא תחול כלפי כל בעל יחידה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוחד. בהתאם, כל הודעה על פגמים ו/או ליקויים ברכוש המשותף תינתן ע"י נציגות הבית המשותף.

10.14 בוטל.

10.15 הודע לקונה כי בכל עת, גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה ובבניין עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף ובלבד שהעבודות והתיקונים יבוצעו בשעות סבירות ובתאום מראש, ולא תמנע מהרוכשים גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה.

## 11. זכויות הקונה ביחידה

11.1 מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק ביחידה, ברכוש המשותף ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ובמפרט הטכני, **נספח ב'** להסכם המכר, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, להצמיד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידות הדיור ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה והכל בכפוף להוראות המכר והוראות החוק.

11.2 המוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבנייה ובכפוף לכך ששטח היחידה ומיקומה לא ישתנו, ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.

11.3 הובא לידיעת הקונה שיהיה רשאי להשתמש ביחידה למטרת מגורים.

11.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח היחידה ושטחי הצמידויות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח היחידה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח היחידה ושטחי הצמידויות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה.

## 12. רכוש משותף

12.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי, כאמור בסעיף 2 לעיל, לפי שטח היחידה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבניין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה (ככל שעריכתו

מחויבת על פי דין) של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בקירות החיצוניים, בחדר מדרגות, במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשטחי החניה המשותפים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבניין ו/או הפרויקט (אם ירשמו מספר בנינים יחדיו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף אם החליטה החברה לפי שיקול דעתה הסביר כי מספר בנינים יישאו בהוצאות במשותף). הקונה מסכים כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף שתבחר כאמור בסעיף 10.13.1 לעיל.

כמו כן, המוכר מצהיר ומתחייב, כי תהיה הפרדה מלאה בין חיוב דמי הניהול בשטחי המגורים לבין חיוב דמי הניהול בשטחי המסחר והמשרדים וכן הפרדה מלאה בשטחים המשותפים והתשלומים בגינם, דהיינו, בגין שטחי המסחר והמשרדים לבין שטחי המגורים. למען הסר ספק, במידה והיו שטחים משותפים שיעשה בהם שימוש הן ע"י הדיירים בבניין המגורים וגם ע"י השטחים המסחריים והמשרדיים כגון מעברים בין החניה למסחר המהווים גם כניסה לבניין, שטחי חניה עיליים, וכיו"ב, אז כל דייר ישלם את חלקו היחסי בצריכה המשותפת בגין השימוש בשטחים המשותפים.

למען הסר ספק, לבעלי הדירות בבניין לא תהא כל זכות בשטחי המסחר ולבעלי הזכויות בשטחי המסחר לא תהא כל זכות בשטחי המגורים. בעלי הזכויות בשטחי המסחר לא ידרשו לשאת בהוצאות הבית המשותף בשטחי המגורים ובכלל זה בהוצאות הקשורות לחניון ו/או לשאר המתקנים משותפים המשמשים את בעלי הדירות בלבד ולהיפך - בעלי הדירות לא ידרשו לשאת בהוצאות הבית המשותף בשטחי המסחר ו/או בהוצאות הקשורות למתקנים המשותפים המשמשים את בעלי הזכויות בשטחי המסחר ובעלי הזכויות בשטחי המסחר ינהלו את שטחי המסחר באופן עצמאי באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחי המסחר להלן: ("נציגות השטח המסחרי").

12.2 מובהר ומוסכם בזאת, כי בעבור היחידות השייכות לחברה ואשר טרם נמסרו לרוכשיהן ו/או טרם נמכרו, יהא פטור המוכר מנשיאה בחלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכיח המוכר כי לא צרך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אין בכך כדי לפטור את המוכר מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

12.3 המוכר יהיה רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו הסביר וללא צורך בהסכמת הקונה, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, ו/או חדרים אחרים, שטחי שירותים או מתקנים, ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין והכל בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.

12.4 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לייעד ו/או להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות מרכזיות לטלוויזיות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, שילוט, חדר גנררטור, חדר שנאים, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של המוכר, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור ביחידה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה. ככל שיחול שינוי במיקומו של מתקן המשמש את חברת החשמל, ספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תובא לידיעת הרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תקופה הנתונה לרוכש על פי דין.

12.5 בוטל.

12.6 הקונה הודע כי המוכר ירשום את הבניין לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים שייבנו במתחם, כולם או חלקם, כבית משותף, ללא צורך בהסכמה נוספת מאת הקונה. המוכר יתקין תקנון ויכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקת, תיקון ושירות היחידות והחלקים והמתקנים המשותפים בפרויקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרויקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרויקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות איחוד ופיצול של דירות בבניין, מתן זכות שימוש, מתן זכות גישה, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין, המתחם והפרויקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרויקט, והקונה מסכים כי רישום הזכויות ביחידה על שמו ייעשה בכפוף לתקנון האמור והכל בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות).

אם הבניין יכלול בנוסף אליו גם בניין או בניינים נוספים, החברה תגרום לכך, שרישום הבית

המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שהבניין יירשם כמבנה נפרד במסגרת הבית המשותף, שהרכוש המשותף שבתחומי הבניין יהיה צמוד אך ורק ליחידות שבבניין, שהחזקתו וניהולו תעשה באופן נפרד משאר הבניינים ושחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנ"ל תחול על בעלי היחידות שבבניין בלבד. החברה תהיה רשאית לקבוע כי חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה של הרכוש המשותף של כלל המתחם, קרי כלל הרכוש המשותף שאינו מוצמד לתחומי בניין מסוים (כגון חניון תת קרקעי, דרכי גישה וכיוצ"ב) יחול על כלל בעלי הדירות בפרויקט, ובלבד שמדובר בשטחים המשמשים רק את בעלי דירות המגורים (להבדיל מהשטח המסחרי).

12.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם ומזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושאים הבאים:

12.7.1 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

12.7.2 הוראות המסדירות את שימוש דיירי המשרדים בעת חירום בזכות מעבר דרך לובי בנייני המגורים בפרויקט.

12.7.3 הערה מתאימה ו/או זיקת הנאה לזכות ולכפיפות המגרש ו/או כל חלקה הגובלת במקרקעין ו/או לטובת כל צד שלישי, לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים לחברת חשמל, לרבות בקשר לחדרי טרנספורמציה, ותקשורת ו/או למתקני שירות ו/או להבטחת זכות מעבר ו/או שימוש של הולכי רגל ו/או של כלי-רכב, ו/או הפקעה בחזית הבניין לצורכי מדרכה ו/או דרך ו/או כביש, גישה להצמדות של רוכשים במתחם ו/או רכוש משותף ומתקנים משותפים במתחם או בבניין, הכול בהתאם להוראות התב"ע ונספחיה ו/או על-פי הוראותיה של כל רשות מוסמכת ו/או על-פי היתר הבנייה של הבניין ו/או על-פי קביעת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, ובכפוף לשמירת אופיו של הבניין וזכויותיו של הקונה ביחידה.

12.7.4 הצמדת החלק המוצמד וזכויות השימוש והבניה בו.

12.7.5 הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות (כל שטחי החניה והמחסנים + גגות הבניין + שטחי גינה וכל חלק אחר) בכפוף להוראות כל דין.

12.7.6 זכויות וחובות הרוכש כמפורט בהסכם זה.

12.7.7 התחייבות הקונה שלא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של היחידה באופן קבוע.

12.7.8 בוטל.

12.7.9 הוראות בדבר התקנת שילוט שיבוצע על ידי החברה וכן הוראות בדבר חיבורי החשמל של השילוט מתוך מונה החשמל הציבורי בבניין, זכות גישה למתן תחזוקה ותיקון, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.7.

12.7.10 בוטל.

12.7.11 הצמדת מחסנים ו/או מרתפים ו/או רכוש משותף אחר ליחידות (ככל שקיימים), וחלוקתם לפי מיקום שייקבע ע"י המוכר.

12.7.12 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר נדרשת בנסיבות העניין, ובלבד שהחלטה כאמור תעשה בכפוף להוראות כל דין.

12.7.13 הוראות המתייחסות לשינויים חיצוניים בכפוף לאמור בסעיף 8.2 לעיל.

12.7.14 הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבניין והוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקה של מערכות ומתקנים אלה.

12.7.15 הוראות בדבר דרכי קבלת החלטות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון, ואיכות החיים בבניין והוראות בדבר ביטוח, תחזוקה, תיקונים ושיפורים של הרכוש המשותף ובדבר דמי וועד הבית ותשלומים נוספים שיידרשו מפעם לפעם להבטחתם של כל הנ"ל.

12.7.16 הוראות בדבר זכותם של בעלי היחידות להם יוצמדו הגגות שמעל יחידותיהם ו/או מי שיבוא במקומם לנצל זכויות בנייה נוספות, ככל שיוקנו כאלה בעתיד, בכפוף לקבלת היתר על-פי חוק ובהתאם להיתר וכן בדבר זכותם לתקן את רישום הבית המשותף לאחר

שתיבנה תוספת כלשהי על גגותיהם ללא כל צורך בהסכמת הדיירים האחרים והכל בכפוף להוראות הדין.

12.7.17 הוראות בדבר חובתם של בעלי היחידות הנמצאות בקומה העליונה של הבניין לאפשר לרוכשי היחידות האחרות בבניין ו/או למי מטעמם זכות מעבר למתקני הבית המשותף הנמצאים על הגג, בהתאם להוראות הדין.

12.7.18 הוראות בדבר חובת בעלי היחידות או איזה מהם ליתן זכות מעבר ו/או גישה דרך החניות הצמודות ליחידותיהם.

12.7.19 הוראות המסדירות את הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש ביחידות לשם בדיקה, תיקון, החלפה ו/או התקנה של צנרת ומערכות העוברות ביחידות או כל חלק מהן, לרבות הוראות לעניין זכות גישה ומעבר לספקי השירותים והוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.

12.7.20 הוראות בדבר הגבלת השימוש ביחידה כדירה למגורים.

12.7.21 הוראות בדבר התקשרות וזכויותיה של חברת הניהול, לרבות בדבר תשלומים לחברת הניהול, והחלפה של חברת הניהול.

12.7.22 הוראות בדבר הפיכת צמידויות לרכוש משותף, הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות והוראות בדבר העברת צמידויות בין יחידה ליחידה וכיוצא באלו פעולות, ללא צורך בהסכמת בעלי היחידות האחרות. וכן הוראות בדבר זכויות הבנייה, השימוש והניצול בצמידויות המיוחדות והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.7.23 הוראה כי לא תידרש הסכמה של בעלי היחידות להצמדת שטחים שאינם מחויבים על-פי דין להיכלל בהגדרת הרכוש המשותף לאיזו מהיחידות, וכן הוראה כי לא תידרש הסכמה של בעלי היחידות לניצול אחוזי בנייה הקיימים ו/או הנוספים כפי שיאושרו על-ידי הרשויות המוסמכות מעת לעת, ואשר יוצמדו מראש ליחידה מסוימת ו/או ליחידות מסוימות ו/או לבניין או לתא שטח כלשהו בבניין, באופן שיאפשר לבעלי אותן זכויות לבקש היתרי בנייה לניצולם של אחוזי הבניה כאמור על שטחי היחידה שלהם ו/או ההצמדות אליה, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות, לרבות הוראות בדבר הצמדת שטחים שיווצרו כתוצאה מבנייה נוספת, לבעל זכות הבנייה, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי היחידות וכן בדבר זכותם של הנ"ל לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה על-ידם תוספת כלשהי, ללא כל צורך בהסכמת הרוכשים האחרים ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכשים האחרים והכל בכפוף להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.

12.7.24 הוראה לפיה אם נמכרה היחידה, יראו את הרוכש החדש, מעצם חתימתו על ההסכם לרכישת היחידה עם הרוכש המקורי על-פי הסכם זה, כמחויב על-ידי הוראות התקנון.

12.8 המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין והיחידה וצמודותיה, 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 (לרבות טלוויזיה בכבלים ו/או בלוויין) ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את היחידות בפרויקט ו/או היחידה ובין שהם אינם משרתים אותם והקונה יאפשר למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולצמודותיה ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או שדרוג ו/או כל פעולה נדרשת של כל הפריטים הנ"ל והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

12.9 הובא לידעת הרוכש כי המוכר זכאי להחזיק בבניין או בשטח הפרויקט משרד מכירות (להלן: "משרד המכירות") ו/או "דירה לדוגמה" אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובלבד שהדירה לדוגמה תפעל בשעות סבירות. הרוכש לא יתערב או יפריע בכל דרך שהיא לפעילותו התקינה של המוכר בדירה לדוגמה ובמשרד המכירות. המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום הדירה לדוגמה ומשרד המכירות (ככל שיגרמו).

12.10 הודע לרוכש כי שירותי האחזקה והניהול של הפרויקט תנתן מטעמה של חברת **ניהול בנווה דורון בע"מ ח.פ. 516323086** או חברת ניהול אחרת אשר תקבע בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובאישור הנציגות והקונים מתחייבים לחתום בעצמם או באמצעות הנציגות המוסמכות ( אשר תחתום בשם כל בעלי היחידות בבניין), על הסכם עם חברת ניהול לאחזקה וניהול הבניין על פי

העקרונות המופרטים בנספח יג', וזאת לפחות 21 יום קודם למועד המסירה. הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מסירת החזקה ברכוש המשותף, כאמור בסעיף 12.5 לבנין ולאחר תקופה זו יתחדש ההסכם רק בהחלטה שתתקבל על רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). הודע לרוכש כי עליו למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה הניהול. ככל שהנציגות המוסכמת ו/או הדיירים לא יחתמו על הסכם ניהול במועד, החברה רשאית לחתום עם חברת הניהול בשמם וההסכם יהיה ברוח העקרונות לפי נספח יג' להסכם זה.

12.11 המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, לרשום את החניון המסחרי כתת חלקה נפרדת בבית המשותף ו/או להצמיד חלק מהחניות לאיזה מהחניויות על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או להצמידן לבעלי החניויות אליהן יוצמדו החניויות, כאשר הזכויות בו ירשמו ע"ש החברה ו/או מי שהחברה תורה עליו, והוא יתחזק ויופעל ע"י המוכר או מי מטעמו או מי המוכר יקבע לפי שיקול דעתו הסביר; כל עלויות התחזוקה של החניון המסחרי תחולנה על הבעלים של יחידת החניון המסחרי בלבד וכל ההכנסות תהיינה שלו. המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) לכלול הוראות מיוחדות לגבי החניון המסחרי לרבות הוראות כאמור לעיל, במסגרת תקנון הבית המשותף שירשם.

### 13. רישום

13.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה, מתחייב המוכר לפעול לרישום ו/או העברת זכויות חכירה מהוונות ביחידה על שם הרוכש ברשות מקרקעי ישראל, ולכשיתאפשר הדבר, לרישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, ולרישום זכויות הקונה ביחידה, הכל בכפוף להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ועל פי הוראות הסכם זה ככלל וסעיף זה בפרט (להלן: "הרישום").

13.2 הובא לידיעת הקונה שהואיל והמקרקעין מהווים חלק ממתחם, אשר רישומו טרם בוצע בלשכת רישום המקרקעין, אזי רישום הבית בבית משותף ורישום זכויות החכירה ביחידה על שמו כאמור בסעיף זה, מותנה ראשית בהשלמת הליכי איחוד וחלוקה של המקרקעין. הובא לידיעת הקונה כי הליך האיחוד והחלוקה של המקרקעין עשויים להימשך זמן רב.

כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן שרישום הבית המשותף ייערך רק לאחר השלמת בניית הבניינים הנוספים במתחם. אם הוקנו לקונה על פי חוזה זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, החברה תפעל להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, ככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או בדרך משפטית אחרת, על פי דין והכל בכפוף להוראות החוק והוראות סעיף 6ב' לחוק המכר (דירות).

13.3 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם רישום הבניין בבית משותף וייחוד היחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב'(א)(1) לחוק או ממועד העמדת היחידה לרשות הרוכש, לפי המאוחר ובכפוף לשינויים, ככל שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת במועדים הקבועים בדין, ובלבד שלא תהיה כל מניעה, משפטית ו/או מנהלית ו/או אחרת לביצוע הרישום כאמור, בכפוף לעיכובים המפורטים בהסכם זה ו/או עיכובים שייגרמו עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר. המוכר ירשום את הזכות ביחידה על שם הקונה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, כשהיחידה נקיייה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג', פרט למשכנתא של הקונה או להערות שירשמו בגין הקונה (להלן: "הרישום" ו-"מועד הרישום" בהתאמה). בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהא המוכר רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק.

13.4 בוטל.

13.5 הקונה מתחייב להמציא למוכר, בתוך 30 ימים מיום דרישתו, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, הארנונות ההיטלים והתשלומים, שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, המופנים לרשם המקרקעין, וכשהם בתוקף לפחות עד לתום השנה הקלנדרית בה נדרשו.

13.6 התעכב הרישום או שלא בוצע מסיבה הקשורה בקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, כמפורט לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת ההסכם מצדו, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך על הקונה, והמוכר יבצע את הרישום ברגע שניתן יהיה לעשות כן.

13.7 הקונה יופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל במשרד עורכי הדין המטפלים ברישום ו/או בכל מקום אחר, בתאריך ושעה שייקבעו על ידי המוכר או על ידי עורכי הדין שיטפלו מטעמו ברישום, וזאת בתנאי שיקבל הודעה מוקדמת של (10) עשרה ימים לפחות על זימונו כאמור לצורך ביצוע הרישום. הקונה מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד יחידות ו/או ייחוד הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום וכן לחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה, תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות והמצאת המסמכים כאמור.

13.8 המוכר יהיה רשאי לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, וזאת הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה ביחידה עפ"י הסכם זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

13.9 בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 12 לעיל ובהתאם להוראות הדין.

המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה ו/או הערות מתאימות על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על היחידה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך ומעבר ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיוור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשם תחזוקתם ותיקונם. ידוע לקונה כי ייתכן שתידרש זכות מעבר דרך מקום החנייה שלו למחסן של רוכש יחידה אחרת בבניין או במתחם; ו/או כי גישה למחסן של הקונה תהיה דרך מקום חניה של רוכש יחידה אחרת בבניין או במתחם, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה או דרישה כנגד החברה ו/או כנגד רוכש יחידה אחרת בבניין לה צמוד המחסן או מקום החניה (לפי העניין) בשל הצורך במתן זכות גישה/מעבר כאמור לעיל.

#### 14. התמורה

14.1 תמורת היחידה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התמורה.

14.2 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו לחשבון הליווי באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה בעבור היחידה ויימסר לקונה על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת היחידה כאמור בסעיף 16 להלן. עם קבלת פנקס השוברים אצל הקונה, הקונה מתחייב לחתום על אישור קבלת פנקס השוברים כאמור בנספח י"א.

#### הקונה מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון התמורה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.

14.3 הקונה ישלח למוכר באמצעות דוא"ל: info@efficapital.com עותק מהוראת ביצוע של כל תשלום על חשבון התמורה תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה.

14.4 כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.

14.5 ידוע לקונה כי השוברים בפנקס השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון הליווי בבנק המלווה לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל וייחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים.

14.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו, או אם בוטל הסכם זה, להשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים, שלא נעשה בהם שימוש, מיד עם ביטולו.

14.7 הקונה לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

14.8 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.



14.9 הקונה יהיה רשאי להקדים את התשלומים המפורטים בנספח התמורה, לפני המועד הקבוע לתשלומים, ובלבד שכל סכום לא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) ולאחר שמסר לחברה הודעה 7 ימים מראש ובכתב.

#### 15. הבטחת כספי הקונה

15.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח התמורה, על פי הסכם זה, למעט השתתפות הקונה בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי, בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), כהגדרתו לעיל.

**הוסברו והובהרו לקונה הוראות החוק הנ"ל וזכויותיו על פניו להבטחת הכספים שישולמו על ידו, וכי קרא והבין את הוראות נספח ו' בעניין זה.**

15.2 בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה על פי הסכם זה, יעביר הבנק המלווה לרוכש ערבות בנקאית בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר בניכוי המע"מ ע"ח התמורה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). הערבות תהיה צמודה למדד התשומות בבניה.

15.3 כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת הערבות ובהבטחת כספי הרוכש יחולו על המוכר.

15.4 הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה או המוכר לצורך קבלת הערבות, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לבנק המלווה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הערבות את הסכומים שיהא חייב לבנק המלווה ו/או לבנק אחר שילווה לו כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכר, ובלבד שהביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לבנק המלווה בכל מקרה בו ישלם הבנק המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הערבות והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). חתימת הקונה על הסכם זה מהווה גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחות לבנק המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות הבנקאית.

15.5 התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

15.6 הבנק המלווה ינפיק ערבות בנקאית בגין הסכום ששולם על ידי הקונה לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), וזאת מבלי לגרוע מאחריות הבנק המלווה לפי כל דין. החברה תשלח בדואר רשום הערבות לרוכשים במועד שהערבות תהיה ערוכה ומוכנה למסירה. אם בתוך 7 ימים ממועד הודעת החברה הנ"ל, הקונה יודיע לחברה כי הוא מבקש לאסוף את הערבות הנ"ל ממשרדי החברה, הערבות תועמד לרשות הקונה לאחר 14 ימים ממועד הודעתו הנ"ל. אם הקונה לא יגיע למשרד המכירות או למשרדי החברה, לפי העניין, בתוך 21 ימים מהמועד שהערבות עמדה לרשותו, החברה תהיה רשאית לשלוח את הערבות במסירה אישית או להחזיק בערבות או להעבירה לכל מקום אחסון, לפי שיקול דעתה הסביר והכל בכפוף להוראות כל דין.

15.7 הובא לידיעת הקונה, כי עומדת לו, ולבנק למשכנתאות כהגדרתו להלן, האפשרות לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בדרכים הבאות: (א) באמצעות פניה לסניף הבנק המלווה שבו מתנהל חשבון הפרויקט, (ב) באמצעות מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום, (ג) אתר האינטרנט של הבנק המלווה.

15.8 במידת הצורך, תוסב הערבות כולה או חלקה לבנק למשכנתאות שייתן לקונה משכנתא, זאת בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה ועפ"י הוראותיו.

15.9 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהא רשאי לפי שיקול דעתו הסביר לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, ובלבד שההחלפה תעשה בכפוף להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) והוראות המכר. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה.

15.10 מובהר, כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי ערבות כאמור, רק אם הופקדו כספי התמורה באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.

- 15.11 הובא לידיעת הקונה, כי כל עוד לא קבעה החברה אחרת, הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר ייתן לו הלוואה מובטחת במשכנתא לרכישת היחידה ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המוכר. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של ההסכם.
- 15.12 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.11 לעיל, הקונה מסכים בזה מראש ובמפורש שבמידה ותיירשם לזכותו הערת אזהרה, היא תיוחד ליחידה בלבד. הרוכש מסמיך את עוה"ד לחתום בשמו על הייחוד האמור, אף אם במועד זה, טרם נרשמה הערה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחילופין לפעול לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו במידה שהדבר יידרש.
- 15.13 הקונה מסכים ומתחייב כלפי החברה וכלפי הבנק המלווה נותן הערבות, כי במידה ויממש את הערבות שיקבל ו/או שקיבל בקשר ליחידה שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות ביחידה יוחזרו לבעלותו של המוכר - לפי בחירת הבנק המלווה שהנפיק את הערבות.
- 15.14 בסמוך למועד מסירת היחידה ועל פי דרישת המוכר, יעביר הקונה את הערבויות, לידי עורך דין שזהותו תקבע על ידי המוכר (אשר אינו מבין ב"כ המוכר) (להלן: "הנאמן"). ניתנות בזאת הוראות בלתי חוזרות לנאמן להעביר את הערבויות למוכר על מנת לבטלן, מיד עם התקיים התנאים המצטברים הבאים: (א) נמסרה החזקה ביחידה לידי הקונה; (ב) הומצא מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה מהבנק המלווה בדבר נכונותו להחריג את היחידה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן; (ג) ניתנה בטוחה חלופית כאמור בסעיפים 2א או 2ב לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות); (ד) או לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק הנ"ל בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק הנ"ל.
- 15.15 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכר.
- 15.16 לא הוחזרו הערבויות על ידי הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה בסמוך למועד מסירת החזקה, יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן ע"י הקונה, לשם ביטול הערבות ומתן הוראות לבנק, זאת בנוסף לכל סעד אחר המגיע למוכר עפ"י כל דין, וזאת אך ורק כאשר התקיימו התנאים לכך על פי חוק המכר הבטחת השקעות.
- 15.17 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח הבלתי חוזר **נספח ד'**, לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, ולביטול כל הערת אזהרה שתיירשם לטובתו ללא הסכמה מפורשת בכתב מאת המוכר, וזאת בתנאים המפורטים במפורש בסעיף זה.
- 15.18 בוטל.

## 16. משכנתא

- במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא ממוסד בנקאי מוכר, לתשלום חלק מתמורת היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:
- 16.1 לאחר שהרוכש ישלם למוכר לפחות 100,000 ₪ או 10% מהתמורה כהגדרתה בנספח ג' להסכם זה (לפי הנמוך מביניהם), ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלוואת משכנתא (להלן: "הלוואה בנקאית") למימון יתרת התמורה לרכישת היחידה ממוסד כספי מוכר המורשה כדין ליתן משכנתאות לקונה (להלן: "הבנק למשכנתאות") בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לקונה - אם בכלל. במידה שהקונה יבקש לקבל הלוואה לצורך מימון הרכישה (ו/או לגרור משכנתא), יישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הוצאות הקשורות בקבלת הלוואה והכל בהתאם להוראות בנק ישראל.
- 16.2 המוכר יחתום לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, בתוך 14 ימי עסקים ממועד המצאת מסמכי המשכנתא החתומים על ידי הבנק למשכנתאות, ובלבד שנוסח כתב ההתחייבות יהא בנוסח המקובל על המוכר ועל הבנק ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות יתחייב, כי כל כספי הלוואה יועברו ישירות לחשבון הבנק המלווה של המוכר וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום הלוואה המופקד בפועל בחשבון הליווי. בכל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכון, תהיה זכותו של המוכר לקבל את מלוא התמורה בגין היחידה, עדיפה על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק למשכנתאות מטעמו. כמו כן, מוסכם ומובהר, כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות, עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- 16.3 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הקונה הלוואה או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לקונה כספים לצורך רכישת הזכויות ביחידה.

- 16.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום ההלוואה הבנקאית בפועל לחשבון הליווי תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.
- 16.5 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו לעיל, וימציא למוכר את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות אצל המוכר ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה כאמור לעיל. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התמורה.
- 16.6 הקונה יטפל בכל מסמכי המשכנתא, לרבות העברתם ואיסופם מהמוכר, בתוך 21 ימים ממועד מתן מסמכי המשכנתא מהבנק למשכנתאות לידי הקונה.
- 16.7 **מובהר בזאת כי אי קבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לביטול התחייבות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או לדחיית מועדי התשלום כמפורט בנספח התמורה להסכם זה.**

17. **ליווי בנקאי**

- 17.1 המוכר מצהיר כי התקשר עם הבנק המלווה כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הוצאת ערבויות לרוכשי היחידות.
- 17.2 ידוע לקונה, והוא מסכים לכך, כי בגין האמור לעיל שיעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם או ירשום משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק המלווה.
- 17.3 מובהר כי זכויות הבנק המלווה על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה על פי הסכם זה, וזאת כל עוד לא הוחרגה היחידה על ידי הבנק המלווה מהשעבודים בהתאם להוראות סעיף 17 זה.
- 17.4 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, או תוך 7 ימים מהמועד בו יידרש לכך, על כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה בנוסח המצורף **כנספח ה**, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק המלווה מפעם לפעם ובלבד שיאושר ע"י חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח ה, יגברו הוראות נספח ה, ומכל מקום יחשבו הוראות נספח ה' כמשלמות כל הוראה אחרת בהסכם זה.
- 17.5 הובא לידיעת הקונה כי המוכר הודיע לו כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק המלווה וייתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.
- 17.6 המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק, ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בהסכם.
- 17.7 ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כמפורט בסעיף 14.2 לעיל.
- 17.8 הוראות אלו של המוכר הנן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה. בחתימתו על הסכם זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 17.9 הקונה מתחייב כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי ההסכם לגוף אחר, אלא בהסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.
- 17.10 הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש ע"י הבנק המלווה בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק.
- 17.11 במקרה של ביטול ההסכם הקונה יודיע על כך לבנק המלווה באופן מידי.
- 17.12 המוכר מודיע לקונה והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין לבנק כל התחייבות כלפי הקונה, למעט התחייבויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שהוציא או יוציא לקונה.
- 17.13 עם קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת חוזה החכירה של הקונה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), או לחילופין בהתמלא התנאים הקבועים בחוק הנ"ל בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא הבנק המלווה מכתב החרגה

סופי ובלתי מותנה לקונה כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק המלווה.

## 18. מיסים אגרות ותשלומים

בנוסף לסכום התמורה, כמפורט בסעיף 2.1 לנספח התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים בסעיפים 18, 19 ו-20 להלן:

18.1 הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. הקונה יעדכן את המוכר בכתב, במעמד חתימת ההסכם, האם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור מלא או חלקי ממס רכישה, והאם היחידה הנה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות עורכי הדין, והרוכש פוטר את עורכי הדין מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים ע"י יחיד הרוכש ומאומתים כדין ע"י עורכי הדין או עו"ד אחר (ככל שהרוכש יבחר לעשות כן), וימסרו לעורכי הדין / לחברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.

18.2 הקונה ישלם את ההוצאות המשפטיות עבור רישום המשכנתא בלבד, שייטול הקונה (לרבות אגרות, הוצאות שליחות וכיוצ"ב). מובהר, כי המוכר יישא בכל יתר ההוצאות המשפטיות לרבות ברישום הבית משותף ורישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף עבור הקונה, אך אין באמור כדי לגרוע מהתשלום הקבוע בסעיף 2.2 לנספח ג' המצורף להסכם זה ואשר יחול על הקונה.

לעניין זה יובהר כי עורכי הדין מייצגים בעסקה זו את המוכר בלבד והקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עו"ד אחר, אולם הקונה מסכים כי עורכי הדין יפעלו גם עבורו בכל הנוגע לטיפול המשפטי, והכל מבלי שהקונה יידרש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור מרכיב זה.

18.3 הקונה מתחייב לשלם, ללא דיחוי, את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על היחידה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך, וכן לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י המוכר לבניית הבניין ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

18.4 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה(ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז (לרבות מונה הגז). במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

## 19. חיבורי תשתיות

19.1 הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתיתן לו ע"י המוכר, לרבות רישומו כמחזיק ברשות המקומית, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה. סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס למונים כאמור של הרכוש המשותף. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה כאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לפנות לרשויות בשם הקונה לשם רישום ו/או חיבור ו/או הקמה של חוזה ליחידה אצל כל אחד הרשויות הנ"ל. לשם ביצוע הנ"ל, הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח המצ"ב כנספח ט'.

19.2 שילם המוכר תשלומים לרשויות במקום הקונה, ובלבד שמדובר בתשלום שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה, יחזיר הקונה למוכר את סכום התשלומים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה. פיגר הקונה בתשלום החוזר למוכר יישא התשלום ריבית פיגורים ולרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

## 20. מיסים ותשלומי חובה חדשים

20.1 בקביעת התמורה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הפרויקט, על היחידה, על מכירת היחידה לקונה, או בקשר לכך (להלן: "תשלומי החובה") כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל

שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכרת תדאג המוכרת לשלם. מובהר כי, החברה רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. ככל והקונה לא ישיב לחברה את התשלום שהחברה שילמה עבור הקונה בתוך 14 ימים מיום דרישת החברה יישא התשלום ריבית פיגורים.

20.2 התמורה כוללת רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתוכניות. עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים אשר ידרשו לאחר חתימת הסכם ע"י הרשויות המוסמכות ו/או שיבוצעו על ידן, יחולו על הקונה והוא מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, ההיטלים, ההוצאות, דמי ההשתתפות, והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות ו/או שיבוצעו על ידי המוכר בגין עבודות הפיתוח הנוספות.

## 21. תשלומים - כללי

21.1 הקונה ימציא למוכר, אישורים על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם, החלים עליו, מיד עם דרישתו ואלו יומצאו למוכר תוך זמן סביר.

21.2 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד. מובהר, כי המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ובלבד שלקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו מול הנושה המקורי.

21.3 בוטל.

21.4 בוטל.

## 22. ייפוי כוח

22.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המצורף להסכם **נספח ד'** ולמסור למוכר את ייפוי הכוח החתום במועד חתימת הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי מסירת ייפוי הכוח לידי המוכר מהווה תנאי מוקדם נוסף למסירת החזקה ביחידה לקונה.

22.2 ייפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה ביחידה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום, מחיקת, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד יחידות, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי הבנק המלווה, ביטול ערבויות בנקאיות, בקשת היתרי בניה, בכפוף לאמור בהוראות המכרז ובכפוף להוראות כל דין ושאר רישיונות, בקשת תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.

22.3 מתן ייפוי הכוח 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 והיחידה.

22.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למוכר ו/או למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח לשם ביצוע הוראות ההסכם זה, לרבות רישום זכותו של רוכש היחידה, רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הרוכש ורישום הערות אזהרה.

22.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת והאיל זכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.

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

## 23. עניינים מיוחדים

לקונה ידוע כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), המוכר מחויב להעביר לממונה שימונה על פי החוק הנ"ל פרטים לגבי הסכם זה הכוללים בין היתר את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והיחידה, פרטי העסקה, נותן הבטחה וסוג הבטחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.

כמו כן, הקונה מאשר כי פרטיו המפורטים בהסכם זה על נספחיו, יועברו לגורמים הרלוונטיים לביצועו של הסכם זה, ובין היתר, לבנק המלווה, למוסדות התכנון השונים, לרשות המקומית וכיוצ"ב.

**24. העברת זכויות**

- 24.1 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את היחידה נשוא הסכם זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגדרה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מבניהם. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להשכיר את היחידה למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 24.2 להבטחת האמור בסעיף 24.1 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על הסכם זה, על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות בנוסח המצ"ב כנספח ט' להסכם זה.
- 24.3 ידוע לקונה, כי ככל וימכור את היחידה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 24.1 לעיל, יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לרשות.
- 24.4 ככל וטרם נרשמה היחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו, אלא אם יתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:
- 24.4.1 כל עוד הערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) שקיבל הקונה לא פקעה - ניתן אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה.
- 24.4.2 הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבת, מס רכישה, בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על היחידה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה, בקשר ליחידה שולמו במלואם, כשהם מופנים לרשם המקרקעין.
- 24.4.3 הקונה ימציא אישור מאת הבנק למשכנתאות שהלווה לקונה כספים לתשלום תמורת היחידה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו היחידה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהי.
- 24.4.4 הקונה המציא למוכר הסכם למכירת היחידה חתום במקור על ידי הקונה ומקבל ההעברה.
- 24.4.5 מקבל ההעברה יחתום במשרדי המוכר על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכן יחתום על ייפוי כוח כמפורט בסעיף 22 לעיל.
- 24.4.6 הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכר בשל ההעברה, בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, שישולם לעורכי הדין.
- 24.4.7 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר, לרבות המסמכים הנדרשים באותו המועד להעברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל.
- 24.4.8 לאחר השלמת כל הדרישות המפורטות לעיל וקבלת כתב הפנייה מהמוכר לרשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות, וכתנאי להעברת הזכויות למקבל ההעברה, ימציאו הקונה ו/או מקבל ההעברה אישור רשות מקרקעי ישראל על העברת הזכויות בספריו ביחידה ע"ש מקבל ההעברה.
- 24.5 מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה ביחידה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף 24.1 לעיל, אף בתשלום מלוא התמורה והתשלומים ע"פ הסכם זה, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכר, בקבלת הסכמה מראש ובכתב של המוכר והבנק המלווה לכך אשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור משיקולים סבירים וכן ההמצאה ו/או בחתימה על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה.
- 24.6 מוסכם בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

**25. הפרות ותרופות**

- 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 על פי כל דין או בהתאם להסכם זה, רשאי המוכר, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול:
- 25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת היחידה. מוסכם כי איחור של עד 7 (שבעה) ימים לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה. למען הסר ספק, איחור בתשלום יחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד קבלת הארכה.
- 25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה שאיננה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך 30 ימים לאחר שניתנה לו התראה ע"י המוכר מראש כאמור לעיל.
- 25.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים מהמועד הקבוע בהסכם זה לביצוע אותה הוראה או התחייבות.
- 25.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכויות המוכר ע"פ ההסכם ו/או ע"פ הדין, במקרה בו בחר המוכר לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הקונה, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך המועדים הקבועים בסעיפים 25.2.1-25.2.2 (לפי העניין) והקונה לא עשה כן, לבטל את ההסכם, למנוע את כניסתו של הקונה ליחידה, ובמידה והיחידה נמסרה לקונה קודם לתשלום מלוא התמורה – יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן היחידה והקונה מתחייב לפנות את היחידה ולהשיב את החזקה בה למוכר מיד לדרישתו הראשונה. יובהר כי היחידה תועבר למוכר במצבה ביום קבלתה לידי. החל ממועד ביטול ההסכם יהא המוכר זכאי לעשות ביחידה כל שימוש, לרבות מכירתה לצד ג', בהתאם לשיקול דעתו הסביר וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:
- 25.3.1 המוכר יהא רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 22, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לקונה על פי הסכם זה ו/או ביטול ומחיקת כל רישום ו/או זכות של הקונה ברשות מקרקעי ישראל ו/או הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, ביטול ומחיקת זכויותיו כלפי רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה כמפורט בסעיף 15 לעיל.
- 25.3.2 המוכר (או הנאמן, כאמור בנספח ג'1) ישיב לקונה את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול בערכם הריאלי, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 25.4 להלן, השבת הכספים כאמור תבוצע בתוך 45 יום מפינוי היחידה על ידי הרוכש, ובמקרים שטרם נמסרה החזקה - מיום הביטול.
- 25.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לסילוק הלוואה, יהיה המוכר רשאי לנכות מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב לבנק למשכנתאות על חשבון הלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים) ולהעבירם לבנק למשכנתאות כאשר חשבונותיו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שיהיו למוכר בגין ביטולה. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק למשכנתאות המזכה אותה בקיומה.
- האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר.
- 25.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש. הובא לידיעת הקונה כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה ככל שהקונה לא שילם את מלוא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרם בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, יידחה מועד המסירה בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה.
- 25.5 בוטל.
- 25.6 בוטל.

25.7 מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא שהקונה חייב למוכר על פי הוראות הסכם זה, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בשיעור שהבנק המלווה גובה על חריגות מהחשבון. מובהר כי המוכר אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה.

## 26. עורכי הדין

26.1 הובא לידיעת הקונה כי משרד עוה"ד פירט וילנסקי מזרחי כנעני ("עורכי הדין"), מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה.

26.2 הובא לידיעת הקונה שאין בתשלום ההשתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי כאמור בסעיף 15.1 לעיל, כדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה והודע לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

26.3 על אף האמור, הודע לקונה שעורכי הדין יטפלו עבורו ועבור המוכר בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה, הרי שהיא תיערך על פי בקשת הקונה, לאחר שהודע לקונה שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הקונה שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך.

במקרה של מחלוקת בין הקונה לבין רשויות המס, על הקונה יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועורכי הדין לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם שומת מס הרכישה.

26.4 כמו כן, על אף האמור בסעיף 26.2 לעיל, הקונה והמוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה (רישום הבית המשותף ורישום הממכר על-שם הקונה על-פי הקבוע בחוזה זה).

26.5 הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

## 27. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובלבד שהמוכר יהא ערב כלפי הרוכש למילוי כל התחייבויות שהעביר.

## 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, ביצעו או הנובע ממנו, תחייב את שאר 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.

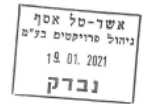
28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחיד הקונה מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, ייעשה באישור כל יחיד הקונים.

## 29. ויתור

29.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של המוכר. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור.

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





- 29.3 בוטל.
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, והמוכר אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעת מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר.
- 30.2 בוטל.
- 30.3 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו.
- 30.4 בוטל.
- 30.5 מוסכם בזה במפורש כי בכל המחלוקות שיתגלעו בין הצדדים ייקבע מקום השיפוט בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 30.6 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי המוכר, ובתנאי שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח התמורה.
31. **כתובות והודעות**
- 31.1 כתובת המוכר לצורכי הסכם זה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם וכתובת הקונה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת היחידה לאחר מכן.
- 31.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב שהגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח, ואם נשלחה בדואר"ל או במסירה ידנית – אז תחשב שהגיעה לתעודתה במועד שליחתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הקונה

---

המוכר