



מסמך זה נבדק ע"י חברת הבקרה ואושר
לפרסום, בכל מקרה התנאים הקבועים
במכרז הם המחייבים ואין בכוחו של
אישור זה לבטלם ו/או לצמצמם
חתימה: _____ תאריך: 16.7.18

פרויקט מגדל העמק CONCEPT שכונת החורש, במגדל העמק

בנין מס' (זמני): _____

יחידה מס' (זמני): _____

שטח (מ"ר): _____ מס' חדרים: _____

סוג היחידה: דירה / דירת גן / דופלקס / פנטהאוז: _____

חנייה מס' (זמני): _____ מיקום חניה (עילי / תת קרקעי): _____

שטח גינה (מ"ר): _____ שטח מרפסת (מ"ר): _____ שטח מרפסת גג _____ מ"ר

(להלן: "הנכס" ו/או "היחידה")

הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2018

בין:

גילי ויואל עזריה בע"מ ח.פ. 512262536

מר' יהודה הנחתום 4, בית בלטק, באר שבע, 84249

טל': 08-6232933 פקס: 08-6270051

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מר' _____

טל': _____

ד. אלקטרוני: _____

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

מצד שני;

הואיל והחברה התקשרה ביום 17.9.14 עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") בהסכם פיתוח (להלן: "הסכם הפיתוח") לגבי המקרקעין הידועים כמגרש מס' 2 לפי תכנית מפורטת ג/13123 בגוש 17448 חלקה 167 (להלן: "התב"ע"; להלן: "המגרש"; להלן: "המקרקעין");

והואיל ובכוונת החברה לבנות על המקרקעין 88 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט");

הואיל וביום _____ התקשרה החברה עם הרשות ועם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), בהסכם לפי סעיף 23 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1518 (להלן: "החלטת המועצה" ו-"הסכם ההתקשרות", בהתאמה), על פיו הקצתה החברה 34 יחידות דיור בפרויקט שיבנה על המקרקעין כדיירות מחיר למשתכן, והתחייבה למוכרן לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטת המועצה וזאת במסגרת זכיית החברה במכרז "קול קורא" שפרסמה רשות מקרקעי ישראל;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונה את היחידה כהגדרתה לעיל, באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:



מבוא ונספחים

1.

- 1.1 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.2 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.
- 1.3 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 א'1** - אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים כהגדרתו להלן.
 - נספח ב'** - המפרט הטכני, תכניות המכר ותשריטים לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
 - נספח ג'** - נספח התמורה.
 - נספח ד'** - יפוי כח בלתי חוזר.
 - נספח ה'** - נוסח התחייבות כלפי הבנק המלווה.
 - נספח ו'** - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.
 - נספח ז'** - תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
 - נספח ח'** - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.
 - נספח ט'** - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלה בהעברת זכויות ל-5 שנים.
 - נספח י'** - נספח הצמדת חנית נכה.

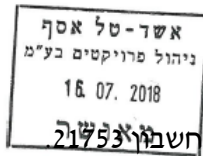
- 1.4 במקרה של אי התאמה בין תכניות המכר לבין התיאור המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט הטכני או תכניות המכר, תגברנה הוראות ההסכם.

הגדרות

2.

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

- 2.1 **"המקרקעין" או "המגרש"** – המקרקעין הידועים כמגרש מס' 2 לפי התב"ע בגוש 17448 חלקה 167, במגדל העמק.
- 2.2 **"התב"ע"** – תכנית תוכנית מפורטת ג/13123, על נספחיהן ותיקונייהן, וכן כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין.
- 2.3 **"המתחם" או "הבניין"** – מתחם ו/או מבני מגורים אשר ייבנו על המקרקעין בהם תיבנה היחידה.
- 2.4 **"הפרויקט"** – 88 יחידות דיור אשר יבנו על המקרקעין, כמפורט בהסכם זה להלן.
- 2.5 **"היחידה"** – יחידת דיור כהגדרתה בראשית הסכם זה.
- 2.6 **"התמורה"** – הסכום שישלם הקונה תמורת היחידה כמפורט בנספח התמורה.
- 2.7 **"הבנק המלווה"** – בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל בנק אשר יעניק לווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד – 1974.
- 2.8 **"חוק המכר"** – חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 2.9 **"חסר דיור"** – יחיד או תא משפחתי בהתאם שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן.
- 2.10 **"חשבון הליווי של הפרויקט"** – חשבון אשר נפתח בבנק המלווה על שם החברה לליווי פיננסי של



- הפרויקט, בבנק דיסקונט לישראל בע"מ (11) מס' סניף 10 מס' חשבונית מס' 21753
- 2.11 "משפר דיור" - תא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 ומעלה, בעל זכויות בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות בדירת מגורים יחידה ב-6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.
- 2.12 "פנקס שוברים" - פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.
- 2.13 "נספח התמורה" - נספח התמורה המצורף כנספח ג' להסכם זה.
- 2.14 "המפרט הטכני" - מפרט המכר המצורף כנספח ב' להסכם זה.
- 2.15 "התכניות" - תכניות המכר המצורפות כנספח ב' להסכם זה.
- 2.16 "הקבלן המבצע" - בונה ריינה בנייה ופיתוח (2000) בע"מ, ח.פ. 512989922, מס' קבלן רשום בפנקס הקבלנים 24788.
- 2.17 "היתר הבניה" - היתר בניה לבניית הפרויקט שמספרו 20170371, מיום 28.12.2017, על נספחיו, וההקלות הכלולות בו.
- 2.18 "עורכי הדין" - משרד פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני - עורכי דין ו/או מי מטעמם.

3. העסקה

- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את היחידה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מצהיר שהינו "חסר דיור" או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת יחידה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה ביחידה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עמו והוא יבוטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 3.3 המוכר מצהיר כי איפשר לקונה לראות את המגרש וסביבתו, לבחון את התכניות, 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 לצרכי הקונה מכל הבחינות.
- 3.4 במקרה והיחידה נמצאת בתהליך הבניה, הקונה מאשר כי הוא בדק את היחידה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפות כנספח ב' וכי במידה וקיימות אי התאמות כלשהן בין מצב היחידה ביום חתימת ההסכם לבין המפרט והתוכניות הרי שידוע לו כי מצב היחידה בפועל ביום חתימת ההסכם הוא הקובע והוא מוותר על כל טענת אי התאמה ו/או טענה אחרת בקשר לכך.
- 3.5 ידוע לקונה, שבפרויקט נמכרות יחידות מסוגים שונים, וליחידות שונות מפרטים שונים. אם מתוך טעות צורף לחוזה מפרט, שאינו תואם לסוג היחידה הנמכרת, המפרט הטכני הנכון יחייב את המוכר, כפי שהוא חל לגבי היחידה הספציפית נשוא הסכם זה.

4. בניית היחידה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי היחידה תיבנה במיומנות, מחומרי בנייה טובים, בהתאם להיתר הבניה, המפרט הטכני והתכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתכנית והמפרט, כהגדרתן בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכנה את הקונה בשום זכות תביעה שהיא.
- 4.2 הקונה מודע ומסכים לכך כי היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבניה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה 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.

- 5.1 ידוע לרוכש ומוסכם עליו כי יתכנו סטיות ו/או שינויים כגון (ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) תוספת עמודי קונסטרוקציה וכיו"ב ובלבד שסטיות אלה ייעשו בהתאם לחוק המכר. המוכר ו/או מי מטעמו יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הסביר, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט ובתב"ע הקיימת או העתידית, ובין השאר, להוסיף או לגרוע יחידות דיור בפרויקט, להוסיף או לגרוע קומות בבניין, לנצל זכויות בניה נוספות בפרויקט, לרבות הגדלת צפיפות, להוסיף ו/או להחסיר שטחי בניה בפרויקט, הכל ביוזמת המוכר ו/או ביוזמת גורמים אחרים. הקונה מתחייב שלא להתנגד ו/או להפריע לכל בניה כני"ל ולכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים או תכנית הפרויקט דלעיל, והינו מוותר על כל טענה בקשר לכך ובלבד שהשינויים לא יגרמו לירידת ערך היחידה ו/או לשינוי מהותי בגודלה ובצורתה החיצונית בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) ותקנותיו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.2 המוכר הודיע לקונה, כי הכנת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, התכניות עדיין אינן סופיות ובכלל זה מיקום החניות, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבית, לחניה ולרכוש המשותף, פרטי תכניות הפיתוח, מיקום חדרי שירות, מיקום חדרי אשפה, מיקום מחסנים וכד'. לפיכך ידוע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובמפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובלבד ששינויים כאמור לאחר תחילת הבניה לא יביאו לשינוי מהותי ביחידה או שיבוצעו עפ"י דרישה של היועצים, הרשויות השונות ודרישות חברת הבקרה של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם לדין. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הוא מסכים לרכוש את היחידה ע"פ הוראות הסכם זה, ובכפופות להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה רשאי לשנות את שטחי ההצמדות ואת השטחים המשותפים בבניין.
- 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 היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל היחידות בבניין. הוראות הסכם 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 חוזה זה הינן ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבנין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או במגרש מלבד זכויותו ליחידה כאמור.
- 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 ו/או להגיש בקשה לשינוי התב"ע בכפוף לדרישות הרשויות השונות ודרישות חברת הבקרה, 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 ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו - יהיה רשאי המוכר להקימם ולהתקינם בכל עת והכל בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות.

היתר בניה

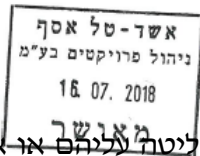
6.

- 6.1 הקונה מאשר כי הודע לו כי ניתן היתר בניה לפרויקט ביום **28.12.2017**.
- 6.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהיחידה, הבניין והפרויקט ייבנו בהתאם להיתר הבניה וכי אין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי המוכר ו/או כלפי עיריית מגדל העמק ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - מגדל העמק ו/או מי מטעמם בנוגע להיתר הבניה ו/או לתוכניות המכר ו/או בכלל.

מועד המסירה

7.

- 7.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה ביחידה לקונה, וזאת עד ליום **30.6.2020** (להלן: "מועד המסירה").
- 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 בנוסף, ככל שיחול עיכוב מטעם הרשויות בחיבור היחידה לרשת המים ו/או לרשת הביוב ו/או לרשת החשמל, שלא באשמת המוכר, אזי איחור בשל כך במסירת החזקה לא יחשב כאיחור שבאחריות המוכר והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו על פי הסכם זה.



7.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו 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 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 החוזה, 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 בסעיף 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 חוזה במקרה של סיכול.

7.8 ככל שהמוכר לא מסר את היחידה לרוכש היחידה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה (בכפוף למועדי ההארכה המוקנים למוכר ע"פ סעיפים 7.2, 7.3, 7.4, 7.17), 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 היחידה תחשב כגמורה וראויה לשימוש כאשר היא תהיה במצב בו המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז והתקבל לגביה "טופס 4" [אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה(אישורים) למתן שירותי חשמל, מים וטלפון]] מאת הרשות המוסמכת. הקונה מתחייב לחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך והכל לפני מועד המסירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על המוכר, עלות חיבור היחידה נשוא הסכם זה למוני המים, הגז והחשמל יחול על הרוכש, כאמור בסעיף 19 להלן.

7.11 עבודות בניה ופיתוח במקרקעין ובפרויקט תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת היחידה ועד 6 חודשים ממועד המסירה של יחידת הדיור האחרונה בפרויקט, ולקונה לא תהיינה טענות בקשר לעבודות הנ"ל, בכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה סבירה, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמדותיה ואפשרות שימוש סביר ביחידה. מובהר כי עבודות הפיתוח תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר.

7.12 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש 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

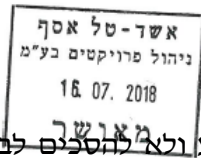
הקונה וזכויות צד שלישי ביחידה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אשר מקודן בקונה.

- 7.13 הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה. במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן, יהא המוכר רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה לכל דבר ועניין, וממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חל מועד תשלומם על הקונה.
- 7.14 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 ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת היחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את היחידה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 7.15 הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם את כל המסים והתשלומים שעליו לשלם עפ"י החוזה ושתשלומם חל עליו עד וכולל מועד המסירה.
- 7.16 מוסכם, כי למוכר תהא הזכות להקדים את מועד מסירת החזקה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם ובמקרה כזה יהיה על הקונה להקדים בהתאם את מילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, עד למועד המוקדם כאמור, לרבות אך לא רק תשלום יתרת תמורת היחידה. מובהר כי הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 7.17 עיכוב בתשלום כלשהו החל על הקונה יגרור בנוסף לחיוב בריבית פיגורים ולכל סעד אחר, עיכוב בתקופה מקבילה במסירת היחידה.

שינויים ותוספות

.8

- 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, משטח העבודה של המטבח, הקרמיקה במטבח, כיור המטבח, ארון אמבטיה (בדירות 5 חדרים ומעלה), סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
- 8.2 הקונה יהא רשאי להחליט אם לקבל את ארונות המטבח כמוצע במפרט היחידה או אם לרכוש ארונות מטבח חלופיים אצל אחד מספקי המטבחים, שהמוכר יתקשר עימם לשם אספקת ארונות מטבח לפרויקט (להלן: "ספקי המטבחים").
- במידה וירצה הרוכש לרכוש ארונות מטבח חלופיים מספקי המטבחים, ובהתאם לקטלוג המחירים של ספקי המטבחים, וארונות מטבח חלופיים אלו יהיו זולים מארונות המטבח המפורטים במפרט היחידה, אזי הקונה יקבל זיכוי מספקי המטבחים, בשיעור ההפרש שבין עלות ארונות המטבח הנקובים במפרט לבין עלות ארונות המטבח החלופיים. הפרש זה יקבע על ידי ספקי המטבחים ויהיה תלוי, בין היתר, גם במידות ארונות המטבח שיוקנו בפועל ביחידה.
- מובהר בזאת, כי במידה והרוכש יבחר לוותר על קבלת ארונות המטבח על פי המפרט, ויתקשר ישירות מול ספקי המטבחים, לשם רכישת ארונות מטבח חלופיים, המוכרת והקבלן המבצע מטעמה לא יהיו אחראים על טיב ארונות המטבח ו/או על התקנתם ו/או על כל פגם ו/או קלקול בהם, וזאת מבלי לגרוע מאחריותם של ספקי המטבחים כלפי הרוכש - בהתאם לתנאי ההתקשרות בין הרוכש לבין ספקי המטבחים.
- 8.3 במקרה בו הקונה יבקש לרכוש חומרים ומוצרים ישירות שלא דרך המוכר ו/או באמצעות המוכר לפי הוראות הקונה, אך בשונה מהקבוע במפרט הטכני או מהמסופק על ידי המוכר, וכן, יבקש לספק באופן עצמאי אביזרים ו/או חומרים חלופיים לקבלן המבצע, יתאפשר הדבר רק בכפוף לכך שהאביזרים ו/או החומרים ירכשו מספקים אשר נקבעו ואושרו מראש ובכתב ע"י המוכר, ובכפוף לאספקת החומרים במועד, במקום ובאופן שידרשו ממנו על ידי הקבלן המבצע ו/או המוכר (להלן: "אספקה עצמית של האביזרים ו/או חומרים"). לא ביצע הקונה את האספקה העצמית של האביזרים ו/או החומרים בהתאם להוראות המוכר ו/או הקבלן המבצע, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע החובה להתקנתם ו/או החובה לבצע כל עבודה שביצועה אינו מתאפשר ללא האספקה העצמית של האביזרים ו/או החומרים, ותהא להם הזכות לבצע את העבודות ביחידה בהתאם לתכנון המקורי, כעולה מהוראות הסכם זה על נספחיו. בכל מקרה מובהר בזאת, כי המוכרת או הקבלן המבצע מטעמה לא יהיו אחראיים לטיב ו/או להתקנת ו/או לכל פגם או קלקול המוצרים שיסופקו בצורה עצמאית על ידי הקונה.



8.4 עד למועד רישום הבית המשותף, הקונה מתחייב שלא לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים ביחידה, בלא קבלת הסכמת המוכר בכתב ומראש וללא קבלת האישורים הנדרשים לפי דין לכך.

המושג "שינויים חיצוניים" בסעיף זה משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתחי היחידה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, פתיחת פתחים או קדיחת חורים בקירות החוץ, בניית פרגולות, התקנת סוככים (קבועים ו/או מתקפלים), התקנת סורגים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין.

פרוטוקול מסירה

.9

9.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס ליחידה, אלא רק לשם ביקור ובדיקה של היחידה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך.

9.2 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את היחידה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע על פרוטוקול המסירה הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול.

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

9.4 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.

9.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

9.6 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין ביחידה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

9.7 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.4, 9.5, 9.6 בפרוטוקול המסירה.

9.8 מוסכם במפורש, כי ליקויים שייגרמו ע"י הקונה ו/או ליקויים אשר יהיו ביחידה במועד המסירה, אשר לא יפורטו ויצוינו במפורש בפרוטוקול המסירה ואשר ניתן היה לגלותם בבדיקה כאמור על ידי אדם סביר (שאינו מומחה לדבר), למעט פגם נסתר ו/או אי התאמה כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר (דירות), יראו את הקונה כמוותר על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה לגביהם, והוא לא יהיה זכאי להסתמך עליהם ו/או יהיה מנוע מלתבוע ו/או מלקבל מהמוכר כל סעד ו/או תרופה בגינם.

9.9 מוסכם בזאת, כי ככל ויתגלו ביחידה ליקויים במועד המסירה, לא יהווה הדבר עילה לדחיית קבלת היחידה או לדחיית תשלום כלשהו ו/או לדחיית קיומן של התחייבויות הקונה על פי הסכם זה. עם זאת מובהר, כי קבלת היחידה על ידי הקונה לא תגרע מזכותו לדרוש תיקון הליקויים בתקופת הבדק.

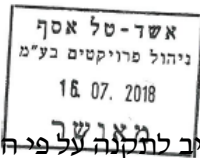
9.10 המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע, תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע, יעוכב מועד המסירה בהתאם.

אחריות ובדק

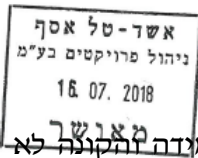
.10

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 (להלן בהתאמה: "אי התאמה" או "אי התאמות") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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 ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").



- 10.3 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 שהרוכש איפשר 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 שתהינה, וכן לבצע מתוך היחידה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל 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 הצדדים קובעים לאחר שיקול דעת זהיר, כי מועד של שישים (60) יום הינו זמן סביר למתן הודעה בדבר אי התאמה. המוכר לא יהיה אחראי לתיקון איזה מהליקויים שלא נמסרה לגביהם הודעה בכתב במסגרת המועד האמור.
- 10.8 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 (כהגדרתה בחוק המכר דירות). הקונה מאשר כי ידוע לו והוא ומסכים לכך כי בכוונת המוכר לבצע את תיקוני הבדק, ככל שהדבר יתאפשר, בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד, והוא מסכים מראש לכל דחייה שדבר זה יגרום בביצוע תיקוני תקופת הבדק ביחידה. 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.
- 10.9 תיקוני צבע הנדרשים עקב תיקון סדקים, כל וידרשו, ייעשו אך ורק לגבי מקום התיקון ולא מעבר לכך.
- 10.10 המוכר לא יהיה אחראי ו/או יפצה ו/או יתקן כל ליקוי ו/או נזק שנגרם 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 ו/או באמצעות המוכר לפי הוראות הקונה, אך בשונה מהקבוע במפרט הטכני או מהמסופק על ידי המוכר, ו/או מחוסר אחזקה נאותה של היחידה ו/או מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או שימוש לא סביר בה ו/או בניגוד להוראות תחזוקה ושימוש ביחידה ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו ביחידה על ידי הקונה ו/או ביוזמתו גם לפני מסירת היחידה, בין אם הסכים המוכר לביצוע השינויים ובין אם לאו ו/או עקב מעשה או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב בלאי רגיל וסביר ו/או עקב הפרה של התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.
- 10.11 הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתי זה, עלולים לגרום לו אי נוחות, נזקים, הפסדים ישירים ו/או עקיפים וכיו"ב, וכי בכפוף לביצוע התיקונים באופן סביר ומקובל בנסיבות העניין, הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, עקב אי נוחות, הפרעות או מפאת הצמצום בשימוש ביחידה בעת ביצוע תיקונים כאמור לעיל ובלבד שהמוכר ימנע ככל הניתן מלהפריע לקונה לעשות שימוש סביר ביחידה. הקונה מצהיר, מסכים, ומאשר כי תרופתו היחידה היא ביצוע בעין של תיקונים בהתאם להוראות הסכם זה.



10.12 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, לא יהיה המוכר חייב לבצע התיקונים ביחידה, והדבר ייחשב כויתור הקונה על ביצוע התיקונים, והקונה יהיה מנוע מלבקש ו/או לתבוע מהמוכר סעד כלשהו לרבות סעד חליפי ו/או נוסף בקשר עם הליקויים.

10.13 אחריותו של המוכר הינה לביצוע התיקונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו.

10.14 במקרים יוצאים מן הכלל יתקן המוכר ו/או הקבלן המבצע מטעמו קלקול או פגם שיתהווה כאמור לעיל ואשר עליהם הודיע הקונה בכתב למוכר תוך תקופת הבדק, באם הקלקול או הפגם הוא מסוג המחייב תיקון מוקדם, ובאם ביצעו אפשרי מבחינת עונת השנה. תיקון כזה יבוצע תוך זמן סביר מיום קבלת ההודעה בידי המוכר או לאחר תקופת הבדק במטרה לבצע בעת ובעונה אחת את כל התיקונים, אם יהיו כאלה, ביחידות אחרות.

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

10.15.1 תקופת הבדק והאחריות תתחיל מיום מסירת היחידה הראשונה לקונה הראשון בפרוייקט. מובהר, כי המוכר ימסור את האחריות על הרכוש המשותף בבניין וכן את תעודות האחריות בגין הרכיבים בבניין, לקונה הראשון שיאוכלס בבניין, ואותו קונה יחתום מול המוכר על כל המסמכים הדרושים לצורך כך.

מסירת תעודת אחריות כאמור בסעיף 10.15.1 לעיל לאחד מרוכשי היחידות שבבניין, תהווה מסירה לכל רוכשי היחידות בבניין.

10.15.2 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור, 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 לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה ע"י כל רוכשי היחידות, או ע"י נציגות הבית המשותף.

10.16 מובהר בזאת, כי ביצוע תיקונים לא יגרום להארכת תוקף האחריות, מעבר למועד המקורי, ולא יצדיק עיכוב כלשהו בתשלומים ו/או בקיום חיובי הקונה.

10.17 הקונה מסכים בזה 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 עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרוייקט ו/או ברכוש המשותף.

11. זכויות הקונה ביחידה

11.1 מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק ביחידה ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ומפרט 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 הדירור ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרוייקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה.

11.2 ידוע לקונה והוא מסכים שהמוכר 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.

11.3 הקונה מצהיר ומסכים שיהיה רשאי להשתמש ביחידה למטרת מגורים בלבד.

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, והקונה מאשר כי ידוע לו על כך ולא תהיה לו כל טענה בדבר אי התאמה ו/או כל טענה אחרת כלפי המוכר, בכל הנוגע לכך.

12. רכוש משותף

12.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי, לפי שטח היחידה כפי שיקבע בתקנון

הבית המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבניין, לחבות ~~למבלי~~ לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה וביטוח של הרכוש המשותף בפרוייקט 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 הפרוייקט (אם ירשמו מספר בנינים יחדיו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף אם החליטה החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי כי מספר בנינים יישאו בהוצאות במשותף). הקונה מסכים כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"). עד להקמת הנציגות יהיה המוכר רשאי, אם ימצא זאת לנכון, לפעול במקום הנציגות והקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות הנ"ל, מיד עם דרישת המוכר. למען הסר ספק, יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף ביחס ליחידות בבניין נשוא הסכם זה אשר טרם נמכרו במועד המסירה, בהתאם לחלקם היחסי בבניין.

12.2 המוכר יהיה רשאי וזכאי, לפי שקול דעתו הבלעדי של המוכר 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, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על המגרש עליו נבנתה היחידה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

12.3 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 לטלוויזיה 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, חדר גנררטור, חדר שנאים, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושקול 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.

12.4 המוכר יהיה רשאי למסור את הרכוש המשותף עם מסירת היחידה הראשונה בבניין, והוראות סעיפים 8 ו-9 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין הרכוש המשותף. קבלת החזקה ברכוש המשותף על ידי הקונה שיאוכלס ראשון בבניין תחשב לכל דבר ועניין כאילו נעשתה על ידי הרוכש, וכל אישור ו/או הסכמה של אותו קונה שיאוכלס, ראשון יחייבו את הרוכש לכל דבר ועניין.

12.5 הקונה מצהיר ונותן את הסכמתו מראש כי המוכר ירשום תקנון בית משותף, ללא צורך בהסכמה נוספת מאת הקונה, ויכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקת, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרוייקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרוייקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרוייקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרוייקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרוייקט, והקונה מסכים כי רישום הזכויות ביחידה על שמו ייעשה בכפוף לתקנון האמור. כמו כן, מתחייב המוכר לפרט את כל ההוראות בקשר לרכוש המשותף כאמור לעיל גם במפרט המכר.

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

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

12.6.2 זיקת הנאה למגרש וכפיפות לזיקת הנאה של המגרש הגובל לשימוש משותף של מספר בנינים בגנרטור ו/או מתקנים משותפים אחרים במידה שיותקנו.

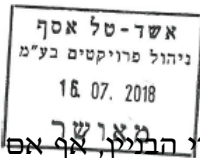
12.6.3 זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכפיפות המגרש לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים לחברת חשמל וכיו"ב.

12.6.4 הצמדת החלק המוצמד וזכויות השימוש והבניה בו.

12.6.5 זכויות וחובות הרוכש כמפורט בחוזה זה.

12.6.6 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ובדקו באמצעות חברת ניהול.

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



12.6.8 קביעת השתתפות וקביעת יחס השתתפות בין דיירי הבניין, אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף.

12.6.9 העברת זכויות ביחס ליחידת טרנספורמציה, הצמדת רכוש משותף ליחידה זו ומתן פטור לבעלת היחידה ביחס לכל התשלומים השוטפים בהם מחויבים יתר דיירי הבניין.

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

12.6.11 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר נדרשת בנסיבות העניין.

לעניין חברת הניהול, נציגות הדיירים בבניין היא זו שתקבע את זהות חברת הניהול ותהא האחראית הבלעדית להתקשרות עימה. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי היחידות בבניין.

12.7 המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין, היחידה והצמדותיה, 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 מתחייב לאפשר להרשות למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולהצמדותיה ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

12.8 הרוכש מצהיר כי הוא מודע ומסכים לכך שהמוכרת זכאית להחזיק בבניין משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמא" (להלן: "דירה לדוגמא") אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין. הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא לפעילותם התקינה של הדירה לדוגמא והמשרד. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום ה"יחידה לדוגמא.

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 הקונה מצהיר מאשר ומסכים לכך שהואיל והמקרקעין מהווים חלק ממתחם, אשר רישומו טרם בוצע בלשכת רישום המקרקעין, אזי רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות החכירה ביחידה על שמו כאמור בסעיף זה, מותנה ראשית בהשלמת הליכי איחוד וחלוקה של המקרקעין. המוכר מתחייב לבצע ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטת המוכר ושאינם תלויים בו. כמו כן, מתחייב המוכר לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

13.3 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהיה לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין כבית משותף יבוצע תוך 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת היחידה לרשות הרוכש, לפי המאוחר מבניהם. רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה, כיחידה נפרדת, יבוצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד המסירה, לפי המאוחר (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום יידחה מחמת כח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר.

היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהא המוכר רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

13.4 עד רישום זכותו של הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, מתחייב הקונה שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחרים וכן לא להסכים ולא לאפשר ביצוע של כל שינויים חיצוניים, כהגדרת מונח זה בסעיף 8.4 לעיל, וכן של כל שינוי או תוספת ביחידה ו/או בבניין ובקירותיו החיצוניים ו/או בגג הבניין, ו/או בגינה ו/או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף בבניין,

בלי הסכמת המוכר מראש ובכתב. הסכמת המוכר, ככל ותינתן, לכל שינוי או תוספת אינה משחררת הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות, ככל ואלו נדרשים ואינה מסירה אחריותו של הקונה כלפי צד ג' ועל פי כל דין.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית המזכה המוכר בכל הסעדים המוקנים בהסכם או בדין לרבות בפיצוי המוסכם.

13.5 הקונה מתחייב להמציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה, 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, בהתאם לקביעתו של המוכר, והאחריות לרישום היחידה תחול על הקונה בלבד. במקרה כאמור, המוכר ו/או עורכי הדין יהיו רשאים לגבות שכר מיוחד בגין ביצוע הרישום, ככל שיוחלט על ידם לבצעו.

13.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל 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 הכח הנזכר בהסכם זה, תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות 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.

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.

13.10 המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על היחידה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשם תחזוקתם ותיקונם.

14. התמורה

14.1 תמורת היחידה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "מחיר היחידה"), וכן את יתר התשלומים החלים עליו ע"פ ההסכם (מחיר היחידה וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התמורה.

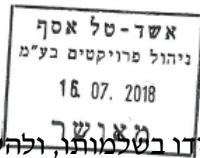
14.2 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר היחידה, יבוצעו לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה בעבור היחידה ויימסר לקונה על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת היחידה כאמור בסעיף 16 להלן.

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

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

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 של הפרויקט בבנק המלווה לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל וייחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים. **הקונה מתחייב לשלם את השוברים אך ורק על פי סדרם בפנקס השוברים.**



14.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו, 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 היחידה, או אם בוטל הסכם זה, 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 וריבית 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.

15. הבטחת כספי הקונה

15.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח התמורה, על פי חוזה זה, למעט השתתפות הקונה בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן בסעיף זה: "החוק").

הקונה מאשר כי הוסברו והובהרו לו היטב הוראות חוק המכר 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 ע"ח מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הערבות תהיה צמודה למדד התשומות בבניה.

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

15.4 הקונה מתחייב לחתום 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, באם הביטול 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. 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 ימציא ערבות בנקאית בשל 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 החוק, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הבנק המלווה לפי כל דין.

15.7 הקונה מאשר כי הוסבר והודע לו מפורשות, 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 הערבות תפוג ותחשב כבטלה ומבוטלת עם מסירת החזקה ביחידה לקונה וחתימת הסכם חכירה מהוון בין הקונה ורשות מקרקעי ישראל ו/או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וזאת אף אם מסיבה כלשהי לא תוחזר לידי המוכר ו/או לידי הבנק המלווה.

15.10 לא הוחזרה הערבות ע"י הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה, ו/או במועד 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, לרבות הזכות לעכב את מסירת החזקה, והקונה יישא בכל נזק ובכל הוצאה שתגרם בשל אי-החזרת הערבות במועד הנדרש,

המהווה הפרה יסודית של ההסכם.

- 15.11 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהא רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות החוק. 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.
- 15.12 מובהר, כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי ערבות כאמור, רק אם הופקדו כספי התמורה באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.
- 15.13 הקונה מצהיר מאשר ומסכים בזאת, כי ידוע לו כי כל עוד לא קבעה החברה אחרת, הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר יתן לו הלוואה מובטחת במשכנתא לרכישת היחידה.
- 15.14 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.11 לעיל, הקונה מסכים בזה מראש ובמפורש שבמידה ותירשם 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.
- 15.15 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.
- 15.16 ארבעה עשר (14) ימים לפני מועד מסירת היחידה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערבות, לידי עורך דין שזהותו תקבע על ידי המוכר (להלן: "הנאמן לערבויות"). הנאמן לערבויות יעביר למוכר את הערבות מיד עם התקיים התנאים המצטברים הבאים: (א) נמסרה החזקה ביחידה לידי הקונה, (ב) הומצא מכתב החרטה סופי ובלתי מותנה מהבנק המלווה בדבר נכונותו להחריג את היחידה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן, (ג) נחתם חוזה חכירה מהוון בין הקונה לרשות מקרקעי ישראל (ד) או לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.
- 15.17 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.
- 15.18 הקונה מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה על פי הסכם זה, ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המוכר. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של ההסכם.
- 15.19 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים ביפוי הכח הבלתי חוזר נספח ד', לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, ולביטול כל הערת אזהרה שתירשם לטובתו ללא הסכמה מפורשת בכתב מאת המוכר, וזאת בתנאים המפורטים במפורש בסעיף זה.
- 15.20 בכל מקרה של עיכוב בהשבת ערבויות שקיבל הקונה מהמוכר, מכל סיבה שהיא, ישלם הקונה למוכר פיצוי בשיעור של 1% (אחוז אחד) משווי הערבות, בגין כל חודש עיכוב (וחלק יחסי מסך זה, בהתאמה, בגין כל חלק מחודש עיכוב) מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף של המוכר, והכל כפוף להוראות החוק.

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 מבניהם), ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלוואת משכנתא (להלן: "הלוואה בנקאית") למימון יתרת רכישת 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.
- 16.2 המוכר יחתום לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ובלבד שנוסח כתב ההתחייבות יהא בנוסח המקובל על המוכר ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות



יתחייב, כי כל כספי ההלוואה יועברו ישירות לחשבון הבנק המלווה על המנכ"ל וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום ההלוואה המופקד בפועל בחשבון הליווי של הפרויקט. 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 להסכמת המוכר לכך.

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 של הפרויקט תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.

16.5 הקונה יחתום על בקשה, בנוסח שייקבע על ידי המוכר, לפיה מתבקש המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כלפי הבנק למשכנתאות וימציא את הבקשה למוכר. כמו כן, יחתום הקונה 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 ממחיר היחידה 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 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 ג' 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 המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם 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 חוזה זה, וזאת כל עוד לא שוחררה היחידה על ידי הבנק המלווה 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 בנספח ה, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק המלווה 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 בהסכם זה.

17.5 הקונה מצהיר בזה 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. הקונה מסכים בזה לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור.

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 בחוזה.

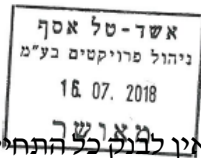
17.7 ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כמפורט בסעיף 14 לעיל.

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 מתחייב הקונה להודיע על כך לבנק באופן מיידי.



17.12 המוכר מודיע לקונה והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין להפק 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, או לחילופין בהתמלא התנאים הקבועים בחוק 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 מעת לעת.

18. מסים אגרות ותשלומים

בנוסף למחיר היחידה, כמפורט בסעיף 2.1 לנספח התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים להלן:

18.1 הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. הקונה יעדכן את המוכר בכתב, עד למועד חתימת ההסכם, באם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם היחידה הנה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

18.2 במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם את ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנספח ג' להסכם המכר (נספח התמורה). יובהר, כי ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנספח התמורה, כוללת את הטיפול המשפטי ברישום הבית משותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, גם עבור הקונה (להלן בסעיף זה: "הטיפול המשפטי"). 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.

18.4 תשלומים לפי סעיפים 18 ו-19 להלן.

18.5 יובהר, כי תמורת היחידה כוללת תשלום בגין חיבור הבניין נשוא היחידה לרשת המים, החשמל והגז והן אגרות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי חיבור היחידה נשוא הסכם זה לרשת המים, החשמל והגז - תחול על הרוכש. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתית מוטל על המוכר וכלולה בתמורת היחידה כאמור לעיל.

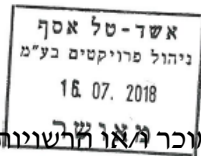
19. חיבורי תשתיות

19.1 הקונה מתחייב לשלם עבור פיקדון מונה מים (ככל וידרש), מונה חשמל ומונה גז ליחידה כמקובל וכנהוג, ברשות המקומית, בחברת החשמל ובחברת הגז (להלן: "הרשויות") ולחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י המוכר, לרבות רישומו כמחזיק ברשות המקומית, וזאת לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה, וכתנאי למסירה. סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס למונים כאמור של הרוכש המשותף.

19.2 שילם המוכר תשלומים לרשויות במקום הקונה על מנת שלא לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה, יחזיר הקונה למוכר את סכום התשלומים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה. פיגור הקונה בתשלום ההחזר למוכר ישא התשלום תוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיף 4 לנספח התמורה.

20. מיסים ותשלומי חובה חדשים

20.1 בקביעת מחיר היחידה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים 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, ועל כן, במקרה ויועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה חדשים כלשהם בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או ליחידה ו/או בקשר לבניית היחידה ומכירתה לקונה, שאינם חלים עפ"י דין על המוכר, יחולו אלה אף ביחס לתקופה שלפני מועד המסירה על הקונה והקונה מתחייב לשלם למוכר ו/או לרשויות בהתאם לדרישת



הרשויות הרלוונטיות תוך 14 יום מהיום שקיבל את דרישת המוכר ו/או הרשונות לכך.

20.2 מחיר היחידה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות. עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים אשר ידרשו לאחר חתימת הסכם ע"י הרשויות המוסמכות ו/או שיבוצעו על ידי, 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 באופן יחסי לחלקו. למען הסר ספק, המוכר מתחייב לשאת בתשלומי עבודות הפיתוח בהתאם להיתר הבנייה, לתב"ע הידועה במועד החתימה על החוזה, המפרט ולהוראות המכרז.

21. תשלומים - כללי

21.1 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפני מועד המסירה, אישורים על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם, החלים עליו, 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.

21.3 מוסכם כי היה וישלם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה בשם או עבור הקונה, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור, תוך ארבעה עשר ימים מקבלת דרישה מהמוכר בכתב, בתוספת ריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיף 4 לנספח התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאי המוכר עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

21.4 איחר הרוכש בתשלום כלשהו, תהא החברה זכאית לדחות את מועד המסירה כמספרם המצטבר של ימי האיחור בתשלומים בנוסף לכל סעד אחר.

22. ייפוי כח

22.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם **נספח ד'** ולמסור למוכר את מקור יפוי הכח, **נספח ד'** בתוך 15 יום ממועד חתימת הסכם זה. מובהר כי מסירת יפוי הכח לידי המוכר מהווה תנאי מוקדם נוסף למסירת החזקה ביחידה לקונה.

22.2 יפוי הכח 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, שינוי תכניות בנוי ערים ושאר רשיונות, 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 יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת יפוי הכח 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 הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח.

22.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.

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

23. עניינים מיוחדים

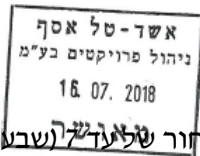
לקונה ידוע כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה שימונה על פי החוק פרטים לגבי הסכם זה הכוללים בין היתר את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והיחידה, פרטי העסקה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.

24. העברת זכויות

24.1 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את היחידה נשוא חוזה 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 זכיותו של הרוכש בהגרלה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הרוכש בהסכם זה) (להלן: "**המועד הקובע**"),



- וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר המועד הקובע אשר נכרת לפני המועד הקובע. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להשכיר את היחידה למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 24.2 להבטחת האמור בסעיף 24.1 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה, על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות בנוסח המצ"ב כנספח י' להסכם זה.
- 24.3 ידוע לקונה, כי ככל וימכור את היחידה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 24.1 לעיל, יחויב בתשלום של 250,000 (מאתיים וחמישים אלף ₪) לרשות ו/או למשרד הבינוי והשיכון.
- 24.4 ככל וחלף המועד הקובע בסעיף 24.1 לעיל וכל עוד טרם נרשמה היחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכח ההסכם לאחר, אלא אם יתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:
- 24.4.1 כל עוד הערבות לפי חוק המכר 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 יפוי כח 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 24.4 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
- 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 ליחידה ו/או לעכב את מסירת היחידה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן היחידה:
- 25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת היחידה ו/או תשלום



מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה. מוסכם כי איחור של עד 7 (שבעה) ימים לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה.

25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם ולא תיקן את ההפרה תוך 30 (שלושים) יום לאחר שניתנה לו התראה ע"י המוכר מראש.

25.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית.

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 30 יום 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 הבלעדי וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:

א. המוכר יהא רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכח 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.

ב. המוכר ישיב לקונה את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול וללא הפרשי הצמדה, סכום הפיצויים האמור בסעיף 25.4 להלן, הוצאות בפועל שתהיינה למוכר בגין מתן בטוחות להבטחת כספי הקונה ובגין ביטול ההסכם ומכירת היחידה לקונה אחר וכן בניכוי כל יתר הנזקים, ההוצאות וההפסדים שייגרמו למוכר עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה וביטולו. השבת הכספים כאמור תבוצע בתוך 45 יום מפינוי היחידה על ידי הרוכש, ובמקרים שטרם נמסרה החזקה - מיום הביטול.

ג. עורכי הדין ישיבו לקונה סך של 50% מסך ההוצאות המשפטיות כאמור בסעיף 2.2 לנספח התמורה (נספח ג' להסכם המכר), לכל חשבון אשר יורה להם הקונה בכתב והמתנהל על שמו וזאת בתוך 30 ימים מיום שיחתום הקונה על כלל המסמכים שיידרשו על המוכר לצורך ביטול הסכם זה כנדרש על פי דין, לרבות לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.

ד. 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 בחוזה, 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. הצדדים מצהירים בחתימותיהם בשולי הסכם זה, כי שיעורו של הפיצוי המוסכם נקבע על-ידם לאחר שהעריכו נכונה את הנזקים שיכול ויגרמו למוכר כתוצאה מאי תשלום התמורה הכספית, או חלק הימנה, למוכר.

25.5 בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הקונה מצהיר ומתחייב כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן, יתיר הדבר למוכר איחור במילוי התחייבויותיו כלפי הקונה.

עורכי הדין .26

26.1 הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרד עוה"ד פירט וילנסקי מזרחי כנעני ("עורכי הדין"), מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה, כי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

26.2 על אף האמור לעיל, הקונה והמוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה ובהתאם להוראות חוק המכר. 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.

המחאת חובות וזכויות המוכר .27

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 ההתחייבויות שהעביר לרבות חתימה על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי שיידרש ממשרד הבינוי והשיכון.

חבות הקונה - יחד ולחוד .28

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, 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 המוחלט. 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, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה.

ויתור .29

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 כויתור.

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

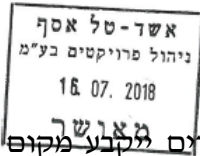
כללי .30

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 לא יהיה קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, או התחייבויות בע"פ או בכתב, שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים.

30.2 חובות שהקונה חב למוכר יהיה רשאי המוכר לקזזם. הקונה לא יהיה רשאי לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו. הקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל זכות עכבון של כספים המגיעים לחברה ו/או זכות קיזוז אשר תהיה לו, ככל שתהיה.

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 אם הקונה הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל. מבלי לגרוע מהאמור, במקרה והקונה הינו "נתין זר" כהגדרת מונח זה בהחלטות הרשות (לרבות אם אינו אזרח ו/או תושב ישראל או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד שאינו אזרח ו/או תושב ישראל), אזי יבוצע הסכם זה, בהתאם לכללי ונהלי הרשות לעניין הקניית זכויות לזרים.

CONCEPT**מגדל העמק**

30.5 מוסכם בזה במפורש כי בכל המחלוקות שיתגלו בין הצדדים ~~לקבע 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 כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר