

הסכם מכר – זירת מחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

בין:

אלמוג (כ.ד.א.י) בע"מ ח.פ 511229676

שכתובתה רחוב חבצלת החוף 3, א.ת. גן רווה, יבנה 8122452

טל: 08-9428282 ; פקס: 08-9293406 ;

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

שכתובתם

טלפון

דוא"ל

(להלן יחד ולחוד ובערבות הדדית: "הקונה")

מצד שני

והואיל

והחברה זכאית להירשם כבעלת זכויות בקרקע עליה מוקם הפרויקט המצוין בנספח המצורף להסכם זה כנספח א' על פי חוזה חכירה מהוון מס' 800011042 לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 9.11.2022 עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נספות עם רשות מקרקעי ישראל, וזכאית לבנות את הפרויקט ולמכור לקונה את הנכס בפרויקט, וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה לקונה, כמפורט בהסכם זה להלן ;

והואיל

וברצון הקונה לרכוש מהחברה נכס בפרויקט כמפורט להלן, והחברה מוכנה למכור לקונה נכס בפרויקט כמפורט להלן, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה להלן ;

לכן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.3. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהיה המשמעות שלצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר :

"ההסכם" - הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו.

נספח א' – נספח התנאים המיוחדים ;

נספח א'2 – כתב התחייבות גורם מלווה ;

נספח ב' – מפרט לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו ;

נספח ג' – יפוי כח בלתי חוזר ;

נספח ד' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ;

נספח ה' – נספח עלויות הבטוחות לפי חוק המכר ;

נספח ו' – נספח היעדר היתר בניה

נספח ז' – נספח חניות נכים

- | | |
|---|----------------------|
| - הקרקע עליה מוקם הפרויקט ואשר פרטיה מצוינים בנספח א' ובמפרט. | "הקרקע" |
| - הפרויקט המצוין בסעיף 1 לנספח א', המוקם על ידי החברה על הקרקע ועל מקרקעין סמוכים לה, הכולל את הבניינים. | "הפרויקט" |
| - הבניינים המצוינים בסעיף 2 לנספח א', הכוללים את הנכס. | "הבניינים" |
| - הדירה וכן שטחים בבניינים, שפרטיה מצוינים בסעיף 3 לנספח א' ובמפרט. | "הדירה" |
| - הדירה, וכן שטח/ים מהבניינים ו/או מהקרקע שיוצמדו לה (ככל שיוצמדו), כמפורט בסעיף 3 לנספח א' ובמפרט, ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף. | "הנכס" |
| - מפרט עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, המתייחס לנכס, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו, המצורף להסכם זה כנספח ב'. | "המפרט" |
| - החברה, או כל קבלן אחר שיבוא במקומה או בנוסף לה, המורשים כדין, לפי קביעת החברה, כאמור בסעיף 3.2. | "הקבלן" |
| - המועד הקבוע בסעיף 4 לנספח א' בו תמסור החברה את הנכס לחזקת הקונה, שיפורט בהודעה שתימסר לקונה כאמור בסעיף 4.6. | "מועד המסירה" |

- "הרכוש המשותף" - כהגדרתו בסעיף 6.3.
- "הרישום" - כהגדרתו בסעיף 7.1.
- "המדד" - המדד המצוין בסעיף 5.2 לנספח א', המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שיוחלף בסיס המדד או במקרה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במקרה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- "המכרז" - מכרז במסלול מחיר מטרה מספר מר/420/2021.

2. הרכישה

- 2.1. הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את הנכס והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הנכס, וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל תנאי התחייבויותיו כלפי החברה, לרבות תשלום התנאים במלואה, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה.
- 2.2. ניתנה לקונה האפשרות לבדוק, בבדיקה סבירה, לפני חתימת ההסכם את הקרקע, מיקומה וסביבתה, את תוכניות בניין עיר החלות עליה, את תיאור הפרויקט והנכס כמופיע במפרט ואת התוכניות המצורפות אליו, את מצב הפרויקט והנכס במועד חתימת הסכם זה, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וזאת על מנת לוודא כי הם מתאימים למטרותיו.
- החברה מתחייבת לאפשר לקונה, לבקשתו לראות את הקרקע ואת הנכס, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה ולבדוק אותם.
- 2.3. על מנת למנוע ספק מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה וזכויות הקונה מתייחסות לנכס בלבד ולזכויות הקונה בפרויקט בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה, ואינן נוגעות לזכויות בכל חלק אחר של הבניינים, הקרקע ו/או הפרויקט.
- 2.4. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 2.5. מובהר כי בקומות הקרקע של בניינים 2-4 בפרויקט יוקמו שטחי מסחר ליעודים ו/או שימושים שונים, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל – מסחר, חנויות, בתי אוכל לסוגיהם וכיו"ב (להלן: "החנויות") וכן שטחי שירות נלווים לשטחים אלה, ובקומות המרתף של

הפרויקט ייועדו שטחים לשימוש החנויות, ובהם שטחי פריקה, טעינה, חניה ושרות. החברה רשאית למכור ו/או להשכיר את החנויות לפי שיקול דעתה הסביר והבלעדי.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שבעלי הזכויות בחנויות יורשו להתקין בפרויקט שלטים המשמשים את עסקיהם בהתאם ובכפוף לדין ובלבד שלא יותקנו על הקירות החיצוניים של הדירה. כמו כן החברה תהיה רשאית להתקין שילוט עם שמה והלוגו המסחרי שלה ולחברו לחשמל לצורך הארה, וזאת במיקום, בגודל ובעיצוב סבירים ובהתאם לדין. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט החברה כאמור, יחולו על החברה.. מובהר, כי החברה תהיה רשאית לקבוע הוראות לגבי התקנת השלטים כלעיל ו/או בדבר חובת הקונה להשאיר את השילוט על כנו גם לאחר סיום בניית הפרויקט בתקנון שיירשם לבית המשותף. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.

3. הבנייה

3.1. החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם למפרט המחייב המצורף כנספח ב' להסכם זה, להיתר הבנייה וכפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים עפ"י דין.

3.2. החברה תבצע את הפרויקט בעצמה, אולם רשאית למסור את ביצוע הפרויקט לקבלן מורשה כדין, אשר יתחייב לבנות את הבניינים ואת הנכס בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה. במקרה כאמור, החברה תודיע לקונה על זהות הקבלן, לכשתיקבע, ופרטיו, ובמקרה של החלפת הקבלן ע"י החברה תודיע החברה לקונה בכתב על זהות הקבלן המחליף ופרטיו.

מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות אותן העבירה לו החברה ולרבות עפ"י סעיפים 3.1, 4.8 ו-5, כשהשלמת הבנייה תבוצע עד למועד המסירה ובהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן, ובכפוף לאמור בסעיפים 4.2, 4.4 ו-14.9. למרות האמור לעיל, מוסכם כי במקרה בו הקבלן לא יענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או במקרה בו הקבלן לא יוכל לקיים את ההתחייבויות כלעיל מחמת פשיטת רגל או פרוק או מחמת שמונה לו כונס נכסים זמני או קבוע, או מכל סיבה אחרת שהיא, יהיה הקונה רשאי לפנות לחברה בדרישה לקיום ההתחייבויות כלעיל. מובהר בזאת כי החברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

3.3. הובהר לקונה כי עקב כך שהינו רוכש דירת מחיר מטרחה, ועל פי דרישות משרד הבינוי, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה לא יתאפשר לו לבצע כל שינוי למפרט ו/או להזמין עבודות נוספות כלשהן בנכס, וכן לא

יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים מהמפרט, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים בנספח ג' למפרט, בסכומים הקבועים בתוספת הנ"ל.

במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או חומרים שיוקנו בנכס מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להיענות לפנייתם בכתב של הקבלן ו/או החברה ולהודיע על בחירתו במועד כפי שייקבע בהודעת הקבלן ו/או החברה לעניין זה, בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) ובמקום שלא נקבע מועד בדין כאמור בקשר לפריטים ו/או חומרים אזי המועד לבחירת הפריטים ו/או החומרים לא יפחת מ- 30 ימים מהודעת החברה. הודע לקונה שמלאי הפריטים או החומרים שניתנים לבחירה כאמור בסעיף זה משתנה מעת לעת, לרבות החלפת קולקציה ו/או שינוי מפרט טכני (של אותו פריט) ו/או כניסתו לתוקף של תקן חדש, ובתנאי שלא יפחת מהאמור במפרט הטכני מבחינת איכות ו/או טיב המוצר ושיהיה תואם תקן ישראלי, ככל שקיים כזה. לאור האמור, ככל ונבחרו פריטים או חומרים על ידי הקונה ובטרם ההתקנה לא ניתן לספק את הפריטים כאמור בסעיף זה, הקונה יתבקש לבחור פריט חלופי במסגרת לוחות הזמנים שיקבעו ע"י החברה ומבלי לגרוע מהמגוון המפורט במפרט המכר וכן בלבד שבכל מקרה המפרט לא יפחת מן המפרט המחייב.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה שהקונה לא ייענה במועד לפניית הקבלן ו/או החברה לבחור פריטים ו/או חומרים כאמור לעיל, ואף לא ייענה לאחר מתן הודעה בכתב בת שבעה ימים, תיעשה בחירת הפריטים ו/או החומרים על ידי הקבלן ו/או החברה על פי שיקול דעתם הסביר.

כן מובהר בזאת כי במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים בנספח ג' למפרט כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה על ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיהו בהתאם לקבוע בהסכם זה. להסרת ספק מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לבדק ו/או תיקונים לפריטים שלא הותקנו על ידה ובעניין זה יחולו הוראות סעיף 5.8 להלן.

3.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.3 לעיל, מוסכם כי בכל שלב, עד לגמר בניית כל הבניינים המתוכננים ו/או שיתוכננו להבנות בפרויקט, תהיה החברה רשאית ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרויקט, וכן לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הפרויקט ושל הבניינים, לפי שיקול דעתה הסביר או בשל דרישת רשויות התכנון, ולהגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבנייה לבניית הפרויקט, והכל בכפוף להוראות כל דין ואישור הרשויות המוסמכות.

האמור לעיל מותנה בכך שהחברה לא תיזום שינוי לתכנון בינוי עיר החלות על הנכס, לא יוכנס שינוי מהותי בתכנון הבניינים ובבניית הדירה גופא, לרבות שינוי מהותי בשטחה העולה על סטיה קבילה כהגדרתה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, או שינוי מהותי במיקום ו/או בתכנון הפנימי של הדירה (כגון הפיכתה ל- 3 חדרים במקום 4, שינוי כיווני האוויר של החדרים וכיו"ב) (להלן: "שינויים מהותיים"), ובכך

שכל זכויות הקונה בנכס הנובעות מהסכם זה ו/או לפי כל דין לא תיפגענה, לרבות זכותו של הקונה לבטל ההסכם (בהתאם לסעיף 13.3 לנספח א') ככל שהשינויים כלעיל יעלו על הסטייה המותרת על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ו/או יהיו מהותיים כהגדרתם לעיל.

3.5. הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניינים והנכס ו/או במהלך בניית בניינים אחרים שייבנו בפרויקט, אך אין בכך כדי לשלול את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, ככל שעומדת לו זכות זו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות המכרז, לבנות כל בניין מהבניינים הנ"ל ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה. כל זכויות הבנייה המאושרות ו/או שיאושרו להיבנות על הקרקע עד למועד מכירת כלל היחידות בבית המשותף יהיו שייכות לחברה, ובלבד שמועד היווצרותן קדם למועד בו נמכרו כלל היחידות בבית המשותף והכל בכפוף לכל דין. כל זכויות בנייה שיאושרו לאחר מכירת כלל היחידות בבית המשותף כאמור, יהיו שייכות לקונה וליתר בעלי הזכויות בנכסים בבית המשותף, בהתאם לחלקם היחסי. מוסכם כי תהיה החברה רשאית לקבוע כי זכויות בנייה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבניינים, כגון בנייה על גגות, ייחודו ויוצמדו למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו על ידי החברה. מובהר כי זכות החברה לפעול לגבי זכויות הבנייה בהתאם למפורט לעיל הינה בכפוף להוראות המכרז ולכל דין.

בעלי הזכויות של יחידותיהם יוצמדו זכויות הבנייה כלעיל יהיו רשאים לממש את זכויות הבנייה הנ"ל בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות, עמידה בדרישות כל דין ותיקון צו רישום הבית המשותף בהתאם.

3.6. מבוטל.

3.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהתחייבותה של החברה למסור את הדירה במועד המסירה כאמור בהסכם זה ובהתאם להוראות המכרז, מובהר כי החברה תהיה רשאית לבנות את יתר הבניינים בפרויקט בשלבים, כפי שיקבע על ידיה על פי שקול דעתה הסביר, וככל שאינם עומדים בסתירה לכל דין. החברה תנקוט באמצעים סבירים ומקובלים להקטנת ההפרעה ו/או המטרד לקונה בגין התמשכות ביצוע עבודות הבנייה של הבניינים הנוספים והשלמת הפרויקט.

3.8. החברה תהיה רשאית, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או חברת הגז ו/או רשויות אחרות, להקים בפרויקט או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, או בכל מקום אחר שיאושר על ידי הרשויות, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניינים ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צובר/י גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ וכן מערכות נוספות (להלן: "המתקנים"). הודע לקונה שאחד או יותר מן המתקנים האמורים עלול לשרת גם בניינים אחרים. החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף

ולמעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לצורך מתן השירותים הנ"ל. הקונה מתחייב לא להפריע לגורמים הנ"ל ו/או למנוע את הגישה ו/או המעבר למתקנים לצרכי אחזקה ו/או תיקונים. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

3.9. החברה תהיה רשאית, , להעביר דרך הקרקע והבניינים (לרבות בנכס ו/או בשטחי הרכוש המשותף) בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות, קווים תת קרקעיים וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים ו/או מתקנים (להלן: "**קווי התשתית**") וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבניינים לבדם ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים. לאחר מועד המסירה, הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבניינים ולמקרקעי הפרויקט ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 3.10 להלן.

הודעה על מועד ביצוע עבודות המבוצעות על ידי החברה ו/או מי מטעמה תינתן באמצעות תליית מודעה בחדר המדרגות של הבניין 14 ימים קודם לביצוע העבודות, למעט במקרים דחופים, שאז תינתן ההודעה פרק זמן קצר יותר לפני תחילת ביצוע העבודות.

אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי החברה כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ואינן נוגדות לו, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתחשב בדרישות הרשויות.

3.10. החברה מתחייבת כי ככל שהפעולות המפורטות בסעיפים 3.3 עד 3.9 ייעשו לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה יהיו בתיאום מראש עם הקונה וביצוע הפעולות לעיל לא ימנע שימוש סביר של הקונה בנכס ובמעבר אליו וממנו ועל החברה להחזיר את מצב הנכס לקדמותו, למעט התיקון שבוצע, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות כאמור.

3.11. מובהר, כי עד למועד המסירה הקונה לא יהיה רשאי לבקר בנכס ו/או בקרקע ו/או באתר הבניה בקרקע (להלן: "**האתר**") אלא בתיאום מראש עם החברה ו/או הקבלן ועל פי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם להנחיות הבטיחות בפרויקט ולא יהיה רשאי להכניס לנכס ו/או לקרקע ו/או לאתר ציוד ו/או מתקנים ו/או חפצים כלשהם. ככל שהקונה יפר התחייבות זו, הוא ייחשב כפולש ו/או כמסיג גבול והחברה רשאית לנקוט בכל האמצעים החוקיים למניעת כניסתו ו/או לסילוקו מהנכס ו/או מהקרקע ו/או מהאתר. הודע לקונה כי הפרת התחייבות זו תסב לו ולחברה נזקים בגינם יחוייב הקונה במלוא העלויות וההוצאות לרבות בגין שליחת מכתבי התראה בקשר עם האמור.

4.1. החברה מתחייבת כי לא יאוחר ממועד המסירה, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה שילם הקונה את מלוא התמורה ומילא הקונה אחר ההתחייבויות הרלוונטיות כלפי החברה ו/או מי מטעמה, אשר בהתאם להסכם זה היה עליו למלא לפני מועד המסירה, לרבות כמפורט בסעיף 4.2 במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא ראוי למגורים, פנוי מאדם וחפץ וניתן לשימוש סביר בדרכי הגישה אליו ואל הרכוש המשותף הכללי ו/או של דירות המגורים וחופשי מכל חוב שעבוד, עיקול משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי (לרבות על דרך של מסירת הודעה כאמור בסעיף 12.6 להלן), בכפוף להערות הרשומות על הקרקע בפנקסי רישום המקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 6.6 להלן ובכפוף לאמור בסעיף 11 לנספח א' לעניין שעבודים לטובת בנק/ים ו/או חברת/ות ביטוח; ולמעט שעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם בקונה או במי מטעמו, וכן הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בנכס בגין היותו של הנכס "דירת מחיר מטרה" והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך, כאמור בסעיף 15 להלן.

החברה תבצע את עבודות הפיתוח בקרקע בהתאם להיתר הבניה ולמפרט. מובהר בזה שעבודות הפיתוח הצמוד של הפרויקט, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הפרויקט, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה, אך תסתיימנה לא יאוחר מתום שישה חודשים מקבלת טופס 4 לבניין, ושהדבר לא ימנע את השימוש הסביר בנכס ואת המעבר אליו וממנו. החברה תפעל באופן סביר, בהתחשב בנסיבות, על מנת שעבודות הפיתוח שבאחריות החברה יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. כמו כן, הודע לקונה כי במתחם בו מצוי הנכס, מתבצעות ו/או יתבצעו עבודות פיתוח ע"י גורם מבצע מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית בהתאם להוראות המכרז. עבודות אלה עשויות להימשך אף לאחר מועד המסירה, ואין לחברה כל אחריות בנוגע לביצוע העבודות הנ"ל ו/או מועד השלמתן.

4.2. "השלמת הנכס" בהסכם זה פירושה – היותו ראוי למגורים ובנוי בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה, לאחר קבלת "טופס 4" כשניתן לחברו לרשת הביוב, המים, החשמל, הטלפון והגז וזאת בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז לדירה על-ידי הקונה על פי הנחיות החברה. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל, להפקיד את הפיקדונות הכרוכים בחיבור הנכס לרשתות התשתית כלעיל, כמפורט במפרט ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה. 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; חשמל - לא

יגבה מהקונה תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל. התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

4.3. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

4.4.

אם כתוצאה מגורמים כאמור בסעיף זה או שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה 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 שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע החברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 4.3 לעיל), יהיה הקונה 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.

4.5

ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למועד המסירה בפועל, כלהלן:

4.5.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

4.5.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

4.5.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

4.6

סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו. לא הגיע הקונה לקבל את הנכס לרשותו גם לאחר שליחת ההודעה הנוספת כאמור לעיל, יחולו הוראות סעיף 4.7 להלן.

החברה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם (להלן: "**הודעת ההקדמה**"). הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 4.6 זה לעיל באשר לתיאום מועד המסירה, בשינויים המחויבים. במקרה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה עד המועד הנקוב בהודעת ההקדמה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה, לרבות כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן, ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

החברה תתאם את מועד המסירה עם הקונה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבהסכם, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה.

הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות כלפי החברה ו/או מי מטעמה, לרבות כמפורט בסעיף 4.2 לעיל, עד למועד המסירה ומתחייב להיות בנכס במועד המסירה על מנת לקבל את הנכס לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

4.7 מבלי לגרוע מהאמור, לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הנכס לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהיה החברה רשאית, בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הקונה לצורך כל עניין לרבות תחילת תקופות הבדק והאחריות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, האחריות בכל הקשור לנכס תחול על הקונה לרבות בכל הנוגע לנזקים שיגרמו לנכס ו/או למיטלטלין ו/או לצדדים שלישיים וכיו"ב, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, וכן יהא הקונה חייב בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל ממועד המסירה. מובהר כי, אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע ביתר התרופות המגיעות לחברה במקרה ההפרה כאמור על פי כל דין והסכם זה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הנכס או אי שמירתו ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לנכס לאחר מועד המסירה, זולת החובות המוטלות על החברה כשומר שכר או כשומר חנם, לפי העניין, לפי חוק השומרים תשכ"ז – 1967. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין, במקרים הנ"ל לנקוט צעדים לשמירת הנכס ו/או תחזוקתו, והקונה ישא בכל ההוצאות שיגרמו לחברה בקשר עם כך.

4.8 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו בסמוך לפני מועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצויין כל פגם, ליקוי או אי התאמה, אם תהיה, אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"** או **"התרשומת"**).

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

4.8.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלות בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

4.8.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

4.8.4 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

4.8.5 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 4.8.2 עד 4.8.4 בפרוטוקול המסירה.

הקונה מתחייב לחתום על התרשומת במועד המסירה, אך אין בחתימת הקונה על התרשומת כדי להוות ראיה לפיה הדירה נמסרה לשביעות רצון הקונה או שאין בדירה ליקויים כאמור. מוסכם כי בדיקת הנכס על ידי הקונה תהיה בדיקה של קונה סביר וכי הקונה יהיה רשאי לבקש כי תירשם בתרשומת כל אי התאמה, ליקוי או פגם הקיימים בנכס לדעתו, ומבלי שהדבר יהווה הודאה מצד החברה בקיומם של אי ההתאמה, הליקוי או הפגם. מובהר בזאת כי אין בקיום תרשומת כאמור כדי לסייג את אחריות החברה על פי כל דין.

מוסכם כי הקונה יהיה חייב לקבל את הנכס לרשותו גם אם ימצאו בו אי התאמות או ייוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בנכס, ברכוש המשותף הכללי ו/או של דירות המגורים ובדרכי הגישה אליו וממנו.

4.9. עד לא יאוחר מ- 60 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין ועל פי דרישת החברה, יהא על רוכשי הדירות בפרויקט (להלן: "**הרוכשים**") להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של דירות המגורים ו/או הכללי (להלן: "**הנציגות**"). לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיה זכאית החברה למנות את הנציגות בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף. המוכר יהיה רשאי לצרף לנציגות גם את חברת הניהול, ככל שתהיה.

4.10. החברה תמסור לחברי הנציגות הודעה בכתב, לרבות באמצעות דוא"ל או מסרון, בדבר מועד מסירת הרכוש המשותף. במועד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידה לעניין הנכס או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או כל דבר שבו (להלן: "**הוראות התחזוקה והשימוש**"). הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש וימלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.

4.11. הוראות סעיפים 4.7, 4.8 ו-4.10 יחולו, בשינויים המחויבים, לגבי מסירת הרכוש המשותף של דירות המגורים ו/או הכללי לידי הנציגות.

4.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל, ינקוט הקונה, יחד עם הרוכשים האחרים בפרויקט, בכל האמצעים הסבירים לאחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף (לרבות בכל הנוגע לעריכת פוליסת ביטוח מתאימה), כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.

תנאי מוקדם לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה, ולרבות עפ"י חוק המכר (דירות), לגבי אותם מתקנים ומערכות ולתקוף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית ומתקני חימום או הסקה מרכזית) ביצוע האחזקה, הטיפול

והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה יחד עם הרוכשים האחרים בפרויקט, לגרום לכך שהרוכשים או הנציגות יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, מבלי להטיל עליה חובה ו/או אחריות כלשהי, למנות חברת ו/או חברות ניהול ואחזקה לפרויקט ו/או לחלקים ממנו (לרבות לרכוש המשותף של החנויות ו/או לרכוש המשותף הכללי ו/או לרכוש המשותף, כהגדרתם בסעיף 6.3.2 להלן) לתפעול ותחזוקה של המערכות המשותפות והרכוש המשותף על סוגיו. ככל שהחברה תבחר לעשות כן, תנאי לקבלת החזקה בנכס הינו חתימה של הקונה על חוזה ניהול ואחזקה שתמציא חברת הניהול לקונה לתקופה שלא תעלה על שנתיים, או שנה ככל שחברת הניהול היא תאגיד קשור לחברה או בבעלותה. למען הסר ספק, אין באמור כדי לחייב את החברה למנות חברת ניהול. עלות דמי הניהול תהיה כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור ובפרויקט בעל מאפיינים דומים.

4.13. בהתאם לקביעת החברה ולפי דרישת הרשויות המוסמכות, יתכן ותהיינה מערכות ו/או מתקנים שישרתו אחדים מחלקי הבית המשותף ו/או יהיו רכוש משותף של אגף כלשהו בבית המשותף. תיתכנה מערכות ו/או מתקנים משותפים למספר מגרשים, ככל ויידרש תירשם הערה ו/או זיקת הנאה ו/או הוראות בתקנון לעניין האמור. ככל ויידרש לפי התכנון ו/או תכנון הפרויקט, תירשם זיקת הנאה ו/או זכות אחרת למעבר בין המגרשים, בין אם בינם לבין עצמם ובין אם לטובת מגרש שלישי, האמור יחול בשינויים הנדרשים לעניין גישת כלי רכב ו/או כניסה למקומות החניה.

5. אי התאמות ותיקון

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

בכפוף לאחריות החברה לפי חוק המכר ובהתאם לאמור בו יובהר, כי החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה בנוגע לאי התאמות, ליקויים, נזקים וקלקולים שיוכח שנגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של גורם שאינו החברה ו/או מי מטעמה (לרבות הקונה, נציגות הדיירים וכן צדדים שלישיים) ו/או כתוצאה מעבודות נוספות או שינויים או שדרוגים שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה.

בפסקה זו "מעשה או מחדל" שימוש לא זהיר או רשלני או שלא בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה ו/או לנציגות הדיירים ו/או לחברת הניהול על ידי החברה ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

5.2

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר ו/או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדיון, ובתנאי שהקונה נתן לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

5.3

חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, יהיה רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.

5.4

הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בפרויקט ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלו יבוצעו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

5.5

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב להקנות לחברה ו/או למי מטעמה גישה למערכות ומתקנים ציבוריים המותקנים במחסנים ו/או בחניות ו/או בדירות הגן או בסמוך להם (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') לצורך ביצוע בדיקות ו/או תחזוקה ו/או תיקונים בשעות סבירות ובתיאום מראש. החברה תשיב את המצב לקדמותו לאחר מכן.

החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה לפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

5.6

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס ו/או לרכוש המשותף הכללי ו/או של דירות המגורים, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס ו/או הרכוש המשותף הכללי או המגורים כאמור לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הפרויקט או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות

5.7

או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה 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 הקונה, שאז יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים, והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

5.8. בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הקונה או מי מטעמו בנכס, לרבות בנסיבות הנזכרות בסעיף 5.4 לעיל (להלן: **"עבודות הקונה"**), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה החברה אחראית לכל תוצאה שתנבע מביצוע עבודות הקונה, לרבות לתיקון אי התאמות בנכס ו/או לתיקון נזקים שיתגלו או ייגרמו לנכס אשר החברה הוכיחה כי נגרמו מביצוע עבודות הקונה. אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה, ובלבד שהוכיחה שמקורה במעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או של צד ג'. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר.

5.9. אחריות החברה ו/או הקבלן לתיקון אי התאמה כלעיל מותנית וכפופה לקיום החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי הסכם זה ו/או על פי דין ואין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין המקנה זכויות לחברה ו/או לקבלן ו/או הקובעת קיום תנאים לאחריות החברה ו/או הקבלן כלעיל. כמו כן, לא איפשר הקונה ביצוע תיקונים בנכס ו/או מתוך הנכס, לא תהיה החברה מחויבת בביצוע תיקוני אי ההתאמה עד למועד בו יתאפשר ביצוע התיקון בהתאם להוראות כל דין.

5.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי ככל שהקונה לא אפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או למי מטעמם לבצע תיקונים ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, או עיכב בכל דרך שהיא את ביצוע התיקונים, וכתוצאה מכך נגרם לחברה ו/או לדיירי הפרויקט נזקים ו/או הוחמרו נזקים קיימים, אזי תהייה החברה רשאית לתבוע ממנו כמי שאחראי לכל נזק כאמור.

5.11. מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף הכללי ו/או הרכוש המשותף של דירות המגורים, יחלו ממועד מסירת הרכוש המשותף הכללי ו/או מועד מסירת הרכוש המשותף של דירות המגורים, בהתאמה.

6. הבית המשותף

6.1

מובהר בזאת כי על מנת לאפשר את רישום הבניינים כבית משותף ואת רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, יש לבצע בקרקע הליכי תכנון, חלוקה ורישום, כך שהקרקע, לבדה או ביחד עם מקרקעין הסמוכים לה, תחולק למספר חלקות רישום נפרדות באופן שהבניינים, ביחד או בנפרד, יירשמו כחלקה או חלקות רישום נפרדות שגבולותיהן ייקבעו ע"י החברה (להלן: **"החלקה"**). החברה תבצע את האמור בסעיף זה לעיל במועד המוקדם ביותר האפשרי.

6.2

החברה תגרום כי הבניינים יירשמו כבית משותף (להלן: **"הבית המשותף"**) לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**), וזאת לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בכל הקשור בהליכים לצורך רישום הבית המשותף, וכן מתחייב לאפשר לאנשי מקצוע מטעם החברה להיכנס לנכס ולבצע פעולות מדידה ופעולות נוספות, ככל שיידרשו, וזאת בתיאום מוקדם עם הקונה.

למען הסר ספק מובהר כי מניין התקופות לרישום הבית המשותף יחל לאחר השלמת בניית כל הבניינים המיועדים להירשם במסגרת הבית המשותף, לפי קביעת החברה ובכפוף להוראות הדין, וכי יחול לעניין זה האמור בסעיף 7.6 להלן. החברה תהיה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, כבית משותף המורכב ממספר אגפים שחלוקתם תקבע על פי הבניינים או בכל אופן אחר שייקבע על ידי החברה, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין לעניין זה.

6.3

6.3.1. החברה תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף לדירה יוצמדו שטח/ים מהבניינים ו/או מהקרקע כמפורט בסעיף 3.2 לנספח א' וכן במפרט (ככל שהוצמדו כאלה) וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף אשר לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף, לפי קביעת החברה וכמפורט בסעיף 6.3.3 להלן.

"יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, בכפוף לקבוע להלן לגבי סוגי הרכוש המשותף השונים של האגפים בפרויקט ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה.

6.3.2. במסגרת הרכוש המשותף המיועד לשימוש דירות המגורים בבית המשותף ייכללו בין היתר: חדרי מדרגות, מעליות, מעברים ומיסעות, ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את בעלי הדירות או חלקם, אשר החברה תחליט לפי שיקול דעתה הסביר כי ייכללו ברכוש המשותף של דירות המגורים, וכמסומן לענין זה בתוכניות המצורפות למפרט (בהסכם זה – **"הרכוש המשותף של דירות המגורים"**). בנוסף, ייקבעו על ידי החברה שטחים ומתקנים המשרתים את החנויות או חלקן אשר יהוו רכוש משותף של החנויות (בהסכם זה – **"הרכוש המשותף של החנויות"**), וכן שטחים ומתקנים המשרתים הן את דירות המגורים והן את החנויות או חלקים מהם אשר יהוו רכוש משותף כללי (בהסכם זה – **"הרכוש המשותף הכללי"**), והכל כמפורט לענין זה במפרט (הרכוש המשותף של החנויות, הרכוש המשותף של דירות המגורים והרכוש המשותף הכללי ייקראו בהסכם זה ביחד – **"הרכוש המשותף"**).

6.3.3. החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניינים וכיוצ"ב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 9 למפרט, מאשר הקונה כי נמסר לו על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף:

6.3.3.1. כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

6.3.3.2. שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון.

6.3.3.3. כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות של יחידות בבניינים.

6.3.3.4. כל שטחי המרפסות ו/או הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.

6.3.3.5. כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניינים, בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 3.5 לעיל.

6.3.3.6. חדר השנאים ומתקנים כאמור בסעיף 3.8 לעיל.

למרות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 6.3.3.1 עד 6.3.3.6 לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה ובהצמדותיה לא תפגענה.

6.3.4. החברה תהיה רשאית לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, לרבות למוכרם ולהצמידם ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות ליחידות השייכות לחברה (בין אם קודם לרישום הבניינים כבית משותף ובין אם לאחר מכן) או לרשום כיחידות נפרדות, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מרוכשי היחידות האחרות בבניינים. כמו כן רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הסביר, לשנות את ייעודם של השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולעשות בהם כל שימוש חוקי, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מבעלי היחידות האחרות בבניינים ובלבד שזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה לא תיפגענה.

6.4. החברה תהיה רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ותהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 9 למפרט, ובין היתר, את ההוראות הבאות:

6.4.1. הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, את סוגי הרכוש המשותף, את אופן האחזקה של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסויימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, הצמידויות הנזכרות בסעיף 6.3 לעיל, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הוראות לעניין התיקון והשירות של הרכוש המשותף, הוראות לעניין סמכויות הנציגות להתקשר עם חברת ניהול לצורך האחזקה התיקון ושירות הבית המשותף, הוראות לעניין שימוש בשטחים ומתקנים בפרויקט המיועדים לשימוש בעלי היחידות בבית המשותף וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שיקבע על ידה (לרבות הקונה) ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף.

6.4.2. הוראות בקשר למימוש זכויות הבנייה ברוח האמור בסעיף 3.5 לעיל.

6.4.3. הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיף 3.8 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.

6.4.4. הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 14.1 להלן, בלא קבלת הסכמת בעלי הזכויות ביחידות האחרות בבית המשותף, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.

6.4.5. הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף, לרבות מקרים בהם תינתן הסכמה מראש של כל בעלי הדירות לתיקונים על ידי החברה ו/או בעלי דירות שונים.

6.4.6. הוראה לפיה האחריות בתחום מקרקעי הפרויקט, לרבות לתחזוקת המערכות בהם (מים, ביוב, ניקוז וכו') ונשיאת ההוצאות בגין כך, תחול על דיירי הפרויקט.

6.4.7. הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכליל בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם.

6.4.8. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.

6.4.9. הוראות לגבי החנויות והפעלתן, לרבות בכל הקשור להתקנת שילוט ולמניעת מטרדים והתקנת אמצעים להרחקת אדים, ריחות ורעש והכל בהתאם להוראות הדין. כמו כן יחולו לעניין החנויות ההוראות הרלוונטיות הקבועות בסעיף 9 במפרט, אשר אף הן תיכללנה בתקנון הבית המשותף.

6.4.10. הוראות לגבי אופן השימוש של בעלי הזכויות השונים בפרויקט בחניון; הוראות בנוגע להצמדת חלקים מהרכוש המשותף לשימוש החנויות והמבקרים בהם ואת אופן השימוש בשטחים שיוצמדו כלעיל. יובהר כי בעלי החנויות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד; בעלי דירות המגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי דירות המגורים בלבד; בעלי החנויות ו- בעלי דירות המגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שימשו הן את בעלי החנויות והן את בעלי דירות המגורים, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהתאם להוראות ההסכם זה (לרבות סעיף 9 למפרט) שיקול דעתה הסביר של החברה, ובכפוף להוראות חוק המכר ודרישות הרשויות.

6.4.11. בוטל.

6.5. החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלק הנכס ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים, במקרה שאין אפשרות לרשום מבנים אלה כבית משותף נפרד, או במקרה של בנייה נוספת במסגרת הבית המשותף, או במקרה בו יהיה צורך לתקן טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. החברה תהיה זכאית לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בנכס על פי ההסכם זה.

6.6. החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה, זכויות מעבר וזיקות הנאה על החלקה ו/או על הבניינים בהתאם לצרכים תכנוניים ודרישות מטעם רשויות וגופים מוסמכים, וזאת בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים בבניינים או של בעלי נכסים בבניינים אחרים ו/או באיהם, או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי בשטחים הבלתי בנויים בפרויקט המצויים בין קו המגרש לבין החזית המסחרית של החנויות (הקולונדה), ואשר יהוו חלק מהרכוש משותף של החנויות, תרשם זיקת הנאה להבטחת זכות מעבר חופשי לציבור, בהתאם להוראות התב"ע.

מבעלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יירשמו בחלקה זיקות הנאה ו/או זכות מעבר למעבר רגלי, והכל בהתאם לדרישות התב"ע והיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבנית הפרויקט, ובהתאם למוסכם בין החברה לבין הרשויות בענין זה.

6.7. החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הסכם זה.

6.8. ידוע לקונה כי בכפוף לדרישת רשות הכבאות, באחת מהדירות בכל קומה בבניינים, יתכן וימוקם חלון/דלת חילוץ אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט. הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

6.9. ידוע לקונה כי קיים גנרטור לשעת חירום, במיקום המסומן בתכניות או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות. הגנרטור ישמש להפעלת מתקנים שונים בבניינים, לפי קביעת החברה ובהתאם לדרישות הרשויות. החברה תהא רשאית לקבוע הוראה כאמור בתקנון הבית המשותף.

7. הרישום

7.1. מוסכם כי החברה תפעל לרשום את הזכות בנכס כמפורט בנספח א' (להלן: "**הזכות בנכס**"), בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהנכס משוחרר מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול, פרט לשעבודים ו/או עיקולים שיוטלו עליו בשל חובות והתחייבויות הקונה (להלן: "**הרישום**"). החברה תנקוט באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה. הרישום יבוצע לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, בכפוף לקבוע בסעיף 7.5 להלן, וכן בתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה.

7.2. במסגרת זו, ייחתם חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") לבין הקונה, בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים ברמ"י באותה עת לגבי חוזי חכירה ששולמו לרמ"י לגביהם דמי חכירה מהוונים, שיירשם בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לעמוד בתנאים שיקבעו על ידי רמ"י לצורך התקשרות עם רמ"י בחוזה חכירה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סמוך למועד המסירה או במועד אחר שייקבע ע"י החברה, מתחייב הקונה לחתום עם רמ"י על חוזה חכירה כנ"ל ולמלא אחר כל יתר התנאים שייקבעו ע"י רמ"י בקשר לכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע על ידי החברה. לחלופין, ייתכן שבהתאם להנחיות ונהלי רמ"י תידרש החברה לבצע העברה של זכויותיה בנכס לקונה, ובמקרה כאמור הצדדים יפעלו כנדרש לשם ביצוע הרישום בשינויים הנדרשים ועל פי ההנחיות והנהלים כלעיל.

7.3.

החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין שני מועדים אפשריים, ובהם ייקבע היום, השעה והמקום שבו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על מסמכי הרישום, והקונה יתאם עם החברה את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן: "**מועד הרישום**"). ככל שלא יעלה בידי הקונה לתאם עם החברה מועד מבין המועדים הנקובים בהודעת החברה כאמור לעיל, יודיע על כך הקונה לחברה מבעוד מועד, והצדדים יתאמו מועד חלופי שיחול לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד המאוחר אשר היה נקוב בהודעת החברה. מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ-14 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, וכן להצהיר ולחתום על כל מסמך שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום, כפי שיידרשו באותה עת על-ידי לשכת רישום המקרקעין.

7.4.

לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצד הקונה, על כל המשתמע מכך, החברה תהיה רשאית לדרוש מן הקונה את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מן הצורך לקבוע מועד נוסף.

לא הופיע הקונה במועד הרישום, ואף לא במועד נוסף שייקבע על ידי החברה לצורך כך או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה, לא תחול על החברה כל אחריות בגין העיכוב שייגרם במועד הרישום ובגין הנסיבות הנקובות דלעיל בלבד.

7.5.

לפני הרישום מתחייב הקונה להמציא לחברה אישורים מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, המופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי שולמו במלואם כל המיסים והתשלומים, כאמור בסעיף 9 להלן, אשר תשלומם מוטל על הקונה, וזאת לתקופה שעד חודשיים לאחר המועד בו יחתום הקונה בפועל על מסמכי הרישום.

7.6.

נגרמו עיכובים בביצוע פעולות הרישום האמורות בסעיף 6 לעיל ובסעיף 7 זה עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ואשר החברה לא יכלה למנוע את קיומן, כגון עיכובים שייגרמו מאחת או יותר מהסיבות הקבועות בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית, עיכובים כתוצאה מכך שלא הושלמה בניית בניינים נוספים המיועדים להירשם במסגרת הבית המשותף וכיו"ב, לא תבואנה

התקופות שבהן חלו עיכובים כאמור כתוצאה מנסיבות אלה בחישוב התקופות לביצוע פעולות הרישום כלעיל, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 6' לחוק המכר.

8. התמורה

8.1. תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכומים המפורטים בסעיף 5 לנספח א' (להלן: "**התמורה**").

8.1.1. התמורה תשולם באופן ובמועדים כמפורט בסעיף 5 לנספח א'.

8.1.2. במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה, בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 4.6 לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד התשלום הנקוב בהודעת ההקדמה.

8.2. הקונה רשאי להקדים את מועדי תשלומי התמורה המפורטים בנספח א', ובלבד שסך התשלום לא יפחת מ-100,000 ₪. הקדים הקונה תשלום כאמור, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, ומובהר כי הצמדת התשלום שהוקדם יבוצע ליום התשלום בפועל, והחברה לא תגבה מהקונה הפרשי הצמדה נוספים וריבית.

8.3. כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

התשלומים הראשונים שישולמו על ידי הקונה לחברה על חשבון התמורה, עד לשיעור של 20% מהתמורה, ישולמו ללא הפרשי הצמדה; כל תשלום מעבר לשיעור האמור יוצמד כדלקמן: אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף 5.2 לנספח א' (להלן: "**המדד הבסיסי**"), ישלם הקונה לחברה מחצית מאותו סכום כשהוא מוגדל או מוקטן באותו שיעור בו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן: "**הפרשי הצמדה**"), ואילו המחצית השנייה של אותו סכום, תשולם ללא הפרשי הצמדה, ובלבד שסך התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בסעיף 5 לנספח א'. "**המדד החדש**" כלעיל משמעו - המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.

על אף האמור, מובהר כי ההצמדה למדד כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה, ואולם הוראות סעיף זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה נוכח נסיבות התלויות ברוכש.

למען הסר ספק מובהר כי הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד מהתמורה והחברה תזקוף כל תשלום שישולם על ידי הקונה תחילה עבור הפרשי ההצמדה שחושבו עד למועד ביצוע התשלום ואת יתרת התשלום תזקוף על חשבון התמורה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שבאופן אובייקטיבי לא תהא באפשרותו של הקונה לחשב את הפרשי ההצמדה במועד פירעונו של סכום כלשהו כאמור, וככל שבמועד הפירעון ישלם הקונה לחברה את קרן התשלום בהתאם לתנאי ההסכם, אזי איחור בביצוע תשלום הפרשי ההצמדה, שאינו עולה על 14 ימים ממועד דרישת החברה לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל, לא יהווה הפרה של ההסכם והקונה לא יהיה חייב בתשלום ריבית על סכום הפרשי ההצמדה כאמור.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מובהר כי מסירת הנכס כאמור בהסכם זה לעיל מותנית בתשלום מלוא התמורה, לרבות מלוא הפרשי ההצמדה.

8.4. מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הסכומים הנקובים בסעיפים 5, 6 ו-7 לנספח א' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. מוסכם בזאת כי אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ. הודע לקונה כי החברה תשלם עבורו מתוך התמורה את עלויות הוצאת הבטוחה המפורטת בנספח א', ויחול לעניין זה האמור בנספח ה' להסכם

8.5. הקונה ישלח לחברה הודעה עם ביצועו של כל תשלום, בהתאם לקבוע בסעיף 8 לנספח א' להסכם זה.

8.6. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

9. מיסים ותשלומים

9.1. החברה תישא, בגין התקופה שעד מועד המסירה, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניינים, בכפוף לאמור בסעיפים 9.2 ו-9.3 להלן.

הקונה ישא, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הנכס ו/או על המחזיק בו על פי כל חיקוק, ואשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל סלילה ו/או תיעול ו/או שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול, ובכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה.

כן יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לנכס ו/או לבניינים ע"י רשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת כגון, חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב, ובתשלומים בגין הרכוש המשותף כקבוע בסעיף 9.4 להלן.

בנוסף, יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בהיטלי פיתוח שיוטלו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניינים על ידי הרשות המקומית או כל רשות אחרת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.6 להלן.

מובהר כי המיסים כלעיל המוטלים על הקונה בגין הקרקע ו/או הבניינים יחולו עליו לפי חלקו היחסי בהם.

9.2. מוסכם כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור ברישא לסעיף 9.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים ו/או בתוספת להם שיוטלו מכוח חוק ו/או תקנות ו/או חוקי עזר על רוכשי דירות, ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס או למכירתו לקונה וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ואילך. במקרה שבחוק ו/או בתקנות ו/או בחוקי העזר לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור – יישאו הצדדים בתשלום הנ"ל בחלקים שווים.

9.3. למרות כל דבר נוגד האמור לעיל, לעניין היטלי השבחה יחולו ההוראות כדלקמן:

החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניינים מכוח תוכניות בניין עיר מכוחן הוצא היתר הבניה לפרויקט ושאושרו לפני חתימת הסכם זה.

הקונה יישא בכל היטל השבחה שיוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניינים מכוח תוכניות בניין עיר שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה, ו/או לאחר קבלת היתר הבניה לבניין, למעט בגין תכניות בניין עיר אותן תיזום ו/או תממש החברה.

להסרת ספק מובהר, כי הקונה לא יידרש לשאת בתשלום היטל השבחה שיחול בגין היתר הבניה או היטל השבחה שעילתו אישור בקשה לתיקון תב"ע או הקלה שתממש החברה שלא לבקשת הקונה, או היטל השבחה בגין זכויות בניה נוספות ובלתי מנוצלות שיהיו שייכות לחברה.

9.4. הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לניהול, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיקות, ניקיון, תאורה, ושמירה של הרכוש המשותף בבניינים ובפרויקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניון, בקירות החיצוניים, בחדר המדרגות, בחלק המשותף בגגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל שישנה), במערכות הגנרטור, בגז, בחשמל, באינסטלציה (לרבות: מים, ביוב ותיעול), בתאורה ובמערכת הסולרית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבית המשותף או בפרויקט.

מובהר כי עד להשלמת כל הבניינים יתחלקו הוצאות האחזקה כלעיל בין בעלי הזכויות בנכסים בבניינים שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בנכסים שנבנו בהם לרוכשים.

מוסכם כי לגבי נכסים בבניינים שטרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהם ואשר החברה יכולה להוכיח כי לא עשתה שימוש בהם בפועל, תישא החברה בחלק יחסי מהוצאות האחזקה של הבניינים בגינם עד למועד המסירה לגביהם בהתאם לחלקם של אותם נכסים ברכוש המשותף. אין החברה רשאית לפטור עצמה מהוצאות המוצאות על שימוש בפועל ברכוש המשותף, כגון מים, חשמל, סולר, תיקונים וכיו"ב –

החברה תהיה רשאית, לבחירתה, לבצע בעצמה את השירותים המפורטים בסעיף זה לעיל או חלקם במהלך תקופת האכלוס הראשונית של הבניינים ועד למועד שייקבע על ידה, ובמקרה זה ישלם הקונה לחברה, החל ממועד המסירה, את חלקו היחסי בהוצאות אספקת השירותים כנ"ל, בשיעור שייקבע על ידי החברה ובכפוף לדין. האמור לעיל כפוף לכך שהשירותים שיינתנו ע"י החברה ועלותם לקונה יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור ובפרויקט בעל מאפיינים דומים.

9.5. החברה תישא במס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לקונה.

הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין וזאת בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ולשלם לרשויות המס בהתאם לשומה העצמית בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

במועד חתימת הסכם זה ימסור הקונה לחברה את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח על העסקה לרשויות המס, וכן יחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח, על מנת שהחברה תערוך ותדווח את השומה עבור הקונה. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה. על אף האמור לעיל, מובהר כי לא תחול על החברה כל אחריות לתוכן הדיווח על העסקה לרשויות המס, לגובה השומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיה בקשר לכך וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל של החברה, ברשלנות או בזדון.

כן ידוע לקונה כי אם וככל שייערכו שינויים להסכם בעתיד, ייתכן כי חלקם יחייב דיווח לרשויות המס, וכי קבלת ייעוץ האם שינויים להסכם טעונים דיווח, ומתן דיווח מתאים הינם באחריותו הבלעדית של הקונה.

9.6. התמורה בהסכם זה, בקשר לעבודות הפיתוח כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבנייה שהוצא/יוצא לבניית הבניינים.

כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, שלא עקב עבודות בנייה המבוצעות ע"י החברה בפרויקט, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכיוצ"ב שאינם כלולים בהיתר הבנייה או במפרט כלעיל (להלן: **"עבודות הפיתוח הנוספות"**), החל מיום חתימת הסכם זה, יחול על הקונה בלבד והקונה ישלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שוטלו ע"י הרשויות בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות או החברה.

הואיל והחברה עשויה להידרש לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות כמפורט בסעיף זה לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת תוך 30 ימים מכל דרישת תשלום.

10. ייפוי כוח

10.1. הקונה מתחייב לחתום בפני עורך דין על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג' ולהמציא לחברה, במעמד חתימת הסכם זה, את מקור יפוי הכח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י עורך דין.

מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להורות לקונה לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר בפני נוטריון בנוסח הנ"ל המייפה את כוחם של החברה ו/או הבנקים ו/או עורכי הדין. במקרה כזה שכר הנוטריון עבור חתימתו על ייפוי הכח הנוטריוני יחול על החברה.

10.2. יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערת אזהרה וחתימה על הצהרה למס שבח - במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, חתימה על חוזה חכירה, רישום בית משותף וחתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו, רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום משכנתא על זכויות הקונה בנכס, רישום ההערה לטובת משרד הבינוי והשיכון וכו'.

האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

10.3. מובהר בזה כי האחריות לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, ומתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו. הקונה יחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בכך בכל מקרה בו יתבקש על ידי החברה לעשות כן, בהתאם לקבוע בהסכם זה.

11. העברת זכויות

11.1. החברה לא תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אלא אם תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שהעבירה על פי הסכם זה. העבירה החברה את התחייבויותיה ו/או זכויותיה כלעיל, תודיע על כך לקונה בכתב.

11.2. עד לתום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 15.3 להלן) לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן: "הנעבר"), בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 15.3 להלן.

לאחר תום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 15.3 להלן), וככל שעד למועד זה טרם בוצע הרישום, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לנעבר, בתנאי שיקבל את הסכמת החברה להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות וההתחייבויות של הקונה לאחר תום תקופת המגורים, כפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה במלואן וכן שהקונה והנעבר ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן. ואלה המסמכים והאישורים:

11.2.1. חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס לנעבר.

11.2.2. הקונה שילם את מלוא התמורה, והמציא אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים על הנכס ו/או שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.

11.2.3. שני עותקים של יפוי כח, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.

11.2.4. כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה, ותשלום דמי טיפול לחברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת. לבקשתו של הקונה תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות.

11.2.5. אישור מאת בנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או נגררה) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הנ"ל.

11.2.6. אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכות בנכס לנעבר, ובמקרה של קיצור תקופת המגורים, אישור מטעם ועדת החריגים של משרד הבינוי והשיכון.

11.2.7. אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לקונה - בוטלה.

11.2.8. אישור בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.

11.2.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

12. הבטחת כספי הקונה

12.1. לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: **"חוק המכר הבטחת השקעות"**) זכאי הקונה להבטחת הכספים שישלם לחברה על חשבון התמורה באחת מהדרכים הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא או רישום, הכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהתאם לקבוע בהסכם לעניין זה.

12.2. החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הקונה על חשבון התמורה (למעט המע"מ) בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ע"י הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לענין זה המפקח על הביטוח (להלן: **"הבטוחה"**), כמפורט בסעיף 10 לנספח א' ויחולו עליה כל החובות החלות על מוכר (כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות) על פי החוק ובהתאם להוראות המכר. החברה תמסור לקונה את נוסח הבטוחה.

12.3. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או החברה לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על ויתור על זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות על פי חוק המכר.

12.4. החברה תהיה רשאית, בכל עת ולפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות והודעה תשלח לקונה בכפוף לסעיף 12.2 לעיל ובהתאם להוראות סעיף 2א לחוק המכר הבטחת השקעות. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור, מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה לחברה עם דרישתה הראשונה, כנגד קבלת הבטוחה החלופית ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה מאת החברה.

12.5. במקרה בו יפעל הקונה לרישום הערת אזהרה לטובתו בקשר עם הסכם זה, עלול הדבר לעכב את הליכי התכנון והחלוקה של הקרקע ואת הליכי רישום הבית המשותף, לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי רוכשים אחרים והגורם המלווה ולהסב לה נזקים כבדים, וככל יוכח כי אלו נגרמו בעטיו של הקונה, יישא הקונה בנזקים אלו. הבטוחה הוצאה לטובת הקונה בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך, והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל. התחייבותו של הקונה כלעיל מותנית בכך שניתנה לקונה הבטוחה כאמור בסעיף 12.2 לעיל. במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם

זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 10 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.

12.6. החברה תפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות (להלן בסעיף זה: "ההודעה"), ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס ורישומו יימחק, בהתקיים התנאים האמורים בהודעה. עם קבלת ההודעה תעבירה החברה לקונה.

12.7. מוסכם בזאת כי בכפוף להוראות ההסכם שיחתם עם הגורם שינפיק את הבטוחה ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים המגיעים מהקונה בגין הנכס ומילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י הוראות הסכם זה, הרי שלאחר מסירת החזקה בנכס לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה, השבתה לחברה של הבטוחה שנמסרה לקונה וביטולה (מבלי ששולם מכח הבטוחה כל תשלום עד לאותו מועד) והתקיימות כל התנאים האמורים בהודעה לפי המאוחר מבניהם, תנקוט החברה בכל הפעולות הדרושות על פי דין על מנת שהגורם האמור ימסור לקונה אישור על כך שהנכס משוחרר מהשעבוד החל לטובתו. הקונה יחתום על כל מסמך אשר יידרש על ידי הגורם המלווה להשבה או ביטול של הבטוחה, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי להוסיף על תנאי הביטול של הבטוחה.

13. הפרות ותרופות

13.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.

13.2. בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה יפר הוראה מהוראות הסכם זה ובכלל זאת לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה, והקונה לא עשה כן בתוך 10 ימים ממועד שליחת הדרישה, לעשות כל וכל אחת מהפעולות הבאות: להורות על ביטול הסכם ולמכור את הנכס לאחר בהתאם להוראות המכרז, למנוע בעד כניסתו של הקונה לנכס, לעכב את מסירת הנכס לידי ולדרוש את פינוי מהנכס, הכל לפי בחירת החברה.

13.3. מוסכם בזאת כי במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

במקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, ובכלל זה זכותה של החברה לפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 13.3 זה, תשיב החברה לקונה את הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד על חשבון התמורה בערכם הריאלי.

סכומי מע"מ ששולמו ע"י הקונה לחברה בגין הסכם זה יושבו לקונה. הסכומים כלעיל יוחזרו לקונה בתוך 45 ימים לאחר פינוי הנכס על ידי הקונה, כשהוא נקי וריק מכל אדם וחפץ, וזאת במקרה שהחזקה בנכס נמסרה לידיו, ואם החזקה טרם נמסרה תוך 45 ימים מיום ביטול ההסכם.

בוטל ההסכם ע"י החברה כלעיל, הקונה יחתום על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם, יחזיר לחברה את הבטוחה ופנקס השוברים ו/או יגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובתו, וכן יסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת. לא פעל הקונה כאמור לעיל תהיה החברה זכאית לבצע את הפעולות כלעיל בהתאם לדין, בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון.

13.4. במקרה של איחור במסירת הנכס לקונה שלא מהסיבות המנויות בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, יחולו הוראות אלה: לא עלה האיחור על חודש ממועד המסירה הצפוי, לא יהיה הקונה זכאי לכל תרופה; עלה האיחור על חודש ממועד המסירה הצפוי - יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה פיצוי בהתאם לקבוע לעניין זה בחוק המכר בעבור כל חודש או חלק ממנו בגין התקופה שמתום חודש ממועד המסירה הצפוי.

13.5. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים, מחושבת ממועד הפירעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל, בהתאם לקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים) התשפ"ב – 2022 (להלן: "**הריבית**") אשר תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה. מובהר כי כל תשלום שישולם באיחור ייזקף ראשית על חשבון הריבית ולאחר מכן על חשבון הסכום שבפיגור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים, יזכה את החברה בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את החברה בריבית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מיום האיחור הראשון. אין באמור כדי להקנות לרוכש זכות לחרוג מהוראות הסכם זה, ובכלל זאת ממועדי התשלומים הקבועים בו או מהסעדים המוקנים לחברה במקרה של פיגור כאמור.

13.6. החברה תהיה רשאית לקזז רק את הפיצוי המוסכם.

13.7. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת העומדת לו לפי כל דין.

14. כללי

14.1. מתחייב הרוכש שלא לבצע ו/או להתיר ביצועם של שינויים העלולים לפגוע במראה החיצוני של הבניין ו/או בקונסטרוקציה ו/או במתקנים ובמערכות של הבניין ו/או

בקירותיו החיצוניים ו/או לפגוע בערכו של הבניין ו/או בפרויקט, ובכלל זאת לא יהיה רשאי הרוכש לשנות גודל ומיקום חלונות, מרפסות, לפתוח או לסגור מרפסות, פתחים, התקנת מנועי מזגן, לשנות צבע מעקות, מסגרות וכדומה ולבצע כל שינוי בדירה הדורש היתר בניה וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה; ואף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה במידה והדבר נעשה ללא קבלת היתר בניה ויתר האישורים הנדרשים על-פי דין (ככל שידרשו) וזאת על מנת לא לפגוע ברישום הבית המשותף. תהא החברה רשאית לדרוש מן הרוכש פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שהוכח שנגרמו עקב ביצוע שינוי שלא בהתאם לאמור לעיל.

בתקנון הבית המשותף תהא החברה רשאית לקבוע כי לאחר גמר בנית הפרויקט ורישום הבניין כבית משותף תידרש הסכמת הרשויות וכן הסכמת נציגות הבית המשותף, בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף כאמור.

14.2. במקרה שהקונה יבקש מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הנכס (להלן: "**הבנק**"), החברה לא תסרב ליתן הסכמתה לכך בכפוף לכך שהקונה ימלא אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

14.2.1. בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה. לבקשת הקונה יועבר לעיונו נוסח הבקשה.

14.2.2. ישלם לחברה קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל סך של לפחות 100,000 ₪ מהתמורה בהתאם להוראות בנק ישראל, כאמור בנספח א' להסכם.

14.2.3. ההלוואה תינתן לקונה על ידי אותו הבנק, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה הודע, שההלוואה ניתנת על ידי הבנק על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי הבנק בלבד ועל כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומי התמורה המפורטים להסכם זה. עלויות בגין הסבת ערבויות לטובת הבנק תשולמנה על ידי הקונה.

לאחר שימלא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק בנוסח המקובל אצלה ואצל הבנק, לפיה לא תאשר החברה העברת זכויות בנכס ללא הסכמת הבנק וכן תודיע לבנק מראש על מועד הרישום ותאפשר לו לרשום באותו מועד משכנתא לטובת הבנק על זכות הקונה בנכס.

14.3. מובהר כי הקונה יידרש לשאת בכל האגרות והתשלומים שיידרשו לצורך רישום המשכנתא לטובת הבנק, הקונה ישלם את העמלה שתידרש ע"י הבנק המלווה בקשר עם לקיחת המשכנתא ע"י הקונה כמו עמלה בגין כתב הוראות בלתי חוזרות מהבנק המלווה

ו/או הסבת בטוחה ו/או כל עמלה אחרת. אין באמור בכדי לגרוע מחובת מילוי מלוא התחייבויות הקונה ע"פ הסכם זה אף אם לא תאושר הלוואה כאמור. יובהר, החברה תישא בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא.

14.3.1. לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.

14.3.2. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974.

14.4. הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים לו מהחברה כנגד סכומים שיגיעו לחברה, ככל שיגיעו ממנו, לרבות על פי הסכם זה ו/או הדין.

14.5. במקרה בו יגיע לקונה תשלום כלשהו מהחברה על פי הסכם זה, ישולם התשלום לקונה בניכוי כל מס כדין, ככל שיחול, אלא אם ימציא הקונה לחברה אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור.

14.6. החברה תהא רשאית לשלם תחת הקונה תשלומים כלשהם החלים על הקונה על פי הסכם זה, ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, ובלבד שאי תשלומם של התשלומים כאמור עשויים לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. במקרה שהחברה תשלם תחת הקונה תשלום כלשהו כאמור לעיל ובכפוף להמצאת אסמכתא לתשלום, יחזיר הקונה לחברה את סכום המס או ההיטל או התשלום הנ"ל בתוך 10 ימים מדרישתה הראשונה, בתוספת ריבית כהגדרתה בסעיף 13.5 לעיל ויעמדו לקונה כלפי החברה אותן טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

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

14.8. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מההסכם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ופרסומים ככל שהוצגו בפניו מטעם החברה לפני חתימת ההסכם במידה שהסכם ו/או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים את התחייבויותיו הרלבנטיות על פי הסכם זה במלואן ובמועדן..

14.9.

המידע אשר נמסר על ידי הקונה לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמה במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות ולגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין, וכן כי יימסרו פרטים מהמידע לגופים נוספים אשר מסירת פרטים אלה תידרש להם לצורך ביצוע ההסכם (כגון – רמ"י, משרד הבינוי, הקבלן, הרשות המקומית, הגוף מנפיק הבטוחה, הגוף אשר ילווה לקונה כספים לרכישת הדירה וכיו"ב). הקונה יוכל לעיין במידע הנוגע לו והמצוי בידי החברה בכל עת, בתיאום מראש עם מחלקת שירות הלקוחות של החברה ומוותר בזאת על סודיות המידע כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא.

14.10.

החברה מתחייבת שלא להעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא הסכמתו.

החברה תמסור לרשות המקומית את שם הקונה, מספר זהותו, פרטי הנכס ומועד המסירה.

החברה תהיה רשאית להקים בפרויקט "דירה לדוגמא" אשר תשמש לתצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בפרויקט ו/או משרד מכירות ו/או משרד אתר ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בנכס ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ממנו ואליו לאחר מועד המסירה. יודגש, כי ה"דירה לדוגמא" תהווה מצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות המכר.

14.11.

מובהר כי משרד ארנון, תדמור - לוי מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, כי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר וכי הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי על ידי עורך דין מטעמו טרם חתימת הסכם זה. בחתימתו על הסכם זה מוותר הקונה על כל טענת ייצוג כלפי מייצגי החברה.

14.12.

הסכם זה ייכנס לתוקפו מיד בחתימת הקונה עליו וביצוע התשלום הראשון על ידו, ולאחר חתימה כאמור - פרעון הסכום אשר על פי סעיף 5.1 לנספח א' אמור להיות משולם במעמד חתימת הסכם זה, ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנ"ל.

14.13.

15. הוראות מיוחדות – דירת מחיר מטר

ידוע לקונה כי הנכס נמכר לו כ"דירת מחיר מטר" על פי נהלי משרד הבינוי. הקונה מצהיר ומתחייב כי יש בידי אישור זכאות משפר דיור או חסר דירה מאת משרד הבינוי

15.1.

ואישור זכייה, וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים הנדרשים מרוכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר מטר" כגון הפרויקט.

15.2. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בנכס, כי לא עמד במועדים הנדרשים בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שהסכם זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם כלעיל יחולו הוראות סעיף 13.3 לעיל.

15.3. ידוע לקונה, והוא מסכים לכך, כי לא יהיה רשאי למכור את הנכס לצד שלישי, וזאת מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מקבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכש הנכס), לפי המוקדם (בהסכם זה – "תקופת המגורים"). כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בנכס אשר נכרת לפני תום תקופת המגורים כלעיל.

15.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הנכס למטרת מגורים בלבד.

15.5. ככל שלקונה זכויות במקרקעין כמפורט במסמך "קריטריונים למשפר דיור" המצורף כנספח ט' לחוברת המכרז, מתחייב הקונה למכור את זכויותיו במקרקעין כנדרש על פי נספח ט' הנ"ל.

15.6. ידוע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 15.3 לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי בסך של 450,000 ₪. כמו כן, מובהר כי החברה שומרת על זכויותיה על פי כל דין היה ויגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת הוראות סעיף 15.3 לעיל על ידי הקונה.

15.7. ידוע לקונה כי בגין התחייבותו כאמור בסעיף 15.3 לעיל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה.

15.8. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה בד בבד עם חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי המצורף כנספח ד' להסכם זה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף כנספח ג' להסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 10.2 לעיל.

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

15.10. על הוראות הסכם זה יחול "היתר עסקה" בנוסח במשרדי החברה או בנוסח המוסכם אצל הצדדים או בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה. במקרה של מחלוקת בין הצדדים

יחול היתר העסקה של הבנק המלווה. אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה על נספחיו.

16. כתובות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה או בדוא"ל – ביום העסקים הבא לאחר מועד המשלוח בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה כתובת הנכס, ולצורך משלוח דוא"ל תהיה כתובתו כתובת הדוא"ל המופיעה במבוא להסכם.

הצדדים מסכימים ומאשרים בזאת שכתובת הדוא"ל כמפורט במבוא להסכם וכן כתובת הדוא"ל דרכה התקבלה אצל הקונה הודעת הזכייה לבחירת הדירה מהוות כתובת רשמית למסירת הודעות על ידי החברה מכל סוג, החברה לא תידרש להמציא אישור בדבר קריאת הודעת דוא"ל ודי יהיה באישור מסירת דוא"ל (אישור שהדוא"ל הועבר לשרת היעד), על הקונה האחריות לעדכן את החברה ככל ויחליף תיבת דוא"ל.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תיחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תיחשב כל הודעה שתישלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום: