



מתחם: 61561
בניין: _____
קומה: _____
דירה מס' זמני: _____
דגם: _____
חניה מס' זמני: _____

הסכם מכר

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

בין:

חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6347200

מרחוב אהבת ישראל 6, בית שאן

באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מר יגאל בוחבוט, ת.ז. 037389343

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד;

ל בין:

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

שכתובתם לצורך הסכם זה:

רח' _____

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל

והמוכרת זכתה במכרז במסלול מחיר למשתכן במכרז מס' צפ/2020/322 (להלן: "המכרז") וחתמה זה מכבר על חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ו/או רמ"י") בקשר למקרקעין המצויים בעיר בית שאן, מתחם מס' 61561 מגרש/ים מס' זמני 202-203 והידועים כגוש 22868 חלקות 139-140 עליהם תחול תוכנית מפורטת 203-0334888 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול מעת לעת על המקרקעין (להלן: "המגרשים ו/או המקרקעין");

והואיל

ובהתאם להסכמי החכירה והסכם הבניה שנחתם בין המוכרת לרשות ולמשרד הבינוי והשיכון, המוכרת זכאית לפתח, לבנות ולהקים על המגרש בניין ו/או בנייני מגורים בבניה רוויה (להלן: "הבניינים" ו/או "הפרויקט");

והואיל

והרוכש זכאי להשתתף במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר למשתכן וברצון הרוכש לרכוש את הממכר, כמוגדר להלן וברצון המוכרת למוכרו לקונה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

פרשנות .1

1.1. הכותרות לסעיפי חוזה זה הינו לצורכי נוחות בלבד ואינן מהוות חלק הימנו ולא ישמשו בכל מקרה לצורך פרשנות של חוזה זה.

1.2. המסמכים המצורפים לחוזה כנספחים, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3. בחוזה זה:

דירה – בת ___ חדרים, בקומה _____, בבניין _____, מגרש _____, מתחם 61561 על הצמדותיה כמסומן באופן זמני בתרשים, כמס' _____.

חניה- כמסומן באופן זמני בתרשים כמס' ____.

חלקה _____ בגוש 22868.

תוכנית מפורטת מס' 203-0334888 על כל שינוי בר תוקף שיחול מעת לעת.

היתר בניה מס' _____ מיום _____.

התוכנית המצורפת לחוזה זה **כנספח ב'**.

מגרש מס' _____ עליו הוקמו / מוקמים / יוקמו המבנים כמסומן בתרשים, בכפוף לשינויים קלים בעקבות מדידות שתערכנה ע"י המוכרת ו/או כל רשות מוסמכת, לצורך תיחום גבולות המגרש והמגרשים השכנים לו.

המפרט הטכני המצורף לחוזה זה **כנספח ג'** ושלא יפחת מהוראות מפרט "מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב" שצורף לחוברת המכרז.

כל החלקים של המבנה אשר על פי טיבם יועדו על ידי החברה לשימוש משותף של כלל הרוכשים בפרויקט או רק לחלקם במסגרת רישום הבית המשותף שיירשם. לרבות אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקירות החיצוניים, חדרי המדרגות, המעליות ופיר המעלית, לובי כניסה ראשית, מתקני מערכות מרכזיות, מתקנים ומערכות משותפות, מעברים וחלקת הגגות שעליהם מתקנים משותפים בלבד ואשר לא הוצמדו לאיזה מיחידות הפרויקט והכל בכפוף להוראות הדין.

לשכת רישום המקרקעין ב – נוף הגליל.

המועד המצוין ב**נספח ד"**.

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, על תיקונו השונים, כפי שהיו בתוקף במועד החתימה על חוזה זה.

"הממכר" או "הדירה" -

"המקרקעין" -

"תכנית בנין ערים" -

"היתר בניה" -

"תוכנית הממכר" -

"המגרש" -

"המפרט" -

"הרכוש המשותף" -

"לשכה" -

"מועד המסירה" -

"חוק המכר דירות" -

1.4. **רשימת נספחים:**

1.4.1 נספח א' - נסח רישום.

1.4.2 נספח ב' - תשריטי מכר.

1.4.3 נספח ג' - מפרט טכני.

1.4.4 נספח ד' - נספח תמורה ולוח תשלומים.

1.4.5 נספח ה' - ייפוי כח בלתי חוזר קונים.

- 1.4.6 נספח ו' - נספח ייצוג.
- 1.4.7 נספח ז' - הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק מכר.
- 1.4.8 נספח ח' - הוראות שימוש ותחזוקה.
- 1.4.9 נספח ט' - ביקורים באתר.
- 1.4.10 נספח י' – נספח ליווי.
- 1.4.11 נספח יא' – נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת.
- 1.4.12 נספח יב' – כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת.
- 1.4.13 נספח יג' – תצהיר חסר קרקע.
- 1.4.14 נספח יד' – נספח חניית נכים.

2. התקשרות הצדדים

- 2.1 המוכרת מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת המוכרת את זכויות החכירה בממכר, באופן הנקוב להלן, ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 2.2 ניתנה לקונה האפשרות לבקר במגרש במצבו בעת חתימת חוזה זה, לראות ולבדוק אותו בהתאם למצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני לרבות תוכניות הבניין ותוכניות הממכר, את כל הפרטים והמפרטים המתייחסים אליהם וכל מסמך ו/או פרט שיש בו להשפיע על החלטתו להתקשר עם המוכרת בחוזה זה ומצאם מתאימים למבוקשו מכל הבחינות, בכפוף לקבלת הזכויות בהם, בהתאם להוראות חוזה זה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובא בזה לידיעת הקונה, כי על המגרש חלה תכנית בנין ערים ו/או תוכנית מפורטת העומדת לעיונו. על תכנית בנין ערים זו ו/או התוכנית המפורטת, יחולו הוראות תנאי הסכם זה להלן ובפרט זה הוראות סעיף 3 והוראות סעיף 15 להלן.
- 2.3 הודע לקונה, כי לצורך מימון הבניה יצר ו/או ייצור המוכר לטובת גוף מממן ו/או בנק למשכנתאות, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא על המגרש. הודע לקונה כי לבנק הנ"ל אין כל מחויבות בקשר לבניה ו/או הסכם זה.
- הקונה יהיה זכאי לקבלת מכתב החרגה מהבנק ו/או מהגוף המממן בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר דירות לטובתו תרשם המשכנתא כאמור לעיל, לפיו בכפוף למסירת הדירה לאחר השלמת בנייתה לקונה, תשולם מלוא התמורה ע"י הקונה למוכר לחשבון הגוף המלווה וביטול הערבויות אשר הוצאו על ידי הגוף המלווה לקונה - לא תחול המשכנתא על הדירה.
- 2.4 בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן בחוזה זה ולביצוען של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת המוכרת כלפי הקונה כי:
 - 2.4.1 הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות ל-98 שנים על במקרקעין, בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין רמ"י בקשר עם המקרקעין וכי הקרקע חופשית מכל שעבוד, עיקול או תביעת זכות לזולת, ופרט להערות אזהרה ו/או שעבודים אשר ירשמו לזכות רוכשי יחידות אחרים בקרקע ו/או לטובת בנקים למשכנתאות, אשר נתנו ו/או יתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות.
 - 2.4.2 הבניין יבנה והממכר יימסר לקונה והזכויות בממכר תרשמנה על שמו של הרוכש, באופן האמור להלן בחוזה זה.

3. הצהרות המוכרת

- 3.1 המוכרת מצהירה, כי זכויותיה במקרקעין ובממכר נקיים מכל שיעבוד, עיקול, וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט שעבודים שנרשמו לטובת יסודות נדל"ן ופתוח מאסטר ב+ג שותפות

מוגבלת מסי שותפות 540292745 ואיילון חברה לביטוח בע"מ ח.צ 520042169 (להלן: "הבנק המלווה" ו/או "הגוף המלווה"), על פיהם שועבדו זכויותיה של החברה במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק ו/או הגוף המלווה.

3.2 הממכר יבנה בהתאם להיתר בניה שניתן ו/או יינתן או כפי שישונה כדין, בכפוף להוראות הסכם זה, הוראות המכרז ולהוראות כל דין.

3.3 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

4. הצהרות הרוכש

4.1 הרוכש ראה ובדק את המקרקעין, הפרויקט, המתחם, כהגדרתו לרבות מיקומו וסביבתו ואת תוכנית המתאר והתב"ע החלות על המקרקעין, את תיאור הבניין והממכר כמופיע במפרט ואת התוכניות והנספחים המצורפים לחוזה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר לרבות אך לא רק, כל הפרטים התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים והסביבתיים בקשר עם המקרקעין, הפרויקט, הבניין, הממכר, יתר היחידות בפרויקט, ההסכם והתשריט ומצאם מתאימים למטרותיו.

4.2 הובא לידיעת הרוכש כי הפרויקט במסגרתו נרכש הממכר הינו פרויקט המשלב שטחי מסחר ותעסוקה לרבות צמידויות, חניות, שבילים, גינות, שטחי פריקה והעמסה וכיוצ"ב אשר ישמשו את שטחי המסחר. הרוכש מודע לכך, כי ייתכנו רעשים ו/או ריחות ו/או תנועה ערה של רכבים ו/או אנשים בשעות פעילות שטחי המסחר.

4.3 כן ידוע לו כי בנוסף לאגף המגורים יוקמו בפרויקט אגפים המיועדים למסחר, משרדים ותעסוקה וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו.

בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד.

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

בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שימשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

4.4 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו ועמידתו של הרוכש במלוא תנאי הסכם זה תוענק לרוכש זכות חכירה בממכר כהגדרתו בחוזה זה ונספחיו.

4.5 הממכר ישמש למטרת מגורים, על פי המותר על פי דין ובהתאם לתב"ע ו/או להיתר הבניה שניתן ו/או כפי שישונה כדין ובכפוף להוראות המכרז והדין.

4.6 במעמד חתימתו על הסכם זה יחתום הרוכש על יפוי כח בלתי חוזר, המצורף כנספח ה' להסכם זה, במסגרתו יאפשר למוכרת ו/או באי כוחה, בין היתר, לרשום הערת אזהרה לטובתו, למחוק את ההערה - ככל שנרשמה, הכל על פי הוראות הסכם זה ותנאיו.

- 4.7 לא ידוע לרוכש על איזושהי מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת את זכויות החכירה בממכר וכן מצהיר הרוכש, כי איננו נתין זר כהגדרתו בחוק.
- 4.8 הודע לרוכש כי בכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כן ידוע לקונה, כי יתכן ושטחי החניה ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה, זכות מעבר ברכב וברגל או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או לדיירי בניינים אחרים לרבות לטובת שטחי המסחר והמשרדים. כן ידוע לקונה, כי ייתכן ובשלבים הראשונים של בניית הפרויקט תהא כניסה זמנית לחניה ו/או חניה זמנית ואילו הכניסה הסופית והחניה הסופית יקבעו במועד מסירת הדירה.
- 4.9 ידוע לרוכש, כי הינו רוכש את הזכויות בממכר נשוא הסכם זה בלבד, וכי מעבר לזכותו בממכר זה וחלקו היחסי ברכוש המשותף אין לרוכש זכויות כלשהן בבניין ו/או בפרויקט, ואין הוא נהנה מזכויות בניה ו/או מזכות ייחודית כלשהי ברכוש המשותף או בחלק ממנו וכי המוכרת רשאית לנהוג ביתר היחידות הנבנות בפרויקט כרצונה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.10 הודע לרוכש כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא יכולה לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרון הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין ובלבד שלא תפגע זכותו של הרוכש בדירה גופא ובהצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 4.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל או בכל מקום אחר בחוזה זה, חלק הגג שאינו כולל מתקנים משותפים או מוצמד ליחידות הנמכרות על כלל הזכויות שבו יהיה שייך למוכרת אשר תהא רשאית לעשות בו בהתאם לשיקול דעתה הסביר בהתאם להוראות הדין.
- 4.12 הודע לרוכש כי ייתכן ומתוך השטחים המשותפים בבניין יופרשו לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או בהתאם לדרישת הרשויות השונות, שטחים להקמת מתקנים שונים כגון חדרי תקשורת, צובר גז, חדר גנרטור, דודי שמש, קולטים, מאגרים, חדרי מדרגות, פיר מעלית ומעליות וכל מתקן אחר הנדרש לצורך שימוש כלל דיירי הבניין או הפרויקט ובהתאם לצורכי התכנון ולשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 4.13 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.13 לעיל, הובא לידיעת הרוכש כי ייתכן ועל פי דרישת הרשויות תבנה המוכרת בעבור חברת חשמל חדר טרנספורמציה לצורך אספת חשמל לפרויקט ולבניינים שבו ו/או יבנה על ידי מתקנים לצורך הקמת צובר גז ו/או יחידות לצורכי תקשורת, טלוויזיה בכבלים או תקשורת מחשבים אשר יועמדו לשימושן ו/או בעלותן של החברות הנ"ל על פי הסכמים הנהוגים עימן (להלן: "**מתקני הבית המשותף**"). המוכרת תכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות לעניין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להעניק לחברות הנ"ל זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה וכל זכות אחרת שתידרש על ידן לצורך מתן השירותים הנ"ל ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר, כי מיקום מתקני הבית המשותף כאמור לעיל יצוינו במפרט הטכני. במקרה של שינוי מיקומם של מי מהמתקנים, מתחייבת המוכרת להודיע על כך לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונים לקונה ע"פ כל דין.
- 4.14 הודע לרוכש כי עד מסירת החזקה בממכר, המוכרת רשאית ללא הסכמתו, להעביר דרך הממכר והמקרקעין, בעצמה או על ידי רשות או גוף אחרים, צינורות, הסקה, גז, טלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים, טלפון ו/או אינטרנט, קווי חשמל, תיעול, ניקוז ומים וכל מתקן אחר נדרש בין כאלה המשרתים את יחידת הרוכש ובין כאלה המשרתים יחידות אחרות בפרויקט וכי הרוכש לא יפריע ו/או ימנע ו/או יעכב את ביצוע הפעולות לעיל לרבות כניסת כל הגורמים הרלבנטיים למקרקעין ו/או לממכר הנרכש על ידו לצורך ביצוע האמור ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

4.15 ידוע לרוכש, כי המוכרת התקשרה עם יסודות נדל"ן ופתוח מאסטר ב+ג שותפות מוגבלת, מס' שותפות 540292745 ו – איילון חברה לביטוח בע"מ, ח.צ 520042169 בהסכמי ליווי לבניית הפרויקט, וכי המקרקעין שועבדו לטובת גופים אלה. הרוכש מתחייב לחתום על **נספח י'** להסכם זה ועל כל מסמך נוסף אחר שיידרש על ידי גופי ליווי כמקובל בפרויקט מלווה, והינו מתחייב לפעול על פיהם, ולקיים כל תנאי שייקבע על ידי גופי הליווי לצורך הנפקת בטוחות על פי חוק מכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

4.16 הודע לרוכש כי הדרך היחידה לביצוע תשלומי התמורה בגין הממכר הנרכש על ידו הינה באמצעות פנקס שוברים אשר יימסר לידיו וכי רק בגין תשלום שישולם באמצעות פנקס השוברים תונפק בטוחה על ידי הגוף המלווה.

4.17 הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

5. הבניה

5.1 בכפוף למילוי מלוא חיובי הרוכש על פי הסכם זה, מתחייבת המוכרת להקים ולהשלים את בניית הממכר בהתאם לתב"ע, התוכניות, ההיתר והמפרט הטכני ובהתאם לתקני הבניה המחייבים במועד חתימת הסכם זה ו/או הוצאת היתר הבניה ו/או מועד ביצוע הבניה והכל בכפוף לכל שינוי ו/או התאמה שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או כאלה הניתנים לשינוי ביוזמת המוכרת על פי הוראות הסכם זה ונספחיו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובכפוף להוראות המכרז והדין.

5.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה/יחידה לבין המפרט או תשריט הדירה/יחידה המצורף לחוזה זה **כנספח ב'** (להלן: "**התשריט'**") יגבר התיאור המופיע במפרט.

5.3 הובהר ומוסכם בזה כי השטח הקובע ביחס לשטח הדירה/יחידה הנרכשת מכוח הסכם זה הינו השטח המופיע במפרט הטכני המצורף כנספח להסכם זה. סטיות עד 2% בין שטח הדירה שבתוכניות לבין השטח בפועל ו/או עד 5% בין מידות האבזורים כמצוין במפרט לבין מידות האבזורים בפועל ו/או סטיות המותרות בהתאם לחוק המכר דירות ו/או כל חוק שיבוא במקומו לא יחשבו כאי התאמה ולא יהוו הפרת התחייבות כלשהי ו/או הפרת חוזה מצד החברה.

5.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר לקונה כי התחייבות המוכרת כלפי הקונה הינה לבניית הממכר (על הצמדותיו).

5.5 המוכרת תהיה רשאית לבנות את הפרויקט, כולו או חלקו, בעצמה ו/או באמצעות קבלן מטעמה הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט ובכלל זה, לבצע עבודות אחרות בכל חלק אחר של הפרויקט לרבות בניית בניינים סמוכים, ביצוע עבודות השלמה בדירות נוספות, שאינן הממכר, באותו בניין והקמת בניין בשלבים בכפוף לעמידה במועד המסירה הקבוע בהסכם זה, ובלבד שהממכר יבנה לפי הוראות הסכם זה והוראות המכרז והדין ולא יהיה בביצוע אותן עבודות, גם לאחר מסירת החזקה בממכר, משום פגיעה משימוש סביר בו או פגיעה בזכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

5.6 הובהר לרוכש, כי אפשר שיחולו שינויים בשטח המגרש ובגבולותיו מסיבות שאינן תלויות במוכרת, כגון דרישות תכנוניות של הרשות המקומית, מדידות סופיות, עבודות פיתוח כלליות המבוצעות על ידי גורמים שאינם בשליטת המוכרת וכיוצ"ב, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בממכר כהגדרתו בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז.

5.7 מוסכם ומוצהר על ידי הרוכש, כי באם ישתנו כאמור שטח המגרש או גבולותיו, ייראה המגרש בשטחו או גבולותיו החדשים כמגרש המקורי לכל דבר ועניין ובתנאי שזכויותיו בהתאם לחוזה זה לא תפגענה, וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז.

5.8 המוכרת זכאית לבנות את הבניינים בפרויקט והיחידות שבו לפי שיקול דעתה הסביר בכל הנוגע למספרם, סוגיהם, מיקומם, תכנונם, צורתם, מספר הקומות בכל בניין ולכל שימוש כדין בהם והכל בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבניה והחלטות הרשויות המוסמכות בקשר לכך. כמו כן, תהא רשאית המוכרת להגיש בקשה מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף להוראות המכרז והדין, לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין ו/או למגרש/ים, ולשנות את מספר יחידות הדיור ו/או הקומות ו/או הפיתוח הכללי במגרש ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את הבניין מושא הסכם זה ו/או את תכנון ממכר הרוכש ומיקומו, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

5.9 הודע לרוכש כי ידוע לו שלצורך מימוש הזכויות הנוספות מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ככל שיהיו, תהיה המוכרת רשאית להשתמש בכל חלק של הפרויקט ושל הבניין, לרבות במערכות, במתקנים המשותפים ובשטחי הרכוש המשותף המצויים בו ולהכניס כל שינוי שיהא דרוש בהם על מנת שישרתו גם את השטחים הנוספים שייבנו בהתאם לזכויות הבניה כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

5.10 למוכרת הזכות לבנות את הדירות ויחידות המסחר במתחם ו/או במקרקעין כהגדרתם ולבצע את העבודות השונות שבו, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים ובכל סדר לפי שיקול דעתה הסביר, הכל בהתאם ובכפוף להיתר הבניה להוראות המכרז והדין ולעמידה במועד המסירה הקובע הסכם זה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ו/או הגישה אליהן.

5.11 לרוכש לא יהיו כל מעמד או זכות להתערבות בין בעצמו ובין באמצעות אחרים בכל הנוגע לבניית הפרויקט, הבניין והדירה לרבות עבודות הפיתוח, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה/היחידה הנרכשת על ידו. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.12 הרוכש מתחייב שלא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע לפעולות שהמוכרת זכאית או חייבת לעשותן כאמור; אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.13 למוכרת הזכות למכור או להשכיר כל דירה ו/או יחידה בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם לייעודן בהיתר הבניה ו/או התב"ע ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאים שייראו לה, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי החוזה ולפי דין.

5.14 המוכרת וכל הפועל ו/או הבא מטעמה רשאים להתקין במהלך הבניה בקרקע ובבניין לרבות בשטח הצמוד לממכר ו/או קירותיו ו/או כל חלק מהם ולהעביר דרכם מתקנים ומערכות, לרבות עמודים, צנרת מים, צנרת להסקה, לגז, לחשמל, מכלים, תאי ביקורת ביוב ותיעול, כבלי תקשורת וטלוויזיה וכיוצ"ב, המיועדים לשרת את הבניין, דירות בו ובניינים אחרים בפרויקט, הכל בהתאם לתוכניות המאושרות. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקתם של אלה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לאפשר למוכרת ולכל הפועל מטעמה כניסה לדירה או מעבר בה וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושביסיומן תשיב המוכרת את המצב בדירה לקדמותו.

5.15 ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ייקבע על ידי המוכרת אופן, היקף, פרטיהן ורכיבי ביצוען של עבודות הפיתוח וזאת לפי בחירתה ושיקול דעתה הסביר והמקצועי של המוכרת, בכפוף

לחיוביה כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ודרישותיהן ובכפוף להוראות המכרז והדין. יובהר, כי עבודות הפיתוח יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. מובהר, כי המוכרת אחראית רק להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי אותם חיובים ודרישות.

5.16 הרוכש מחויב להזמין במועדים כפי שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה ונספח המפרט את מוצרי הגמר והנתונים לבחירתו לפי המפרט. לא עשה כן תוך 30 ימים מיום שהודע לו, ולאחר התראה בת 7 ימים, תהא המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין לפי בחירתה.

5.17 כמו כן מוסכם, כי המוכרת תהא רשאית לעכב ביצוע יתר עבודות הפיתוח הדרושות במתחם על פי תוכנית הפיתוח, עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפני המוקדם מבניהם.

5.18 מוצהר בזאת, כי למוכרת אין קשר ואין היא קשורה ו/או אחראית כלל ועיקר לעבודות פיתוח סביבתי ותשתיות אשר אמורות להתבצע אם בכלל ע"י רשויות אחרות שאינן המוכרת. עבודות אלו תבוצענה בהתאם ללוח הזמנים של הרשות הממונה.

5.19 המוכרת תעשה את כל הנדרש ממנה עפ"י דין כדי לאפשר לרשות לבצע את הנ"ל, אולם המוכרת לא תהיה אחראית בשום מצב לביצוע ע"י הרשות כאמור.

6. מסירת הממכר

6.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, מתחייבת המוכרת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר, כשהוא ראוי למגורים ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן) כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וחופשי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צדדי ג' אחרים שאינם קשורים ברוכש, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

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

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

6.3 המוכרת תהא זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

6.4 עבודות הפיתוח בגין הבניין בו מצוי הממכר תושלמנה תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. הודע לקונה כי אי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לא תיחשב כאילו הדירה/היחידה אינה גמורה לעניין תאריך מסירת החזקה ולא תחשב כהפרה כלשהי של החוזה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח כאמור אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה/יחידה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה/יחידה ובהצמדותיה. התברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה/יחידה.

עבודות הפיתוח בגין כל בניין אחר במתחם בו מצוי הבניין ובו דירת הרוכש יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

- 6.5 מסירת החזקה תבצע בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי החברה ובכלל זה, תשלום כל התשלומים שהתחייב בהם ע"ח מחיר הממכר וכן כל יתר התשלומים, עפ"י הסכם זה ונספחיו ו/או עפ"י דין, וכנגד השבת כל הבטוחות שקיבל, אם קיבל.
- 6.6 האמור בסעיף 6.3 לעיל מתייחס לכל יתרת חוב (אף לחוב נמוך) מכל סוג או שווי שהוא. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.
- 6.7 הובהר, כי היה והרוכש לא יופיע במועד המסירה שנקבע או במידה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה עקב אי מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה על פי חוזה זה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או שקיימת עילה שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין, הרי מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לממכר כאילו נמסר לידי הרוכש בתאריך המסירה המקורי, לצורך כל עניין ודבר לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות וכן לעניין החבות בכל התשלומים החלים על הרוכש החל ממועד המסירה, לרבות תשלומים בגין חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, הארנונה בגין הממכר, מים, חשמל, וכל התשלומים החלים על בעלים או מחזיק בדירה/יחידה. מובהר, כי אין המוכרת רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומרת חניס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.
- 6.8 למען הסר ספק, מועד המסירה המקורי ייחשב אף כמועד שנועד להסדרת תשלום מלוא התמורה וכל תשלום נלווה בגין הממכר, וממועד זה ואילך יחולו ריביות פיגורים בקשר עם תשלום וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע למוכרת מאת הרוכש.
- 6.9 אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הממכר ו/או לתחזקו, והחברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש בגין כל אבדן ו/או נזק שייגרם לממכר ולכל חלק ממנו לאחר תאריך המסירה עקב אי מסירתה לקונה. יובהר, כי המוכרת אינה רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומרת חניס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.
- 6.10 קבלת החזקה בממכר על ידי הרוכש תהווה ראייה לכאורה, כי קיבל את הממכר כשהוא ראוי למגורים בהתאם לחוזה זה.
- 6.11 המוכרת מתחייבת למסור לרוכש, לא יאוחר ממועד העמדת הדירה לרשותו, אזהרות והוראות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה כשהן חתומות על ידו (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש"), והרוכש מתחייב לקבל מידי המוכרת את ההוראות ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה/היחידה ומתקניה, לתחזק ולתקן אותה ולעשות בה שימוש נאות ומתאים.

7. דחייה במשך תקופת הבניה

- 7.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 7.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות 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 פעולות פיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס,

יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה כזה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב שבהשלמת בניית הנכס. למען הסר ספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.3 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך בדחיית מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל ולא יאוחר מחודשיים ימים טרם מועד המסירה החוזי, לפי המוקדם מביניהם, תודיע המוכרת לרוכש 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 המוכרת לקונה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

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

7.5 במקרה שדחיית מועד המסירה על פי סעיף זה תעלה על 6 חודשים (שישה חודשים) ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מנין 6 החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף זה), 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.

7.6 איחר הרוכש במילוי איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות למוכרת על פי הסכם זה ועפ"י הוראות כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.

7.7 לא העמידה המוכרת את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), תשלם המוכרת לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, כמפורט להלן:

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

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

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

7.8 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.7 שלעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.9 הוראות סעיפים 7.7 (על כל תתי סעיפיו) ו- 7.8 שלעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא

תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

7.10 הודע לקונה כי הממכר יחשב כראוי למגורים, למטרת מסירה, גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במקרקעין כדלקמן:

7.8.1 עבודות הפתוח בקרקע ו/או במגרש ובתנאי שקיימת גישה סבירה ובטוחה לדירת הרוכש על הצמודותיה ולא ימנע שימוש סביר ובטוח בדירה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה.

7.8.2 העבודות דלעיל תושלמנה, תוך ששה חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

8. פרוטוקול מסירה

8.1 קונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

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

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

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

8.3 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 1, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.

8.4 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 5.1 לעיל, תהא המוכרת רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלומם על הקונה. יובהר, כי אין המוכרת רשאי לפטור עצמו מאחריותה כשומרת חינוס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

8.5 הובא לידיעת הקונה, כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור, ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכרת בדרישה לעשות כן, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.

8.6 הובא לידיעת הקונה, כי הנציגות תהיה מוסמכת בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות בכל לקבלת החזקה ברכוש המשותף, תחייב את הקונה.

8.7 הוראות סעיפים 8.1 עד 8.4 לעיל, המתחייבות לקבלת החזקה בממכר, יחולו בשנויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף, כמפורט בסעיף זה.

הרישום .9

- 9.1 המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי, 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 הקונה, לפי המאוחר.
- 9.2 רישום זכות החכירה בממכר ע"ש הקונה בלשכת הרישום, יעשה לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 וזכות החכירה בממכר תרשם על שם הקונה, לאחר רישומו כיחידת משנה נפרדת, לפי החוק.
- חישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.
- 9.3 בזמן הרישום על שם הקונה כאמור לעיל, יהיה הממכר חופשי מכל עיקול, זכות צד ג' כלשהי ומשכנתא, למעט משכנתאת הרוכש שתירשם בהתאם לחוזה זה.
- 9.4 במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 12 א' 1, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.5 בעת רישום הבניין כבית משותף, יערך ע"י החברה ו/או מי שיוסמך על ידה תקנון לפי חוק המקרקעין, אשר יסדיר את ענייני ניהול הבית המשותף, הגדרת הרכוש המשותף, הוצאות חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבניין ואשר יכלול בין היתר, הוראות אשר יבטיחו את העניינים הבאים :
- 9.5.1 את זכויות החכירה ו/או השימוש המשותף בשטחים ו/או במתקנים בבניין ו/או במגרש, תחזוקתם ובדיקתם, וחובות וזכויות בעלי הזכויות בדירות בבניין לגביהם.
- 9.5.2 מניעת התקנת מתקנים בגגות הבניין.
- 9.5.3 מניעת התקנת מתקני מיזוג אוויר ו/או מתקנים אחרים, בקירות חיצוניים ו/או בגג ובכפוף להוראות החוק.
- 9.6 ביצוע הרישום מותנה בכך, שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת לפי חוזה זה ויעשה במועד שיקבע ע"י המוכרת בהתאם להוראות החוק, ויודע לקונה בכתב, לפחות 15 יום מראש (להלן: **"תאריך הרישום"**).
- 9.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או ברמ"י או בפני עו"ד שיקבע ע"י המוכרת, בתאריך הרישום לשם קבלת הרישום על שמו ורישום המשכנתא (במידה והקונה קיבל הלוואה לפי סעיף 9 להלן). הקונה מתחייב להמציא למוכרת, לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מהדרישה לכך ע"י המוכרת, את כל התעודות, הקבלות והאישורים, הדרושים לביצועם של הרשומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת עו"ד, על כל השטרות, והתצהירים והמסמכים ולנקוט לפי דרישת עו"ד, בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרשומים הנ"ל.
- 9.8 בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה או בפני עו"ד לפי העניין, במועד שנקבע לכך, או מחמת כל מחדל של הקונה, לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע באיזה מהוראות חוזה זה ומזכויות המוכרת הנובעות מכך תוכל המוכרת לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה

לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכרת לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

9.9 למען אפשרות ביצוע הפעולות כאמור לעיל, יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח הרצוף לחוזה זה וסעיף זה יחשב גם כהוראות למיופיי הכוח לפעול על פיו.

10. אחריות לפגמים

10.1 בסעיף זה, "תקופת האחריות" ו- "תקופת הבדק" כהגדרתן בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

10.2 המוכרת אינה רשאית להתנות על האחריות המוטלת עליה מכח חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

10.3 מוכרת המבקשת לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, תתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכרת תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

10.4 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה 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 המוכרת על פי הוראות חוק המכר דירות (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.5 התחייבויות המוכרת לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן, בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

10.6 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

10.7 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.8 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

10.9 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין, בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

10.10 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת דלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.11 המוכרת תוכל להמציא לקונה 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות דלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. 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, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.12 כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר, שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר בצוע התיקונים ולמטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על חשבונו ואחריותו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבת מקום ביצוע התיקונים, וזאת במועד שיתואם מראש לביצוע התיקונים.

10.13 האמור בסעיפים 10.8 ו- 10.12 לעיל, יחול גם ככל הנדרש, להשלמת ביצוע תיקונים בממכר אחר, הצמוד לממכר וברכוש משותף ושתיקונם נדרש דרך אותו ממכר.

המוכרת תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, תוך פרק זמן סביר ובכפוף להוראות חוק המכר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת.

10.14 במקרים יוצאים מן הכלל, תתקן המוכרת את הפגמים מוקדם ככל האפשר באם הפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף.

המוכרת מתחייבת כי בביצוע התיקונים, תנקוט בצעדים הסבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים בכך.

10.15 הוראות סעיפים 10.1 עד 10.5 לעיל, יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

10.15.1 תקופת הבדק ואחריות, תתחיל מיום מסירת הרכוש המשותף.

10.15.2 אחריות המוכרת תחול לא כלפי כל בעל יחידה בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הזכויות ביחידות, במאוחד.

10.15.3 מסירת תעודת אחריות כהגדרתה בסעיף 10.11 לעיל, לנציגות החוקית של בעלי הזכויות ביחידות בבניין, במידה ותהיה.

10.16 בהתאם לדרישת הועדה לתכנון ובניה מתחייב הקונה לתחזק את השטחים המשותפים ואת מבני העזר המשותפים, באם יבנו כאלו בבניין ו/או במתחם כולו, ביחד ולחוד עם שאר הקונים במתחם.

11. המחיר

11.1 בתמורה בגין הממכר ויתר התחייבויותיו של המוכר עפ"י חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסכום הנקוב בנספח ד' (להלן: "מחיר הממכר") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים הנקובים בנספח ד' (נספח תמורה ולוח תשלומים).

11.2 תשלומי התמורה ישולמו לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום (להלן: "שוברי התשלום"), וזאת ללא כל הפחתה או קיזוז ולמעט כל תשלום אחר נוסף ו/או כל הוצאה אחרת שאינם בגדר התמורה ואשר ישולמו ישירות לאותו גוף או צד שלישי רלבנטי.

מובהר לרוכש, כי כל תשלום שאינו משולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום על חשבון רכישת זכויות בפרויקט.

11.3 לא סילק הקונה אחד או יותר מתשלומי מחיר הממכר, במלואם במועד, אזי יעמדו לפירעון מיידי, כל יתר תשלומי מחיר הממכר והקונה יהיה חייב לפורעם למוכר מיד לפי דרישתו, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכרת לבטל חוזה זה עקב אי פירעון במועד בהודעה בכתב לקונה, ובלבד שהביטול על פי ההודעה הנ"ל יכנס לתקפו לא לפני עבור 10 ימים ממועד מתן הארכה, שבהם רשאי יהיה הקונה לשלם את התשלומים שבפיגור, בתוספת ריבית כנזכר בסעיף 12 להלן.

12. תנאי הצמדת המחיר

12.1 מחיר הממכר צמוד למדד בהתאם להוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ד' והתוספת הנובעת מההצמדה, תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.

12.2 הודע לקונה, כי סעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תנאי עיקרי לחוזה זה וכי כל הפרה ו/או אי קיום התחייבות מהתחייבויות הקונה על פיו, מהווה הפרה יסודית ותזכה את המוכרת לבטל המכר על פי חוזה זה, בהודעה בכתב שתשלח לקונה, והוראות סעיף 18.2 להלן תחולנה בהתאמה.

12.3 הקדים הקונה תשלום אחד או יותר, לאחר שקיבל לכך את הסכמת המוכר, כי אז יעשה חישוב המדד למועד בו שולם אותו תשלום ולא למועד החוזי שנקבע לו, והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

13. הבטחת השקעות הקונה

13.1 בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכס בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

13.2 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירה) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר") והוראות המכר, הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

13.3 הוצאות מתן הבטוחה כאמור לעיל, וחידושה מעת לעת, יחולו על המוכרת.

13.4 ככל והמוכרת מילאה אחר התנאים האמורים בחוק המכר הבטחת השקעות, עם מסירת החזקה בממכר לקונה, ישיב הקונה את כתב הערבות הבנקאית, אם יינתן, לבנק אשר יוציא את כתב הערבות.

13.5 הודע לרוכש, כי הבטוחה הניתנת לו על ידי המוכר הינה מסוג ערבות בנקאית על ידי בנק מלווה וכי על הקונה לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידו על ידי המוכרת.

14. תשלומים החלים על הקונה

14.1 התשלומים הבאים (להלן: "**התשלומים החלים על הקונה**") יחולו על הקונה וישולמו על ידו, מיד עם הדרישה הראשונה של המוכרת או הגוף לו משולמים תשלומים אלה, לפי טיבם ועניינם:

14.1.1 מס הרכישה בגין רכישת הממכר ע"י הקונה.

14.1.2 אגרות לרישום המשכנתא ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, שכ"ט נוטריון בגין ייפוי כח נוטריוני עבור הבנק הממשכן.

14.1.3 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

14.2 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים – גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז – ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

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

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרת.

14.3 החל מתאריך מסירת החזקה, כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי השירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "**המיסים**") החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או בקשר אליו כדין על הקונה. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים כהגדרתם בסעיף זה החלים על פי דין על המוכרת יהיה על המוכרת לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.

14.4 המוכרת רשאית (אולם לא חייבת), לשלם עבור הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה, תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לה כלפי הנושה המקורי. היה והמוכרת שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכרת כל סכום כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכרת, ויחולו הוראות סעיף 12 שלעיל.

14.5 שכ"ט עו"ד של המוכר – הרוכש ישלם למשרד עו"ד נדב כנפו במעמד החתימה על הסכם זה שכר טרחה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014 ובתוספת מע"מ כדין, כפי שיעודכנו מעת לעת, עבור השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת.

בכפוף להוראות ההסכם, המכרז והדין, ידוע לקונה, כי ב"כ המוכרת אינו מייצגם, והוא לא יטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שםם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת לביצוע הרישומים כאמור בהוראות בהסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכרת בכל עניין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכרת בלבד. ידוע לקונים כי התשלום המשולם על ידם כאמור לב"כ המוכרת, מבוצע עבור המוכרת בלבד כהשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, והמוכרת היא שתקבע את זהות עורך הדין שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכרת בלבד ואינה חלה על ב"כ המוכרת. כן יובהר, כי אם ככל ומסיבה כלשהי יהיו זכאים הקונים להשבת הסך ששולם על ידם עבור השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת ישולם להם סך זה על ידי המוכרת ולא על ידי ב"כ המוכרת.

15. ריבית

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של המוכרת, על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו, אשר עליו לשלם למוכרת עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם למוכרת ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973. על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת.

16. ייפוי כח

16.1 הקונה מתחייב לחתום, בסמוך לחתימת הסכם זה על ייפוי - כח בלתי חוזר, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה **כנספח ה'**, והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16.2 הודע לקונה כי בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח, יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות המוכרת ו/או המלווה ו/או הגורם נותן הבטוחה לפי חוק המכר, מאחר וייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם. יובהר כי ייפוי הכח ישמש בידי המוכר ובא כוחו, אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם זה וכל הנובע ממנו.

17. שינויים

17.1 מובהר לקונה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, לא יהא רשאי לבצע שדרוגים בדירה וכן המוכרת לא תהא רשאית לגבות מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט.

17.2 חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי הפריטים להלן תמורת זיכוי כספי שיקבע במפרט הטכני:

17.2.1 ארון מטבח.

17.2.2 דלת כניסה למרפסת שרות.

17.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), בית תקע ונקודות טלפון.

18. הזכויות בבניין ובסביבתו

18.1 בכפיפות לאמור בחוזה זה ולהוראות הדין, מתחייבת המוכרת כי לדירה שתועבר לקונה, בתוקף חוזה זה, יוצמד חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף של הבניין, כפי שרכוש זה יוגדר להלן,

וששיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד ליחידה יהיה לפי יחס שטח רצפתו, בצירוף החלקים הצמודים.

18.2 "הרכוש המשותף" פירושו הרכוש המשותף במובנו של החוק, למעט שטחי קרקע שמסביב לבניין, שבילים, מעברים, גגות או חלקי גגות ושטחי חניה. את החלקים הללו (כולם או בחלקם) שיוצאו מהרכוש המשותף, תהיה המוכרת רשאי להצמיד לפי שיקול דעתה הסביר לדירות ספציפיות בבניין. האמור בסעיף זה, כפוף לאמור במפרט עפ"י חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

18.3 מבלי לפגוע באמור לעיל (ובכפוף למצוין במפרט לגבי שטחים המוצאים מהרכוש המשותף), הודע לקונה כי השטחים בקרקע ו/או בבניין כמפורט להלן, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות מסוימות בבניין:

18.3.1 משטחים המיועדים לחניית כלי רכב ומחסנים.

18.4 המוכרת תהיה רשאית לרשום תקנון ו/או תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק ובהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 אשר יכיל בין היתר, תנאים בדבר הצמדות שטחים שונים ותנאים בדבר זכות שימוש ברכוש המשותף, וכל הוראה אחרת לפי שיקול דעתה הסביר והוראות הדין. המוכרת תהא רשאי לגרום לרישום זיקות הנאה לזכות או לחובת המקרקעין, או חלק מהם הנובעים מתנאי השטח, זכויות דיירי הבניין ודרישות הרשויות המוסמכות.

18.5 המוכרת אינה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה.

19. השימוש בממכר

הקונה מתחייב כל זמן שהוא, ואף לאחר רישום הזכויות בממכר על שמו בלשכה ו/או ברמ"י:

19.1 לא להפריע ולא להטריד בשימושו בממכר את שכניו ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכשה הדירה ובכפוף להגדרת מטרד בחוק.

19.2 הרוכש מתחייב שלא לבצע כל שינוי או תוספת חיצוניים בממכר, בבניין ובקירותיו החיצוניים ובקרקע וזאת עד לרישום הבית המשותף, ללא קבלת אישור הרשויות ו/או היתר בניה כדין (ככל ונדרש). הרוכש מצהיר, כי הובהרו לו תוצאות והשלכות של ביצוע פעולות בלתי מאושרת והשפעתן על רישום הבית המשותף.

20. העברת זכויות

20.1 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה בכל דרך שהיא לצד ג' אחר וזאת החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש שנים אשר נכרת טרם תום החמש שנים האמורות. יחד עם זאת, רשאי הרוכש להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

20.2 לשם הבטחת ועמידת הרוכש בהתחייבותו דלעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה בנוסח הרצ"ב כנספח לחוזה זה ואשר מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

20.3 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם ע"י המוכרת הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר, האחראי על הליכי רישום והליכי העברת זכויות עד לרישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין.

20.4 הפר הרוכש התחייבותו הנזכרת בסעיף 20.1 לעיל וימכור ו/או יעביר את זכויותיו טרם חלוף המועד האמור, יחויב הוא בתשלום בסך 250,000 ₪ למשרד השיכון ו/או הרשות לפי העניין.

20.5 המוכרת רשאית בכל עת, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר ולמי שיראה בעיניו, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות המוכרת על פי חוזה זה, ובלבד שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

21. הלוואה/ות למימון רכישת הממכר

21.1 הרוכש זכאי לפנות לכל בנק למשכנתאות לצורך קבלת הלוואה מבוטחת משכנתא לצורך מימון רכישת הנכס הנרכש.

21.2 המוכרת מצידה תחתום על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "התחייבות רישום משכנתא") מובטחת על ידי משכנתא על הממכר, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין המוכרת לבנק, ובלבד שהרוכש שילם כל סכום כפי דרישת הבנק, מהתמורה ממקורותיו (הון עצמי שלא מכספי ההלוואה). הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור, בצירוף ההון העצמי לא יעלו גם יחד על סך התמורה בגין מחיר הממכר.

21.3 כספי המשכנתא ישמשו לטובת רכישת הממכר נשוא הסכם זה בלבד ויועברו על ידי הבנק למשכנתאות ישירות לחשבון הליווי.

21.4 יודגש, כי באחריות הרוכש לבצע את כל הבדיקות המקדימות לעניין זכאותו למשכנתא, תנאיה והיקפה. אי אישור המשכנתא ו/או אישורה בסכום הנמוך מזה שנתבקש על ידי הרוכש לא יהוו עילה לביטול חוזה זה ועל הרוכש לעמוד במלוא תנאי הסכם זה ובפרט זה לעניין סעיף התמורה.

21.5 הרוכש הינו האחראי הבלעדי לביצוע תשלומיו במועדם בהתאם לחוזה זה. כל עיכוב בקבלת המשכנתא בין אם מקורו בקונה ו/או בבנק למשכנתאות, לא יפטור את הקונה מחובתו לעמוד בתנאי חוזה זה וזכות המוכרת לתבוע הימנו את כל הסעדים המוקנים לה בחוק ו/או בחוזה זה בגין איחור בתשלום ו/או הפרת חוזה.

21.6 הובהר לרוכש והובא לידיעתו כי הליכי לקיחת משכנתא ואישורה על כל הכרוך בכך אורכים זמן רב וכי עליו להיערך בהתאם.

21.7 הרוכש יישא בכל עמלה והוצאה שיידרשו ע"י הבנק למשכנתאות בגין רישום התחייבות למשכנתא ורישום המשכנתא בסופו של תהליך רישום הממכר ברשם המקרקעין, לרבות אך לא רק: אגרות רישום, שכ"ט נוטריון, תשלום לשליחים וכו'.

21.8 למען הסר כל ספק, אין באמור לעיל כדי לשנות ו/או לגרוע מהוראות הסכם זה בכל הקשור להעברת זכויותיו של הרוכש כאמור בסעיף 11 לעיל.

21.9 המוכרת מצהירה ומאשרת כי היא תסכים להתחייב בפני המוסד הפיננסי אליו פנה הרוכש וכי:

א. היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת המוסד הפיננסי מראש ובכתב.

ב. היא תודיע למוסד הפיננסי על מועד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בדירה לטובת המוסד הפיננסי.

22. הפרה וביטול

- 22.1 בגין הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- 22.2 הודע לקונה כי הפרת ההתחייבויות המפורטות בסעיפים 4-8, 11, 12, 14, 15-19, 21 לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 22.3 הפרה תחשב כיסודית, כל אימת שהוגדרה ככזו, בחוזה זה ו/או כל הפרה יסודית אחרת במשמעה על פי הדין. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות שיש למוכרת כלפי הקונה, עפ"י חוזה זה.
- במקרה של הפרה יסודית על-ידי הקונה, המוכרת תעשה שימוש בזכויותיה על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ודרישה לתיקונה בתוך 14 ימים, ולאחר שהקונה לא תיקן אותה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- 22.4 לא שילם הרוכש במלואו ובמועדו תשלום כלשהו מתשלומי התמורה ע"פ הוראות ההסכם, זאת לאחר משלוח הודעה בכתב לקונה בגין האיחור והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממשלוח ההודעה, תחשב הפרתו כהפרה יסודית.
- 22.5 בוטל חוזה זה ע"י המוכרת כדין, עקב הפרה יסודית ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:
- 22.5.1 זכויותיו של הקונה בממכר, תפקענה והמוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- 22.5.2 הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר, אם יקבל את החזקה בו קודם לכן.
- 22.5.3 המוכרת תהיה זכאית לקחת להחזקתו הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה אחר במחיר מופחת, בהתאם להוראות חוברת המכרז. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.
- 22.5.4 יתרת התמורה ששולמה בפועל, ככל שתיוותר כזו לאחר חילוט סכום הפיצוי כאמור וסילוק ההלוואה/ות שנטל הקונה ממוסד בנקאי, תוחזר לקונה בערכו הריאלי בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם. הסכום יוחזר תוך 45 יום מהיום הביטול. במידה והחזקה בדירה נמסרה, יוחזר הסכום תוך 45 יום מהיום בו פינה הקונה את הדירה.

למען הסר ספק, יובהר כי בכל מקרה של ביטול ההסכם לא תשיב המוכרת לקונה את שכ"ט עו"ד ששולם על ידו לב"כ המוכרת.

23. אי ייצוג ע"י ב"כ הקבלן

- 23.1 הודע לקונה שמשרד נדב כנפו ושות' - מייצג אך ורק את המוכרת, והוא מנוע מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הקונה ולפיכך, אין הוא מייצג את הקונה בכל דבר ועניין. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמם של עוה"ד בייפוי הכח הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקשו לבצען ע"י המוכר ולצורך קיום הסכם זה, ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידם.

הודע לקונה כי לא נמנע ממנו ואף הומלץ לו להיות מייצג ע"י עו"ד מטעמו וכן, כי לא הסתמך בחתימתו על הסכם זה על מצגים או על ייעוץ כלשהם של עוה"ד הנ"ל כי אם על בדיקותיו ושיקוליו של עצמו ו/או של אחרים מטעמו ו/או של בא כוחו, לפי העניין.

23.2 טרם חתימת הסכם זה, תינתן לרוכש טיוטה של הסכם זה על כל נספחיו ותינתן לו שהות מספקת לעיין בהם ולהיוועץ בעו"ד מטעמו. הרוכש חתם על הסכם זה לאחר שמצאו ראוי ומתאים וכי אין הטיטה ו/או הסכם זה מהווים חוזה אחיד כמשמעותו בחוק החוזים האחידים.

יובהר, כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". 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.

23.3 הודע לקונה שהמוכרת היא זו שאחראית לטפל בעבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום הרכישה לרבות ברישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, בכפוף לתנאי הסכם זה והקונה מתחייב להופיע לפי דרישת ב"כ המוכרת, כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים לשם רישום הזכויות בגין הדירה בשם הקונה.

24. סמכות דינונית מקומית ייחודית

הודע לקונה כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

25. שונות

25.1 הכתוב בחוזה זה, ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו, או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של חוזה זה, וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה. הצהרות והודעות בע"פ של מנהלי, פקידי ועובדי המוכרת, אינם מחייבים את המוכרת והמוכרת תחויב אך ורק במסמך החתום כדין ע"י הנהלתה. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכרת חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מהקונה עליות תביעה הנובעות ממצגים ו/או פרסומים שנעשו מטעם המוכרת לפני חתימת ההסכם.

25.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים, לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי החוזה ע"י הצד האחר, או כנותנת דחייה או הארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, בטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.

25.3 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.

25.4 המוכרת זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שימצא לנכון, כנציגה וכבא - כוחה, בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

25.4.1 מסירת הממכר.

25.4.2 אחריות לפגמים.

25.5 הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של המוכרת, יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה, בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכרת על פי חוזה זה.

25.6 כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד, על כל יחידי הקונה.

25.7 כתובות הצדדים, הן כמפורט בצד שמם בתחילת החוזה, וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה, לפי כתובתו דלעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום, כלל הקונה מספר יחידים תחשב הודעה כנמסרת לכל יחידי הקונה, אם נשלחה כאמור לאחד מיחידי הקונה, לפי הכתובת הנ"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הרוכש

המוכרת