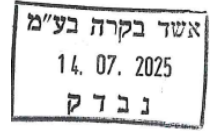


הסכם מכר דירה מחיר למשתכן



שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

בין:

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

מ.ח. 520021171

מרח' הירדן 1א' ת"ד 1133 אייר פורט סיטי

(קריית שדה התעופה), 7010000

(להלן: "החברה")



מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

מרח' _____

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל והחברה הינה בעלת זכויות חכירה לפי הסכם חכירה מהוון במקרקעין כהגדרתם להלן;

הואיל והחברה מקימה/תקים על המגרש את הבניין, כהגדרתו להלן;

הואיל וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את הזכויות בדירה: _____ קומה: _____ בנין: _____ במתחם _____ בפרויקט "OLAM" נווה איילון אור יהודה, מגרשים לפי תכנית מפורטת מס' תמ"ל/1046, והכל כמפורט בהסכם זה ובנספחיו;

הואיל והרוכש מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות לתכנית מחיר למשתכן של "חסר דירה" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון וכי הוא זכאי לרכוש את הדירה על פי אישור משרד הבינוי והשיכון ואין מניעה מבחינתו, מכל סוג ומין, להתקשר בחוזה זה;

הואיל והחברה מסכימה למכור לרוכש את זכויותיה בנכס והרוכש מסכים לרכוש מהחברה את זכויותיה בנכס והכל כמפורט להלן בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

1.1. הכותרות לסעיפי הסכם זה אינן מהוות חלק ממנו ולא ישמשו לפירושו.

- 1.2. המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. נספחים להסכם זה:
- 1.3.1. **נספח "א"** – מבוא למפרט, מפרט ותוכניות מכר;
- 1.3.2. **נספח "ב"** - נספח תשלומים;
- 1.3.3. **נספח "ג"** - יפוי כח בלתי חוזר;
- 1.3.4. **נספח "ד"** - הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים;
- 1.3.5. **נספח "ה"** – נספח הגנת הפרטיות, מאגרי מידע ודיוור ישיר;
- 1.3.8. **נספח "ו"** – הוראות תחזוקה ושימוש - ימסרו בהמשך;
- 1.3.9. **נספח "ז"** - עמלת בטוחה לפי חוק הבטחת השקעות;
- 1.3.6. **נספח "ח"** – מבוטל.
- 1.3.7. **נספח "ט"** - נספח הבנק המלווה;
- 1.3.8. **נספח "י"** – נספח ידוע בכתב של הוראות החוק לגבי בטוחות;
- 1.3.9. **נספח "יא"** – נספח התחייבות שלא למכור את הדירה בניגוד לתנאי המכרז;
- 1.3.10. **נספח "יב"** – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;
- 1.3.11. **נספח "יג"** – מבוטל;
- 1.3.12. **נספח "יד"** – נספח העדר יחסים מיוחדים בין הרוכש לחברה;
- 1.3.13. **נספח "טו"** – נספח הצמדת חנית נכה;
- 1.3.14. **נספח "טז"** – תצהיר למשפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן;
2. בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפירושים שבצדם:

מכרז מס' תא/455/2018 במסלול מחיר למשתכן של רשות מקרקעי ישראל באור יהודה;	"המכרז"
הבית ו/או בניינים נוספים כמצוין בהסכם, הבנוי/ים, הנבנה/ים או העתידי/ים להבנות על פי המפרט על הקרקע, לרבות חניונים, גינות ו/או שטחים שייבנו במקרקעין בנוסף לבניין ו/או בניינים נוספים כמפורט להלן, על-ידי החברה באמצעות הקבלן כהגדרתו להלן או קבלן אחר כפי שתקבע החברה ובו ימצא הנכס;	"הבית" ו/או "הבניין" ו/או הפרויקט"
הדירה המתוארת בהסכם ובמפרט המצורף כנספח א' להסכם זה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, ושטחים נוספים הצמודים לדירה, במידה ויוצמדו, הכל כמפורט בהסכם זה;	"הנכס" ו/או "הדירה"
כמפורט בנספח א' להסכם;	"הזכות בנכס"

כמפורט ב נספח א' להסכם;	"המגרש"
כמפורט ב נספח א' להסכם;	"הקרקע ו/או המקרקעין"
תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין וסביבתם על כל שינוין מעת לעת;	"התב"ע"
הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף, לרבות כבית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין, כאמור בסעיפים 21 ו-23 להלן;	"בית משותף"
כל אותם חלקים של הבית המשותף (כהגדרתו לעיל), אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבית ו/או דיירי האגף וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפי ו/או כללי ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעת החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין (כהגדרתו להלן);	"רכוש משותף"
קבלן הבניה הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבנית הבית;	"הקבלן"
בנק לאומי לישראל בע"מ שנבחר על ידי החברה למתן ליווי פיננסי לפרויקט ו/או כל מוסד פיננסי אחר שייבחר ע"י החברה על מנת להעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק הבטחת השקעות (כהגדרתו להלן);	"הבנק"
מפרט טכני מחייב בהתאם לצו מכר דירות, כהגדרתו להלן. המפרט מצורף להסכם זה כנספח א' ;	"המפרט"
לשכת רישום והסדר הזכויות במקרקעין;	"הלשכה"
רשות מקרקעי ישראל;	"רמ"י"
חוק המקרקעין התשכ"ט-1969;	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973;	"חוק המכר (דירות)"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974;	"חוק הבטחת השקעות"
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963;	"חוק מיסוי מקרקעין"
צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974;	"צו המכר דירות"

התקשרות הצדדים

3. החברה מתחייבת בזאת למכור לרוכש והרוכש מעוניין בזאת לרכוש מאת החברה את זכויות החכירה בנכס, באופן המפורט להלן ובכפוף לתנאי הסכם זה.
4. הרוכש מאשר כי ידוע לו שהפרויקט משועבד או ישועבד לטובת הבנק המלווה.
5. הרוכש מאשר כי נתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את הקרקע ו/או המגרש שעליו החברה הקימה, מקימה או עומדת להקים את הבית ובו הנכס וכן כי בדק את נספח א'. כמו כן ידוע לרוכש כי החברה רשאית למכור או להשכיר את יתר הנכסים שבבית אם יש כאלה, עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז.
6. הרוכש מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דירה" וכן "חסר קרקע ביעוד מגורים" על פי הגדרת מונחים אלה ע"י משרד הבינוי והשיכון, כאמור וכמפורט ב**נספחים "יב" ו- "יג"** להסכם זה, וכי ניתן לו אישור זכאות על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירת מחיר למשתכן וכי האישור בתוקף ולא בוטל.
7. הרוכש מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בס' 106(א) לחוק מס ערף מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט ב**נספח "יד"** להסכם זה.
8. מוסכם בזאת כי באם משרד הבינוי והשיכון יודיע לחברה בכל שלב שהוא כי הצהרות הרוכש כאמור בנספחים "**יב**", "**יג**", "**יד**" אינן נכונות, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכש אשר תאפשר את ביטול ההסכם מבלי שהרוכש יהיה זכאי לקבל פיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור, וכי הקנס בסך 450,000 ₪ ככל שיחול, יחול על הרוכש בלבד.
9. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של כל התחייבויות הרוכש הרלוונטיות, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הרוכש כי הבניין נבנה/יבנה והנכס יימסר לו והזכויות בו תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בהסכם זה.

הבניה

10. החברה מתחייבת לבנות את הבית והנכס באמצעות הקבלן בהתאם להיתרי הבניה ולמפרט (**נספח א'**), ולסיים את הבנייה עד למועד המסירה. במקרה של אי התאמה בין התוכניות לבין התיאור המילולי במפרט, יקבע התיאור המילולי. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו המכר דירות, לא תחשבנה כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכינה את הרוכש במאומה. סטיות אשר אינן קבילות ו/או שינוי מהותי בחלוקה הפנימית של הדירה ו/או במיקומה אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבנה כהפרת הסכם, אולם תזכה את הרוכש בזכות לביטול ההסכם ולהשבת הכספים ששילם לחברה על חשבון מחיר הנכס.

מסירת הנכס

11. החברה תמסור לרוכש את החזקה בנכס במועד המסירה כהגדרתו במבוא למפרט (**נספח א'**) (להלן: "**תאריך המסירה**") כשהנכס פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא ראוי לשימוש - וכשהנכס חופשי מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי, למעט שעבוד לטובת הבנק המלווה וכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות

לצד שלישי כלשהוא הקשורים ברוכש עצמו, בתנאי שהרוכש ימלא לפני מסירת החזקה בנכס את כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת החזקה.

(א) סמוך למועד השלמת בניית הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "הודעת המסירה").

(ב) ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

12. החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה (להלן: "מועד המסירה המוקדם") בתקופה של עד 60 ימים. ככל והחברה תקדים את מועד המסירה, היא תמסור לרוכש הודעה בכתב על הקדמת מועד המסירה 60 יום לפני מועד המסירה המוקדם. נמסרה הודעה כאמור, מתחייב הרוכש להשלים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה ולקבל את הדירה במועד המסירה המוקדם. מובהר כי הקדמת מועד המסירה בתקופה אשר תעלה על 60 ימים ממועד המסירה תהא כפופה להסכמת הרוכש.

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

(ב) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

(ד) אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

(ה) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

(ו) החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים ג, ד, ה, בפרוטוקול המסירה.

14. לפני שהחברה תמסור לרוכש את החזקה בנכס, יוכל הרוכש להיכנס לנכס למען הסתכלות בלבד וזאת בתיאום עם החברה ובאישורה בכתב, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לנכס, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

15. מוסכם בזאת כי המיסים, האגרות, הארנונה, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים עפ"י כל דין על בעל הנכס ו/או על המחזיק בו ישולמו על-ידי החברה עד למועד המסירה, וממועד המסירה ואילך יחולו וישולמו על-ידי הרוכש והוא מתחייב לשלם במועד על פי כל דין.

16. ככל והרוכש לא יגיע לקבל את החזקה בנכס במועד המסירה כאמור בס' 11 או 12 לעיל או שיסרב לקבל את החזקה בנכס על אף שהנכס יהיה ראוי למסירה, או במקרה שמועד המסירה ידחה עקב אי תשלום שהרוכש חב בו לחברה, אזי מועד המסירה שנקבע בהודעת המסירה ייחשב לכל דבר ועניין כמועד

העמדת הדירה לרשות הרוכש ויראו אותו לצרכי כל הוראות הסכם זה כאילו קיבל את החזקה בנכס במועד המסירה שקבעה החברה. הרוכש לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בנכס, בכל מקרה אלא באישור החברה ולאחר תשלום יתרת התמורה בגין הנכס וכל הסכומים המגיעים ממנו, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה. כמו כן, מתאריך המסירה שקבעה החברה, הרוכש בלבד יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לנכס וישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בבית ואת כל התשלומים והמיסים החלים על בעלים ו/או על המחזיק בדירה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי למעט מאחריות החברה לנכס על פי הקבוע בחוק השומרים התשכ"ז-1967, עד כמה שתהיה כזו.

דחיית מועד המסירה ע"י החברה

17. (א) איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על 30 ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

(ב) אם כתוצאה מגורמים 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 שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש 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 על אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

(ג) בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעה 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.

(ד) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש 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 ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

(ה) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת ה- 30 יום המנויה בס"ק א' לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

(ו) ככל שהחברה לא תמסור את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה (להלן: "המועד החוזי"), זכאי הרוכש לפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום 30 ימים מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשות הרוכש כלהלן:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום 30 ימים מהמועד החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי.

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי.

(3) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(4) הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

(ז) מוסכם כי הרוכש לא יהיה זכאי לפיצוי כאמור לעיל בגין איחור במסירה שנגרם ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, וכן למעט במקרה שהאיחור הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

(ח) מוסכם כי במקרה של עיכוב בביצוע הבחירות אותן נדרש הרוכש לבצע בהתאם למפרט העולה על 30 ימים מהמועד שבו התבקש הרוכש ע"י החברה או הקבלן לבצע את הבחירה, ולאחר שניתנה לו תקופת בחירה נוספת בת 15 ימים, יהיה הקבלן רשאי לבצע את הבחירות כאמור בהתאם לשיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות חוק המכר דירות.

18. הנכס יחשב כראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ו/או בקרקע ו/או עבודות גמר בבית ו/או בנכס ובלבד שהעבודות לא תמנענה שימוש סביר בנכס למטרת מגורים, לרבות גישה או גישה זמנית של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. החברה תהא רשאית למסור לשימוש הרוכש מקום חניה בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה ומסירתה.

העבודות דלעיל תושלמנה בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין.

19. הארכת מועד המסירה כאמור לעיל או איחור כלשהו במסירת הנכס לא יהוו עילה או זכות לרוכש לאחר בתשלומים הקבועים **בנספח ב'** ולא יזכו את הרוכש לבקש ריבית ו/או הצמדה בעד סכומי כסף ששילם לחברה עפ"י הסכם זה. על אף האמור לעיל, במקרה של הארכת מועד המסירה או פיגור כלשהו מצד החברה במסירת הנכס, יהיה הרוכש רשאי לדחות את התשלום האחרון בשיעור של 10% אחרונים ממחיר הנכס כשסכום זה צמוד למדד על-פי הקבוע **בנספח ב'** עד למועד המסירה החוזי. הזכות לדחיית התשלום באופן האמור לעיל לא תעמוד לרוכש במידה והדחייה במועד מסירת הנכס נובעת ממעשיו או מחדליו של הרוכש.

מסירת הרכוש המשותף

.20

20.1. החל ממועד המסירה, בין אם הרכוש מתגורר בנכס ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת בחלקו היחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף. הרוכש ישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית (ועד הבית) או החברה אם אין נציגות כאמור. ממועד המסירה מתחייב הרוכש לפעול ללא כל דיחוי להקמת נציגות בית משותף (ועד בית) שתטפל בתחזוקת הבית. לגבי דירה שטרם נמכרה והינה בבעלות החברה, רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותה החברה יכולה להוכיח שלא צרכה. אין החברה רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. כמו כן, הרוכש אינו פטור מתשלום אף אם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הרוכש, שאז החל ממועד המסירה החוזי יחלו התשלומים על חשבון הרוכש.

20.2. מוסכם על הרוכש כי הרכוש המשותף יימסר על ידי החברה ו/או מי מטעמה לשני או לשלושת הרוכשים הראשונים אשר יקבלו את החזקה בדירות בבית. רוכשים אלו כאמור יהוו שלוחים ו/או נאמנים של כל רוכשי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף ויהוו נציגות זמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה (להלן: "הנציגות הזמנית").

20.3. במידה וחלקים ברכוש המשותף בבית ו/או בבית המשותף ימסרו לנציגות הזמנית ע"י החברה בהדרגה, לרבות בטרם מסירת הנכס לרוכש, אזי הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהמועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים כאמור.

20.4. קבעה החברה כי הרוכש יהווה חלק מהנציגות הזמנית, אזי הרוכש מחויב לפי הודעת החברה לקבל את הרכוש המשותף. הרוכש מסכים ומאשר כי מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית לרבות מועד המסירה יהוו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר רוכשי הדירות בבית וזאת ללא זכות ביטול או הסתייגות בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף. כמו כן, מסכים הרוכש כי כל פעולה או מחדל של הנציגות הזמנית בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הרוכש. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבית בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

20.5. הנציגות הזמנית מחויבת להתקשר עם הגורמים הרלוונטיים בחוזים לצורך חיבור הבית לרשתות החשמל, הגז והמים וכן להתקשר גם עם ספקי המתקנים השונים כגון מעליות, משאבות, גנרטור, אינטרקום, ספרינקלרים וכיבוי אש וכל המתקנים האחרים הדורשים תחזוקה שוטפת ככל שישנם כאלו.

20.6. ידוע לרוכש כי קבלת הרכוש המשותף ע"י הנציגות הזמנית וביצוע ההתקשרויות בחוזים כאמור לעיל מהווים תנאי מוקדם לאכלוס הבית, להפעלת מערכות הרכוש המשותף, ולמסירת החזקה בדירות לרוכשים. עיכוב באכלוס הבית עקב אי קיום מחויבות הרוכשים בבית לקבל את הרכוש המשותף לא יהווה איחור במסירת החזקה בדירה לרוכש ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו

בכפוף להוראות הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר חובות הרוכש ו/או חובות הנציגות הזמנית והקבועה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

20.7. העקרונות הקבועים בסעיף זה על סעיפי המשנה, יחולו אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד ו/או הסמוך לבניינים במגרש שאינו הבניין בו יהא הנכס, בשניוניים המחויבים, לרבות באופן בו יהא הרוכש או דייר אחר בבית או בבתים אחרים במגרש שיקבע כנציגות הזמנית או כל חלק ממנה. כמו כן, יובהר כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.

רישום

21. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים על החברה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי ובכפוף להוראות המכרז ולגרום לרישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית לבדו הינו בית משותף לפי חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בתים אחרים שייבנו על הקרקע ו/או המגרש הנזכרים במבוא להסכם זה, יהוו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין – הכל לפי בחירת החברה וזאת לא יאוחר מתום שנה ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של הליכי איחוד וחלוקה של הקרקע, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. לעניין זה מוסכם כי במקרה שהבית המשותף כולל כמה בתים אזי צו הבית המשותף יירשם בתוך שנה ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של הליכי איחוד וחלוקה של הקרקע. וכן ולגרום לרישום הזכויות לגבי הנכס בכפוף לאמור בהסכם זה על שם הרוכש – וכל זה תוך שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים. מוסכם כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהחברה תוכיח כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן.

22. (א) עם רישום זכויותיו של הרוכש בנכס בפנקסי המקרקעין, יירשמו גם זכויותיו בחלקו היחסי ברכוש המשותף, כפי שיקבע בצו רישום בית משותף שיינתן לפי חוק המקרקעין; חלקו של הרוכש ברכוש המשותף ייקבע על פי היחס שבין שטח ריצפת דירתו וללא שטחי ההצמדות, לבין שטח ריצפת כל הדירות בבית או בבתים שירשמו כבית משותף אחד.

(ב) ידוע לרוכש כי הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל.

(ג) הרוכש מתחייב להופיע בלשכה ו/או ברמ"י לשם רישום הזכויות בנכס ו/או המשכנתה בתאריך שייקבע לכך על ידי החברה ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לשם ביצוע הרישום הנ"ל, וזאת ככל והחברה תדרוש את הופעתו האישית של הרוכש, ועל אף מסירת יפוי הכוח **נספח ג'**. בכל מקרה שהרוכש לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הרוכש לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, יישא הרוכש בהוצאות ובנזקים שהמוכר הוכיח כי נגרמו בשל האיחור במועד הרישום.

ידוע לרוכש כי בספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בנכס הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה כאמור בסעיף 65 להסכם זה.

אחריות לליקויים ולאי התאמות

.23

(א) החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו 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.

(ב) התחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור בס"ק (א) לעיל, מותנית בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

(ג) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

(ד) הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי 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 הרוכש.

(ה) החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע התיקונים ע"י החברה ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

24. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי אחריות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש 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 הרוכש יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את אי הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לחוק המכר (דירות). למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי חוק המכר (דירות).

25. באם במהלך תקופת האחריות יוכיח הרוכש כי התגלו אי התאמות נוספות בנכס אשר נובעות מתכנון או מעבודה או מחומרים גרועים וכי בנסיבות העניין, ואף בהתחשב בחלוף השנים, אין אי ההתאמות בגדר תופעה סבירה ו/או בגדר בלאי סביר, כי אז תתקן החברה את אי ההתאמות, והוראות סעיפים 24 ו-25 לעיל יחולו בשינויים המחויבים לפי העניין והכל בכפוף להוראות כל דין.

26. ביצוע תיקונים ברכוש המשותף:

26.1. מובהר כי תקופת הבדק לגבי הרכוש המשותף תחל מיום מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית. כמו כן, יובהר כי כל הוראות הסכם זה הקשורות לפגמים ו/או קלקולים תקפות גם עבור הרכוש המשותף.

26.2. אחריות החברה תחול אך ורק כלפי כל רוכשי הנכסים בבניין במאוחד ולא כלפי כל בעל נכס בבית בנפרד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ו/או קלקולים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל רוכשי הנכסים בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית בצירוף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור.

26.3. ידוע לרוכש כי כל מערכות הרכוש המשותף, לרבות מעליות, כיבוי אש, גנרטור, חימום מים הינן מערכות מורכבות הדורשות תחזוקה שוטפת ע"י מומחים לכך, וזאת כמפורט בין השאר בהוראות התחזוקה והשימוש **נספח ו'** שימסרו לרוכש. לפיכך, אחריות וחבות החברה בתקופת הבדק לגבי מערכות אלה כלפי הרוכש, כמו גם אחריות הספקים של המערכות כלפי החברה, מותנית בתחזוקה נאותה שלהם ע"י הספקים ו/או מי מטעמם. הרוכש מתחייב, ביחד עם הרוכשים האחרים בבית, לגרום לכך כי הרוכשים ו/או נציגות הבית יתקשרו עם הספקים של אותם מתקנים בהסכמים לביצוע עבודות אחזקה ותיקונים למתקנים במשך כל תקופת הבדק בהתאם להוראות הדין.

המחיר

27. הרוכש ישלם לחברה את מחיר הנכס המפורט **בנספח ב'** בתשלומים צמודים למדד באופן ובמועדים המפורטים בנספח ב'

28. בנוסף, הרוכש ישלם במעמד חתימת הסכם זה לעורכי הדין של החברה השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה על פי תקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה-2014, סך של 0.5% ממחיר הדירה או סך של 5,770 ₪ (חמשת אלפים שבע מאות ושבעים שקלים חדשים) (הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כדין. הסכום הנ"ל ישולם על ידי הרוכש בנוסף למחיר הנכס, בהעברה בנקאית לזכות ב"כ החברה: "עו"ד ערן ניב". יודגש, כי ככל והסכומים האמורים בסעיף זה יעודכנו בתקנות כאמור לעיל מעת לעת, אזי הסכום שייגבה יהיה בהתאם לסכום התקף במועד חתימת הסכם זה.

ידוע לרוכש כי למיטב ידיעת החברה רשויות מיסוי מקרקעין רואות בתשלום זה חלק מתשלום התמורה לחברה שבגינה הוא יחויב במס רכישה ככל שחל.

הוראות 28, 29 הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הרוכש

29. החברה מביאה בזאת לידיעת הרוכש את הוראות החוק המצורפות להסכם זה כנספח י' הנוגעות לזכותו להבטחת הכספים המשולמים על ידו לחברה בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
30. החברה מצהירה כי התקשרה או תתקשר עם בנק כהגדרתו בהסכם זה לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט והוצאת בטוחות לרוכשי הדירות על פי חוק הבטחת השקעות.
31. הרוכש מצהיר כי נמסר לו, ידוע לו והוא מסכים לכך שהחברה משכנה או תמשכן, שעבדה או תשעבד את זכויותיה בפרויקט, בשעבוד בדרגה ראשונה, לטובת הבנק ובהתאם, תשעבד ותמחה החברה את כל זכויותיה כלפי הרוכש לפי הסכם זה לטובתו. הרוכש נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת והבלתי מסויגת לרישום המשכוננים והשעבודים כאמור ולהמחאת הזכויות כאמור והוא לא יהיה רשאי להתנגד לכך.
32. תשלומי הרוכש על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ) יובטחו בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "הבטוחה"). החברה זכאית להחליף את סוג הבטוחה בכל סוג אחר של בטוחה, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות ועל פי שיקול דעתה הסביר, במקרה שתעשה כן תודיע על כך לרוכש.
33. לא יאוחר מ- 30 יום ממועד ביצוע התשלום הראשון ע"י הרוכש באמצעות פנקס השוברים או ממועד המצאת הבטוחה ע"י הבנק, לפי המאוחר, החברה מתחייבת למסור לרוכש מכתב החרגה מותנה כמתחייב בדין ועלותם תחול על החברה.
34. עמלת הבטוחה תשולם על ידי החברה עבור הרוכש וזאת בהתאם לסעיף 3א.ב). לחוק הבטחת השקעות וכמפורט בנספח ז'.
35. הרוכש מסכים ומאשר כי יחולו בעניין תשלומי הרוכש ההוראות שלהלן:
- 35.1. החברה נותנת בזאת לרוכש הוראות בלתי חוזרות להעביר לחשבון הפרויקט בלבד, כל סכום המגיע ו/או שיגיע מאת הרוכש לחברה על חשבון התמורה בגין הדירה, בהתאם למועדי התשלומים הקבועים בנספח ב'.
- 35.2. בכפוף לאמור בנספח ב' התמורה תשולם אך ורק בשקלים חדשים ובאמצעות שוברי תשלום (להלן: "השוברים") לחשבון הפרויקט בהתאם לפרטים שתמסור החברה לרוכש. מובהר כי תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הרוכש ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק הבטחת השקעות וכן לגרום לכך שהנכס לא יוחרג מהשעבוד לטובת הבנק.
- 35.3. הרוכש לא יהא רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים המופיעים על גבי השוברים והוא מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד מהשוברים שנמסרו לו, את שמו ומספר תעודת הזהות שלו על פי הנתונים בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום.
- 35.4. הרוכש יהיה רשאי לפנות לבנק לקבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
- 35.4.1. פנייה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

- 35.4.2. פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
- 35.4.3. בדיקה באתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש.
- 35.5. הרוכש מצהיר בזה כי הכתובת המופיעה בראש הסכם זה, הינה כתובתו למשלוח הבטוחות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק וישלחו אליו בדואר או בדוא"ל, ככל שיונפקו בטוחות דיגיטליות. הרוכש מתחייב כי יודיע לבנק בכתב על כל שינוי בכתובת כאמור.
- בטוחות שלא יאספו על ידי הרוכש יישלחו למשרדי החברה. הרוכש מתחייב כי עד ולא יאוחר מ- 3 ימי עסקים מהודעת החברה כי הבטוחות נמצאות במשרדיה, יגיע הרוכש למשרדי החברה (בכתובת שתצוין בהודעתה) על מנת לאסוף הבטוחה.
- 35.6. הוראות סעיף 35 זה לעיל, הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת החברה והבנק. בחתימתו על הסכם זה מתחייב הרוכש לפעול על-פי ההוראות הבלתי חוזרות האמורות.
- 35.7. בוטל.

36. לבקשת הרוכש תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתה בנוסח ובתנאים המקובלים בחברה לטובת כל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין ממנו יבקש הרוכש על פי בחירתו לביטול הלוואה לשם מימון רכישת הנכס (להלן: "הגורם המממן"), וזאת רק לאחר שהרוכש ישלם לחברה לפחות 100,000 ממחיר הנכס מהונו העצמי, בהתאם להוראות בנק ישראל, מובהר בזאת כי עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן תחול על הרוכש ותשולם על ידו.

תשלומים ומיסים

37. בנוסף לתשלומים המפורטים בסעיפים 28-29 לעיל הרוכש מתחייב:
- 37.1. לשלם מס רכישה ככל שחל והכל בסכומים ובמועדים לפי חוק מיסוי מקרקעין. הרוכש מתחייב למסור לחברה אישור על תשלומו או על פטור מתשלומו לפני מועד המסירה. הדיווח לרשות המיסים על העסקה יוגש ע"י החברה גם עבור הרכש וזאת בהתאם למידע אותו ימסור הרוכש לחברה באמצעות הצהרה חתומה וזאת במועד שיידרש לכך ע"י החברה;
- 37.2. בוטל.
- 37.3. לחתום מול הגורמים הרלוונטיים על הסכמים בגין אספקת חשמל ומים לנכס ולשלם עבור מונים דירתיים והתקנתם בגין מערכות אלו לפני מועד המסירה. מובהר כי ככל והרוכש לא ישלם לפני מועד המסירה את התשלומים הנ"ל ו/או ככל שהחברה תידרש לשלם בעצמה אזי החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם עבורו תשלומים אלו, כולם או חלקם, לגורמים הנ"ל. ככל והחברה שילמה את התשלומים, ישיב הרוכש לחברה את הסכום ששולם עבורו על ידה כאמור, עד לא יאוחר ממועד המסירה.
- 37.4. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים,

שבוע 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. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

37.5. להמציא לחברה, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את התשלומים המגיעים לרשויות הרלוונטיות בגין הנכס ואשר חובת המצאתן במפורש או במשתמע חלה על הרוכש וכל תעודה אחרת שיהיה בה צורך או שתידרש לפי הדין על ידי הלשכה ו/או רמ"י, כל זאת לפי דרישתה הראשונה של החברה שתשלח לרוכש לפחות 10 ימים מראש.

38. החברה תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לרוכש וכן היטל השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה ואילו הרוכש יישא במס רכישה ובתשלום היטל השבחה בגין תכנית שתקבל תוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה ואילך, ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא ע"י החברה לבניית הבית והנכס ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או זכויות בניה שהחברה תממש בפרויקט זה.

39. כל הוצאות הפיתוח הנדרשות על פי היתר הבניה ו/או הידועות במועד חתימת הסכם זה ישולמו ויחולו על החברה. כל דרישה חדשה לתשלום ע"י רשות מוסמכת ביחס לנכס שתקבל לאחר מועד חתימת הסכם זה, לרבות עבור הוצאות פיתוח נוספות ו/או שינויים שידרשו מהחברה או יבוצעו ע"י רשות מוסמכת יחולו על הרוכש בלבד אף בטרם מסירת החזקה בנכס לרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי לא יחול על הרוכש כל תשלום שחובת תשלומו חלה על החברה על פי הוראות המכרז ו/או הדין ו/או שדרישת התשלום תהיה עקב יוזמה של החברה.

40. מוסכם כי החברה רשאית לשלם במקום הרוכש כל תשלום שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה וזאת בכפוף לכך שהחברה דרשה מהרוכש לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן תוך שבעה (7) ימים מדרישה כאמור. שלמה החברה תשלום כאמור לעיל, יחזיר הרוכש את הסכום הנ"ל לחברה מיד לפי דרישתה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום ועד לתשלומם בפועל.

ריבית פיגורים

41. מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי הסכם זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהרוכש יפגר פיגור העולה על שבעה (7) ימים בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י הסכם זה, יהיה הרוכש חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין התקופה שתחילתה ביום שבו חלף המועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בשיעור ריבית הפיגורים הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר. שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים.

ייפוי – כוח

42. הרוכש מתחייב לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'**, וזאת במועד חתימת ההסכם וכתנאי לקבלת עותק הסכם חתום ע"י החברה. מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי כוח לצורך הסכם זה לכל הקשור או הנובע ממנו בלבד.

שינויים

.43

- (א) ידוע לרוכש כי אין באפשרותו לבצע שינויים בדירה למעט ויתור אפשרי על הפריטים כמפורט במפרט, תמורת זיכוי כספי כפי הרשום במפרט המכר.
- (ב) לאחר קבלת החזקה בדירה, הרוכש מתחייב שלא לבצע שינויים בדירה ו/או בחזותה החיצונית ללא קבלת היתר כדין, וזאת ככל ונדרש היתר על פי הדין. ידוע לרוכש כי על החברה לקבל תעודת גמר לבית ומתחייב שלא לבצע כל שינוי בדירה שלא על פי היתר בניה כדין. הרוכש יישא בכל הוצאה, קנס, עלות או נזק שייגרמו לחברה מכל סוג שהוא כתוצאה מהפרת סעיף זה. במידה ותהיה בקשה מצד הרשות המוסמכת לבקר בדירה כחלק מהליך קבלת תעודת גמר, מתחייב הרוכש לאפשר את ביצוע הביקור.
- (ג) הוראות סעיף 44 זה הינן יסודיות בחוזה זה.

הזכויות בבניין ובסביבתו

.44 ידוע ומוסכם על הרוכש כי :

- 44.1. המוכר רשאי להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין ובפרויקט, לפי שיקול דעתו. הודע לקונה שאחוזי הבניה בפרויקט או במקרקעין - בין אם אלה אחוזי בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת אחוזי בניה שיינתנו בעתיד - שייכים באופן בלעדי למוכר והמוכר יהא רשאי לנצלם, למכרם או לעשות בהם כל שימוש ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 44.2. חלק מהבית ו/או מהפרויקט ו/או מהבית המשותף מיועד לשימוש מסחרי (להלן: "**האגף המסחרי**") וכי האגף המסחרי ירשם כחלק מהבית המשותף או כאגף נפרד בבית משותף רב אגפי, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה מעת לעת.
- וכן ידוע לרוכש כי לאגף המסחרי מערכות ותשתיות משותפות, לרבות בחניון, בגג, וכיו"ב כפי שיקבע על ידי החברה.
- 44.3. חלוקת אחזקת השטחים והמערכות המשותפות למגורים ולמסחר תהיה על פי היחס שבין שטח הרצפה של יחידות המסחר ללא שטחי ההצמדות לבין שטח הרצפה של יחידות המגורים ללא שטחי ההצמדות. להקים בפרויקט חדרי טרנספורמציה ו/או חדר גנרטור לצורך אספקת חשמל ו/או חדר תקשורת ו/או צובר גז וככל והדבר נחוץ לשם מתן השירותים הרלוונטיים ובכפוף להוראות כל דין, להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק וכדומה, לפי העניין, זכות בחדרים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות

במקרקעין, לרבות איסור ביצוע עבודות מכל סוג לרבות הנחת צנרת בקרבת מתקני חברת חשמל או בזק בהתאם להנחיותיהן. הקמת חדר השנאים או מתקנים אחרים כאמור, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. הזכויות בחדרים כאמור לא תכלולנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלומי החובה בגינם, והכל בהתאם לתנאים כמקובל בחברת חשמל ו/או בבזק, לפי העניין. כמו כן, בגדר כך, החברה רשאית לכלול את האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, בדרך של רישום זיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון.

44.4. ידוע לרוכש כי החברה רשאית להשתמש באחד הנכסים בבית כ"דירה לדוגמא" ו/או כמשרד מכירות המיועד לביקורי קהל לקוחותיה, הן לפני מועד המסירה של הנכס והן לאחריו ובלבד ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בדירה ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בדירה. הודע לרוכש כי החברה רשאית לתלות שילוט מתאים לצורך שיווק הפרויקט, וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט, והרוכש מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור, וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו. השימוש כאמור לא יהווה מטרד (כהגדרתו בפקודת הנזיקין), ככל הניתן, החברה תיידע את הרוכש בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות.

44.5. הרוכש מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ו/או לא להפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי הסכם זה.

44.6. ידוע לו כי החברה רשאית למכור או להשכיר את יתר הנכסים שבבית אם יש כאלה, עפ"י שיקול דעתה.

44.7. מובהר כי האמור בס' 45 על כל סעיפיו הקטנים הינו בכפוף לקבוע במכרז.

הרכוש המשותף

45. מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הרוכש בקשר עם הרכוש המשותף כאמור בהסכם זה לעיל, מוסכם כי אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזקת תהא בכפוף לחוק המקרקעין וחוק המכר דירות. למען הסר ספק יובהר ככל שהחברה תבחר בניהול הרכוש המשותף באמצעות חברת ניהול, ו/או ככל שהדבר יידרש ע"י הרשות המקומית כתנאי להיתר הבניה ו/או לטופס 4/אישור אכלוס, אזי הרוכש יידרש ביחד עם יתר הדיירים לבחור את חברת האחזקה ולהתקשר עימה בחוזה אחזקה וזאת באופן הבא:

במסגרת השירותים שתיתן חברת האחזקה יכללו גם טיפול בחלקי הרכוש המשותף, אחזקה שוטפת וניהול קרן להחלפת ציוד ותיקון המתקנים וחלקי הבניין השונים, וביצוע בפועל של החלפה ותיקונים של מתקנים וציוד ובכלל זה מעליות, מתקני מערכות מרכזיות וציוד מתקני מים של מערכות משותפות, מתקני אינסטלציה וביוב, תיעול לרבות צנרת, מתקני תקשורת בסיסיים שכלל שיותקנו, מתקנים לאשפה, ציוד חשמלי למאור וכוח בחדרי המדרגות והלובי ומתקנים הקשורים לגינון וניקיון.

הרוכש ממנה ומסמיך בזאת באופן בלתי חוזר את נציגות הדיירים (לרבות נציגות הדיירים הראשונה או הזמנית) ו/או נציגות רוכשי הדירות בבית (טרם מינוי נציגות הדיירים) לפי העניין ובהתאם לכל דין, להתקשר עם חברת אחזקה.

החברה תהא רשאית לזמן טרם מועד מסירת החזקה המשוערת את רוכשי הדירות לכינוס לצורך מינוי נציגות ובין היתר על מנת שתתקשר עם חברת אחזקה. הרוכש מתחייב לשתף פעולה בכל הנחוץ על מנת לאפשר מינוי נציגות כאמור. הודע לרוכש כי החלטות רוב התכנסות שכזו מבין הנוכחים תחייב את כולם. הודע לרוכש כי הפרת התחייבותו להתקשרות עם חברת אחזקה כאמור תהווה הפרת הסכם זה ובחברה תהיה רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל נזק שיגרם לה עקב אי התקשרות עם חברת האחזקה כאמור לעיל.

ככל שהנציגות לא תתקשר עם חברת אחזקה כאמור לעיל, אזי החברה תהא רשאית, אך לא חייבת לתת את שירותי האחזקה ו/או להתקשר בעצמה עם חברת אחזקה ולחייב בכל המשתמע מכך את רוכשי הדירות בבית וביניהם את הרוכש. תקופת ההתקשרות עם חברת ניהול תהא למשך 24 חודשים, לאחר התקופה כאמור ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב דיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין). דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור.

46. טרם מסירת החזקה, וכתנאי לה, יפקיד הרוכש בידי חברת הניהול ו/או החברה, על פי דרישתה, 12 המחאות מעותדות עבור דמי הניהול החודשיים בתקופה זו. הרוכש ישלם את התשלומים לחברת הניהול בהתאם להסכם שיחתם בינו לבין חברת הניהול.

47. מוסכם ומוצהר בזה כי אם קיימות בבניין יותר ממעלית אחת, אזי מעלית אחת תהא בעלת המאפיינים והתכונות המאפשרות להפעילה כ-"מעלית שבת", דהיינו, בעלת היכולת הטכנית לעצור בכל קומה, במועדים ובזמנים שונים לפי תכנון וכיוונון מראש (להלן: "**מעלית השבת**"). ההחלטה בדבר הפעלת מעלית השבת תתקבל בהתאם להוראות הדין. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מחויבת בכל הקשור והכרוך בהפעלת מעלית השבת בבניין.

48. הרכוש המשותף בהסכם זה מתואר כ"הרכוש המשותף" במפרט לפי חוק המכר (דירות) המהווה **נספח א'** להסכם זה. תהא זו זכותה של החברה להוציא חלקים מהרכוש המשותף, לרבות מהגג והחניות להצמידם לדירות בבית לפי שיקול דעתה ובלבד שהדבר לא יסתור את המוסכם **בנספח א'**. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לרשום מחסן ו/או יחידה אחרת כלשהי כדירה, על שמה ו/או על שם אחרים, ולהצמיד לה מחסנים ו/או יחידות משנה אחרות ו/או שטחים ו/או זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולמוכרן בהדרגה ו/או להותירן בשימושה, ו/או לנייד את הזכויות אל מחוץ למגרש בכפוף להוראות המכרז והדין.

תקנון בית משותף

49. מאחר והנכס הינו דירה העתידה להירשם כיחידה בבית משותף, תהיה החברה זכאית לרשום תקנון הכולל הוראות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף, הבטחת ניהולו, אחזקתו ומתן השירותים בו לרבות באמצעות חברת ניהול, אחזקה ובדק ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות האחזקה, הוראות המחייבות את הרוכש ואת יתרת רוכשי הדירות בבית. כמו כן, תהיה זכאית ליעד שטחים מן המגרש לשימוש לשבילים, לחנייה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, טל"כ, מכלים לאספקת גז מרכזי, ועוד, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף – לרבות הענקת רישיון שימש לחברה

לאספקת גז והכל בכפוף לדין ושיקול דעתה הסביר. יובהר כי הזכויות שיוקנו בנוגע למתקנים הנ"ל, יהיו רק כאלה שיידרשו באופן סביר לצורך מתן השירותים המסופקים באמצעותם.

50. החברה זכאית לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "**הפקיד המוסמך**") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החברה זכאית לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושם בנפרד) ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון בהתאם להוראות הדין. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה אישור מראש ללא סייג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הרוכש בנכס ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא תיפגענה.

הוראות סעיף זה וסעיף 49 לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן ו/או הפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

העברת זכויות לאחר תקופת ההגבלה

51. בכפוף לקבוע **בנספח יא'**, לאחר "תקופת ההגבלה" ועד לרישום הנכס בלשכה, זכאי הרוכש להעביר לאחר (להלן: "**רוכש המשנה**") את זכויותיו לפי הסכם זה בהסכמת החברה בכתב שתינתן בכפוף למילוי הדרישות כדלקמן:

51.1. הרוכש ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות לרוכש המשנה.

51.2. הרוכש המציא לחברה אסמכתאות בגין ביצוע התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה כמפורט להלן (יובהר כי הרשימה שלהלן הינה רשימה פתוחה וכי החברה רשאית לדרוש אישורים נוספים):

51.2.1. אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי מס הרכישה בגין רכישת הדירה מהחברה שולם או כי אין חוב במס רכישה;

51.2.2. אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי מס השבח בעסקה שבין הרוכש לרוכש המשנה שולם או כי הוא פטור מלשלמו;

51.2.3. שחרור מהתחייבות לרישום משכנתה מאת הגורם המממן במידה וניתנה התחייבות כזו ע"י החברה בגין הנכס;

51.2.4. אישור מאת הרשות המקומית לרשם המקרקעין המעיד כי התשלומים בקשר לנכס שולמו ואין מצידה התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בנכס לפי הסכם זה לאחר;

51.2.5. רוכש המשנה ימציא אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי שולם מס רכישה או כי אין חוב במס רכישה;

51.2.6. רוכש המשנה יחתום על יפוי-כוח נוטריוני לטובת החברה דוגמת נספח ג', ויישא בעלות ייפוי הכוח האמור;

51.2.7. רוכש המשנה יקבל על עצמו את כלל התחייבויותיו של הרוכש כלפי החברה ו/או מי מרוכשי הדירות האחרים;

51.2.8. הרוכש ורוכש המשנה יחתמו על כתב העברת זכויות ו/או על כל מסמך אחר שיידרש על ידי באי כוח החברה, בהתאם לנוסח המקובל בחברה וישלמו את דמי טיפולה של החברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום הקבוע בחוק;

51.2.9. הרוכש ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן השיב לחברה את הבטוחות שניתנו לו על פי חוק הבטחת השקעות או העביר את הבטוחה לרוכש המשנה והכל כפי שהחברה תורה לו. עם השלמת העברת הזכויות וביטול הבטוחות לרוכש, החברה תקנה לרוכש המשנה במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק;

51.2.10. במידה שהרוכש קיבל הלוואה למימון רכישת הנכס, הגורם המממן נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות;

51.2.11. החברה תהא רשאית לדרוש מהרוכש ומרוכש המשנה כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות;

51.2.12. הרוכש, או הנעבר, ישלמו לחברה את דמי הטיפול בקשר עם טיפולה בהעברת הזכויות בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

הפרה וביטול

52. במקרה של הפרת הסכם זה ע"י מי מהצדדים יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) התשל"א-1970, אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה.

53. מבלי לפגוע בכל זכות העומדת לחברה על פי ההסכם ו/או הדין, מוסכם כי החברה תהא זכאית לבטל את ההסכם במקרים הבאים:

53.1. הרוכש לא שילם תשלום מהתשלומים עבור רכישת הנכס במלואו ובמועדו על פי הקבוע **בנספח ב'** להסכם. מוסכם כי איחור בתשלום שלא יעלה על 7 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית המזכה את החברה בביטול ההסכם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי פיגור בביצוע תשלום מתשלומי התמורה מצד הרוכש ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהחברה נתנה לרוכש הודעה בכתב על ארכה של 10 ימים ממועד מועד מתן הארכה לתיקון ההפרה, והרוכש לא ביצע את התשלום במלואו בתוך מועד זה. כמו כן מוסכם כי אי תשלום הפרשי הצמדה למדד בתוך 14 יום מיום דרישת החברה בכתב ייחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.

53.2. במקרה בו הרוכש הפר הפרה יסודית את ההסכם, כלומר הרוכש הפר הוראה כלשהי בהוראות הסעיפים אשר נקבע לגביהם שהינם סעיפים יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה הפרה יסודית על פי דין.

- 54.1. תבחר החברה לבטל את ההסכם כאמור לעיל, תודיע החברה לרוכש כי ההסכם יבוטל באם ההפרה לא תתוקן בתוך 14 יום ממועד משלוח ההודעה בדואר רשום לכתובת הרוכש הרשומה בהסכם (להלן: "הודעת הביטול").
- 54.2. אם ההפרה לא תתוקן גם לאחר שיחלפו 14 ימים ממועד משלוח הודעת הביטול, יהיה ההסכם מבוטל (להלן: "מועד הביטול"), ויחולו ההוראות הבאות:
- 54.2.1. זכויותיו של הרוכש בנכס תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי הסכם זה למעט אלו מכוח סעיף 54.2.4 להלן.
- 54.2.2. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום בגובה של 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, מהמחיר הבסיסי של הנכס כהגדרתו ב**נספח ב'** בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד עד למועד הביטול (להלן: "הפיצוי המוסכם") וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.
- 54.2.3. החברה תהא זכאית לנהוג בנכס מנהג בעלים ובכלל זה למכור את הנכס לאחרים וזאת באופן ובתנאים כפי שתמצא לנכון (בכפוף לתנאי המכרז) וזאת לאחר שתעמיד לרשות הרוכש את הכספים המגיעים לו על פי הקבוע בסעיף 54.2.4 להלן.
- 54.2.4. החברה תשיב לרוכש את הסכומים ששילם בפועל על חשבון התמורה כשהם צמודים למדד כהגדרתו ובאותו חישוב הצמדה הקבוע ב**נספח ב'** מיום תשלומם על ידי הרוכש ועד השבתם בפועל, בניכוי הפיצוי המוסכם.
- 54.2.5. במקרה שהחברה נתנה לגורם המממן, כהגדרתו לעיל, התחייבות לרישום משכנתה על זכויות הרוכש בנכס, החברה תנכה מהסכום שתשיב לרוכש גם את הסכום שיהיה עליה לשלם לגורם המממן. החברה תהיה רשאית לשלם לגורם המממן את הסכום האמור בהתאם להודעת הגורם המממן לחברה בדבר גובה הסכום שיש לשלם לו, והרוכש מוותר על כל טענה נגד החברה בעניין זה. ככל שתהיה לרוכש טענה בדבר עצם התשלום לגורם המממן או בדבר גובה הסכום, טענותיו אלה יופנו כלפי הגורם המממן בלבד.
- 54.2.6. החברה תעמיד לרשות הרוכש את הכספים המגיעים לו כאמור בסעיף 53.2.4 ו-53.2.5 לעיל, בתוך 45 יום ממועד חתימת כל מסמכי הביטול ע"י הצדדים, בערכם הריאלי, לרבות הסכם ותצהיר ביטול למיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדין, או ממועד מתן פס"ד חלוט של ערכאה מוסמכת בדבר ביטול ההסכם, לפי המוקדם.
- כנגד השבת הסכומים המגיעים לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, תהיה החברה זכאית לבטל הבטוחה שניתנה לרוכש, והרוכש מתחייב למסור לחברה את הבטוחה שקיבל כאמור וכן ואישור שנמחקה כל הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת הרוכש ו/או לטובת מי מטעמו (כגון גורם מממן או צד ג' אחר), כנגד קבלת הסכומים הנ"ל. לא יפעל הרוכש על פי האמור לעיל, תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול

הבטוחות ו/או הערת האזהרה. לשם כך תהיה החברה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף כנספח ג' להסכם.

שונות

55. (א) שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב; שום איחור בשימוש בסמכויות על פי הסכם זה ו/או הדין לא ייחשב כוויתור על הסמכויות מצד המאחר.

(ב) מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכי אין ולא יהיה כל תוקף חוזי למצגים ופרסומים שאינם נכללים בהסכם. מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין ואין בכך כדי לשלול מהרוכש עילת תביעה המוקנית לו לעניין זה על פי הדין.

(ג) כל הצהרה או התחייבות בנוגע להסכם זה שתעשה ע"י כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה לא תחייב את החברה אלא אם תעשה בכתב ע"י נציג מוסמך של החברה.

56. מוסכם במפורש בין הצדדים כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו שלו על-פי הסכם זה עד לאותו מועד והחברה זכאית, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה, לעכב ביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה עד לאחר שהרוכש קיים את התחייבויותיו.

57. הודע לרוכש שהחברה תאסוף, תשמור, תעשה שימוש, תעבד ותעביר מידע בהתאם להוראות נספח ה' להסכם זה.

לצורך סעיף 59 זה נספח ה' להסכם, משמעות המונח "מידע" הוא כל מידע המתקבל אצל החברה בקשר עם הרוכש באמצעותו ניתן לזהות את הרוכש ומידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 (להלן: "החוק").

58. החברה תמסור לרוכש עד למועד מסירת החזקה בנכס הוראות תחזוקה ושימוש בכתב לגבי הנכס ו/או לגבי הרכוש המשותף וכן, בדבר תכונות מיוחדות של הנכס ו/או כל דבר שבו ושל הרכוש המשותף (להלן: "הוראות התחזוקה והשימוש"). הרוכש יאשר קבלת הוראות התחזוקה והשימוש ומתחייב לנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות הדרושות על מנת לשמור על הנכס, לתחזק, לתקן אותו ולעשות בו שימוש באופן נאות ומתאים. הוראות תחזוקה ושימוש משלימות, ככל שיהיו כאלה, יימסרו לרוכש עד לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בנכס לרוכש. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בנכס ו/או שייגרמו לסביבתו ואשר ניתן היה למנעם ע"י מילוי ההנחיות ו/או האזהרות דלעיל, יהיו באחריות הרוכש בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

59. החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה במקרקעין לאחרים בכפוף לכך שהחברה תהא ערבה כלפי הרוכש למילוי כל ההתחייבויות על פי הסכם זה.

60. קבילות ספרים :

60.1. בוטל.

- 60.2. העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- 60.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות הרוכש להציג ראיות סותרות.
61. בכל הנוגע לשימוש במידע הנוגע לרוכש ו/או הכלול בהסכם זה לרבות לעניין מאגרי מידע כמשמעותם בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981, יחול כל הקבוע ב**נספח ה'**.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי החברה תעביר לרשות המקומית, לנציגות הבית המשותף ו/או לחברת הניהול, את שם הרוכש, מספר זהותו, כתובת הדוא"ל של הרוכש ומספר הטלפון הנייד וכן את פרטי הנכס ותאריך המסירה.
62. כלל הרוכש מספר יחידים, יחולו התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ביחד ולחוד על כל יחיד הרוכש. כל אחד מהאנשים המוגדרים בהסכם זה כרוכש (שייקראו להלן: **"יחיד הרוכש"**) ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית, למשנהו, לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו.
63. ידוע ומוסכם על הרוכש כי משרד עוה"ד המייצג את החברה לעניין הסכם זה מייצג אך ורק את החברה ואין הוא מייצג את הרוכש וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצג אותו בכל הנוגע להסכם זה.
64. ידוע ומוסכם על הרוכש כי הוא אינו רשאי להקדים ביצוע תשלומים או חלקם ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
65. ידוע לרוכש כי הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, או שבע שנים ממועד ביצוע ההגבלה בעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מבניהם (לעיל ולהלן: **"תקופת ההגבלה"**), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. הודע לרוכש כי במידה והוא יפר את הוראות סעיף זה, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח הקבוע בנספח להסכם המסומן כנספח יא'.
66. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
67. חתימת החברה בעמוד הראשון והאחרון של הסכם זה ועל נספח א' (מבוא למפרט) וכן על נספח ב' (נספח תשלומים) באמצעות חותמת החברה ו/או על גבי שמה המודפס, ובאמצעות חתימת מורשי החתימה של החברה, יחייבו את החברה ויחשבו כחתימת החברה על כל העמודים של הסכם זה וכלל נספחיו.
68. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לטעון

טענות כנגד סעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני בקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

תיקון 9 לחוק המכר (דירות)

69. ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, עודכן מחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה, והצדדים יפעלו לפיה.

הודעות

70. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. כל הודעה מצד אחד למשנהו תשלח לפי הכתובת לעיל ותחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר רגיל או במכתב רשום ו/או בדוא"ל. כל צד מתחייב להודיע לצד האחר על שינוי כתובתו מיד עם שינויה. מוסכם כי לאחר מועד המסירה תהיה כתובת הרוכש בנכס אלא אם ימסור לחברה אחרת בדרך כאמור לעיל.

ולראיה באנו על החתום ביום: _____

הרוכש

החברה