



בניין \_\_\_\_\_  
דירה מס' \_\_\_\_\_  
חניה מס' \_\_\_\_\_

## "חוזה מכר – דירה במחיר מטרחה"

שנערך ונחתם באשקלון ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2026

אורות גת בע"מ ח.פ. 513795286  
המתכנן 2, אשקלון  
טלפון : \*6795  
מייל : office@orot-gat.co.il  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**בין:**

מצד אחד;

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל' \_\_\_\_\_  
מייל: \_\_\_\_\_  
(להלן, ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "הקונה")

**לבין:**

מצד שני;

**הואיל:** והחברה הינה בעלת זכות החכירה לדורות של **מגרש מס' 1002A** עליהם חלה תכנית מפורטת מס' תמל/1048 (להלן- "התב"ע ו/או "התכנית"), הידוע בגוש **1196 חלקות 87,88,99,100** (בחלק), וגוש **1219 חלקה 125** (בחלק) בעיר אשקלון (להלן: "המקרקעין") בהתאם להסכם חכירה (להלן: "הסכם החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י");

**והואיל** ובכוונת החברה להקים ולבנות על המקרקעין **3** בנייני מגורים בני **10 קומות כל אחד (קומת קרקע מסחרית+9 קומות מגורים)** כאשר כל בניין יכלול **32** יחידות דיור אשר יכללו בסך הכל **96** יחידות דיור אשר מתוכם **38** יחידות דיור יוקצו למכירה "במחיר מטרחה" ואילו **58** דירות יוקצו למכירה "בשוק חופשי" (להלן: "הבניין" או "הפרויקט");

**והואיל** וידוע לצדדים ומוסכם כי הפרויקט יכלול שטח מסחר במיקום כפי שתתכנן החברה בהתאם לתכונות החלות בקרקע, בגודל של כ- **1400** מ"ר.

**והואיל** וביום \_\_\_\_\_ התקבל היתר בנייה מס' \_\_\_\_\_ לבניין מס' \_\_\_\_\_ במגרש מס' 1002A.

**והואיל** והבניין כולל בין היתר את הדירה כהגדרתה בסעיף 2 להלן;

**והואיל** וזכויות החברה במקרקעין משועבדות לטובת **בנק מזרחי טפחות בע"מ ח.צ. 520000522** בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום במסגרת הסכם ליווי בנקאי שהוסדר בין החברה לבין הבנק המלווה לשם הקמת הפרויקט;

**והואיל** והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר דירה בפרויקט והמוכר מעוניין למכור לקונה דירה בפרויקט, כהגדרתה בסעיף 2, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה ולתנאים המפורטים בו ובנספחיו לרבות במפרט הטכני, תוכניות המכר ובהיתר הבניה.

**והואיל** וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ;

**לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא, נספחים והגדרות**

1.1. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה", אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

**1.2. בוטל**

1.3. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו והנספחים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד הימנו :

- נספח א' - מפרט על פי חוק המכר + טבלאות זיכויים.
- נספח ב' - תכנית מכר של הבניין, הדירה והמגרש.
- נספח ג' - תמורה ולוח תשלומים.
- נספח ד' - תיקון חוק המכר.
- נספח ה' - הוצאת שטחים מהרכוש המשותף.
- נספח ו' - הוראות בטיחות וביקור באתר בנייה.
- נספח ז' - עמלת ערבות חוק המכר.
- נספח ח' - נספח בנק מלווה.
- נספח ט - ייפוי כח והרשאה בלתי חוזרת.
- נספח ט'1 - ייפוי כח נוטריוני.
- נספח ט'2 - ייפוי כח לבן/בת זוג לבחירת דירה.
- נספח י' - כתב התחייבות חסר דירה, רוכש דירה במחיר מטרה.
- נספח י'1 - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
- נספח י'2 - כתב התחייבות משפר דיו, רוכש דירה במחיר מטרה.
- נספח יא' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים.
- נספח יב' - דיווח לרשויות המס.
- נספח יג' - הצמדת חניית נכים.
- נספח יד' - היעדר היתר בנייה.
- נספח טו' - היעדר ליווי בנקאי.

1.4. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של הסכם זה לבין הוראות הנספחים להסכם, יקבעו הוראות ההסכם, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

1.5. הצדדים מסכימים בזאת כי כל ההסכמות ו/או מסמכים מכל מן וסוג כלשהוא שהוחלפו ביניהם עובר לחתימת הסכם זה בטלים ומבוטלים ואינם מחייבים אותם וכי הוראות הסכם זה בלבד מחייבות אותם ופרשנותו של הסכם זה תעשה מתוך ועל סמך הכתוב בו ללא הזדקקות לנסיבות עריכתו של ההסכם ו/או איזה מהוראותיו ו/או מסמכים חיצוניים אלא באם נאמר בו במפורש. אין באמור כדי לשלול מהרוכש עילות

תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת הסכם זה. כמו כן, המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

1.6. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או לצורך פירוש ו/או פרשנות הסכם זה.

1.7. נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא להסכם זה או בגופו ומבלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בהסכם זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם :

1.7.1. "הבנק המלווה" – בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל בנק אחר עמו תתקשר החברה, בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ו/או העמדת "בטוחות חוק מכר" לטובת רוכשי דירות בפרויקט.

1.7.2. "בנק הקונה" – בנק ו/או מוסד כספי אחר, אשר יעמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לשם רכישת הדירה על פי הסכם זה ולצורך זה בלבד.

1.7.3. "התב"ע" – תכנית בנין עיר מפורטת מס' תמל/1048 על כל הוראותיה תקנונית לרבות כל תיקון ו/או הקלה ו/או שינוי שיעשו ו/או יחולו בהן ולרבות כל תוכנית בנין עיר או כזאת שתבוא במקומן.

1.7.4. "החניון" – כל השטחים במקרקעין, מקורים או פתוחים, אשר ישמשו בעיקרם לחניה, למעברי רכב ולפריקת וטעינת רכבים.

1.7.5. "המכרז" – מכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת הזכויות במקרקעין ו/או הקמת הפרויקט ובנייתו, ככל שהפרויקט נבנה על פי מכרז כאמור, לרבות כל מסמכי המכרז, הוראותיו ותנאיו ללא יוצא מן הכלל, וכן כל התקשרות ו/או הסכם שבין החברה לבין כל צד שלישי בקשר למכרז ו/או על פיו, קיימת ועתידית.

1.7.6. "רכיב המע"מ" – מס ערך מוסף המוטל על עסקה הנעשת במדינת ישראל, נכון ליום חתימת הסכם זה גובה המע"מ הנהוג בישראל הוא 18%, רכיב המע"מ כלול במחיר הדירה.

1.7.7. "שטח הדירה" – השטח הנתחם ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטחים שמתחת לקירות החוץ, ובכל זה שטח עיקרי ושטחי שרות כהגדרתם עפ"י תקנות התכנון והבניה ולרבות החלק היחסי של הדירה בשטחים המוצמדים כמעברים וחדר מדרגות והחלק היחסי של הדירה בממ"ק (אם יש).

## 2. העסקה

הקונה רוכש בזאת מהחברה והחברה מוכרת לקונה את דירה מס' \_\_\_ בקומה מס' \_\_\_ שיבנה על המקרקעין (לעיל ולהלן: "הבניין"), הכולל חניה מס' \_\_\_ ומחסן מס' \_\_\_ והכל כפי שמפורט ומסומן בנספחים א' ו- ב' להסכם המכר לרבות הצמדות המיוחדות לה (ככל שישנן) (להלן: "הדירה"), והחברה מתחייבת בזאת למכור לקונה את הדירה בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי תנאי הסכם זה ונספחיו.

## 3. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומאשרת כדלקמן :

3.1 כי היא רכשה את זכויות החכירה במקרקעין והיא בעלת הזכות להירשם כחוכר לדורות במקרקעין ו/או בעל הזכויות במקרקעין על פי הסכם רכישת הזכויות במקרקעין.

3.2 על זכויותיה של החברה במקרקעין רשומים שעבודים ו/או ירשמו לטובת הבנק המלווה וכן יירשמו במקרקעין הערות וזיקות ההנאה הרשומות ו/או שירשמו עפ"י התב"ע ו/או היתרי הבניה שניתנו ו/או יוצאו לצורך בניית הבניינים, להוציא זכויות של קוני דירות ו/או שטחים בפרויקט, לרבות בנקים ומוסדות פיננסיים שיעמידו הלוואה לקוני דירות לצורך רכישת הדירה.

3.3 לחברה שמורה הזכות להחלפתם של השעבודים הנ"ל בשעבוד אחר לטובת הבנק ו/או כל גוף אחר וכן להוסיף ולשעבד ולרשום שעבודים נוספים על המקרקעין כולם או מקצתם, ככל שתמצא לנכון על פי שיקול דעתה, לטובת הבנק ו/או כל גוף אחר וכן להמחות לבנק המלווה בכל דרך שתמצא לנכון על דרך שעבוד, את כל ו/או חלק מזכויותיה כלפי הקונה וזאת בתנאי שזכויות הקונה לפי הסכם זה לא ייפגעו.

3.4 על המקרקעין עשויות להירשם הערות שונות בהתאם להוראות התב"ע ונספחיה ועל פי הנחיות עיריית אשקלון ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה באשקלון ו/או כל מי מטעמה, לרבות זיקות הנאה מסוגים שונים לרבות בקשר לחריגות מקו החלקה, לחדרי טרנספורמציה ובזק ולרבות לצרכי מעבר ו/או שימוש של הולכי רגל ו/או של כלי רכב, בין במקרקעין זכאים ובין במקרקעין כפופים, הכל בהתאם ו/או עפ"י הוראות כל רשות מוסמכת ו/או היתרי בניה שניתנו ו/או יינתנו לפרויקט ו/או עפ"י קביעת החברה על פי שיקול דעתה הסביר, אך בכפוף לשמירת אופי הפרויקט וזכויות הקונה.

#### 4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר כדלקמן:

4.1 בוטל.

4.2 כי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין שעליו ייבנה הבניין ושאר המבנים שייבנו ו/או ייתכן שייבנו ובדק את סביבתם, כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את תוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין, סביבתם וסביבת הדירה בפרט, לרבות את האזור ואת דרכי הגישה לפרויקט וסביבתו, בדק את כל התוכניות הרלבנטיות לבניין בו מצויה הדירה וכן את תוכניות הדירה וסביבתה ואת המפרט, שקל את מחיר הדירה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, הבין אותם ומצא את כולם מתאימים לצרכיו וליכולותיו.

4.3 כי הוא ערך את כל הבדיקות הנדרשות ממנו כרוכש זהיר, קרא את תנאי הסכם זה על נספחיו טרם חתם על הסכם זה, הבין אותם ומודע לתוכנם, וכן בדק כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה והוזהרו לו אפשרויות השימוש בממכר על פי התב"ע ולפי כל דין והוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו שלו ו/או של מי מטעמו בלבד..

4.4 כי הודע לו במפורש, כי בכל מקרה בו תכלול הדירה גם מחסן, אזי בשטח ו/או בחלל המחסן עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ספרינקלרים, ביוב, ניקוז וכיוב'. כמו כן, במקרה כזה מתחייב הקונה לאפשר נגישות במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר במחסן, והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר יגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו.

- 4.5 כי ניתנה לו האפשרות לעיין בכל המסמכים הדרושים לו טרם חתימתו על הסכם זה לרבות תכניות הדירה והמפרטים הטכניים וכי ידוע לו כי יתכנו שינויים בתוכניות ובמפרט בהתאם לאמור בהסכם זה ובשל דרישות רשויות התכנון וכן בשל דרישות הנדסיות מאת הגורמים המקצועיים ובלבד שלא יהיה בשינויים כדי לגרוע מזכויותיו עפ"י הסכם זה.
- 4.6 ידוע לו שהחברה שיעבדה ו/או תשעבד לטובת הבנק המלווה בשעבוד קודם וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את כל זכויותיה בקשר עם המקרקעין, בהתאם לאמור בסעיף 8.1 להסכם זה להלן.
- 4.7 ידוע לו שהחברה בלבד תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, וללא צורך בהסכמתו לקבוע את אופן ותנאי השימוש, הניהול, הרישום, האחזקה ומתן זכויות בין היתר, לרווחת חלק מקוני הדירות כמפורט במפרטים הטכניים, בכל שטח אחר של הבניין ו/או הפרויקט שלא הוצמדו במפורש לדירה ו/או שלא נקבע במפורש בהסכם זה, וכי הם מהווים חלק מהרכוש המשותף כהגדרתו להלן אשר מותר על פי החוק להצמידו לדירה.
- 4.8 הובהר לרוכש בזאת כי לחברה תישמר הזכות להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירה ו/או לדירות ו/או לכל חלק אחר בבנין, לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שסה"כ הרכוש המשותף שיוותר לא יפחת מהקבוע בחוק לעניין זה ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה..
- 4.9 ידוע לו שהחברה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לכלול ברכוש המשותף, כל חלק בבניין, ובמקרה כזה, יועבר חלק זה לאחריות רוכשי הדירות בבנין בהתאם להוראות הסכם זה. חלק מהמתקנים השייכים לדירה ו/או משרתים אותה יכול שיותקנו מחוץ לדירה, ואין בכך כדי לפטור את הקונה מאחריותו למתקנים אלו בכפוף להוראות כל דין.
- 4.10 כי הובהר לו כי אחוזי הבניה על המקרקעין, בין אלה שטרם נוצלו ובין אלה שיתווספו בעתיד, אם ייתוספו, מכל סיבה שהיא, לרבות בדרך של תביע חדשה ו/או הקלה וכיו"ב, שייכים ויהיו שייכים לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלם, מפעם לפעם, או לעשות בהם כל שימוש שהוא, כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על ידי שינוי והוספת דירות ו/או שטחים, לרבות על ידי הגשת בקשות מתאימות לשינוי היתרי הבניה, , ובלבד שלא יפגעו הזכויות שהוקנו לו בדירה כמפורט בהסכם זה לרבות שינוי בשטח הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה. האמור לעיל הוא בתנאי כי אין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, אלה יהוו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין.
- 4.11 הודע לקונה כי החברה מתכוונת לבנות בניינים נוספים בסמוך לבניין בו מצויה הדירה נשוא חוזה זה והוא לא יתנגד להקמתם ו/או להוצאת היתרי בנייה בגינם. יובהר, אין באמור כדי להגביל את זכות הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 4.12 הודע לקונה שיתכן ולאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי יימשכו עבודות הפיתוח (בין ע"י החברה ו/או מי מטעמה ובין ע"י רוכשי דירות ו/או מטעמם) בפרויקט, וזאת עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין. .
- 4.13 הקונה מצהיר כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת הגמר לדירה, או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הקונה, לפי המוקדם. לרבות הסכם מכר להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום התקופות האמורות. יחד עם

זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות המצורפים **כנספחים י' ו- י"ב להסכם זה**.

4.14. הובהר לרוכש שבשטח הפרוייקט ו/או בתחום הדירות בקומת הקרקע ו/או בשטח הגינות בקומת הקרקע ו/או בשטח הרכוש המשותף החיצוני והפנימי בקומת הקרקע עובר קו ביוב משותף.

4.15. הקונה מצהיר כי ידוע לו שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל עימו הסכם המכר והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

4.16. אני "הקונה" ע"פ הסכם זה, הח"מ, מצהיר ומאשר כי הובהר וידוע לי שעורך הדין עומר דמרי וכל מי שיבוא במקומו או מטעמו מייצג אך ורק את המוכר, שהוא מנוע מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הקונה וכי לפיכך אין הוא מייצג את הקונה בכל דבר ועניין. להסרת כל ספק מובהר כי אין ברישום שמו של עורך הדין בייפוי הכוח הנוטריוני כדי להעיד על ייצוג הקונה. הקונה מאשר כי הובהר לו שהוא רשאי להיות מיוצג בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה ע"י עו"ד מטעמו ואם בחר שלא לעשות כן לא יישמע בטענה כי עו"ד עומר דמרי חב לו שירות משפטי כלשהו.

## 5. התחייבויות החברה לבניית הדירה

5.1. החברה מתחייבת לבנות את הדירה בהתאם להוראות ההסכם, בהתאם לתוכניות ובהתאם למפרט ובכפוף לשינויים המותרים עפ"י חוק שיידרשו בביצוע לעומת המפרט, בכפוף לשינויים שיעלה צורך לבצעם כתוצאה מהוראות דין או מדרישות ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים שינוי בדירה עצמה ו/או כיוונה ו/או קומתה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון. העתק של מפרט הדירה ותוכניות של הבניין והדירה מצורפים **כנספחים א' ו- ב'** להסכם זה בהתאמה.

5.2. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הנכס ו/או היחידה ו/או כל חלק מהם, בין אלה המופיעים במפרט לבין אלה המופיעים בתכניות הנכללות או מצורפות למפרט- יכריעו ויגברו הפרטים ו/או התיאורים המופיעים במפרט, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת.

5.3. אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של כל פרט שהוא הנוגע לדירה לעומת התיאור שבמפרט או בתוכניות ואלו יהיו בגבולות הפרשים או סטיות כפי שמותר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), לא יהוו ולא ייחשבו הפרשים או סטיות אלה כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, ולא ישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הקונה, לרבות טענת אי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה או סעד כלשהו.

5.4. ידוע לקונה, כי הפרוייקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם ייבנו על ידי החברה עצמה ו/או קבלן ו/או קבלני משנה, שהחברה תתקשר עימם לצורך זה, ואשר יבחרו על ידי החברה על פי שיקול דעתה (להלן: "הקבלן"), מובהר כי הקבלן אשר יבצע את העבודות כאמור לעיל, יהיה קבלן בעל סיווג מתאים לבניית בניין מסוג זה.

5.5. מובהר במפורש, כי כל הוראת תקן שאינו תקן רשמי ו/או שלא היה בתוקף במועד חתימת הסכם זה, לא יחייב את החברה.

שינוי הפרויקט

.6

- 6.1 החברה תהא זכאית להקים את הפרויקט או כל חלק מימנו בעת ובעונה אחת או בשלבים ולהקים את הפרויקט על פי כל לוח זמנים שתמצא לנכון אך בכפוף למועד המסירה הקבוע בסעיף 10.2 להסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה בכל עת לשנות ו/או לעכב ו/או לדחות כל חלק מהפרויקט ובלבד שעיכוב ו/או דחייה כאמור לא יחולו על הדירה עצמה ובכפוף למועד המסירה הקבוע בהסכם זה.
- 6.2 מובהר כי החברה רשאית להשלים את עבודות הפיתוח עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת הגמר.
- 6.3 עד למועד המסירה ולשם בנית הפרויקט תהיה החברה רשאית בכל עת, להשתמש בחלקים מהרכוש המשותף בבניין או מחוצה לו, להתחבר אליו ואל המערכות הטכניות, מערכות האינסטלציה, המערכת הסניטארית והחשמלית שלהם, להגיש בקשות לקבלת היתרי בניה וחיידוש ושינוי היתרי הבניה, לגרום לשינוי צו רישום הבית המשותף, ולשינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף, כדי לכלול כל בניה נוספת במסגרת הבית המשותף והכל בכפוף להוראות הדין ו/או היתר הבניה ו/או בהתאם לדרישת רשויות מוסמכות. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, עבודות תחזוקה הכרוכות בכניסה לדירת הרוכש יבוצעו תוך תיאום מראש עם הרוכש ובהסכמתו. המוכרת תחזיר את מצב הנכס לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות כאמור..
- 6.4 מובהר כי הפרויקט יכיל שטחי מסחר בגודל של כ- 1,400 מ"ר אשר יישאר בבעלות החברה ו/או יימכר ו/או יושכר על ידה והכל לפי שיקול דעתה.

מחיר הדירה

.7

- 7.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה תמורת הדירה, נכון למועד חתימת הסכם זה, את הסכומים המפורטים **בנספח ג'** להסכם זה בתנאים ובמועדים המפורטים בו (להלן: "מחיר הדירה"). מובהר, כי על מחיר הדירה כפי שמצוין בנספח ג', יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כפי שמפורט בנספח ג'.
- 7.2 במידה והקונה לקח משכנתה יהיה עליו לשאת בתשלום עבור כל "הוראה בלתי חוזרת" (טופס הסבת ערבות) שהנפיקו המוכר והבנק המלווה לטובת הבנק הממשכן, אם הקונה מעביר את המשכנתה במספר תשלומים הוא יצטרך "הוראה בלתי חוזרת" עבור כל תשלום, בנוסף על הרוכש יהיה לשלם אגרת רישום משכנתא. יובהר, על החברה לשאת בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא.
- 7.3 כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה ישולמו אך ורק ישירות לזכות חשבון הבנק של החברה מס' \_\_\_\_\_ המתנהל **בבנק מזרחי טפחות בע"מ סניף מס' 433**, (להלן: "חשבון הפרויקט").
- 7.4 הקונה זכאי לפנות אל הבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיימסרו להם תואמים את הפרטים הרשומים אצלו וזאת באחת מהדרכים הבאות: (1) באמצעות פנייה לסניף שבו מתנהל הפרויקט. (2) באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין ע"ג שוברי התשלום. (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכשים.

7.5. כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה המפורטים בנספח ג' כוללים מע"מ כדון, התשלומים יבוצעו **אך ורק** באמצעות שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק המלווה. התשלומים ישולמו על ידי הקונה ישירות לחשבון הפרויקט והקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו ממחיר הדירה לחברה שלא באמצעות שוברי התשלום.

7.6. הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח בטוחות חוק המכר שיופקו לטובתו על ידי הבנק המלווה הינה כמפורט בהסכם זה, אך מוסכם כי הבטוחות ימסרו לחברה על ידי הבנק המלווה והחברה תעבירם לידי הקונה. הקונה מתחייב למלא באופן ברור וקריא את הנתונים בשוברי התשלום שימסרו לו, לרבות שמות סכומים ומספרי זהות ולהודיע לחברה ולבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

7.7. הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בנספח ג'.

### הבטחת כספי הקונה וליווי בנקאי

8.

8.1. הודע לקונה שהחברה שעבדה את כל זכויותיה במקרקעין ובפרויקט בשעבוד ראשון בדרגה ו/או במשכנתא ראשונה בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה.

8.2. הודע לקונה שהחברה המחיתה ו/או תמחה לבנק על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, וכי זכויות הבנק בפרויקט עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה, בכפוף להוראות הסכם זה, וכן בכפוף לאמור במכתב ההחרגה המותנה מטעם הבנק המלווה אשר יימסר לידי הקונה, בתוך 30 ימים ממועד תשלומו בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

8.3. כנגד כל תשלום שישלם הקונה לחברה על חשבון מחיר הדירה יקבל הקונה מהבנק המלווה בתוך 14 ימי עבודה ממועד ביצוע כל תשלום **ערבות בנקאית** בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, על פי הנוסח המקובל לעניין זה בבנק המלווה (להלן ביחד: "**הבטוחה**"). מובהר, כי קבלת מכתב החרגה סופי ביחס לדירה מותנה בתשלום מלוא התמורה עבור הדירה. בנוסף מובהר כי כפי שקבוע בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) גובה הערבות שיקבל הקונה תהיה בגובה הסכום ששילם פחות רכיב המע"מ, במקרה של מימוש הערבות ע"י הקונה הוא יקבל את רכיב המע"מ מהקרן שהוקמה בקשר לנושא זה במשרד האוצר. מובהר כי העלויות הכרוכות בהוצאת הערבויות הבנקאיות ישולמו על ידי החברה עבור הקונה.

8.4. במועד מסירת הדירה הקונה יחזיר לחברה את הבטוחות שקיבל וזאת בכפוף לכך שבאותו מועד תועמד לו בטוחה חלופית על פי חוק הבטחת השקעות (רישום הערת אזהרה + מכתב החרגה סופי ו/או חתימת חוזה חכירה אישי של הקונה מול רמ"י). הבטוחה תבוטל לפי התנאים המופעים בגוף הפוליסה ובכפוף להוראות חוק המכר.

8.5. ידוע לקונה כי בכל מקרה בו יממש את הבטוחה שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, יהיה עליו להמחות ולהעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם זה והוא מסכים ומתחייב לפעול כאמור. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהתחייבות זו הינה התחייבות לטובת צד שלישי והעתק מהסכם זה יועבר לבנק המלווה.

8.6. החברה תהא זכאית על פי שיקול דעתה, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר והכל בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות ובלבד שטרם מסירת החזקה בדירה הבטוחות היחידות שתועמדנה לקונה הן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח. הקונה מתחייב שלא להתנגד בכל דרך שהיא להחלפת הבטוחה, ככל שיידרש, לקבל מידי החברה כל בטוחה חלופית כאמור ולהחזיר לחברה, כנגד קבלתה, את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הבטוחה המוחלפת.

8.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר כי במידה ויתאפשר לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין זו תירשם בהסכמת החברה בלבד ועל פי שיקול דעתה וככל שיתאפשר החברה תרשום הערת אזהרה לטובת הקונה עם מסירת החזקה בדירה לקונה. רישום הערה כאמור ללא הסכמת החברה מראש ובכתב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה; למען הסר ספק מובהר כי עד למועד מסירת החזקה בדירה הבטוחות שתעמיד החברה לטובת הקונה יהיו ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בלבד.

8.8. מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף זה מוסכם כי עם התמלא התנאים לכך כקבוע בהוראות חוק הבטחות השקעות, תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לקונה על פי הסכם זה לבטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביטול הבטוחה במועד.

## 9. נטילת הלוואה על ידי הקונה

9.1. הקונה יהיה זכאי לממן את מחיר הדירה על ידי נטילת הלוואה מבנק הקונה בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף זה להלן.

9.2. לבקשת הקונה תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום המשכנתה לטובת בנק הקונה, בהתמלא כל התנאים הבאים במצטבר:

9.2.1. הקונה שילם לחברה סך של לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל ממחיר הדירה כפי שמופיע בנספח ג' להסכם זה.

9.2.2. הקונה יורה לבנק המלווה לשלם את סכום הלוואה ישירות לחשבון הפרויקט.

9.2.3. בוטל.

9.2.4. בוטל.

9.3. הקונה יתייצב אצל החברה ו/או עורך הדין, לאחר תיאום עמו, ויחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבותה בהתאם לכתב התחייבות לרישום משכנתה, לרבות להנפיק באמצעות הבנק שטרי משכנתה ולחתום על שטרי המשכנתה, בקשה לרישום הערת אזהרה. ככל שהקונה לא יבצע את האמור לעיל ידחה רישום זכויותיו בדירה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך. יובהר, על החברה לשלם על חשבונה פעם אחת בלבד את האגרה הכרוכה ברישום הערת אזהרה זו, בגין התחייבות לרישום משכנתא, לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא. הרוכש יישא בכל יתר העמלות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור הלוואה ובקבלתה, לרבות עמלת הסבת הבטוחה, וברישום המשכנתא לטובת הבנק שממנו נטל הקונה משכנתא.

9.4. הקונה ישפה את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או תשלום אשר יידרשו לשלם, אם יידרשו, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל על ידי החברה ו/או כל מעשה שתעשה החברה או הבאים מכוחה בקשר למתן הסכמתה ו/או אישורה ו/או התחייבותה בקשר לשעבוד לטובת בנק הקונה.

9.5. הקונה יהא אחראי בלעדית להשגת הלוואה מבנק הקונה וכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת הלוואה יחולו, במישרין ובעקיפין, על הקונה בלבד. הקונה יהא חייב בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ובעיקר תשלום מחיר הדירה, בין אם קיבל הלוואה המובטחת במשכנתה ובין אם לאו.

9.6 בוטל.

**מסירת החזקה בדירה**

.10

- 10.1 הודע לקונה שתנאי מוקדם להתחייבות החברה למסור לו את החזקה בדירה, יהיה קיום כל אחת מהתחייבויות הקונה המפורטות להלן:
- 10.1.1 הקונה שילם את מלוא מחיר הדירה, עד למועד המסירה כהגדרתו להלן.
- 10.1.2 הקונה חתם על פרוטוקול המסירה כהגדרתו בסעיף 11 להלן.
- 10.2 בכפוף לאמור בסעיף 10.1 לעיל מתחייבת החברה למסור לקונה את החזקה בדירה כשהיא בנויה כמותנה בהסכם זה **עד למועד הקבוע בסעיף 2 לנספח ג' (נספח "תמורה ולוח תשלומים")** (להלן: **"מועד המסירה"**), ובתנאי שעד למועד זה שילם את מלוא מחיר הדירה.
- 10.3 הדירה תחשב כראויה למסירה לקונה והקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בה, לאחר קבלת טופס 4 וכאשר היא תהיה ריקה מכל חפץ ואדם, ומחוברת למערכות הביוב, המים והחשמל, כאשר קיימת אליה גישה סבירה וכאשר לפחות אחת המעליות בבניין פועלת. במועד מסירת החזקה הדירה תהיה חופשיה מכל שעבוד, עיקול, משכנתה או זכות אחרת של צד שלישי (בדרך של מכתב החרגה סופי) למעט משכנתה שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתה שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.. **ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר למגורים בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהיו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הקונה לקבל אותה.**
- 10.4 הקונה מאשר כי ידוע לו שבמועד המסירה ולאחריו, עשויות להימשך העבודות בבניין ו/או בפרויקט ו/או בסביבתם, וכי למעט ביחס לגישה סבירה לדירה, לא תהיה לו כל טענה בעניין זה כלפי החברה.
- 10.5 בוטל.
- 10.6 בוטל.
- 10.7 בוטל.
- 10.8 בוטל.
- 10.9 סמוך למועד השלמת בניית הדירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב ובה יזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד לקבלת החזקה בדירה לידיו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו במועד שתיאם, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, מועד שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 10.10 לא הופיע הקונה לקבלת החזקה בדירה או סרב לקבל את החזקה בדירה גם במועד נדחה זה וזאת על אף שהדירה ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר לצורך כך, תיחשב החברה כאילו קיימה את כל התחייבויותיה בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לקונה לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים (לרבות ארנונה ותשלום ועד בית) הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה. מובהר כי במקרה כזה הקונה לא ייחשב כבעל

החזקה בדירה עד שישלם לחברה את מלוא מחיר הדירה, לא לצורך זכות העיכובן ולא לצורך סעיפים 20-15 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

10.11. בעקבות כך שהחברה אחראית על שמירת הנכס לפי חוק השומרים, התשכ"ז – 1967, ככל והקונה לא הגיע במועדים אשר תואמו איתו לקבלת הדירה והוא מסרב לקבל את החזקה בדירה, יהיה עליו לשלם לחברה עבור כל יום בו הוא מסרב לקבל את הדירה וכתוצאה מכך החברה שומרת עבורו על הנכס, תשלום סכום זה יהיה תנאי לקבל החזקה בדירה. האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

10.12. המוכר יהיה רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה כאמור לעיל בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לפחות חודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, במקרה כזה יוקדם אף מועד מילוי התחייבויות הקונה המיוחסות למועד המסירה, לרבות הקדמת התשלומים בהתאם למועד המסירה המוקדם (להלן: "מועד המסירה המוקדם"). מובהר כי כל הוראות הסכם זה החלות על תאריך המסירה וקבלת החזקה בפועל, יחולו בשינויים המחוייבים גם על מועד המסירה המוקדם וקבלת החזקה בדירה במועד המוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור מותנית בהסכמת הרוכש.

10.13. מובהר כי בכל מקרה בו דחיית מועד המסירה אינה מהווה הפרה של התחייבויות החברה בהתאם לחוק המכר זה ו/או במקרה בו הוקדם מועד המסירה ע"י החברה כאמור בסעיף 10.12 לעיל, יבוא מועד המסירה כפי שנדחה או הוקדם כאמור, במקום מועד המסירה המקורי לכל דבר ועניין שלצורכי קיום התחייבויות החברה לפי הסכם זה.

10.14. עד למועד המסירה תהא הדירה בחזקתה הבלעדית של החברה והקונה לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה בעצמו או באמצעות אחר מטעמו, לא יכנס ולא ירשה לאחר מטעמו להיכנס לאתר הבניה במקרקעין ו/או לדירה (פרט לשם הסתכלות בתאום מוקדם עם החברה ובכפוף לאישור החברה), לא יתפוס חזקה בדירה ו/או יעשה בדירה כל שימוש שהוא, ולא יכניס חפצים אל הדירה ו/או יבצע בה שינויים, הן בעצמו והן על ידי אחרים. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

10.15. בוטל.

10.16. ידוע לקונה שיתכן ועבודות הפיתוח וההשלמה בפרויקט ובבניין, פרט לדירה, תמשכנה לאחר מסירת הדירה לקונה ולכל היותר עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין. הקונה מתחייב לקבל את המסירה בדירה גם לפני תום עבודות הפיתוח, המוכר יפעל שעבודות אלו יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה.

10.17. החל ממועד המסירה לקונה ואילך, בהתאם להוראות ההסכם, תחולנה על הקונה, בין היתר, ההוראות הבאות:

10.17.1. כל החובות המוטלות על מחזיק נכס במקרקעין ועל בעליו עפ"י כל דין, לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל של הקונה. הקונה יהיה האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

10.17.2. האחריות הבלעדית לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או על אביזריה ו/או של שלמותה.

**10.18.** איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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.

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

**10.19.** הפיצויים הקבועים בסעיף 10.18 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

**10.20.** הוראות סעיפים 10-18-10.19 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת או יותר מהסיבות המנויות לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות נתונים אלו.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 10.18 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד 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.

**10.21.** ככל שהקונה ימנה על אחד משני בעלי הדירות הראשונים בבניין הוא ישמש ביחד עם בעל הדירה האחרת כוועד בית זמני, ככל שעד למועד המסירה האמורה לא התארגנו הדיירים ומינו וועד בית נבחר. הקונה, ביחד עם בעל הדירה האחר, יבצעו קבלה של השטחים הציבוריים ויחתמו על פרוטוקול מסירה של שטחים אלו. מוסכם, כי "מועד המסירה" לגבי הרכוש המשותף של הבניין יהא מועד החתימה על פרוטוקול המסירה כאמור לעיל.

10.22. הודע לקונה כי במעמד מסירת החזקה בדירה עליו לחתום על טופס הבנק מס' 124.97 המאשר לבנק המלווה לבטל את הערבויות הבנקאיות בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה ולמסירת מכתב החרגה סופי ביחס לדירה.

## 11. פרוטוקול מסירה

11.1. במועד הסמוך למסירת החזקה בדירה לידי הקונה ובתאום מראש עם הקונה, ייערך פרוטוקול מסירה שיתבצע במעמד הקונה ונציג מטעם החברה, הפרוטוקול ייערך בכתב ו/או באופן אלקטרוני ויחתם על ידי שני הצדדים הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

11.3. 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 מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

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

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

11.6. בוטל.

11.7. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 11.3, 11.4 ו- 11.5 בפרוטוקול המסירה.

11.8. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בדירה, ככל שיהיו ובלבד שאין בליקוי הנטען על ידו כדי למנוע שימוש סביר בדירה לצורך מגורים כמפורט בהסכם זה לעיל.

11.9. לאחר ביצוע הפרוטוקול, מהנדס החברה יבדוק את הליקויים שמצוינים בפרוטוקול המסירה, ובמידה וייווכח כי אלו קיימים, כולם או חלקם, יחליט אלו ליקויים חייבים תיקון מיידי, וזאת מבלי לגרוע מהיות הדירה ראויה למסירה על פי הוראות הסכם זה. **הליקויים החייבים בתיקון מידי יתוקנו על ידי החברה טרם מסירת החזקה בדירה לקונה, יתר הליקויים ככל שיהיו, יתוקנו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות ובהתאם להוראות סעי' 12 שלהלן.** למען הסר ספק, מובהר כי אין בקביעתו של מהנדס החברה/או בשיקול דעתו, כדי לקבוע או לגרוע מזכויות הרוכש לכל סעד ו/או טענה בגין אי-התאמה או ליקוי, או כדי לגרוע מחובות המוכר על פי חוק המכר (דירות) וכל דין אחר. בכל מקרה של מחלוקת לגבי מהות הליקוי או דחיפות תיקונו, יגברו הוראות הדין. ככל שהתיקונים יבוצעו לפני מסירת הדירה לקונה כאמור לעיל, הרי שלחברה הזכות לזמן את הקונה פעם נוספת לבדיקת הדירה על ידו ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם לקבוע בסעיף זה לעיל. הקונה מתחייב להתייצב במועד הנוסף שנקבע בתאום בין הצדדים לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם.

## 12. אחריות בגין ליקויים בדירה

12.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד

חתימת הסכם זה ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק מכר (דירות) תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה" "אי התאמות" ו- "חוק המכר") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

12.2 התחייבות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

12.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כאמור לעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה על הקונה החובה למסור למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

12.4 בוטל.

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

12.6 ליקויים מהותיים אשר מונעים שימוש סביר בדירה יתוקנו בהקדם האפשרי. ליקויים לא מהותיים אשר אינם פוגעים בשימוש הסביר בדירה יתוקנו במהלך התקופה המנויה בחוק המכר ולאחר שהחברה תתאם מועד עם הרוכש.

12.7 החברה תבצע את התיקונים (הלא מהותיים) בכל הדירות שיבנו בבניין ברצף אחד, וידוע לקונה על כל דחייה סבירה שתיגרם בביצוע התיקונים בדירה מהסיבה האמורה.

12.8 על הקונה להודיע לחברה בכתב על גילוי אי התאמה שהתגלתה בדירה במרוצת תקופת הבדק או תקופת האחריות, כמשמעם בחוק המכר, תוך זמן סביר, ממועד גילוי הליקוי ו/או מהמועד בו ניתן היה לגלותו.

12.9 החברה תהא אחראית לכל ליקוי או אי התאמה בהתאם להוראות חוק המכר.. הקונה מתחייב לחתום לפי דרישתה של החברה על אישור ביצוע התיקונים וככל שיסרב לחתום על אישור כאמור ללא סיבה סבירה, יהיה נציג החברה זכאי לחתום בשם הקונה.

12.10 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו לגבי יחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלו ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

12.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי ככל שהקונה לא יאפשר לחברה לבצע את התיקונים בדירה כמפורט לעיל, תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בדירתו וזאת עד למועד שבו הרוכש יאפשר את ביצוע התיקונים כאמור. האמור בסעיף זה יהיה בכפוף להוראות כל דין..

**12.12.** הקונה לא יציב תנאים לתיקון הליקויים שימצאו בדירה, ככל שתנאים אלה אינם קבועים בהסכם זה במפורש ובכלל זה לא להתנות ביצועו של תיקון כלשהו באחר. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של המוכר להשיב את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות.

**12.13.** ככל שהקונה לא יאפשר את הביקור בדירה ו/או את בדיקת טענותיו לאי התאמה ו/או את ביצוע עבודות התיקון, כולן ו/או כל חלק מהן, לא תהיה החברה חייבת לבצע תיקון אי התאמה כלשהי בדירה ו/או בתשלום פיצויים כלשהם בקשר לכך וככל וייגרם נזק לדירה אחרת בבניין עקב סירובו של הקונה לאפשר למוכר להיכנס לעבוד בדירתו, הקונה יישא באחריות כלפי בעל הדירה האחרת ויהיה האחראי לפצות אותו.

**12.14.** המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

**12.15.** הודע לרוכש, כי פרט לאחריות והתחייבות החברה לביצוע התיקונים כמפורט לעיל, ובכפוף לאחריותה בהתאם להוראות חוק המכר אין ולא תחול על החברה כל אחריות ו/או חבות נוספת כלשהי בקשר לליקויים כלשהם בדירה ו/או בדירות אחרות שבבניין ו/או בפרויקט ו/או לתיקונים שלא נגרמו כתוצאה מרשלנותה או מהפרת חובותיה על פי דין.

**12.16.** במהלך ביצוע התיקונים או תיקונים אחרים כלשהם בדירה הקונה או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בצעדים הדרושים להגן על תכולת הדירה. ככל שכתוצאה מביצוע התיקונים ע"י החברה כלעיל 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. מוסכם כי ככל ולצורך ביצוע התיקון יידרש פירוק של רהיטים ו/או מוצרים בדירה, תהיה באחריות הקונה לפרק את הרהיט ו/או מוצר ולהרכיבו בסיום תיקון הליקוי.

**12.17.** דין הרכוש המשותף כדין דירה לעניין האחריות לפגמים כאמור בהסכם זה ובהתאם לכך יחול סיווג תקופות הבדק והאחריות האמורות לעיל. הוראות סעיף 12 זה יחולו בשינויים המחייבים לגבי הרכוש המשותף. מוסכם בזאת כי תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו ע"י החברה לאחר שרשימת הליקויים תומצא לחברה מטעם נציגות הבית המשותף.

**12.18.** החברה תמסור לקונה במועד מסירת הדירה הוראות בדבר אחזקת הדירה, אביזרים ומתקניה, אזי הקונה מתחייב לנקוט את כל האמצעים המתחייבים על-פי ההוראות שיקבל. החברה תהיה פטורה מכל אחריות לאי התאמה בשל הפרת הוראות סעיף זה ע"י הקונה.

רישום זכויות הקונה בדירה

.13

- 13.1.** לאחר גמר בניית הבניין ו/או הפרויקט, ו/או מועד גמר רישום פעולות איחוד וחלוקה וכן זיקות הנאה בשטחי התב"ע (פרצלציה/רה פרצלציה), המועד המאוחר מבניהם, ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י ההסכם, החברה תפעל לרישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף שירשם בפנקס הבתים המשותפים על פי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק") בהתאם להנחיות המפקח על רישום המקרקעין (להלן: "הרישום").
- 13.2.** הבניין יירשם כבית משותף, בין לבדו ובין בצירוף בניינים אחרים בפרויקט, בהתאם לתוכניות סופיות שתחולנה ביחס למקרקעין ועל פי שיקול דעתה של החברה.. החברה תבצע את כל הפעולות והחייבים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע במועד האפשרי המוקדם ביותר ולאחר מכן תרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים עד למועד שלא יאוחר משנה ממועד הרישום של האיחוד וחלוקה של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש – לפי המועד המאוחר. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין הימים תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 13.3.** המועדים לעיל כפופים לכל עיכוב המותר לפי חוק המכר.
- 13.4.** המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בלשכת רישום מקרקעין לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש – לפי המאוחר. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין הימים תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 13.5.** בכוונת החברה לרשום את כל הפרויקט כבית משותף ו/או כחלק מבית משותף יחד עם הבניינים הגובלים למגרש בו נבנה הבניין ובהתאם לדרישות הרשויות ואפשרות הרישום שתיווצר על ידי הרשויות המוסמכות על פי שיקול דעתה והיא רשאית לרשום את הבניין לחוד כבית משותף או לרשום את הבניין כחלק מהבניינים הגובלים למגרש בו נבנה הבניין או חלקם, או בכל דרך אחרת שתהא תקפה על פי חוק במועד הרישום ואשר תקנה לקונה זכויות שוות ערך לבעלות בשינויים המחויבים ובהתאם לדרישת הרשויות ואפשרות הרישום על ידי רשות מקרקעי ישראל.
- 13.6.** התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים מצטברים להתחייבות החברה לרשום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין:
- 13.6.1.** הקונה ימציא לעורך הדין ו/או למי מטעמו כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר, לפי דרישתו, לרבות אישורים על תשלום כל המסים, הארנונה, האגרות, ההיטלים וכיו"ב בקשר לדירה, וכל תעודה אחרת לפי העניין שאפשר ויהיה בה צורך לשם רישום הזכויות, לרבות אישור עירייה לטאבו ושטרי משכנתא חתומים ומאושרים כדין על ידי הקונה ובנק הקונה (אם הקונה נטל הלוואה לשם מימון רכישת הדירה). החברה ו/או עורך הדין, יודיעו לקונה בהודעה מוקדמת של 15 ימים את המקום והמועד בו עליו להופיע כדי להמציא את כל המסמכים והאישורים הדרושים ולחתום על כל המסמכים הדרושים על פי החוק לרישום הזכויות בדירה על שמו, וזאת על אף מסירת יפוי הכוח על ידו ומבלי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בו (כפי שיפורט בסעיף 18 להלן) והקונה מתחייב לנהוג כפי שיצוין בהודעה הנ"ל.

- 13.6.2. למען הסר ספק, הוראה זו כוחה יפה גם לגבי חתימת הקונה, במידה ותידרש, לעניין רישום בית משותף, רישום פרצלציה, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.
- 13.6.3. לא פעל הקונה כאמור על פי דרישת החברה כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצד הקונה, וכל ההוצאות הנובעות מכך אשר נגרמו לחברה כתוצאה מאי-שיתוף פעולה מצד הקונה, תחולנה על הקונה.
- 13.6.4. הקונה מתחייב לשותף פעולה ולפעול על פי הנחיות החברה לשם קידום הרישום כאמור ו/או עורך הדין, לרבות הופעה במשרד עורך הדין האמור, במשרדי החברה, במשרדי רשויות המס הרלבנטיות, בלשכת רישום המקרקעין ואצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיתואם עימו, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיוורו לו החברה ו/או עורך הדין, כל זאת על מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף זה.
- 13.6.5. בוטל.
- 13.7. לא מילא הקונה אחר אחד או יותר מהתנאים בסעיף זה על תתי סעיפיו במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאים האמורים גם לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהחברה או ממי מטעמה או מעורך הדין – תידחה מאליה התחייבות החברה כלפי הקונה לבצע את הרישום כאמור בהסכם זה, ויחולו על הקונה כל ההוצאות שייגרמו כתוצאה מעיכוב הביצוע של הרישום כאמור.
- 13.8. בכל שלב, עד לרישום כל הזכויות בפרויקט על שם הקונים (לרבות הקונה), תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או לשינוי התקנון והצמדות מיוחדות, והקונה מסכים מראש כי לא יתנגד לכל תיקון כאמור. החברה רשאית להגיש בקשות לשינויים ו/או לתיקונים כאמור הנובעים מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא יהיה בשינוי כדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 13.9. החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הקונה לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על החלקות ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ככל שתידרשנה, בכפוף התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות המוסמכות, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש ו/או מעבר בין הבניינים ו/או זכויות אחרות במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של הבניינים או של בעלי זכויות ביחידות אחרות בפרויקט או של בעלי זכויות בדירות אחרות בבניין או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות לחלקות ו/או לטובת עיריית אשקלון ו/או הציבור. החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה פיצול החלקות ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצורכי ציבור ו/או צירופן לחלקות סמוכות בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.
- 13.10. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם כי מקום בו לא נקבעו במפורש זכויות הקונה בהסכם זה, יחולו ההוראות הבאות:
- 13.10.1. בוטל.
- 13.10.2. כל זכויות הבניה שיש ו/או שיהיו בגין המקרקעין לרבות זכויות בניה עתידיות שיוקנו לזכות המקרקעין, ואשר לא נוצלו במסגרת הפרויקט יישארו בבעלותה של החברה והיא תהיה רשאית להצמידן ליחידה

מיחידות בבניין או בפרויקט ו/או למוכרן ו/או לנקוט בכל דרך אחרת, בהתאם לשיקול דעתה, ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

13.10.3 החברה תקבע לפי שיקול דעתה את מיקום וסימון חלק משטח הגגות והגג העליון (אשר חלקים מהם בלבד ייועדו להצבת מתקני הבית המשותף אשר יירשם כרכוש משותף וישמש למטרה זו בכפוף לכל דין.

13.10.4 החברה רשאית לרשום את החניון ו/או כל שטח חניה, כולם או חלקם, כיחידה נפרדת/ות ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידן לדירות ו/או להחכירן הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

13.11. בוטל.

13.12. מובהר ומוסכם כי הטיפול ברישום הזכויות בפרויקט, לרבות רישום הבית המשותף, יעשה באופן בלעדי ע"י החברה באמצעות עוה"ד ולפי שיקול דעתם הסביר, בכפוף להוראות הסכם זה, ולקונה לא תהיה כל זכות להתערב בהליכי הרישום ו/או בניסוח ו/או עריכת כל מסמך בקשר לכך, והוא מתחייב להימנע מכל מעשה כאמור.

13.13. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 13 זה לעיל בשינויים המחוייבים.

13.14. המוכר מתחייב לגרום לרישום בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר משנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של האיחוד וחלוקה של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המועד המאוחר.

13.15. המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המועד המאוחר. בחישוב תקופת הרישום האמורות לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

#### 14. רכוש משותף, שירותים ואחזקה

14.1. החברה תהיה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף כל חלק שהוא, ובכלל זה את גג הבניין או כל חלק ממנו, לרבות אחוזי בנייה על הגג ו/או של הבניין, גינות, חצרות, מרפסות, חלקים בנויים ו/או בלתי בנויים של המקרקעין, לרבות קירות חיצוניים, חללים סגורים ופתוחים, מרתפים, חניונים (ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החנייה הנמכרים לו כהצמדה לדירה על פי הסכם זה), מחסנים שייבנו בבניין ו/או כל חלק אחר בבניין, ולהצמידם לדירות בבניין ו/או להעניק זכויות מכל סוג אחר בהם לכל צד שלישי כפי שתמצא לנכון בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם לא תפגענה.

14.2. החברה זכאית ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשם הקמת חדר פעילות לרווחת הדיירים בבניין או בפרויקט (לעיל ולהלן: "חדר הפעילות"), חדר עגלות ואופניים, לשם הקמת מתקנים, כגון חדר טרנספורמציה, חדרי מיתוג, חדר בזק ו/או תקשורת, מחשבים, מכלים לאספקת גז, אשפה, ביוב, מתקן חשמל, קירור, ניקוז וכיו"ב, בין אם השימוש קשור בבניין בלבד ובין אם המתקנים הני"ל ישמשו את הבניין ביחד עם הבניין הנוסף שייבנה בפרויקט, כל זאת ללא צורך בקבלת הסכמה מצד הקונה או כל צד שלישי אחר, מובהר כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל וישנם תצוין בנספח א' ו/או בנספח ב' ובמקרה שיחול

שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. כמו כן, יובהר, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש עפ"י דין.

**14.3.** במידה ויותקנו בבניין מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבניין, כולם או חלקם, מובהר כי החברה רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין ו/או על דרך רישום החדר כתת חלקה בפני עצמו. ככל ויידרש מהחברה להקים חדר טרנספורמציה בפרויקט זה, החברה תירשום זיקת הנאה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ ביחס לחדר זה (טרנספורמציה) ותשתית כבלי החשמל אליו וממנו והכל בהתאם להוראות תכנית בנין העיר ולהוראות כל דין, בנוסף הרוכש מודע לכך כי מכיוון שחברת החשמל היא נותנת שירות חיוני ולא דיירת מן המניין היא תהא פטורה מהשתתפות בתשלום דמי שירותים, ו/או מיסי ועד בגין הרכוש המשותף או חלק ממנו, לרבות מיסים לרשות המקומית, ככל שיוטלו על הרכוש המשותף והרשות המקומית תעמוד על תשלומם, וכן תהא חברת החשמל פטורה מתשלום הוצאות ההחזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הרכוש המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתיות ו/או חד פעמיות.

**14.4.** ידוע לקונה כי כל חלקי הבניין שאינם מהווים שטחי דירות ו/או שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (חדרי מדרגות, מעליות, מקלט ומתקנים המיועדים לשמש את כלל הדירות בבניין), ייתכן ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף, והחברה מצידה תצמיד חלקים אלה, לפי שיקול דעתה הסביר לאיזו מהדירות ו/או היחידות שייבנו.

**14.5.** מובהר כי חדר הפעילות ישמש את כלל דיירי הבניין והחברה שומרת לעצמה את הזכות לרישום זיקות הנאה ו/או כל רישום אחר שיידרש להבטחת זכויות כלל הדיירים בחדר הפעילות. לחברה שמורה הזכות לשנות את חדר הפעילות, ובלבד שימשך להוות חלק מהרכוש המשותף.

**14.6.** ידוע לקונה כי חל איסור לכל כלי רכב המונע בעזרת ו/או באמצעות גז מכל סוג ומן שהוא, להיכנס לשטחי החניון התת-קרקעי (ככל וקיים חניות תת קרקעי בפרויקט) לכל פרק זמן שהוא וכי יוצב שלט כאמור בכניסה לחניון האוסר כניסת רכבים מסוג זה. הקונה יודע כי האחריות לאכונף את האיסור מפני כניסת רכבים לחניון אינה מוטלת בכל צורה שהיא על החברה.

**14.7.** מיקום מנועי המזגנים יקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה. האמור בסעיף זה חל גם ביחס להתקנת מזגנים נוספים, ככל שיותקנו בעתיד על ידי הקונה.

**14.8.** החברה הינה בעלת הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של הקונה או דיירים אחרים. למען הסר ספק, מובהר כי זכויות בנייה בלתי מנוצלות כפי שתהיינה מעת לעת לא יהוו חלק מהרכוש המשותף והחברה תהיה רשאית לעשות בהם ככל שברצונה על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין. הפרת הוראות הסכם זה על ידי הקונה, או מי שיבוא בנעליו תקים עילת תביעה של החברה אולם החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו, ולקונה לא תהא טענה ו/או עילה כלפי החברה בשל הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם החברה כלפיו.

**14.9.** ידוע לקונה כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 14 זה והוא לא יתנגד לפעולות שתנקוט החברה על פי הסכם זה. הקונה יקפיד על אבטחה

אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

14.10. הודע לקונה כי על כל דיירי הבניין להחזיק חברת ניהול בבניין למשך זמן שלא יפחת מ- שנתיים מיום קבלת החזקה בדירה. יובהר, החברה רשאית להתקשר עם חברת ניהול ובלבד שתקופת ההתקשרות לא תעלה על שנתיים. ככל ומדובר בחברת ניהול שבעלות החברה או חברה קשורה אליה תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד. ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. שווי דמי הניהול בתקופות כאמור יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

14.11. הקונה מתחייב לשלם החל מיום מסירת הדירה (ככל ולא אכלס את הדירה בפועל בעקבות סיבה שבאחריות הקונה מועד המסירה יהיה המועד שבו הזמינה החברה את הקונה לקבל את החזקה) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות תשלומי דמי ניהול ו/או שכר נציגות הבית המשותף, לפי העניין. ידוע לקונה כי יתכן וידרשו פעולות מיוחדות לאחזקת הרכוש המשותף כגון ניקיון ותחזוקת מעטפת חיצונית לפי שיקול דעת חברת הניהול והוא מסכים לביצוע פעולות כאמור ולכל הכרוך בהם.

14.12. הודע לקונה שהחברה תשתתף בהוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בבניין, בגין הדירות שבנייתן הושלמה ואשר טרם נמכרו ו/או נמכרו אך טרם נמסרו לצדדים שלישיים והיא תהיה רשאית לייחד חלק מסוים או חלקים מסוימים בתחום הרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט על מנת להקים במסגרתם משרדים ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת הניהול ו/או חדרים טכניים ו/או חדרי אחסנה ו/או חדרי שמירה ו/או חדרי שירות וכו'. יובהר, לגבי דירה שטרם נמכרה רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה.

14.13. ידוע לקונה כי הפרויקט מכיל מתקנים ומערכות מרכזיות ו/או משותפות (להלן: "המערכות המרכזיות"), הממוקמים ו/או עוברים בדירה ו/או בכל חלק ממנה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו.

14.14. ידוע לקונה שהטיפול, האחזקה, התחזוקה, התיקון, השינוי, התפעול וההחלפה (להלן: "עבודות תחזוקה") של המערכות המרכזיות וכל חלק מהן דורש מידת זהירות מיוחדת ומומחיות לדבר, ובהתאם גם ביצוע ריכוזי בידי גורם מרכזי אחד.

14.15. הקונה מתחייב לא לבצע הוספה ו/או סגירה של חלון חיצוני ו/או פתח ו/או דלת ללא קבלת היתר בניה (ככל שידרש), וידוע לו כי החברה התחייבה בפני הועדה המקומית כי תבצע כל פעולה כאמור ובהסתמך על התחייבות זו הוצא היתר בניה לבניין. הקונה לא יהא רשאי לבצע עבודות נוספות ו/או שינויים בדירה לעומת האמור בהסכם זה ובתוכניות (להלן: "שינויים ותוספות") אלא לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י דין (ככל שיידרשו).

14.16. ידוע לקונה כי הוא לא יהיה רשאי להזמין ו/או לבצע אף שינוי ו/או תוספת בנכס מהחברה ו/או מהקבלן ו/או מקבלני המשנה שיהוו שינוי מהקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על הפריטים שהותרו במפרט תמורת זיכוי כספי שיפורט מראש.

14.17. בוטל.

14.18. בוטל.

14.19. בוטל.

- 14.20. בוטל.
- 14.21. בוטל.
- 14.22. הקונה לא יקיים מגע כלשהו עם קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין מטעם החברה ובהרשאתה ולא יזמין אצלם תיקונים ו/או עבודות כלשהם, לא יעסיקם ו/או ישכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין או בעקיפין.
- 14.23. הקונה לא יבצע שינויים ותוספות כלשהם בדירה או בכל חלק ממנה אשר טעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ללא קבלת היתר בניה (ככל שידרש), **מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויותיה של החברה, יהיה הקונה חייב להרוס כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת החברה.**
- 14.24. בוטל.
- 14.25. עוד ובנוסף הודע לקונה כי עצם ביצועם של "שינויים חיצוניים" מסירים מהחברה ו/או מתברת הניהול כל אחריות לתקינותו של אותו חלק מן היחידה ו/או הבניין שבו נעשה השינוי החיצוני – והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה להם בשל הפרתו של ההסכם על ידי הקונה.
- 14.26. "שינויים חיצוניים", משמעם בהסכם זה, בין היתר: סגירת מרפסות, פגיעה בחיפוי או בציפוי או בטיח החיצוני, החלפת או שינוי החלונות ודלתות, ו/או פרגולות ו/או סוככים ו/או מרקזיות, מתקני תאורה, שינוי צבע חיצוניים ו/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, לרבות התקנת צינורות, מזגנים, כבלים, מתקנים לתליית כביסה, חוטי חשמל או כל חומר או אביזר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות ותליית שלטים מכל סוג שהוא, וכיוצא באלה שינויים העלולים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין ו/או לפגוע בקונסטרוקציה של הבניין ו/או הבניינים המצויים בפרויקט.
- 14.27. בכל מקרה של עבודות הקונה לבצע בדירה לאחר מועד מסירת החזקה, ובכפוף לאמור בהסכם זה יחולו הנהלים הבאים:
- 14.27.1. לפני תחילת ביצוע עבודות כלשהן בדירה או בסביבותיה, הקונה יזמין ויציב, על חשבונו, מכולה לפינוי אשפה ופסולת או יעשה סידורים אחרים לפינוי פסולת.
- 14.27.2. הקונה ו/או מי מטעמו יפעלו על פי הוראות החברה ו/או העירייה בכתב בעניין פינוי אשפה ופסולת מהיחידה אל המכולה וכן פינוי המכולה. הקונה לא יתחיל בעבודות ולא יבצע פנוי פסולת/אשפה שלא בהתאם להוראות החברה ונאסר על הקונה להתחיל בביצוע עבודות כלשהן בטרם קיבל מהחברה ו/או מהעירייה הוראות בכתב ואישור לביצוע האמור לעיל.
- 14.27.3. עבודות השיפוץ תעשנה בתוך הדירה ומתוכה. חל איסור מוחלט על הוצאת פסולת, חומרים, כלים, ציוד, מכשירים וכל דבר הקשור בדירה ו/או בעבודות השיפוץ אל מחוץ לדירה בכל זמן שהוא.
- 14.27.4. הכלים, החומרים, הציוד והמכשירים ושאר הדברים הקשורים בשיפוץ הדירה יאוחסנו בתוך הדירה והאחריות לשמירתם תחול על הקונה בלבד.

האחריות לכל עבודות השיפוץ וכל הקשור בהן והנובע מהן, לרבות לכל נזק גוף או רכוש שעלול להיגרם ליחידה ו/או לפרויקט ו/או לכל חלק מהם ו/או לצד שלישי, יחול על הקונה בלבד.

מוסכם כי החברה רשאית לכלול הוראות ברוח זו גם בתקנון הבית המשותף. 14.27.5

## 15. מיסים ותשלומים בגין הדירה

15.1. כל המיסים, תשלום ארנונה, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים החלים על הקרקע ו/או על הדירה ו/או על הרכוש המשותף ו/או כל חלק מהם עד למועד המסירה, ישולמו על ידי החברה.

15.2. מיסים, תשלום ארנונה, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים החלים על הדירה (לרבות החלק היחסי בקרקע ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף), לגבי התקופה שלאחר מועד המסירה – ביחסים שבין הצדדים – ישולמו על ידי הקונה לחברה או לרשות המוסמכת, הכול לפי העניין.

15.3. הקונה ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, ככל ומס זה חל על העסקה נשוא הסכם זה וימציא לחברה את אישור מיסוי מקרקעין המיועד ללשכת רישום המקרקעין מיד עם קבלת הדרישה לכך לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין.

15.4. מס שבח ו/או מס הכנסה וכן מס מכירה, ככל שיחולו ביחס לעסקה נשוא הסכם זה, יחולו וישולמו על ידי החברה.

15.5. החל ממועד המסירה הקונה יישא בחלקו היחסי בהוצאות התזקת הרכוש המשותף וכל המתקנים המשותפים בבניין ובפרויקט והוא ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול.

15.6. הקונה יתקשר על חשבונו עם חברות הגז והחשמל לגבי אספקת גז וחשמל לדירה, ועם תאגיד המים העירוני לאספקת מים לדירה. הקונה ימציא לחברה אישורים מחברת החשמל, מחברת הגז אליה יופנה על ידי החברה וממחלקת המים של תאגיד המים העירוני ראייה לכך שחתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז ומים לדירה. ככל שתמסר הדירה לקונה לפני שהקונה המציא לחברה את האישורים כאמור, יהא הקונה חייב להמציאם לחברה תוך ארבע עשרה ימים (14 ימים) מיום מסירת החזקה בדירה.

15.7. הקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים וההוצאות בגין אספקת מונה מים ו/או גז וחיבורו, ולשלם את הפיקדונות שיידרשו ממנו (כולל פקדון עבור מונה חשמל), ככל שיידרשו. מבלי לפגוע מהתחייבויות הקונה לפי סעיף 16 להלן ו-15.6 לעיל, מוסכם כי מחיר הדירה, כהגדרתו בסעיף 7.1 לעיל, כולל את חיבור הבניין והדירה לתשתיות.

15.8. בוטל.

15.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי על כל קוני הדירות בבניין לשלם את הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף ולהפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור התקנת המונים המשותפים לחשמל ולמים בחדרי מדרגות וברכוש המשותף (להלן: "המונים המשותפים") ולהתקשר עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים. הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהוצאות האמורות בהתאם לדרישת הנציגות ו/או חברת הניהול.

15.10. ידוע לקונה כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בתכניות הפיתוח כאמור במפרט ובהיתר הבנייה ו/או עבודות שיידרשו לביצוע עד לא יאוחר ממועד המסירה.

15.11. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת **לאחר מסירה החזקה**, לרבות – כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") – יחולו על הקונה בלבד ביחד עם הקונים האחרים בפרויקט והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות.

15.12. החברה תודיע לקונה על חוב שהוא יהא חייב בו וככל שהקונה לא ישלם אותו תוך 7 ימים היא תהא רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד ואותו תשלום עלול לעכב את החברה במילוי התחייבויותיה, לרבות תשלום מס, אגרה, היטל או תשלום חובה כלשהו בגין הדירה, והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 22 שלהלן, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית החברה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין. יובהר, במקרה של תשלום במקום הרוכש, יעמדו לרוכש כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16. **חשמל, מים, גז, טלפון, טלוויזיה בכבלים**

16.1. האחריות לחיבור תשתיות הבניין והדירה לתשתיות חלה על החברה.

16.2. הודע לקונה שישנה אפשרות שהחברה תשלם בעבורו תשלומים בעבור שרון מים או פיקדון מונה לרשויות השונות, ככל והחברה תשלם תשלומים אלו יצטרך הקונה להחזיר לחברת את הסכומים כפי ששילמה החברה בכפוף להצגת חשבוניות תשלום. התשלום ייעשה בהתאם לתעריפים הקבועים ברשויות.

16.3. חשמל – לא יגבה מהרוכש 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).

16.4. החברה תתקשר עם חברת הגז להתקנת תשתית גז בפרויקט על פי שיקול דעתה. באחריות הקונה להתקשר עם חברת הגז עמו תתקשר החברה והתשלום לחברת הגז, לרבות עבור הפריטים והשירותים המפורטים להלן יחול במלואו על הקונה, וזאת בהתאם למחירון חברת הגז שיהיה בתוקף: התקנת בריז בטחון לנקודת גז במטבח, בחדר המגורים ובכל מקום אחר הנדרש בדירה; חיבור לרשת הגז; התקנת מונה, בדיקתו וחיבורו; פיקדון עבור מונה, וסת-ציוד משותף, מרכזייה וכן כל החומרים הדרושים לתברואה; ארגז מונים; מס קניה; דמי ביול ומקדמה על חשבון צריכת הגז; למען הסר ספק, מובהר כי הגלילים ו/או הצוברים, המונים הווסתים ושאר הציוד המותקן בדירה ו/או ברכוש המשותף הינם קניינה הבלעדי של חברת הגז ואין רשות לאיש זולתה לטפל בהם. יובהר, ככל והחברה ביצעה תשלום עבור הרוכש, החברה תוכל לגבות את אותו סכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא, ורק ככל והקבלן קיבל את הסכמת הרוכש.

17. **טיפול משפטי**

17.1. הקונה מצהיר שידוע לו כי עורך הדין עומר דמרי ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו מייצג את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה.

17.2. למרות האמור לעיל, מסכים הקונה כי עו"ד עומר דמרי ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו, יהיו רשאים לפעול עבור שני הצדדים בביצוע כל הטיפול המשפטי הנדרש עפ"י ההסכם בקשר לביצוע רישום המקרקעין כחלקות רישום נפרדות, או בקשר לרישום הבית המשותף, רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, עריכת השומה והדיווח למיסוי מקרקעין ורישום כל ההסכמים, תקנון בית משותף, זיקות הנאה והערות האזהרה למיניהן, הכול כמפורט בהסכם ובכפוף לו.

17.3. הודע לקונה, שעל אף האמור לעיל, בכוונת החברה למסור לעו"ד שימונה מטעמה את הטיפול בפעולות הרישום כאמור וכי לחברה תישמר הזכות ושיקול הדעת הבלעדיים לשנות את זהות הגורם שיטפל ברישום כאמור.

17.4. בוטל.

## 18. ייפוי כוח

18.1. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר ו/או ייפוי כוח נוטריוני להבטחת ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובכלל זה לביצוע כל פעולה שיידרש הקונה לעשות או לחתום על ידי החברה או עורך הדין בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "ייפוי הכוח") לרבות רישום זכותו של הרוכש הדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה. אין במסירת ייפוי הכוח לחברה או לעוה"ד כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושאליהן מתייחס ייפוי הכוח. יובהר, ככל והחברה תבקש לאשר את ייפוי הכוח בפני נוטריון, החברה תישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

18.2. הודע לקונה שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלו הינן במפורש בלתי חוזרות. האמור בסעיף 18 זה מהווה הוראה בלתי חוזרת של הקונה לחברה ולעוה"ד לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח.

18.3. במעמד החתימה על הסכם זה הקונה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לביטול הערת אזהרה ו/או לביטול כל רישום אחר שנעשה לטובתו ביחס להסכם זה ו/או בקשר עם הדירה. ייפוי הכוח כאמור יופקד בידיו הנאמנות של עוה"ד, אשר יהיה רשאי לעשות שימוש בו לצורך ביטול זכויות הקונה בדירה רק במקרה של הפרת התחייבות הקונה במקרה של ביטול הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה ובלבד שלפני השימוש בייפוי הכוח כאמור על ידי עוה"ד, תינתן לקונה הודעה מוקדמת של 7 ימים מראש. בכל שימוש אחר בייפוי הכוח אשר לא בא כדי לפגוע בזכות של הקונה יוכלו מיופי הכוח לעשות שימוש ללא צורך בהודעה לקונה.

## 19. הסבת זכויות ע"י החברה

מוסכם ומוצהר במפורש, כי החברה זכאית להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד בכל צורה שהיא לפי שיקול דעתה הבלעדי את זכויותיה ו/או חובותיה או מי מהן על פי הסכם זה, כולן או מקצתן מבלי להיזקק להסכמת הקונה ובתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות החברה כלפי הקונה לפי הסכם זה והחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה ובלבד שזכויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה לא תיפגענה.

## 20. העברת הזכויות בדירה ע"י הקונה

20.1. לאחר תקופת ההגבלה ועד לרישום זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה לא יהיה זכאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להמחות לאחר

בצורה כלשהי את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויות וחובותיו לפי הסכם זה ללא אישור החברה שיינתן, אך ורק לאחר מילוי כל התנאים דלקמן ובשיקול דעת סביר :

20.1.1. הקונה עמד במלוא התחייבויותיו עפ"י ההסכם זה עד למועד העברת הזכויות לנעבר והמציא לחברה הסכם חתום כדין בדבר מכירת הזכויות בדירה.

20.1.2. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה וחתם על ייפוי הכוח, כאמור בסעיף 18 להסכם זה.

20.1.3. הקונה, או הנעבר, ישלמו לחברה דמי הטיפול בקשר עם טיפולה לגבי העברת זכויות בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.

20.1.4. הקונה והנעבר חתמו על טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות בדירה על פי הנוסח הקיים בחברה, וחתומותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.

20.1.5. הקונה ו/או הנעבר שילמו את כל המגיע מן הקונה על פי הסכם זה לרבות כל המיסים ההוצאות ותשלומי החובה החלים בגין העברת הזכויות עד למועד אישור החברה להעברת הזכויות וכן הומצאו לחברה על ידי הקונה אישורים כנדרש על פי דין לשם רישום הדירה ע"ש הנעבר בלשכת רישום המקרקעין.

20.1.6. הומצא לחברה אישור נציגות הבית המשותף על תשלום מיסי הבית המשותף ואסמכתאות על הגשת הצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושילמו את מס השבח ומס הרכישה ו/או מס המכירה אשר יחולו בגין העברת הזכויות או ימציאו פטור מתשלום או יבטיחו לשביעות רצון המוכר את תשלומם.

20.1.7. באם ניתנה לקונה ערבות בנקאית כהגדרתה בסעיף 8.3 לעיל – הקונה המציא לבנק בקשה בכתב חתומה על ידו להסבת הבטוחה בצרוף טופס הערבות המקורי, מאושרת על ידי עורך דין, וקיבל אישור הבנק בכתב ומראש להעברת הזכויות. למען הסר ספק הסבת הערבות הבנקאית תהא על פי הסכמת הצדדים בהסכם (במידה והערבויות בתוקף).

20.1.8. הקונה ימציא אישורים מבנק הקונה ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא או בהתחייבות לרישום משכנתא או במשכון זכויות הקונה בדירה (אם היו כאלה), כי ההלוואות סולקו או כי בנק הקונה הסכים להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי בנק הקונה נתמלאו והבנק שחרר את הקונה ואת החברה ו/או צד ג' מהתחייבות לרישום משכנתא וכן כי הקונה שילם את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.

20.1.9. הקונה ימציא לחברה תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה.

20.1.10. ידוע לקונה כי בכל מקרה של העברת הזכויות בדירה במקרה בו הערבויות הבנקאיות בתוקף- טעונה באישור הבנק מראש ובכתב.

20.2. בוטל.

20.3. בוטל.

**21. שינוי ותיקון ההסכם**

21.1. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את מלוא ההסכמות בין הצדדים וככזה הוא מבטל כל מצג, משא ומתן או סיכום, בין אם בעל פה ובין אם בכתב הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר תוקף ומחייב רק אם יעשה בכתב והצדדים ויידרש חתימה, לרבות כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי החברה.

21.2. ככל שהחברה תאשר לקונה כי הוא שילם את מלוא התמורה בגין הדירה ולאחר מכן יתברר כי אישור זה ניתן בטעות – לא יהא בכך כדי לפטור את הקונה מלשלם את כל הסכומים אותם הוא חייב לחברה לפי הסכם זה ו/או למנוע מהחברה מלתבוע מהקונה סכומים אותם הוא חייב כאמור.

21.3. החברה תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ו/או בכל חלק מהן, עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, בכל מועד שתמצא לנכון; איחור ע"י החברה בשימוש בזכויותיה לא ייחשב כוויתור על זכויות אלו.

21.4. במקרה שאחד מיחידי הקונה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, הצהרה או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, שינויו, תיקונו, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה; למעט לעניין חתימה על הסכם ביטול, המחייבים חתימת כל יחידי הקונה. הוראה זו תיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה בלתי חוזרת ע"י יחידי הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב ו/או לזכות את יחידי הקונה כאמור לעיל.

**22. סעדים ותרופות**

22.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970.

22.2. איחור של למעלה מ- 21 ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה במועדו, או בתשלום אחר שהקונה חייב לשלמו לחברה על פי הסכם זה, וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הקונה על פי הסכם זה, של למעלה מ- 21 ימים ולאחר שהחברה נתנה לקונה התראה בכתב על ההפרה והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים, יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה והמוכר יהיה זכאי, מבלי לגרוע מכל סעד העומד לרשותו לפי החוזה ולפי דין, לבטל את החוזה ולהעמיד את הדירה למכירה בכפוף להוראות המכרז. נמנע המוכר מביטול החוזה, יהיה זכאי לריבית פיגורים החל מהיום הראשון לפיגור (ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד שנועד לתשלום) וזאת מבלי שתשתמע מכך הסכמה לעצם הפיגור או לפיגור נוסף כלשהו. בוטל החוזה כאמור, יהא זכאי המוכר לפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 2% (שני אחוזים) מהתמורה הכוללת של הדירה בתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת החוזה ועד ליום התשלום בפועל.

22.3. כאשר ההסכם יבוטל כחוק, החברה תהא זכאית למכור את הדירה בהתאם להוראות המכרז. פעלה החברה כאמור, יחולו ההוראות דלקמן:

22.3.1. החברה תהא זכאית להימנע ממסירת הדירה לקונה ולבטל את הבטוחה שניתנה לקונה כאמור בסעיף 8 שלעיל, ו/או למחוק את הערת אזהרה

שנרשמה לטובת הקונה ו/או כל הערה אחרת שנרשמה לטובת הקונה בגין הסכם זה.

22.3.2. היה ויבוטל ההסכם החברה תחזיר לקונה כל יתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה על חשבון מחיר הדירה **לאחר ניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע** בהסכם זה בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה וניכוי כל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שנתנה על ידו לקונה. היתרה תוחזר לקונה בסכום הריאלי. כל זאת, בתוך 45 ימים ממועד הביטול.

22.3.3. החברה תהיה רשאית להחזיר סכומים שקבלה מאת בנק הקונה, כאשר חשבונותיו של בנק הקונה ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. ואולם יובהר כי אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת בנק הקונה.

22.4. מבלי לגרוע מכל יתר התרופות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהקונה איחר בהשלמת יתרת התמורה בגין הדירה, תהיה החברה זכאית להאריך את המועד למילוי התחייבויותיה כלפי הקונה, לרבות מסירת החזקה בדירה, עד למילוי התחייבויותיו של הקונה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה.

22.5. בוטל.

22.6. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי במידה והקונה פיגר בתשלום שהוא חייב לחברה על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום יישא ריבית בשיעור הקבוע בתקנות המכר דירות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר המלגמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית, החל ממועד התשלום כפי שמפורט בנספח ג' ועד למועד התשלום המלא בפועל והכל בכפוף לקבוע בחוק המכר.

22.7. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

22.8. חובות שהחברה תהא חייבת לקונה מכל סיבה שהיא, לא יהיו ניתנים לקיזוז על ידו אלא בהסכמה מוקדמת ובכתב של החברה.

## 23. סמכות שיפוט וברירת דין

23.1. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים, כי סמכות השיפוט ו/או מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט - 2018.

23.2. מוסכם בין הצדדים, כי אין בפניה לבית המשפט או לקיומם של הליכים משפטיים בין הצדדים, כדי לעכב ו/או לדחות תשלום כלשהו בו חייב הקונה ו/או המוכר לפי הסכם זה וזאת בכפוף לכל החלטה שיפוטית בעניין.

## 24. כללי

24.1. בוטל.

24.2. לא השתמש צד בזכותו לפי החוזה או לפי הדין, לא ייראו הדבר כויתור עליה.

- 24.3. החברה תאפשר לרוכש לכלול סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.
- 24.4. ויתור או ארכה שניתנו ע"י צד במקרה מסוים לא יהוו תקדים לבאות.
- 24.5. אם הקונה הינו תושב חוץ הוא ימסור לחברה כתב מינוי הממנה מורשה ו/או מיופה כח בעל מען קבוע בישראל, אשר ישמש כשלוחו של הקונה וכמענו לשם ביצוע כל פעולה בקשר להסכם זה, לרבות קבלת החלטות הנתונות לקונה וקבלת כספים.
- 24.6. ככל שהקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין הוא ימציא אישור מטעם בית המשפט המוסמך כי הינו רשאי וכשיר להתקשר עם המוכר על פי הסכם זה בטרם חתימה על ההסכם.
- 24.7. הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ישראל.
- 24.8. תנאי החוזה גובשו לאחר משא ומתן בין הצדדים או בין באי כוחם, לפי העניין, והם משקפים את המותנה ביניהם במלואו ואת גמירות דעתם.

**25. כתובות והודעות**

כתובות הצדדים עד למסירת הדירה הן כמפורט במבוא להסכם, וממועד המסירה ואילך תהא כתובת הקונה בדירה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נמסרה עם תום 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח כאמור לעיל, ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה.

**לראיה באו הצדדים על החתום;**