

## פרויקט : GREEN PARK



בניין: \_\_\_\_\_ דירה מס' (זמני): \_\_\_\_\_, קומה: \_\_\_\_\_

שטח (מ"ר): \_\_\_\_\_, מס' חדרים: \_\_\_\_\_

כיווני היחידה: \_\_\_\_\_, חנייה מס': \_\_\_\_\_

מחסן מס' (זמני): \_\_\_\_\_, שטח מחסן (מ"ר): \_\_\_\_\_

שטח חצר ו/או מרפסת (מ"ר): \_\_\_\_\_

(להלן: "הדירה")

### הסכם מכר דירת מחיר מופחת

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2023

בין:

**גזית הנדסה בע"מ ח.פ. 514122167**

באמצעות מר מוחמד אבו סויס ת.ז. 208665463,

מורשה חתימה מטעמה המוסמך להתחייב ולחתום בשמה

מרח' דוד המלך 4, רמלה, בניין "בית גזית 1".

דוא"ל: [gazitlaw1@gmail.com](mailto:gazitlaw1@gmail.com)

טל: 08-925529 פקס: 08-9203032

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ כתובת מייל: \_\_\_\_\_

(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;

**הואיל**

והחברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה לא מהוונות במקרקעין הידועים

חלקה 38 בגוש 8892 וחלקות 26, 27, 28, בגוש 8893, מגרשים:

1415, 1414, 1413, 1412, 1411, 1410, בניין מ-1 עד 6 לפי תכנית מפורטת מס' 451-

- 0359331 כמפורט (להלן: "המקרקעין"), לפיהן זכאית החברה לבנות בניין/ני מגורים ברחוב / מתחם 68021 בשכונת המזרחית כפר ברא,
- והואיל** והחברה מתכוונת לבנות על המקרקעין בנייני מגורים וזכאית למכור את הזכויות בדירות אותן היא עומדת לבנות במסגרת מסלול מחיר מופחת.
- והואיל** והחברה מצהירה כי הבניינים יבנו על ידה ו/או באמצעותה וכי היא זכאית למכור את כל הבניינים ו/או היחידות שבהם;
- והואיל** והקונה מעוניין לרכוש מהחברה את הדירה, בהתאם לתנאי הסכם זה;
- והואיל** והחברה מעוניינת למכור לקונה את הזכויות בדירה, על הצמדותיה והחלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לדירה בהתאם לתנאי הסכם זה;
- והואיל** והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם בהסכם זה, הכול כפי שיפורט להלן;

**לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה ע"י הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא ונספחים**

- א. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים בו והנספחים הרצופים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה שבנספח, תהא הוראת ההסכם גוברת והוראת הנספח תפורש לפיה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.
- ג. כותרות הסכם זה נועדו לשם נוחות הקריאה וההמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת.

**2. הגדרות**

בהסכם זה תהיינה למונחים שלהלן המשמעות המוגדרת בצידם, כדלקמן:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| מפרט טכני המצורף להסכם זה <b>כנספח א'</b> .  | "המפרט"         |
| רשות מקרקעי ישראל.   | "רמ"י"          |
| משרד הבינוי והשיכון.   | "משב"ש"         |
| עיריית   | "העיריה"        |
| מכרז במסלול מחיר מופחת מר/445/2019 שהוצא על ידי רמ"י   | "המכרז"         |
| הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף ומתקניו ושימוש" וכן בדבר תוכנות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה, אשר יימסרו לידי הקונה במועד מסירת החזקה בדירה. | "הוראות תחזוקה" |
| מחירה הבסיסי של הדירה, כמפורט <b>בנספח ג'</b> להסכם זה, אותו הקונה מתחייב לשלם לחברה, בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח ג' להסכם.   | "המחיר הבסיסי"  |

הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן מע"מ כדין, יתווספו לכל תשלום, כמפורט  
**בנספח ג'** ויהיו חלק בלתי נפרד ממחירה הבסיסי של הדירה.

כהגדרתו **בנספח ג'** להסכם זה.

החברה ו/או כל קבלן ו/או קבלן משנה, אשר החברה, לפי שיקול דעתה  
הסביר, תמסור לו את ביצוע בניית הבניין ו/או הדירה או כל חלק מהם,  
עפ"י הסכם זה.

תוכניות הקמת הבניין המוגשות לצורך קבלת היתר בנייה, לרבות כל  
השינויים וההוספות שיעשו לגביהן כדין עפ"י התב"ע, כהגדרתה להלן  
וכתוצאה מדרישות רשויות התכנון השונות ו/או כל תב"ע אחרת שתיזום  
החברה בכפוף להוראות המכרז ובכפוף להוראות סעיף 147 לחוק התכנון  
והבנייה לצורך ניהול מלוא זכויותיה במקרקעין, כל עוד לא יפגעו זכויות  
הקונה לפי הסכם זה וע"פ כל דין.

מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה  
המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר,  
לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

כלל חברה לביטוח בע"מ ומכלול התחדשות עירונית בע"מ ו/או כל בנק  
ו/או חב' ביטוח שהחברה תתקשר עימו/ה בהסכם מימון לבניית הבניין  
וליווי פיננסי של הפרויקט.

עבודות הפיתוח במקרקעין, הנדרשות ע"י מועצה מקומית כפר ברא  
ובהתאם להסכם פיתוח מהוון עם רמ"י, תיק רמ"י שמספרו 53010368 א-  
04 ובהתאם לתכניות הבניה.

כל אותם חלקים בבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו ע"י  
החברה מכלל הרכוש המשותף, כמפורט במפרט הטכני.

הבניין והמגרש ככל שירשמו כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין, תשכ"ט  
– 1969, אם ירשם כבניין נפרד או ביחד עם מבנים נוספים.

"המחיר הכולל"

"הקבלן"

"התוכניות"

"המדד"

"המבטח" או

חברת הביטוח

"עבודות הפיתוח"

"רכוש משותף"

"הבית המשותף"

### נספחים

נספח א' – מפרט טכני.

נספח ב' – תוכניות מכר.

נספח ג' – נספח תמורה

נספח ד' – ייפוי כח בלתי חוזר.

נספח ה' – הצהרת הקונה בבר זכויותיו מכח **חוק המכר (דירות)** (**הבטחת השקעות**  
**ורוכשידירות)**, **התשל"ה** – 1975 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**")

נספח ו' – נספח ליווי בנקאי.

נספח ז' – כתב התחייבות על פי הוראות המכרז ורמ"י.

נספח ח' – תצהיר על פי הוראות המכרז ורמ"י.

נספח ט' – הסכם ניהול.

### 3. הקונה מאשר כדלקמן:

א. כי נתנה לו האפשרות לבחון ולבדוק, בבדיקה סבירה, לפני חתימת הסכם זה, את  
המקרקעין ואת המגרש עליו יוקמו הבניינים ואת זכויות החברה בהם אשר החברה הציגה  
בפניו, לרבות בתב"ע והתוכניות הסביבתיות החלות, מסמכי המכרז, תוכניות הבניינים

והדירה לרבות שטחיה, כיווניה ומהות הזכויות הנרכשות בה, את המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה, את הוראות הסכם זה ונספחיו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, וכי רק לאחר שמצא את כל אלה טובים ומתאימים לצרכיו את התמורה המשולמת לפי הסכם זה סבירה ונאותה התקשר בהסכם זה.

- ב. החברה מביאה לידיעת הקונה כי על המקרקעין רובצת/תרבוץ משכנתא שניתנה/תינתן ושעבוד שניתן/ינתן על מלוא זכויות המוכר במקרקעין (להלן: "**שעבוד המבטח**" ו- "**המשכנתא**" לפי העניין) כבטוחה לליווי פיננסי אשר ניתן ו/או יינתן לחברה, לבניית הבניין, אולם בכפוף לתשלום מלוא התמורה לידי החברה ובהתקיים התנאים המפורטים במכתב החרגה שינתן לידי הקונה, המצ"ב **כנספח ט'** להסכם זה (להלן: "**מכתב החרגה**") וכן בהתאם לתנאי הסכם זה, יאשר המבטח כי המשכנתא לא תמומש מתוך הדירה.
- ג. כי במעמד חתימת הסכם זה, יידעה אותו החברה בדבר זכותו להבטחת הכספים שישלמו על ידו לחברה, על חשבון תמורת הדירה, בהתאם לחוק המכר (דירות) והצהרת הקונה בעניין זה מצ"ב **כנספח ה'**.
- ד. הקונה מתחייב בזאת, לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח הסכם ליווי בנקאי, המצ"ב **כנספח ו'**, כמסגרת להסכם הליווי הבנקאי אשר נחתם בין החברה לבנק המלווה.
- ה. כי הודע לו כי הוא רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיה של החברה במקרקעין, לרבות תוכניות הדירה, תוכניות בנין העיר, היתר הבניה, שלפי הוראותיהם תיבנה הדירה.
- ו. כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למופתח ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מכותבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש, ובין היתר הוא מצהיר ומאשר כי:

1.ו. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל שיתברר, בכל שלב עד לשלב מסירת החזקה בדירה, כי נכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או שהונפקה לו בטעות תעודת זכאות, אזי הודע לו והוא מסכים כי חוזה זה יבוטל והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור.

2.ו. הוא עומד בתנאי רמ"י ומשב"ש ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

3.ו. הוא מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר המופיעים כנספחים ז' ו- ח' להסכם, אשר יועברו ע"י החברה לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.

4.ו. הודע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז הוא לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 15 להלן.

כי הודע לו בהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישת ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה דירה זו, לפי המוקדם מבין המועדים, ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, הכול כמפורט בסעיף 20 להלן.

#### 4. החברה מצהירה ומאשרת כדלקמן:

- א. כי הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין והיא זכאית לבנות עליהם את הבניין ובכללו את הדירה.
- ב. כי תאפשר לקונה לבדוק את המקרקעין, וכי תציג בפניו את כל המסמכים והתוכניות המפורטים בסעיף 3.א. לעיל.
- ג. כי הדירה תיבנה באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות הדין, בהתאם לתב"ע בתוקף, בהתאם להיתר הבנייה, בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט הטכני שלא יפחת מהמפרט המחייב ולתוכניות.
- ד. כי היא תבנה את הבניין והדירה, באמצעותה או באמצעות הקבלן, בהתאם למפרט וכי במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור במילולי בו, יקבע התיאור המילולי.
- ה. בוטל.
- ו. כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד לטובת הגורם הממן.

#### **5. בניית הדירה והפריקט**

- א. החברה מתחייבת כי הדירה והבניינים ייבנו בהתאם למפרט, לתוכניות ולפי חוק המכר (דירות) וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכרז, להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.
- ב. הודע לקונה, כי ככל שלא יתקבל היתר בנייה תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהא הקונה רשאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום וזכאי להשבת הכספים ששילם בערכם הריאלי תוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה, או 45 יום לאחר הביטול, אם החזקה בדירה טרם נמסרה לו. ככל שהקונה לא יודיע על רצונו בכתב לבטל את ההסכם מחמת היעדר היתר בנייה, ימשיך לחול הסכם זה על הצדדים.
- ג. ככל שהקונה לא יקבל משכנתא כתוצאה מאי קבלת ההיתר, יידחה התשלום האמור להתקבל מהמשכנתא ודחיה זו לא תהווה הפרת הסכם ע"י הקונה וכן לא יחייב את הקונה בריבית פיגורים.
- ד. על אף האמור בהסכם זה ו/או במפרט, מובהר לקונה כי סטייה בשיעור של עד 2% בשטחי הדירה המפורטים במפרט ובין השטח שייבנה בפועל וסטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה, בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האביזרים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תהווה כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין. דירות להן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתוכניות כולל בתוכו גם את השטח המרוצף והכל בכפוף להוראות כל דין.
- ה. הודע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיה שהשינויים אשר יבוצעו לאור תנאי היתר יעלו על הסטייה המותרת בחוק המכר, אזי שמורה לקונה האפשרות לבטל הסכם זה תוך 60 ימים. במקרה של ביטול כתוצאה מסטייה כאמור, תבוצע השבה מלאה של הכסף ששולם על ידי הקונה בערכו הריאלי תוך 45 יום.

- למען הסר ספק, ככל ששטחה של הדירה יקטן ו/או יגדל כתוצאה משינוי בהיתר הבניה, יקטן ו/או יגדל בהתאמה מחירה של הדירה, וזאת בכפוף להוראות המכרז.
- ו. החברה תהיה זכאית להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים, כן תהיה החברה רשאית לבנות מבנה/ים ו/או קומה/ות ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאחדו עם המקרקעין או הסמוכים להם, בלא שהקונה יהיה זכאי להפריע לכך, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף להנחיות הרשויות השונות. מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- ז. מובהר לקונה שהחברה תהיה רשאית להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה. מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- ח. בוטל.
- ט. בכל שלב עד השלמת הפרויקט, תהא החברה רשאית לבצע שינויים בתכנון הפרויקט והבניין בכפוף להוראות המכרז והדין, לפי שיקול דעתה, ולהגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה, לרבות אך לא רק, לעניין דרכי הגישה לפרויקט ולרכוש המשותף, תכנון הרכוש המשותף, וכיו"ב, והקונה מסכים לרכוש את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפיפות להחלטות החברה בעניינים הנ"ל.
- לפיכך נותן בזאת הקונה הסכמתו לשינויים ו/א תיקונים אשר יחולו בתוכניות ו/או במפרט, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה למעט בהתאם להוראות סעיף 5 זה לעיל. מובהר כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
- מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

## 6. מסירת הדירה

- א. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה, עפ"י הסכם זה, מתחייבת החברה לבנות את הדירה בהתאם למפרט ובכפוף לשינויים שידרשו, אם ידרשו, ע"י הרשויות השונות, במסגרת הליך קבלת היתר הבניה ובכפוף להוראות הדין, ובכפוף להוראות סעיף 4(ג) לעיל.
- ב. החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בדירה, כשהיא מושלמת בהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף 6(ג) להלן), כשהיא ראויה לשימוש למגורים, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת לצד ג', למעט משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת הקונה ולאחר שהתקבל טופס 4, ובכפוף לאמור בסעיף 6(ג) להלן לא יאוחר מיום 06/07/2025 (להלן: "מועד מסירת הדירה") זאת במועד שיתואם מראש עם הקונה ע"י החברה. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו. למען הסר ספק, תיאום מועד המסירה ע"י החברה עם הקונה יתבצע הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים והן במקרה של דחייה במועד המסירה כאמור להלן:

ב.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

ב.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביטות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס, בהתאם להוראות חוק המכר.

ב.3. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

ב.4. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה 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 היודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

ב.5. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

ב.6. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים (ממועד המסירה), להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים (כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף ב.2. לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל

השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7. ב. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה הדירה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הקונה לפיצויים הקבועים בחוק, בלא הוכחת נזק, 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.**

8. ב. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

ג. מוסכם בזאת, כי הדירה תיחשב כמושלמת למטרת מסירה וכראויה למסירה, לאחר שניתן אישור מאת הרשות המקומית לאכלוס הבניין ו/או הדירה (להלן: "טופס 4"), גם אם לא הושלמו איזה מהעבודות כדלקמן:

1. עבודות גמר בבניין.

2. עבודות בדירות אחרות.

3. החברה מביאה לידיעת הקונה, כי ככל שהבניינים ייבנו בשלבים, ייתכנו הפרעות בגין ביצוע עבודות בניה ופיתוח על המקרקעין. ובלבד שאין בהם כדי למנוע מהקונה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס וכן, באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה הדירה. למען הסר ספק יובהר כי עבודות הפיתוח תושלמנה בהתאם לאמור בהוראות המכרז (שלב 42) בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין, עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

ד. מסירת החזקה בדירה:



1. ד. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אף אם לא הושלמו העבודות, כמפורט בסעיף ג' לעיל, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהקונה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס.

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

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

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

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

6. ד. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים ד.3, ד.4 ו-ד.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

7. ד. מובהר כי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה שתואם אתו מראש, ובמועד חליפי נוסף שתואם עימו, יראו אותו לצרכי הוראות הסכם זה, כאילו קיבל את החזקה בדירה, ללא כל הסתייגויות לגבי מצבה, ואולם, הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, אלא לאחר תשלום מלוא התמורה לחברה, כהגדרתה להלן, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

8. ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף ד.7 לעיל, הרי שבכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להשיב לחברה, מיד עם דרישתה, כל הוצאות, נזקים והפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות טיפול, ביטוח ושמירת הדירה, תשלום המיסים השוטפים בגין הדירה ובכלל זה, יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים עליו בעניין הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה כשומר שכר כהגדרתו בחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

9. ד. במועד מסירת החזקה בדירה או במועד אחר מוקדם יותר, לפי בחירת החברה, תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הדירה, הרכוש המשותף ומתקניו, באשר לתכונות המיוחדות של הדירה והרכוש המשותף ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם והקונה מתחייב להקפיד על הוראות אלה.

ד. 10. כתנאי לקבלת החזקה בדירה, מתחייב הקונה לסלק כל תשלום שהוא חייב לחברה ולכל גוף ו/או רשות אחרים בהתאם להוראות הסכם זה ולהחזיר בד בבד את הבטוחות שקיבל מחברת הביטוח בכפוף להוראות סעיף 11 להסכם זה להלן, באם קיבל, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

ה. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה, הקבוע בסעיף 6(ב) לעיל בתקופה העולה על חודשיים לפני מועד המסירה כאמור בסעיף 6(ב) לעיל, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בכפוף לקבלת הסכמת הקונה בכתב ומראש. להסרת ספק יובהר כי חתימת הקונה על הסכם זה אינה מהווה הסכמה מראש, ויראו במועד המסירה החדש, כמועד המסירה לכל דבר ועניין. במקרה כזה מתחייב הקונה לקבל את החזקה במועד שנקבע, ועד לאותו יום להשלים את כל התחייבויותיו הכספיות והאחרות בהתאם להוראות הסכם זה.

### 7. מסירת הרכוש המשותף

- א. החברה זכאית לקבוע, כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו, תיעשה לקונה או לכל קונה (אחד או יותר) אחר של חלק בבניין או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין או לחברת הניהול, במידה ותהיה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף").
- ב. לחילופין תהייה החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול לקבלת הרכוש המשותף, אולם, אין בכך כדי לגרוע מחובתה של החברה על פי כל דין לתקן כל ליקוי ו/או אי התאמה שיתגלו ברכוש המשותף.
- ג. הודע לקונה כי חברת הניהול היא המיועדת לקבלת הרכוש המשותף.
- ד. הוראות סעיף 6 לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, אולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח ו/או מיועץ טכני אחר כי הרכוש המשותף או כל החלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור זה ישמש ראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

### 8. רישום בית משותף וזכויות הקונה בדירה

- החברה מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס בתים משותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף, כשצמוד לה החלק היחסי ברכוש המשותף, ובלבד שהקונה המציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו.
- א. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

- ב. החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, תוך 12 חודשים ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף א' לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- ג. זכויות הקונה בדירה תירשמה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף, כשצמוד לה החלק היחסי ברכוש המשותף, תוך 6 חודשים מיום רישום הבניין כבית משותף או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לפי המאוחר, ובלבד שהקונה המציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו.
- ד. מובהר לקונה כי איחור ו/או עיכוב ברישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום הדירה על שם הקונה, אשר החברה הוכיחה כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ואשר החברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית ו/או שינויים שבוצעו על ידי קונים לאחר מסירה וכיו"ב, לא יבוא במניין לצורך חישוב תקופות הרישום המנויות בסעיף 8 זה ולא ייחשבו כהפרת התחייבויות החברה על פי הסכם זה.
- ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל, לא יבוא במניין התקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.
- ו. מובהר לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה ו/או סיום הבניה, לפי המאוחר מבניהם.
- ז. החברה מתחייבת לכך, כי בעת רישום זכויות הקונה בדירה כאמור, תהיה הדירה חופשיה מכל הערת אזהרה, משכנתא, משכון, צו הריסה, עיקול או כל זכות אחרת לצד ג', למעט משכנתא וזכויות אחרות שמקורן בקונה.
- ח. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה, במועד שיקבע ע"י החברה בתיאום עם הקונה, בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לשם רישום הזכויות בדירה על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה, לא יאוחר מ-10 ימים מדרישת החברה על כך, את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום מיד לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרישומים כנ"ל.
- ט. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכת רישום המקרקעין או בפני עו"ד כאמור במועד שיקבע לכך למרות שתואם עם הקונה מועד מראש, או מחמת כל מעשה או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע מאיזו מהוראות הסכם זה ומזכויות החברה הנובעות מכך, יישא הקונה בכל ההוצאות, המיסים שיחולו כתוצאה מאי ביצוע הרישומים בשל מעשה או מחדל של הקונה, האגרות ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך ויהיה חייב להשיב לחברה ולפצותה על כל הנזקים וההוצאות שיגרמו לה בשל כך.
- י. כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה, רשאית החברה לרשום משכנתאות ושעבודים על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או לפדותם ולרשום אחרים תחתיו ובלבד שאם הקונה ישלם לחברה את מלוא התמורה בגין הדירה, כהגדרתה להלן, יהיה

הקונה זכאי לקבל מכתב החרגה מהמבטח, המשחרר את הדירה מתחולת שעבוד המבטח, מובהר כי הקונה לא יישא בעלות מכתב החרגה.

יא. החברה תהיה זכאית לרשום כל זיקת הנאה, כפי שיהיה דרוש לדעתה לשם הבטחת זכויות השימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש דיירים נוספים בבניין, אולם, ככל שיחול שינוי במיקום המתקנים, החברה תודיע על כך בכתב לקונה, אולם אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

## 9. בדק ואחריות

א. בסעיף זה, תקופת ו/או תקופות הבדק, משמען התקופות הנקובות בחוק המכר (דירות), ו/או כל תקופה ו/או תקופות אחרות כפי שיקבעו בחיקוק אחר כאמור ככל שתחולת החוק הינה רטרואקטיבית. להסרת ספק מובהר כי ככל שיתגלו סתירות בין הוראות סעיף זה להוראות חוק המכר, הוראות חוק המכר גוברות.

ב. תקופות הבדק, כמפורט בחוק המכר (דירות). המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה 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 המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

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

ד. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

ו. 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 ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

ז. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר דלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל

ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

ח. המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה 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 הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין.

למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

ט. לא תחול על החברה האחריות לבצע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות, על תיקונים שהוכח כי הינם נובעים מעבודות ו/או תיקונים ו/או שינויים שבוצעו ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה, שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או מאחזקה לא נאותה של הדירה ע"י הקונה ו/או שימוש ו/או תפעול לא נכון הנוגד את הוראות האחזקה והשימוש שנמסרו לקונה ע"י החברה ו/או לא זהיר ו/או רשלני בדירה ו/או ברכוש המשותף על כל חלקיהם, לרבות כאלה שנגרמו עקב היעדר אחזקה ו/או בדק של הדירה ו/או הרכוש המשותף, והאחריות לנזקים כמפורט לעיל הינה של הקונה, למעט מקרים בהם יוכח כי ישנם פגמים בהתקנה על ידי החברה והכל בכפוף להוראות כל דין.

י. כמו כן, מובהר לקונה בזה, כי החברה לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שיגרם כתוצאה משינויים שבוצעו ע"י הקונה או לבקשתו, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ונטל הראיה כי הליקוי או הנזק אינו נובע משינויים אלה, יחול על החברה.

יא. כמו כן, מובהר כי בזמן ביצוע תיקונים ע"י החברה הקונה מתחייב לשמור על חפציו בצורה סבירה.

יב. הוראות סעיפים א'-ח' לעיל, יחולו על פגמים ברכוש המשותף, בשינויים הבאים:

1. תקופות הבדק יתחילו ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין.
2. אחריות החברה לא תחול כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין. לפיכך, הודעה על פגמים ברכוש המשותף, לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה ע"י כל בעלי הדירות בבניין ביחד או ע"י נציגותם החוקית.

## 10. התמורה

- א. בתמורה לדירה וליתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח ג', כמחיר הבסיסי של הדירה, זאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב בנספח ג' (להלן: "המחיר הבסיסי").
- ב. בנוסף למחירה הבסיסי של הדירה, יישא הקונה בתשלומים נוספים, לרבות השתתפות בהוצאות משפטיות, וחיבור הדירה לחברת חשמל, מים, גז ואגרות בגין נטילת משכנתא כמפורט בהסכם זה ובנספח ג'.
- ג. המחיר הבסיסי צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ג' והתוספת הנובעת מההצמדה, תתווסף למחיר הבסיסי של הדירה ותהווה חלק ממנו.
- ד. הוראות סעיף זה ונספח ג' הינן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- ה. פיגור הקונה באחד או יותר מתשלומי המחיר הבסיסי, פיגור העולה על 10 ימים ממועד התשלום, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה עקב אי פירעון במועד, בהודעה בכתב לקונה ובלבד שהביטול עפ"י ההודעה הנ"ל יכנס לתוקפו לא לפני שחלפו 14 ימים מתאריך ההודעה שבהם רשאי יהיה הקונה לשלם את התשלומים שבפיגור, בתוספת ריבית הקבועה בסעיף 13 להלן.
- ו. כל מס, אגרה, ותשלום חובה כגון אך מבלי למעט, רישום הערת אזהרה לטובת בנק ממנו נטל הקונה משכנתא ו/או כל מס, אגרה ותשלום חובה- אחר כלשהו שאינם קיימים במועד החתימה על הסכם זה, ואשר יוטלו עפ"י הוראות הדין לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות בהתאם לחוקים ו/או תקנות מאת הגופים ו/או הרשויות במדינת ישראל, ישולמו ע"י הקונה לחברה או לרשות המוסמכת, הכל לפי העניין, מיד עם הטלתם או בתוך 14 יום מדרישת החברה או במועד הקבוע לתשלומם עפ"י אותו דין. למען הסר ספק, היטל השבחה בגין תכנית שנכנסה לתוקף עד למועד מסירת החזקה בדירה יחול על החברה, היטל השבחה בגין תכנית שנכנסה לתוקף ממועד מסירת החזקה בדירה ואילך יחול על הקונה בהתאם להוראות הדין ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.
- ז. ביצוע תשלומים על חשבון התמורה של הדירה יבוצע באמצעות פנקס השוברים של הדירה שיומצא לידי הקונה באמצעות החברה במעמד החתימה על הסכם זה (להלן: "פנקס השוברים").

#### 11. הבטחת השקעות הקונה, ליווי פיננסי ומשכנתא

- בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 לרבות תיקון 9 (להלן: "חוק המכר – הבטחת השקעות"), מוסכם בזה כדלקמן:
- א. החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם עפ"י הסכם זה ע"י התמורה למעט רכיב המע"מ, בדרך של בטוחה, אחת מהשתיים המנויות בסעיף 2(1), (2) לחוק המכר – הבטחת השקעות (לעיל ולהלן: "הבטחות").
- ב. מובהר ומוסכם בזאת, כי הגם שערבות חוק המכר הינה לטובת הקונה ולצרכיו, ולמרות העובדה כי הוצאות בגין ערבות חוק מכר שייכות מבחינה מהותית לקונה, ישלם המוכר את

- ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק מכר עבור הקונה, ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר, עבור הקונה, והן כלולות במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה.
- ג. במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ובתנאי כי נרשמה לטובתו הערת אזהרה בגין עסקה זו ובלבד שלא נרשמו ביחד לדירה כל שעבוד, עיקול או זכות צד ג', שיש להם עדיפות על הערת האזהרה הנ"ל, וניתן לקונה מכתב החרגה מחברת הביטוח, כמפורט בסעיף 11(ט)11 להלן, יהיו הבטוחות בטלות ומבוטלות, חסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמת או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בהתמלא שלושת התנאים הנ"ל, מתחייב הקונה להשיב לחברה את הבטוחות שקיבל.
- ד. במקרה שלא נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, ימסור הקונה את הבטוחות כאמור, בנאמנות לעו"ד שאינו עו"ד החברה בעבור הקונה, אשר יעבירן לחברה או לחברת הביטוח, מיד לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות. מובהר כי מסירת הערבויות בנאמנות אינה כרוכה בתשלום כלשהו מצידו של הקונה.
- ה. בוטל הסכם זה כדין והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה או במידה והחברה הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, תהיה החברה זכאית לבטל את הבטוחות והקונה מתחייב למסור לחברה את הבטוחות, עם קבלת הסכומים הנ"ל.
- ו. היה ומסיבה כלשהי, אבדו או הושחתו הבטוחות או חלקן, תהיה החברה רשאית לדרוש מהקונה, תצהיר חתום על ידו ומאומת ע"י עו"ד, המפרט את נסיבות אבדן או השחתתן של הבטוחות.
- ז. מובהר לקונה, כי ייפוי הכח הנזכר בסעיף 14 להלן, מבטיח אף זכויות החברה, בכל הנוגע לביצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף זה.
- ח. מוסכם במפורש, כי החברה רשאית, מעת לעת, להחליף את הבטוחה מפוליסת ביטוח לערבות בנקאית ולהפך בלבד, לפי שיקול דעתה ובלבד שהדבר יעשה בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, והקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בנושא זה, ככל שיידרש. החברה תודיע לקונה על ביצוע החלפה כאמור. מובהר, כי עלויות החלפת הבטוחה כאמור יחולו על החברה.
- ט. הודע לקונה, כי החברה התקשרה / עתידה להתקשר עם המבטח לצורך בניית הבניין ויחידות הדיור, בו בשיטה של מימון בניה, שעיקריה הם:
- ט.1. סדר הפעולות:
- ט.1.א. התשלומים שמשלם הקונה עבור הדירה, מופקדים בחשבון המיוחד, זאת אך ורק למימון בניית הבניין ובכללו הדירה.
- ט.1.ב. המבטח, משחרר לחברה את הכספים מהחשבון המיוחד זה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שהומצאו למבטח על ידי המפקח.
- ט.1.ג. המבטח, נותן לקונה בטוחה, בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, כנגד כל סכום המופקד על ידו באמצעות שובר מפנקס השוברים בחשבון המיוחד, למעט רכיב המע"מ הגלום בו.

- ט.2. לאור האמור בסעיף ט.1. לעיל, מתחייב הקונה לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על נספח ליווי, הרצ"ב כנספת ו', ולמסור אותו לחברה עבור המבטח
- ט.3. החברה תאפשר לקונה ליטול משכנתא, מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, מבלי לחייבו ליטול משכנתא מהמבטח שנתן לחברה את הליווי הפיננסי.
- ט.4. במעמד חתימת הסכם זה, תציג החברה לקונה אשר מעוניין בכך, "היתר עסקה" בנוסח קבוע ומקובל, אשר לא יהווה נספח להסכם המכר ולא יחייב את החברה על פי דין תורה.
- ט.5. הודע לקונה כי המקרקעין, הבניין והדירה שועבדו ע"י החברה לטובת המבטח.
- ט.6. החברה מצהירה בזאת, כי עפ"י הסכם ההתקשרות שלה עם המבטח, שענינו שירותים מימוניים ו/או ביטוחיים ו/או קבלת אשראי למימון הבניה, על הקונה לשלם את התשלומים ע"ח התמורה, אך ורק ע"י תשלום באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון מס' \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ (להלן: "החשבון המיוחד") הודע לקונה כי תשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה וכמו כן לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם, כאמור לעיל.
- ט.7. במידה והקונה יממן חלק מרכישת הדירה על ידי קבלת הלוואה במשכנתא, תחתום החברה תוך 7 ימי עסקים מהיום שהומצאו לידיה המסמכים הנדרשים מטעם הבנק למשכנתאות מטעם הקונה לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד שהקונה שילם לחברה, סכום השווה לפחות ל-10% מהתמורה או 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) לפיה הגבוה מביניהם, ממקורותיו שלו, ובכפוף לכך כי נוסח המסמכים יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות, בכפוף לתיקונים שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם בתיאום מול הבנק למשכנתאות, ובלבד שלא יהיה במסמכים כאמור, שעליהם החברה נדרשת לחתום, משום הטלת חיובים נוספים על החברה, מעבר לאמור בהסכם זה.
- ט.8. מובהר בזה, כי החברה אינה מתחייבת בשום דרך שהיא, להשיג ו/או לסייע לקונה בקבלת הלוואה כלשהי ו/או לסייע בגרירת הלוואה קודמת של הקונה, ואין באמור בהסכם זה כדי להטיל על החברה חבות כלשהי בהקשר לכך ותשלום מלוא התמורה לחברה, לא יהיה מותנה בשום אופן באפשרות לקבלת הלוואה כאמור.
- ט.9. הקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת הלוואה מהבנק מטעמו ובמתן כל בטוחה בקשר לכך וברישום המשכנתא והקונה לבדו יטפל בכל הפעולות הכרוכות בקבלת הלוואה מהבנק מטעמו
- ט.10. החברה מתחייבת להמציא על חשבונה לידי הקונה, תוך 30 יום ממועד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה של הדירה לחשבון המיוחד, מכתב החרגה מותנה מהמבטח, לפיו בהתקיים התנאים המפורטים בו, לא ימומש שעבוד



המבטח על הדירה. ככל שהקונה יבקש זאת, החברה תמציא לקונה על חשבונה מכתב החרגה סופי.

ט.11. הודע לקונה, כי למבטח אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם בניית הבניין ו/או בקשר עם הדירה הנרכש על ידו, למעט הבטוחות שהוצאו / יוצאו לטובתו ע"י המבטח, אם יוצאו.

## 12. תשלומים החלים על הקונה

נוסף לתמורה בגין הדירה, יחולו על הקונה התשלומים הבאים, אשר ישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים התשלומים עפ"י טיבם (להלן: **"התשלומים החלים על הקונה"**).

א. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - **"טסטים"** יחולו על החברה. הקונה יהא אחראי להתקשר בהסכם עם חברת חשמל.

ב. אגרות ו/או מיסים כאמור בסעיף 10.ו. לעיל.

ג. תשלום לאוצר המדינה של מס רכישה, כמשמעו **בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג – 1963** (להלן: **"חוק מיסוי מקרקעין"**), החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע ע"י שלטונות המס. הקונה מתחייב להמציא לחברה, אישור על תשלום מס רכישה המיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר ממועד המסירה וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב בגין איחור בתשלום מס הרכישה, מכל סיבה שהיא, יחול וישולם ע"י הקונה.

ד. תשלום לבנק מטעם הקונה לפי דרישתו, של הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, אם הקונה יקבל מהבנק מטעמו הלוואה המובטחת במשכנתא.

ה. מס ערך מוסף, בגין כל תשלום עפ"י הסכם זה, אשר ישולם בד בבד עם ביצועו עפ"י שיעורו באותה עת עפ"י הדין.

ו. כל תשלום המוטל על הקונה, עפ"י הוראות הסכם זה ואשר החברה שילמה במקומו, מובהר כי החברה תשלם במקום הקונה רק תשלומים העשויים לעכב החברה במילוי

התחייבויותיה עפ"י הסכם זה בלבד. יובהר, כי לקונה הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

ככל והקונה לא שילם תוך 14 יום מקבלת דרישה לכך מהחברה בכתב והקונה לא שילם תשלום זה בתוך המועד הקבוע בהודעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקבוע בהודעה ועד לתשלומו לחברה. כל הוצאות אחזקת הרכוש המשותף, לרבות רכוש משותף לכלל בעלי הדירות בבניין, כפי שידרשו ע"י נציגות הבית המשותף, לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, ניקיון וכדומה, החל ממועד מסירת הדירה, בהתאם לחלקו היחסי של הקונה ברכוש המשותף ובהתאם לתקנון הבית המשותף. דחיה במועד מסירת הדירה לידי הקונה, שמקורה במעשה או מחדל של הקונה, לא תגרע מחובתו של הקונה לשלם את הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ממועד מסירת הדירה המקורי ואילך, אף אם לא נמסרה הדירה בפועל לידי הקונה. השתתפות בהוצאות משפטיות, עבור הטיפול ברישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, בסך של 5,374 ₪ בתוספת מע"מ כדין ₪ או 0.5% ממחיר הדירה- הנמוך מבניהם, שישולם למחלקה המשפטית בחברה.

ז. הוראות סעיף זה הן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### **13. ריבית**

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של החברה, עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יאחר למעלה מעשרה ימים בתשלום מתשלומי התמורה שעליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י הסכם זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית חודשית בשיעור המקסימאלי הקבוע לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה, לחודש באופן יחסי בגין כל יום של איחור. בגין כל פיגור בתשלום התמורה, או כל חלק הימנה וכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי הסכם זה, העולה על 10 ימים, הריבית תחושב מן היום הראשון שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגור בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור בסעיף 21 להלן. מובהר כי האמור לעיל יחייב באופן הדדי גם את החברה ככל שתאחר בתשלום שחבה לשלם לקונה.

### **14. ייפוי כח**

א. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כח בלתי חוזר, לפי הנוסח המצ"ב **כנספח ד'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בפני עוה"ד כמוגדר בסעיף 23.א. להלן ולמוסרו לחברה או בא כוחה.

ב. בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח, יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הקונה ו/או המבטח/חברת הביטוח, הואיל וייפוי הכח נועד להבטיח את זכויותיהם.

ג. ייפוי הכח ישמש לביצוע הוראות חוזה זה בלבד, ובין היתר, לביצוע הרישומים, כמפורט בסעיף 8 לעיל וביטול ההסכם כמפורט בסעיף 21 להלן.

### **15. הגבלת המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו**

הודע לקונה כדלקמן :

- א. כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני נספח א', אשר אינו פחות מהמפרט המחייב שצורף למכרז.
- ב. כי לא יוכל לבצע אצל החברה שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה בדירה.
- ג. מובהר כי בהתאם להוראות המכרז החברה אינה רשאית לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט ועל כן כל שינוי, ככל שיעשה, יעשה על ידי הקונה או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.
- ד. מובהר כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע בסעיף 3 למפרט, עבור הפריטים שלהלן בלבד:
1. ארון מטבח;
  2. ארון אמבטיה
  3. סוללות למים (כיור, הזכויות בבניין ו אמבטיה ומקלחת);
  4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
- ה. הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים, הדורשים היתר בניה, ללא היתר בניה ו/או כל שינויים שיש בהם בכדי להשפיע על אפשרות רישום הבניין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין, **והגבלה זאת תישאר בתוקפה עד לאחר רישום בית משותף**. הקונה מאשר כי הודע לו שהחברה רשאית לכלול הוראה בעניין זה בתקנון הבית המשותף, אולם מובהר בזאת, כי החברה לא תתקין ולא תסכים להתקנת אנטנה/ות סלולאריות/יות בבניין ו/או בפרויקט, אלא אם נציגות הבית המשותף תפעל בכפוף להוראות התקנון ולהוראות חוק המקרקעין.
- ו. הקונה מאשר כי הודע לו כי ביצוע שינויים בטרם רישום הבניין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום, והאחריות בגין עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחולו, הינה של הקונה.
- ז. ככל שהקונה יפר את האמור בסעיף זה, מתחייב הקונה להשיב את המצב לקדמותו.
- ח. הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן או איזה מהן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

#### 16. הזכויות בבניין וסיבתו

- מובהר בזאת, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף ומזכויות הבניה הבלתי מנוצלות עכשוויות ו/או עתידיות וכי הרכוש המשותף והזכויות שיוותרו יהיו בהתאם להוראות התקנון המצוי ו/או הוראות חוק המכר ו/או תקנותיו ו/או הוראות המכרז או הוראות כל דין.
- א. הקונה לא יתנגד ביחס לתכנון הכללי של המקרקעין ו/או המגרש ו/או מספר יחידות הדיור בבניין, שימושם, ייעודם והחזקתם ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם למפרט ולתוכניות, וזכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה לא תיפגענה, ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- ב. לחברה יש הזכות למכור, למטרת מגורים, כל חלק ו/או יחידה (למעט הדירה), הנבנית או שתיבנה בבניין ולתת בהם איזה זכות או טובת הנאה לכל מטרה שהיא, למי שתחפוץ ובכל תנאי שיראה לחברה. ככל שלאחר השלמת בניית הפרויקט תיוותרנה דירות בבעלות היזם,

- אזי ישא היזם בהוצאות בגין צריכה בפועל של הדירות אשר נותרו בבעלותו, וכן ישא בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- ג. כל עוד רשום המגרש ו/או הבניין ע"ש החברה, בלשכת רישום המקרקעין או שקיימת לגביה הערת אזהרה, רשאית החברה למשכן ו/או לשעבד את הבניין ובלבד שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחות, אם יינתנו, תהיה הדירה חופשיה מכל שעבוד ומכל משכון.
- ד. הודע לקונה, כי הסכם זה מעניק לו זכויות בדירה, בהצמדותיה וברכוש המשותף לפי החלק היחסי.
- ה. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף א' לעיל, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת, להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לועדת תו"ב.
- ה.1. לפתח, לנצל, להשתמש, ליעד את המגרש ולהקנות בו זכויות בכל דרך שתיראה לה לנכון, ובלבד שזכויות הקונה ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא תפגענה
- ה.2. לעשות במגרש כראות עיניה ולפי שיקול דעתה, לרבות בניה ופעולות פיתוח וסדרים אחרים, ללא יוצא מן הכלל, לרבות רישום זיקות הנאה, בין לטובת רוכשי היחידות בבניין ובין לטובת אחרים, לפי שיקול דעת החברה.
- ה.3. לבצע במגרש כל בניה, בין קודם לרישום הבית המשותף והעברת הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ללא כל הגבלה לגבי מספר היחידות, סוגן, צורתן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן.
- ה.4. לבצע כל עבודה, שינוי או תוספת במגרש, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא.
- ה.5. להוסיף בכל עת קומה או קומות נוספות לבניין ובאופן כפי שתמצא לנכון בהתאם להיתר הבניה, ובכפוף להוראות כל דין.
- ה.6. להשתמש בזכויות הבניה הקיימות, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- ה.7. לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות הבניין ו/או להפסיק באופן זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות בו, תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב הסגירה או ההפסקה כאמור.
- ה.8. להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך, כל הצעה או בקשה לתיקון ו/או לשינוי תכנית ערים בהתאם להוראות המכרז בלבד ובהתאם לדין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.
- ה.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי האמור בסעיפים ה.3-ה.8. לעיל יחול כל עוד זכויות הקונה על פי ההסכם והמפרט לא תיפגענה וככל שהקונה כבר קיבל את החזקה בדירה, אזי ובלבד שההפרעה תהא סבירה ולקונה תתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה.
- ו. הקונה מסכים, כי לאחר השלמת הבניין ואף לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ורישומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תהיה החברה רשאית להיכנס לדירה בתיאום מראש עם הקונה למטרת ביצוע עבודות תיקונים המתייחסים לרכוש המשותף ובלבד שאין כל דרך סבירה אחרת לביצוע התיקון הנדרש ושהחברה תנקוט באמצעים סבירים להקטנת ההפרעה, ושהחברה תשיב את המצב לקדמותו.

- ז. הקונה מתחייב לא להתערב או להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף זה והקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שיגרם לחברה עקב התערבות או הפרעה מצידו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויותיו בסעיף זה ובלבד שהוראות אלו לא יגבילו את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- ח. הודע לקונה כי החברה אינה חייבת לגדר את חצר הבניין ולהפרידה מחצרות בניינים אחרים ו/או להפריד בכל דרך אחרת את חצר הבניין מחצרות ובניינים אחרים והקונה מסכים שהחברה, לפי שיקול דעתה, תהיה זכאית לתכנן ולבצע את גינון חצר הבניין במשותף עם בניינים אחרים ביניהם הבניין בו מצוי הדירה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להתקין בחצר הבניין שבילים, אף אם הם מובילים לבניינים אחרים, האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות המכרז, התב"ע החלה על המקרקעין ובכפוף להוראות כל דין.

### 17. הרכוש המשותף

- האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות המכרז והדין, מובהר כי ככל שתתגלה סתירה בין הוראה מהוראות הסעיף להוראות הדין ו/או המכרז, הרי שאלה האחרונות תיגברנה.
- א. מובהר לקונה, כי בכפוף להוראות הדין, רק אותם חלקים של המגרש ו/או של הבניין שיקבעו ע"י החברה, כפי שיקבעו, מלכתחילה ויצוינו במפרט ובתוכניות, יחשבו כרכוש משותף בבית המשותף.
- ב. בכפוף להוראות הדין והמכרז, ובכפוף לאמור בסעיף 17(א) לעיל, לחברה יש הזכות המלאה, לקבוע ולתחום את הרכוש המשותף ולהצמיד כל חלק ברכוש המשותף, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, זכויות בניה, גגות, מרפסות וחניות הבניין, ליחידה או יחידות הבית המשותף, לפי ראות עיניה של החברה ובכפוף להוראות המכרז (להלן: "החלק המוצמד") וכמפורט בסעיפים 5 ו-9.2 למפרט. החלק המוצמד יצא מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליו הוראות פרק ו' ו-1 בחוק המקרקעין, בנוגע לרכוש המשותף.
- ג. לחברה, או לכל מי שיבוא מכוחה או במקומה, הזכות לנצל את החלק המוצמד, לעשות בו כל מעשה אשר היא זכאית לעשותו בבניין ובמקרקעין, עפ"י הוראות הסכם זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות בניית קומות נוספות וביצוע כל עבודה עד למועד מסירת החזקה בכל הדירות בפרויקט.
- ד. לחברה יש הזכות לשנות את ההצמדה מעת לעת, בין היתר ע"י העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהיחידה או היחידות להן היה מוצמד בהצמדתו(תן) ליחידה או ליחידות אחרות בבניין, לפי בחירתה. מבלי לגרוע מזכויות החברה עפ"י סעיף זה ובכפוף להוראות הדין, מוצהר ומוסכם כדלקמן:
1. לחברה יש הזכות להוציא חלקים של גג הבניין מכלל הרכוש המשותף, כפי שתמצא לנכון ולהצמידם ליחידות בקומה העליונה בבניין ואותם חלקים של הגג יוצאו מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליהם הוראות חוק המקרקעין בכל הנוגע לרכוש המשותף.
  2. בכפוף לקבלת היתר בניה ואישור הרשויות המוסמכות, החברה רשאית לפתוח פתחים בחלקי הגג האמור ולחברם ליחידות להן הם מוצמדים ע"י גרם מדרגות ולעשות בחלקי הגג המוצמדים, כל מעשה שהיא זכאית לעשותו עפ"י סעיף 16.ה.3. לעיל.

3. הודע לקונה כי החברה תמנה חברת ניהול, אשר תדאג לאחזקה וניהול של הרכוש המשותף בבניין על חשבון בעלי הדירות בבניין.
4. החליטה החברה לעשות כן, הקונה מתחייב בזאת כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת, להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול (להלן: "הסכם הניהול") ולשלם לחברת הניהול את התמורה ו/או כל תשלום אחר על פי האמור בהסכם הניהול.
5. בוטל.
6. בתקופה של עד 24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "תחילת מתן השירותים") כאמור בהסכם הניהול. בתום 24 חודשים מתחילת מתן השירותים יבוא הסכם זה לסיומו. בעלי הדירות בבית המשותף, רשאים להחליט, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, להאריך את תוקף חוזה ההתקשרות, בתום השנתיים האמורות, לתקופה שתיקבע על ידם. ככל שהנציגות החליטה שלא להאריך את תקופת מתן השירותים, אזי תימסר לחברת הניהול הודעה מראש ובכתב 3 חודשים לפחות לפני תום 24 החודשים ונציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או ע"י חברת ניהול אחרת את מתן כל השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.
- ה. למען הסר ספק הודע לקונה כי ההצמדות לכל דירה בפרויקט הינן בהתאם לאמור במפרט ו/או בתוכניות הרלוונטיות לכל דירה אשר הוצגו ו/או נמסרו לפני בחירת הדירות.

### 18. תקנון הבית המשותף

- א. החברה תהיה רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף, בנוסח שייקבע ע"י החברה, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר ולכלול בו הוראות שיביאו להסדרת היחסים בין בעלי היחידות בבניין, לרבות הסדרי החזקה, תיקון, אחזקה ושירותי היחידות והרכוש המשותף בבניין, חלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, כמפורט בסעיפים 6, 7 לחוזה הניהול. בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, - כמפורט בסעיפים 5 ו- 2.9 למפרט. הצמדות, זכויות בניה בשטחים והגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבניין, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניין או ליחידות מסוימות בו, זיקות הנאה וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין - מופיע במפרט הטכני. הקונה מסכים, כי העברת הזכויות בדירה על שמו, תיעשה בכפוף לתקנון האמור.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה ומזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף, הוראות שתקבענה, כי ככל שבעתיד יוותרו אחוזי בניה וזכויות בניה נוספות על גג או גגות שיוצמדו ליחידות הבניין, יהיו בעלי היחידות רשאים לממש את זכויותיהם בקשר לאחוזי הבניה וזכויות הבניה כנ"ל, באופן ובתנאים שיקבעו ע"י החברה ושיעוגנו בתקנון הבית המשותף ובמקרה כאמור, יהיו אף הגגות של התוספות שתיבנה ואחוזי הבניה, צמודים ליחידות הנ"ל.
- ג. מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

1. הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריעו/או ימנעו בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר היחידות בבניין וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד עפ"י הדין, לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבניין
2. הוראות האוסרות לקבוע שלטים באופן קבוע ואמצעי פרסום כלשהם.
3. הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות בגין שימושים אסורים עפ"י חוק בדירה וכן הוראות האוסרות להציג או לקבוע סימנים או חפצים או מתקנים מחוץ לדירה, על הקירות החיצוניים של הדירה ו/או של הבניין, לרבות על גג הבית המשותף שאינו צמוד ליחידה מסוימת בו.
4. הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכת מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, מבלי הסכמה מראש של החברה ו/או נציגות הבית המשותף. כמו כן, הוראות האוסרות על שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ו/או של הבניין וחזיתותיו, מבלי קבלת היתר בניה, ככל ונדרש ו/או אישור ו/או רישיון כנדרש על פי דין ו הסכמת נציגות הבית המשותף. הקונה יהיה רשאי לעשות שינויים פנימיים בדירה ובלבד שהשינויים לא יפגעו באחת מהמערכות הנ"ל, המשרתות את כלל הדיירים בבניין.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תותקן בבניין אנטנה סלולארית מכל מין וסוג, אלא בכפוף לקבלת רוב דיירים ככל ונדרש על פי חוק, בכפוף לקבלת מלוא האישורים ו/או ההיתרים מאת הרשויות המוסמכות על פי כל דין, ובכפוף לכך כי הדין החל מתיר לעשות כן. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שישנו גג אשר מוצמד לדירה כלשהי בבניין, אזי בכל מקרה לא תותר התקנת אנטנה סלולארית מכל מין וסוג.
5. הוראות בדבר התקנת סורגים על חלונות הדירה, אופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.
6. הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים בדירה.
7. הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.
8. הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות להחזקת הרכוש המשותף, לפי היחס שבין שטח הדירה לבין שטחן של יתר היחידות בבניין.
9. הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בקבלת הסכמתו של הקונה, לחתום על בקשות לשינוי ו/או תיקון צו רישום הבניין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בניה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה עפ"י הסכם זה ולהוראות הדין והמכרז.
10. הוראות המאפשרות רישום זיקת הנאה לזכות המשתמשים במקומות החניה, בכל המתייחס לדרכי הגישה למקומות החניה והחניונים. תוספת מיוחדת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בבניין.
11. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.
  - a. הוראות בדבר כינוס האסיפה הכללית של דיירי הבית המשותף.
- ד. החברה רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, צינורות מים, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים וכן להעמיד עמודים

ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבניין ובין שהם משרתים בניינים אחרים  
בפרויקט והקונה מתחייב לאפשר להרשות לחברה, בעצמה או באמצעות אחרים וכל רשות,  
מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם  
ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

ה. החברה תהיה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט חדר שנאים  
ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי  
במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה  
בכתב, כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.  
ו. הוראות סעיף זה הן יסודיות והפרתן או הפרת איזה מהן תיחשב הפרה יסודית של הסכם  
זה.

### 19. השימוש בדירה

א. מוצהר בזה, כי הדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק  
למטרה זו, בהתאם להוראות הדין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש  
בדירה על ידו וע"י הבאים מטעמו או ברשותו ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק,  
הפסד והוצאה שיגרמו לה בקשר עם השימוש בדירה ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה  
בקשר עם הדירה. הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור,  
להסב, להשכיר, להעביר או למסור באופן אחר את הדירה, אלא למטרת מגורים.  
ב. הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ  
לתחום החלק הפנימי של הדירה, למעט שלט על דלת הכניסה לדירה. הקונה מסכים  
ומאשר בזה, כי ההגבלות המוטלות עליו בסעיף זה, בדבר השימוש בדירה, ירשמו בתקנון  
הבית המשותף. הקונה מתחייב כי בשימוש בדירה, לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים  
ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין.

### 20. העברת זכויות

א. בהתאם להוראות המכרז, הקונה לא יהא זכאי להעביר לצד ג' כלשהו את הדירה, החל  
מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע  
ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים, לרבות הסכם להעברת זכויות  
לאחר תום 7/5 השנים, אשר נכרת לפני תום 7/5 השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה  
יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.  
ב. להבטחת האמור בסעיף קטן א לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והחברה, יחתום הקונה במעמד  
חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י, משב"ש והחברה המצ"ב כנספח  
ח' להסכם זה.  
ג. ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב בסעיף קטן  
א' לעיל, יחויב הקונה בתשלום סך של 250,000 ₪ (במילים: מאתיים וחמישים אלף ₪)  
לרמ"י.



ד. להבטחת עמידתו של הקונה בהתחייבותו לרמ"י בהתאם להוראות סעיפים קטנים א-ג לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה בגין התחייבות זאת והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור על פי דרישות החברה.

ה. בכפוף להוראות סעיפים (א) – (ד) לעיל, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר (להלן: "הנעבר") את זכויותיו בדירה, בטרם קיבל את החזקה בו ו/או בטרם נרשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין, בתנאי שיקבל את הסכמת החברה מראש ובכתב על כך. החברה לא תתנגד לביצוע האמור אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לעניין הרישום ותיתן הסכמתה להעברה כנ"ל לאחר שהקונה מילא אחר התנאים המצטברים, כדלקמן:

1. ישלם לחברה ו/או הנעבר ישלם לחברה את מלוא התמורה וכל התשלומים האחרים החלים על הקונה, בהתאם להסכם זה. ימציא לחברה הסכם מכר בינו לבין הנעבר. ימציא לחברה אישורים המעידים כי מס הרכישה בגין הסכם זה שולם וכן כי מס השבח ומס הרכישה בגין העברת הזכויות בדירה לנעבר שולמו, או ניתן פטור בגינם.
2. ימציא לחברה תעודות מאת משרד האוצר ומועצה מקומית כפר ברא ומכל רשות אחרת, המעידות כי כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים לסוגיהם המגיעים ממנו בקשר לדירה, שולמו במלואם. ימציא לחברה אישור מהמוסד הבנקאי ממנו קיבל הלוואה לצורך רכישת הדירה, אם קיבל, כי ההלוואות המובטחות במשכנתא (אם יש כאלה), סולקו או כי המוסד הבנקאי מסכים להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.
3. הנעבר יחתום על ייפוי כח נוטריוני, בדומה לייפוי הכח הנוטריוני הנזכר בסעיף 14 לעיל, בנוסחו הרצ"ב **נספח ד'**.
4. הקונה יחזיר לחברה את כל הבטוחות שנמסרו לו עפ"י הסכם זה, אם נמסרו לו או יסב אותן לנעבר, בהתאם לנסיבות העניין.
5. הקונה ו/או הנעבר ישלם לחברה דמי טיפול ברישום ההעברה בספרי החברה, בסכום הקבוע בחוק.
6. הקונה ימציא לחברה אישור מנציגות הבית המשותף, לפיו אין לו כל חובות כלפיה בגין הדירה, נכון ליום העברת הזכויות בדירה לידי הנעבר.
7. הנעבר קיבל על עצמו בכתב, למלא אחר כל התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, על כל נספחיו.
8. מובהר בזה, כי במכירת הדירה לצד ג' ע"י הקונה, החברה אינה חותמת על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הבנקאי מטעם הנעבר, אלא ממצאיה הסכמתה כבעלת זכויות רשומה, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הבנקאי מטעם הנעבר, בגין כתב התחייבות שימציא הקונה בעצמו, לטובת המוסד הבנקאי של הנעבר.

## **21. הפרה, ביטול ותרופות**

א. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 (להלן: "חוק החוזים – תרופות"). כל צד שיפר או לא יקיים איזה מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, יהיה חייב לפצות את הצד המקיים, על כל הנזקים הממשיים שיגרמו לו כתוצאה

מכך וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים, לרבות ביטול ההסכם או ביצוע בעין ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית. הפרה תיחשב יסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועד ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות הסכם זה ובלבד שחלפו 10 ימים מהמועד הקבוע לביצוע התשלום, ולאחר מכן ניתנה לקונה התראה בת 7 ימים והקונה לא ביצע התשלום בתקופת ההתראה האמורה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת, אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י הסכם זה והדין.

- ב. בוטל הסכם זה ע"י החברה, עקב הפרתו ע"י הקונה, תחולנה ההוראות להלן:
1. זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת מכל התחייבויותיה לפי הסכם זה. בעניין זה, תהיה החברה, בין היתר, זכאית לפעול באמצעות ייפוי הכח כמפורט בסעיף 14 לעיל.
  2. הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה, אם קיבל את החזקה בו קודם לכן. החברה תהיה זכאית לקבל לחזקתה הבלעדית את הדירה, למכור את הזכויות בו לכל קונה ובתנאים שתמצא לנכון, כאילו הסכם זה לא נחתם מעולם.
  3. החברה תשיב לקונה את סכום התמורה בשווי הריאלי, בניכוי הסכומים אותם רשאת המוכרת לקזז על פי הסכם זה ובכפוף להוראות הדין כמפורט בסעיף 21(ג)(3) להסכם זה להלן, תוך 45 מיום פינוי הדירה ובמקרים שטרם נמסרה החזקה - תוך 45 יום מיום הביטול, ובלבד שהקונה המציא את מלוא מסמכי הביטול חתומים ומאומתים כנדרש על פי דין, לרות מסמכי ביטול למשרד מיסוי מקרקעין והשבת הבטוחות אותן קיבל הקונה.
  4. תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, בלשכת רישום המקרקעין, אם נרשמה, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה שתידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה כאמור.
  5. החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח הרצי"ב כנספח ד' להסכם זה לצורך כך.
- ג. פיגור בתשלומים:

1. בגין כל פיגור בתשלום התמורה, או כל חלק הימנה וכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי הסכם זה, העולה על 10 ימים, מתחייב הקונה לשלם לחברה ריבית חודשית בשיעור המירבי הקבוע לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מן היום הראשון שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
2. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם, כי איחור בתשלום התמורה של מעל 10 ימים או הפרת תנאי מתנאי הסכם זה שנקבע כתנאי יסודי, יקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה, בו תדרוש החברה מהקונה לתקן את ההפרה תוך 14 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה כאמור, יחשב הסכם זה כבטל עם תום 14 הימים ממשלוח הודעת הביטול או מסירתה ביד לקונה, לפי המוקדם מבין המועדים, והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בו אחרת בכפוף להוראות מכרז מחיר מופחת.
3. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי

הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

## **22. הוראות כלליות**

- א. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא עפ"י הסכם זה, בשלמותן ובמועדן.
- ב. החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה ואת התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, כולן או חלקן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה ובתנאי שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה.
- ג. התחייבויות יחידה הקונה הן יחד ולחוד וכל מעשה או מחדל של אחד היחידים, יראה כמעשה או כמחדל של היחידים.
- ד. בכל מקרה שאחד מיחידה הקונה, יחתום על כל מסמך מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, יחייבו המסמך וחתימתו, את כל יחידה הקונה וחתימת הסכם זה ע"י יחידה הקונה, מהווה ותיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה ע"י יחידה הקונה בינם לבין עצמם ומהאחד למשנהו, לחייב ולזכות את יחידה הקונה כאמור לעיל, אולם במקרה של ביטול ההסכם נדרשת חתימת כל יחידה הקונה.
- ה. איחור בשימוש בזכויות ע"י אחד מהצדדים, לא יחשב כוויתור עליהן או יהווה מניעה לדרוש את קיומן וכל צד יהיה רשאי לממש זכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, בכולן או בכל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכון ובאותו סדר שימצא לנכון, בכפוף לשאר תנאי ההסכם.

## **23. שונות**

- א. האמור בהסכם זה, ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה, לרבות טופס הרשמה וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה. החברה תחויב אך ורק עפ"י הסכם זה ולא עפ"י הצהרות והודעות בע"פ של עובדיה ואף לא על סמך הצהרות והודעות שנכללו בעיתון או בפרסומת או במסגרת הדירה לדוגמא, אם קיימת. מסמך כלשהו הנחזה להיות חתום ע"י החברה, יחייבה רק אם נחתם ע"י מורשי החתימה שלה אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין, בהתייחס למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין. **מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.**

- ב. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגה וכבא כוחה, בכל הנוגע לעניינים כדלקמן: מסירת הדירה והרכוש המשותף, שינויים ותוספות, אחריות לפגמים.
- ג. מוסכם בין הצדדים, כי עורך הדין חלילי טארק או עורכי דין אחרים שייקבעו ע"י החברה (להלן: "עוה"ד") יטפל בכל הקשור ברישומים המתחייבים עפ"י הסכם זה ושני הצדדים מתחייבים בזה, להופיע בכל עת במועד שיתואם איתם מראש כפי שידרשו ע"י עוה"ד לשם עשית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור ולחתום על כל המסמכים, כפי שידרשו. הובא לידיעת הקונה כי עוה"ד מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. הודע לקונה, כי עוה"ד יהיו רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים אפשריים הנובעים מהעסקה, נשוא הסכם זה והקונה הסכים לכך ויהיה מנוע מלטעון כל טענה כנגד כך.
- ד. מוסכם במפורש כי על הסכם זה וכל הנובע ו/או הקשור אליו, לביצועו, הפרתו ובכלל, יחול הדין הישראלי וסמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור אליו תהיה לבתי המשפט קבוע בתקנות סדר הדין האזרחי ככל שהקונה הוא תושב זר ו/או יחפוץ בעתיד להעביר את זכויותיו בדירה לתושב זר, על הקונה חלה החובה לדאוג להשגת כל אישור נדרש לכך מאת רשות מקרקעי ישראל, זאת כתנאי מקדמי לעסקה.
- ה. הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של החברה יהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לסכומים שיגיעו ממנו לחברה עפ"י הסכם זה. העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה, יתקבלו בכל הליך משפטי כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר ועסקה או חשבון הרישומים בו, אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת פקיד של החברה, המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום

---

חתימת הקונה

---

חתימת החברה