



חוזה מכר זירה במסלול מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בנתיבות ביום __ בחודש _____ בשנת 2021

- בין -

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ (ח.פ. 9-323356-51)
שכתובתה לצורך חוזה זה ברחוב הארזים 74, נתיבות
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

- לבין -

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

מרחוב _____,

כתובת דואר אלקטרוני: _____; טל': _____

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

מצד שני;



הואיל והחברה רשומה אצל רשות מקרקעי ישראל
(להלן: "הרשות") כבעלת זכויות החכירה המהוונות, לתקופה של
98 שנים מיום 13.3.19 עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות,
במקרקעין הבאים:

מתחם א' (הגרלה מס' 1104): מגרש 800 לפי תכנית מפורטת
תמל/1045, במסגרת תיק הרשות מס' 50177053א, הידוע גם
כחלק מחלקות 81 ו-88 בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ב' (הגרלה מס' 1103): מגרש 801 ו-802 לפי תכנית
מפורטת תמל/1045 (אשר מספריהם השתנו למגרש מס' A801
באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק), במסגרת תיק
הרשות מס' 50177467א, הידוע גם כחלק מחלקות 10-4 ו-81
בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ג' (הגרלה מס' 1102): מגרש 803 ו-804 לפי תכנית מפורטת
תמל/1045 (אשר מספריהם השתנו למגרש A803 באישור הוועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק) במסגרת תיק הרשות מס'

50177475א, הידוע גם כחלק מחלקות 11, 12 ו- 13 בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ד' (הגרלה מס' 1101): מגרש 805 ו- 806 לפי תכנית מפורטת תמל/1045 (אשר מספריהם השתנו למגרש A806 באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק), במסגרת תיק הרשות מס' 50177061א, הידוע גם כחלק מחלקות 81 ו- 88 בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ה' (הגרלה מס' 1100): מגרש 807 ו- 812 לפי תכנית מפורטת תמל/1045, במסגרת תיק הרשות מס' 50177483א, הידוע גם כחלק מחלקות 10 ו- 11 בגוש 6641 בבני ברק.

(להלן: "המקרקעין");

- והואיל** והחברה היא המחזיקה הבלעדית במקרקעין והיא יוזמת ומקימה את הפרויקט (כהגדרתו להלן) במקרקעין, על פי היתרי בניה כדין;
- והואיל** ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק" או "הבנק המלווה") צפוי ללוות את הפרויקט וזכויותיה של החברה במקרקעין שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק (השעבוד של המקרקעין לטובת הבנק להלן: "השעבוד");
- והואיל** וברצון הרוכש, לאתר שניתנה לו האפשרות לבדוק ולראות את המקרקעין ואת התוכניות והמפרט, ולמצוא אותם לשביעות רצונו המלאה, לרכוש את זכויות החכירה המהוונות בדירה מס' _____ בקומה _____ בבניין מס' _____ במגרש מס' _____ (להלן: "הדירה" ו- "הבניין"), שהחברה (בעצמה ו/או באמצעות קבלן מורשה כדין מטעמה) מקימה ו/או עתידה להקים במקרקעין, והחברה מסכימה למכור לרוכש את זכויות החכירה המהוונות בדירה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה ועל פי תנאי הרשות;
- והואיל** והרוכש מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות כ"חסד דיור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים ופרשנות

1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, "החוזה" כולל את מסמך זה וכן את כל המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
 - (א) **נספח א'** - מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר" ו- "המפרט הטכני").

- (ב) **נספח ב'** -תכניות לפי חוק המכר (להלן: "התכניות").
- (ג) **נספח ג'** - מועד גמר בניה.
- (ד) **נספח ד'** -תשלומים ומועדי תשלומים (להלן: "נספח התשלומים").
- (ה) **נספח ה'** - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר למשרד עורכי הדין של החברה.
- (ו) **נספח ו'** – נוסח ערבות חוק מכר שיימסר לרוכש בגין התשלומים שיבוצעו על ידו על חשבון התמורה כמפורט בחוזה זה (למעט בגין מרכיב המע"מ).
- (ז) **נספח ז'** – נוסח הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1973.
- (ח) **נספח ח'** –נוסח התחייבות החברה להמצאת בטוחה לפי החוק.
- (ט) **נספח ט'** – נספח עליו יחתום הרוכש אשר מתאר ומסדיר את מערכת היחסים שבין הרוכש לבין החברה לבין הבנק המלווה, אשר ילווה את הפרויקט כאמור (להלן: "נספח הבנק"). במקרה של סתירה, האמור בנספח הבנק גובר על האמור בחוזה זה ועל כל יתר נספחי החוזה.
- (י) **נספח י'** – תצהיר כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
- (יא) **נספח י"א** –התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בדבר מכירת הדירה על פי תנאי המכרז.
- (יב) **נספח י"ב** – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים לחסר דירה או למשפר דיור בהתאם לרוכש.
- בכל מקרה של סתירה /או אי התאמה בין היתר הבניה, המפרט או התוכניות לבין הוראותיו של נספח מנספחי החוזה או הוראות החוזה עצמו או כל מסמך אחר הנלווה לחוזה, הרי שתינתן עדיפות לאמור בהיתר הבניה, לאחר מכן למפרט ולאחר מכן לתוכניות, אך בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

3. בחוזה זה ייחודו למונחים הבאים הפירושים שלהלן, אלא אם נאמר אחרת:

3.1 "המקרקעין" או "המגרשים":

מתחם א' (הגרלה מס' 1104): מגרש 800 לפי תכנית מפורטת תמל/1045, במסגרת תיק הרשות מס' 50177053א, הידוע גם כחלק מחלקות 81 ו-88 בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ב' (הגרלה מס' 1103): מגרש 801 ו-802 לפי תכנית מפורטת תמל/1045 (אשר מספריהם השתנו למגרש מס' A801 באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק), במסגרת תיק

הרשות מס' 50177467א, הידוע גם כחלק מחלקות 4-10 ו- 81 בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ג' (הגרלה מס' 1102): מגרש 803 ו-804 לפי תכנית מפורטת תמל/1045 (אשר מספריהם השתנו למגרש A803 באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק) במסגרת תיק הרשות מס' 50177475א, הידוע גם כחלק מחלקות 11, 12 ו-13 בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ד' (הגרלה מס' 1101): מגרש 805 ו-806 לפי תכנית מפורטת תמל/1045 (אשר מספריהם השתנו למגרש A806 באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק), במסגרת תיק הרשות מס' 50177061א, הידוע גם כחלק מחלקות 81 ו-88 בגוש 6641 בבני ברק.

מתחם ה' (הגרלה מס' 1100): מגרש 807 ו-812 לפי תכנית מפורטת תמל/1045, במסגרת תיק הרשות מס' 50177483א, הידוע גם כחלק מחלקות 10 ו-11 בגוש 6641 בבני ברק.

3.2 "הפרויקט": הפרויקט המכונה "מתחם הסופרים" המוקם על ידי החברה על המגרשים, בו מתוכננות להבנות 1,324 יחידות דיור ב-33 בניינים, כמפורט להלן:

- במגרש מס' 800 בניינים 1-3 בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, בבניינים 1 ו-2 ייבנו 45 יח"ד בכל בניין ובבניין 3 ייבנו 43 יח"ד; **בבניין 3 ייבנו 2 גני ילדים בקומת קרקע**
- במגרשים 801-802 (A801) בניינים 4-13 בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, בבניינים 4, 8, 9 ו-13 ייבנו 35 יח"ד בכל בניין, בבניינים 5, 7, 10 ו-12 ייבנו 29 יח"ד ובבניינים 6 ו-11 ייבנו 37 יח"ד בכל בניין; **בבניינים 4, 8, 9 ו-13 ייבנו 2 גני ילדים בכל בניין בקומת קרקע**
- במגרשים 803-804 (A803) בניינים 14-19 בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, בבניין 14 ייבנו 27 יח"ד, בבניין 15 ייבנו 43 יח"ד ובבניינים 16, 17, 18 ו-19 ייבנו 45 יח"ד בכל בניין; **בבניינים 14 ו-15 ייבנו 2 גני ילדים בכל בניין בקומת קרקע.**
- במגרשים 805-806 (A806) בניינים 20-27 בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, בבניין 20 ייבנו 43 יח"ד, בבניינים 21, 22, 24, 25 ו-26 ייבנו 45 יח"ד בכל בניין, בבניינים 23 ו-27 ייבנו 42 יח"ד בכל בניין **וכן שטחים ביעוד מסחרי בקומת קרקע; בבניין 20 ייבנו 2 גני ילדים ובבניינים 23 ו-27 יבנה גן ילדים אחד בכל בניין בקומת קרקע.**
- במגרש 807 בניינים 28-31 בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, בבניינים 28 ו-30 ייבנו 41 יח"ד בכל בניין וכן שטחים ביעוד מסחרי בקומת קרקע, בבניינים 29 ו-31 ייבנו 44 יח"ד בכל בניין; **בבניינים 28 ו-30 יבנה גן ילדים אחד בכל בניין בקומת קרקע.**

- במגרש 812 בניינים 32 ו- 33 בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, בבניין 32 ייבנו 44 יח"ד וכן שטחים בייעוד מסחרי בקומת קרקע, בבניין 33 ייבנו 45 יח"ד.
- כל הבניינים : קומת קרקע: חדר אשפה וחדר אחסון לעגלות ואופניים ; קומת מרתף: חדר חשמל, חדר שנאים, חדר גנרטור וחדרי משאבות ומאגרי מים (בהתאם לדרישת הרשויות).
- כל הבניינים המפורטים לעיל אשר ייבנו במקרקעין, לרבות המבנים המסחריים וכל מיבנה נוסף אחר שייבנה בשטח המקרקעין, יכוננו להלן **"הפרויקט"**.
- 3.3 **"הבניין"**: הבניין המוקם על ידי החברה במסגרת הפרויקט, שבו תיכלל הדירה, בהתאם למפורט במבוא לחוזה ובהתאם לתיאורו במפרט הטכני ובתוכניות.
- 3.4 **"הדירה"**: הדירה המפורטת במבוא לחוזה והחלקים ברכוש המשותף שיוצמדו אליה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף, ובהתאם לתיאורה במפרט הטכני ובתוכניות.
- 3.5 **"חשבון הפרויקט"**: חשבון מס' 440803 בסניף מרכז שרת חולון (מס' 600) של הבנק המלווה ואשר בו בלבד תופקד התמורה, כהגדרתה להלן, באמצעות פנקס שוברים, ואשר ישועבד לטובת הבנק המלווה.
- 3.6 **"עבודות הפיתוח"**: עבודות הפיתוח בתחום המקרקעין כפי שייקבעו בהיתרי הבניה של הפרויקט.
- 3.7 **"בית משותף"**: בניין אחד או יותר, קבוצת בניינים או כל הבניינים שבפרויקט, בין אם נרשמו כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) ובין אם נרשמו כמספר בתים משותפים.
- 3.8 **"רכוש משותף"**: כל אותם חלקים בבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על ידי החברה מכלל הרכוש המשותף, בהתאם לפרק ו' ו/או פרק ו'1 לחוק המקרקעין.
- 3.9 **"זכויות בדירה"**: זכויות חכירה מהוונות בדירה מאת הרשות או זכות בעלות בדירה, אשר תירשם, לכשיתאפשר הדבר, בלשכת רישום המקרקעין כזכות חכירה או כזכות בעלות בתת חלקה במסגרת רישום הבית המשותף, בהתאם להוראות הרשות והתנאים שייקבעו על ידה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הרשות בדבר הימנעות מעשיית עסקה עם נתין זר.
- 3.10 האמור בחוזה בלשון יחיד – אף בלשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר – אף בלשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

3. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים משא ומתן על תנאי 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.

מהות הסכם

4. הרוכש מתחייב לרכוש את מלוא הזכויות בדירה מאת החברה והחברה מתחייבת למכור לרוכש את מלוא הזכויות בדירה, ובכלל זה לבנות עבור הרוכש את הדירה, וזאת בכפוף לכך שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, כאמור בנספח התשלומים (להלן: "**התמורה**") ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

5. מלוא התמורה תשולם לחברה אך ורק באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק (להלן: "**פנקס השוברים**" ו/או "**שוברי התשלום**"), בתשלומים שיבוצעו ישירות לחשבון הפרויקט, אשר לא ישונה אלא באישורו של הבנק בכתב ומראש, הכל כמוגדר בסעיף 2.3.2 לנספח התשלומים. כל תשלום שלא ישולם על ידי הרוכש בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתמורה על פי חוזה זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בנקאיות, כהגדרתן להלן, בגין תשלום כאמור. הרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה ואת הזכויות בדירה, אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט.

הודע לקונה כי ביצוע תשלומים על חשבון התמורה באמצעות פנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת מאת החברה לבנק להוצאת ערבויות חוק המכר (להלן: "**ערבויות בנקאיות**") לקונה בסכום בו זוכה חשבון הפרויקט.

הרוכש מתחייב לוודא כי הפרטים המודפסים על פנקס השוברים הינם נכונים ובמקרה של טעות יפנה לחברה ויפעל בהתאם להוראותיה.

על הרוכש לשמור על פנקס השוברים ולהשיבו במקרים שיפורטו להלן: (1) אם השובר מולא בצורה שגויה או ייפגם, ולאור זאת לא יבוצע תשלום באמצעותו, בהקדם הניתן או במועד קבלת הממכר, לפי המוקדם מבניהם; (2) לאחר תשלום כלל התשלומים לחברה על פי הסכם זה- בהקדם האפשרי; (3) במקרה בו בוטל הסכם זה- מיד לאחר הביטול.

הובא לידיעת הרוכש, כי תשלום השוברים ניתן לביצוע בכל הבנקים, וכי הזיכוי יבוצע בחשבון הפרויקט שני ימי עסקים לאחר יום ביצוע התשלום, עם ערך של יום ביצוע התשלום.

6. ניתנה לרוכש האפשרות לראות ולבדוק את זכויות החברה במקרקעין וכן את המקרקעין וסביבתם, את תכניות בניין ערים החלות עליהם, וכן את תכניות הפרויקט, הבניין והדירה, כפי שהן מופיעות בנספחים לחוזה זה, וכן, לדעת ולהכיר את כל הפרטים והמסמכים המתאימים אליהם, לקבל את כל ההסברים שביקש בקשר אליהם, ולבדוק את כל הבדיקות הנוגעות לפרויקט בכל הרשויות המוסמכות על פי דין, ולמצוא את הכל מתאים למטרותיו מכל הבחינות. המוכר הפנה את תשומת ליבו של הרוכש כי בקומות הכניסה אשר בבניינים מסוימים בפרויקט, כפי שמפורט בסעיף 3.2 לעיל, יוקמו גני ילדים וכן כי בחלק מן הפרויקט יוקם שטח מסחרי ועל הרוכש לקחת זאת בחשבון.

7. הודע לרוכש, כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה לחברה היתר מותנה בתנאים לבניית הפרויקט, כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ואולם, טרם התקבל היתר בניה תקף (ללא תנאים) לבניית הפרויקט. ככל שלא ינתן היתר הבניה כאמור בתוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם הרי שלרוכש הזכות לבטל את ההסכם, וזאת בתוך 30 יום מתום 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ולקבל השבה מלאה של כל הכספים ששילם עד להודעת הביטול, כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים, למן מועד תשלומם ועד להשבתם לרוכש, וזאת כנגד השבת כל הערבויות הבנקאיות שהונפקו ונמסרו לרוכש והשבת פנקסי השוברים שנמסרו לרוכש ובכפוף לחתימת הרוכש על כל המסמכים שיידרשו על ידי רשויות המס והבנק המלווה לצורך ביטול ההסכם.

הודע לרוכש, כי קיימת אפשרות לכך שבמסגרת ההליכים להוצאת היתר הבניה התקף ובשל דרישת רשויות התכנון עוד יוכנסו שינויים במפרט הטכני ו/או בתכניות של הדירה, הבניין והפרויקט, לרבות שינויים ברכוש המשותף ובהצמדות לדירות, ובלבד ששטח הדירה, מיקומה והקומה בה היא נמצאת, על הצמדותיה, לא ישתנו, וכן שבכל מקרה לא יפחתו מן המפרט המחייב והכל בכפוף להוראות הדין.

אם בהיתר הבניה התקף כפי שיאושר יהיו שינויים לעומת המפרט הטכני והתכניות המצורפים לחוזה זה בעת חתימתו על ידי הרוכש, שהינם קבילים- דהיינו, בהתאם למותר על פי צו המכר (טופס של מפרט), תשס"ח, 2008 (להלן: "צו המכר"), ההוראות שבהיתר הבניה יגברו, והדבר לא ייחשב להפרה של החוזה מצד החברה. במקרה של סטייה מהותית (שאינה קבילה- העולה על המותר על פי צו המכר), יהיה הרוכש זכאי לעיין בשינויים כאמור ולבטל את החוזה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של החוזה, לא מצד החברה ולא מצד הרוכש.

ככל שייכפה על החברה על ידי הרשויות הרלוונטיות שינויים כלשהם (שאינם בגדר סטייה קבילה בהתאם לצו מכר דירות טופס של מפרט) לעומת האמור במפרט הטכני ו/או בתוכניות המצורפים לחוזה זה, אזי החברה תציג לרוכש את השינויים כאמור, על מנת שהרוכש ייתן את הסכמתו לכך. ניתנה הסכמת הרוכש לשינויים, אזי הם יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה זה, והרוכש מתחייב להגיע למשרדי החברה או בא כוחה על מנת לחתום על המפרט הטכני ועל התוכניות העדכניים בתוך 7 ימי עבודה ממועד הודעת החברה על כך; אי הגעה לחתימה כאמור, משמעה הסכמה לשינויים וויתור טענות בעניין זה. וכן, אי הסכמה מצד הרוכש לשינויים האמורים תאפשר לו לבטל את ההסכם והחברה תשיב לו את הסכומים ששילם כאמור לעיל.

למען הסדר הטוב מובהר, כי במקרה שהסטייה בין המפרט הטכני והתוכניות העדכניים, כפי שיהיו בעקבות מתן היתר הבניה התקף, לבין אלה המצורפים לחוזה זה בעת חתימתו על ידי הרוכש, תעלה על המותר לפי צו המכר, הרוכש יהיה רשאי לבטל את החוזה באמצעות הודעה בכתב בדואר רשום לחברה, כשהיא בלתי מסויגת ובלתי מותנית, אשר בה יודיע על ביטול החוזה עקב הסטייה (להלן: "הודעת הביטול מצד הרוכש"), שתימסר לחברה בתוך 30 ימים מהמועד שבו ניתנה לרוכש אפשרות לעיין בהיתר הבניה התקף שהתקבל אצל החברה (להלן: "המועד למתן הודעת הביטול מצד הרוכש"). במידה שהרוכש לא יודיע על ביטול החוזה עד למועד למתן הודעת הביטול מצד הרוכש, ייחשב הדבר כהסכמה של הרוכש למפרט הטכני ולתוכניות העדכניים, הם יבואו במקום המפרט והתוכניות שנתחמו במועד חתימת החוזה, יהפכו להיות חלק מהחוזה ויחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין.

במקרה שניתנה הודעת ביטול מצד הרוכש טרם חלוף המועד למתן הודעת הביטול מצד הרוכש, תשיב החברה לרוכש את כל הכספים ששולמו על ידו לחשבון הפרויקט (במידה

ושולמו) כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים למן מועד תשלומם ועד להשבתם לרוכש(אולם ללא ריבית), וזאת כנגד (א) השבת כל הערבויות הבנקאיות שהונפקו ונמסרו לרוכש; (ב) השבת פנקס השוברים שנמסר לרוכש; (ג) חתימת הרוכש על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות המס והבנק המלווה; וכן (ד) חתימת הרוכש (מאושרת על ידי עורך דין) על מסמך בדבר ביטול העסקה והשבת הכספים וויתור על כל טענה כנגד החברה במקרה כזה, עם השבת הכספים לרוכש, לא תהא לו עוד זכות או טענה כנגד החברה.

8. כל הצהרה או התחייבות שתינתן על ידי כל אדם, לרבות בעלים, מנהל, עובד או נציג של החברה, או מי מטעמם, בכל הנוגע לחוזה זה ו/או לדירה, לא יחייב את החברה, אלא אם ניתנה בכתב ובחתימת החברה. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי החוזה, יהיה חסר כל תוקף אלא אם ייעשה בכתב ובחתימת החברה.

בניית הדירה

9. החברה מתחייבת לבנות את הדירה בהתאם להיתר הבניה שיוצא לפרויקט וכן (תוך מתן עדיפות להיתר הבניה) בהתאם למפרט הטכני ויעמוד בדרישות המפרט הטכני המחייב ולתוכניות המכר, והכל בכפוף לשינויים והגבלות שיידרשו (אם יידרשו) על ידי הרשויות המוסמכות על פי כל דין. שינויים קלים בבניה המותרים על פי חוק המכר לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה ולא יזכו את הרוכש בפיצוי או בכל סעד אחר. "סטיות קבילות" סטייה בשיעור של עד 2% בין שטחי הדירה המופיעות בהיתר הבניה ובין השטח למעשה. סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים המופיעים במפרט הטכני לבין מידות למעשה.

שינויים קלים שייכפו על החברה עקב אילוצים הנדסיים או טכניים כגון שינוי מיקום של צינור או נקודת מים ו/או חשמל ו/או גז לא יזכו את הרוכש בפיצוי כלשהו, ובלבד שהחברה תיידע את הרוכש בדבר השינוי עד למועד מסירת החזקה בדירה.

הרוכש מתחייב להגיע לאתר ו/או למשרדי החברה על מנת לבחור את גווני הריצוף והקרמיקה ו/או סוגם שיותקנו בדירה בהתאם למפרט המצורף לחוזה זה במועד שייקבע על ידי החברה בהודעה מוקדמת בת 7 ימים, שתועבר אליו בדואר רשום. במידה והרוכש לא יגיע במועד שייקבע על ידי החברה, כאמור, תישלח אליו הודעה נוספת בדואר רשום ותינתן לו הזדמנות נוספת להגיע ולבחור את הגוונים ו/או סוגם. במידה והרוכש לא יגיע במועד הקבוע או במידה ולא התייחס כלל להודעות, החברה תפנה למשרד הבינוי והשיכון על מנת לקבל את אישורו להתקין את הפריטים שיותקנו בדירה בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז, עם עדיפות לפריטים בצבע לבן.

10. למען הסר ספק מובהר בזאת, שהתכניות והמפרט הטכני המופיעים בפרוספקטים ובדפי הפרסום של הפרויקט, ובכללם תכנית הדירה עצמה, עשויים להיות שונים מהתכניות ומהמפרט הטכני המצורפים לחוזה זה. בכל מקרה של סתירה או שוני כלשהו ביניהם, אזי התכניות והמפרט הטכני המצורפים לחוזה, בכפוף לשינויים עקב הוצאת היתר הבניה, במידה ויהיו כאלה כאמור בסעיף 7 לעיל, יגברו ויהיו היחידים אשר יחייבו את החברה. בכפוף לאמור, אין באמור כדי לשלול מן הרוכש לטעון למצגים ופרסומים טרום חוזיים.

11. הרוכש לא יהיה זכאי לביצוע שינויים כלשהם בדירה לעומת התכניות והמפרט הטכני, בין בתשלום ובין שלא בתשלום, עד למסירת החזקה בדירה.

12. החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט ו/או חלק ממנו בעצמה ו/או באמצעות קבלן ראשי מורשה ו/או קבלני משנה מטעמה, מורשים כדין, מבלי שתידרש לאישור הרוכש לכך, ובלבד ולא יהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה על פי חוזה זה.
13. החברה רשאית, בכפוף להוראות הדין או לפי דרישת הרשויות הרלוונטיות, להעביר במקרקעין, ובכלל זה בבניין, בדירות (לרבות בדירה דנין), ברכוש המשותף, במחסנים, במרתפים, במרפסות, בחניות ו/או בגינות (לרבות בחצרות הצמודות לדירות), בעצמה ו/או באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר, צינורות מים, ביוב וניקוז וכל צנרת אחרת, מערכות מיזוג אויר, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטאים, המשרתים את הדירה או דירות אחרות או חלקים אחרים בפרויקט, ובלבד שתקפיד על כך שיתאפשרו השימוש הסביר בדירה והגישה אליה ולבניין. הרוכש יאפשר לחברה או לכל צד שלישי העוסקים באמור להיכנס למקרקעין ולדירה ולבצע את הפעולות הדרושות לשם ביצוע פעולות כאמור וכן לבצע עבודות תיקון ו/או תחזוקה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, הכל בשעות סבירות ובתיאום מראש (למעט במקרים דחופים).
14. החברה רשאית להקים בפרויקט, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, תחנות טרנספורמציה ומתקנים אחרים עבור חברת חשמל. התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר ושימוש בפרויקט, כנדרש וכמקובל במקרים כאלה (לרבות בתקנון הבית המשותף). מובהר בזאת, כי הקמת תחנות טרנספורמציה, חדרי שנאים ומתקנים אחרים עבור חברת חשמל וחברות תשתית אחרות (לרבות ספקיות תקשורת וגז), ככל שיוקמו, תצויין במפרט או בתכניות, וככל שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הללו, לעומת המיקום שיצויין במפרט או בתכניות, הרי שהחברה תודיע על כך לרוכש בכתב. אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי הוראות הדין.

השלמת הבניה

15. החברה מתחייבת להשלים את בניית הדירה ולמסור את הדירה לרוכש כשהיא בנויה, גמורה ופנויה מכל אדם וחפץ, לאחר קבלת טופס 4 לבניין, מחוברת לרשת החשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לאחר ניקוי ראשוני של פסולת בניה, וזאת לא יאוחר מהמועד המפורט בנספח ג' לחוזה זה, בכפוף לאיחורים המותרים על פי חוזה זה (להלן: "**מועד גמר הבניה**"). במעמד מסירת החזקה בדירה או בסמוך לכך, תמסור החברה לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר, כשהן חתומות על ידה.
16. החברה תהיה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בתקופה של עד 60 ימים, בכפוף למשלוח הודעה בת 60 יום מראש לרוכש. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
17. הרוכש יחתום, בסמוך למסירת החזקה בדירה, על חוזה לאספקת מים מול תאגיד המים או הרשות המקומית (לפי העניין), על חוזה לאספקת חשמל מול חברת החשמל ועל חוזה לאספקת גז. ככל שהחברה תורה לו לעשות כן, יחתום הרוכש גם על הסכם ניהול בהתאם לעקרונות האמורים בהסכם זה ובהתאם להוראות חוק המקרקעין, עם חברת הניהול לאחזקה וניהול של בתים משותפים לבניין באישור ובתיאום עם נציגות הבית המשותף של הבניין (להלן: "**חברת הניהול**") לצורך ניהול הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט כולו, ובכלל זה ישלם את כל הפיקדונות והתשלומים החלים על מחזיק ומשתמש בדירה, שיידרשו ויהיו כרוכים באספקת השירותים כאמור לדירה ולבניין (לפי חלקו היחסי). בד בבד עם חתימתו של הרוכש על הסכם ניהול, כאמור לעיל, במידה וייתנם ו/או מסירת החזקה בדירה,

יהיה על הרוכש למסור לחברה 12 שיקים חודשיים עוקבים לפקודת נציגות וועד הבית של הבניין ו/או חברת הניהול שתנהל את הבניין, וזאת לצורך אחזקה שוטפת של הרכוש המשותף בשנה הראשונה שלאחר מסירת החזקה. על החברה לבצע על חשבונה את כל הנדרש לחיבור המבנה והדירה לתשתיות. התשלומים אשר תוכל החברה לגבות מן הרוכש הינם כמפורט להלן: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, ככל ששולם על ידי החברה, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים ובכפוף להצגת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה לגז עבור הרוכש ושילמה את התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל- לא יגבה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד.

18. החזקה בדירה תימסר לרוכש כשהדירה נקיה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שעבוד או עיקול, למעט (א) הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם להוראות סעיף 96 להלן בגין הימנעות ממכירת הדירה ע"י הרוכש (לאחר תקופת ההגבלה) לנתין זר בהתאם להוראות הרשות; (ב) שעבוד לטובת הבנק, אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק בהתאם להוראות סעיף 107 להלן; (ג) שעבוד ו/או הערת אזהרה לטובת מוסד פיננסי שהעמיד לרוכש הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה (אם וככל שהרוכש ייטול הלוואה כאמור).

19. מובהר בזאת, כי (מבלי לגרוע מהתחייבותה לעניין מסירת הדירה במועד המסירה כאמור לעיל ולהלן) החברה תהא רשאית לבנות את הפרויקט בשלבים ובסדר שייקבע בהתאם לשיקול דעתה הסביר בהתאם לצרכים הכלכליים וההנדסיים שלה ושל הפרויקט ולדרישת הרשויות הרלוונטיות; וכן כי עבודות פיתוח מתחת לבניין ובסביבתו וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין, פרט לדירה עצמה, כולל משטח החניה והרכוש המשותף של הבניין, תוכלנה להימשך עד 12 חודשים לאחר מסירת החזקה בדירה. עוד מובהר, כי יכול שכתוצאה מקיומן של עבודות הפיתוח כאמור ו/או כתוצאה מהתמשכות העבודות בבניינים אחרים בפרויקט, יגרמו אי נוחות ו/או רעש ו/או הפסקות חשמל ו/או הפסקות מים ו/או תנועה של עובדים ו/או כל עניין אחר, ובלבד שתתאפשר לו גישה נוחה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה וכן בתנאי שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שיצמצם במידת האפשר והסביר את הפרעה לרוכש.

מבנה הדירה לדוגמא ומשרד המכירות, ככל שייבנו בשטח המקרקעין, יוכלו לשמש את החברה ו/או מי מטעמה עד למכירת כל הדירות בפרויקט ו/או קבלת טופס 4 לבניין האחרון מבין הבניינים בפרויקט, לפי המאוחר מבניהם, ובלבד שלא תיגרם לרוכש, בבניין בו נמצאת הדירה לדוגמא הפרעה.

20. אי השלמה של עבודות הפיתוח ו/או כל עבודה אחרת שבאחריות הרשות המקומית או חברת הפיתוח או כל גוף אחר שאינו בשליטת החברה ו/או של עבודות שיש לבצען מחוץ לשטח הבניין או הפרויקט, לא יחשבו כאי השלמה של בניית הדירה, והרוכש מתחייב לקבל את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת עבודות אלה, ובלבד שהדירה ראויה למגורים ומתאפשר בה שימוש סביר וכן שמתאפשרת לדירה על הצמודותיה גישה סבירה ובטוחה.

21. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

22. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתרי קבורה, איחור בביצוע עבודות על ידי הרשות המקומית, שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה אף יידחה התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

במקרה של איחור במסירת החזקה שמקורו בעיכוב ביצוע עבודות על ידי חברת הפיתוח של הפרויקט ו/או שמקורו אינו באשמת החברה, יידחה מועד מסירת החזקה בזמן המתחייב באופן סביר מהעיכוב.

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

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך בדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות במועד מוקדם יותר באופן סביר את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה (כולל התקופה בת החודשיים המנויה לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם (מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד החברה) ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, הרי שהרוכש יהיה זכאי לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למועד המסירה בפועל, כלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום 8 חודשים מאותו מועד.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה לאחר תום 8 חודשים ממועד המסירה.

הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום 60 הימים האמורים.

מובהר כי מניין 60 הימים האמורים בפסקה זו לעיל (לעניין תשלום הפיצוי כדמי שכירות) אינו כולל את התקופה האמורה בסעיף 22 לעיל.

למען הסר ספק מובהר, כי החברה תהיה רשאית לתבוע את הנזקים שנגרמו לה, ככל שנגרמו, באם בוטל ההסכם על ידי הרוכש, כאמור, וזאת לאחר שהחברה שילמה לו פיצויים בגין איחור במסירה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות הדין הרלוונטי.

23. איחור הרוכש בביצוע איזה מן התשלומים הקבועים בנספח ד' אשר הביאו לעיכוב המסירה בפועל, הרי שמבלי לפגוע ביתר תרופות החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, יתיר הדבר לחברה דחייה מקבילה במסירת החזקה בדירה.

24. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי הרוכש לא יהא רשאי להיכנס לדירה בטרם נמסרה לו החזקה בהתאם להסכם זה, וכי לא יהא רשאי לבצע כל עבודה בדירה בטרם נמסרה לו החזקה בדירה, אלא באישור החברה מראש. למען הסר ספק מובהר, כי החברה תאפשר לקונה ביקור בדירה לפני מסירת החזקה. במידה וחרף האמור לעיל תסכים החברה מכל סיבה שהיא, לאפשר ביצוע עבודות כלשהן על ידי הרוכש או מי מטעמו בדירה, עוד טרם מסירת החזקה, הרי שהרוכש מתחייב לשאת באחריות המלאה לעבודות אלו. כמו כן, במידה וחרף האמור לעיל תסכים החברה מכל סיבה שהיא, לאפשר אחסון של פריטים ו/או ציוד ו/או רכוש כלשהו בדירה, עוד טרם מסירת החזקה, הרי שהרוכש מתחייב לשאת באחריות המלאה לכל נזק שייגרם לו ו/או לדירה ו/או לפריטים ו/או לציוד ו/או לרכוש ו/או לאדם כלשהו עקב האחסון.

מסירת החזקה ובדיקת הדירה על ידי הרוכש

25. סמוך למועד השלמת בניית הדירה תישלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינה לבין הרוכש, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

26. קודם לקבלת הדירה לרשותו כאמור לעיל, יהיה על הרוכש לפעול, כדלקמן :

(א) לשלם את מלוא התמורה בגין הדירה לחברה באמצעות פנקס השוברים ולמלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה.

(ב) לשלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם, אשר מעצם טבעם ומהותם חלים על רוכשי דירות על פי החוזה או על פי כל דין, שמועד תשלומם חל עד מועד המסירה, לרבות מס רכישה (אם וככל שיחול).

(ג) להפקיד את הערבויות הבנקאיות שנמסרו לו להבטחת השקעתו בידי הנאמנות של נאמן חיצוני לחברה, שימונה לצורך כך על ידי החברה.

(ד) לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה הנדרשים על ידי הבנק לצורך השבת הערבויות הבנקאיות ו/או ביטולן ו/או לביטול כל בטוחה אחרת שקיבל לידי.

- (ה) הרוכש יהיה רשאי לדחות את מועד המסירה לתקופה של עד 30 יום, במידה ובתוך 3 ימי עבודה לפחות לפני מועד המסירה שנקבע על ידי החברה, יודיע לחברה על כך שנמנע ממנו להגיע במועד שנקבע, עקב מחלה או שרות מילואים או חס וחלילה מוות במשפחה.
27. לאחר השלמת הפעולות הנ"ל, יימסר לידי הרוכש מאת החברה מכתב הפניה לביצוע פרוטוקול מסירה, בו יצוין מועד (להלן: "**מועד הבדיקה המקדימה**") שלא יהיה מוקדם מ- 7 ימים ממתן ההודעה. הרוכש מתחייב להגיע לדירה במועד הבדיקה המקדימה שנקבע על ידי החברה או, אם קיימת מניעה להגעתו במועד שנקבע, כאמור בסעיף 26(ה) לעיל, לתאם עם החברה מועד סמוך אחר.
28. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך על ידי החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי, או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחה כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שיש או שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. החברה תכלול סעיף זה בפרוטוקול המסירה.
29. לאחר תיקון הליקויים ואי ההתאמות שצוינו בפרוטוקול המסירה ואשר תיקונם חיוני לצורך מגורים סבירים בדירה, החברה תערוך פרוטוקול מסירה נוסף (להלן: "**פרוטוקול המסירה הנוסף**"). בפרוטוקול המסירה הנוסף יצוינו מצב הדירה וכל ליקוי ואי התאמה, ככל שתהיה, בין הוראות החוזה לבין האופן בו נבנתה הדירה בפועל. על הכנת פרוטוקול המסירה הנוסף יחולו, בשינויים המחויבים, ההוראות הקבועות לעיל ביחס לפרוטוקול המסירה. ליקויים ואי-התאמות שימצאו ויפורטו בפרוטוקול המסירה הנוסף, יתוקנו בתוך זמן סביר, בהתחשב בטיבם והשפעתם על השימוש בדירה.
30. לא הופיע הרוכש במועד הבדיקה המקדימה ו/או במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו (למעט אם המדובר בליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים כהגדרתם בחוק) ו/או עקב אי מילוי איזה מהתחייבויותיו האחרות על פי החוזה, לרבות עקב אי-תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ייחשב הדבר כאילו נמסרה הדירה לידי הרוכש במועד המסירה, כך שמאותו מועד ואילך תחל תקופת הבדק הנזכרת בסעיף 37 להלן, והרוכש יהיה חייב בכל התשלומים ובכל יתר ההתחייבויות שעל פי דין או שעל פי חוזה זה חלים ממועד המסירה ואילך על הרוכש, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים בגין חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקשורות ברכוש המשותף ואחזקתו וכל תשלום אחר לפי סעיפים 85-82 להלן.
31. דירה שהרוכש לא בא לקבל את החזקה בה כאמור לעיל, תנעל על ידי החברה בצורה סבירה בנסיבות העניין. מעבר לנעילה כאמור לא תהיה החברה אחראית לשמירת הדירה, אלא בהתאם להוראות החלות על שומר חניס, כהגדרתו בחוק השומרים, התשכ"ז-1967.
32. בכפוף להוראות חוק השומרים החלות על שומר חניס, החברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או פיצוי או שיפוי בגין כל אבדן ו/או נזק ו/או פגם ו/או קלקול שייגרמו לדירה ולכל

- חלק ממנה לאחר מועד המסירה, בין בשל הימנעות הרוכש מקבלת החזקה בה ובין בשל היות הדירה ללא שימוש ו/או טיפול ו/או השגחה ו/או שמירה או כל סיבה אחרת שמקורה ברוכש.
33. מובהר בזאת, כי ממועד מסירת החזקה בדירה ואילך, יהיה הרוכש אחראי, בכפוף להוראות הדין, לכל נזק בגוף או רכוש אשר הוכח כי נגרמו עקב השימוש בדירה (אם וחרף האמור נעשה בה שימוש כלשהו) ו/או ברכוש המשותף, כתוצאה מאי מילוי הוראות החברה ו/או אי מילוי הוראות חוזה זה ו/או אי מילוי הוראות כל דין.
34. קבלת מפתחות הדירה על ידי הרוכש תהווה הוכחה לכאורה לכך שהדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה.
35. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל, ובלבד שקודם למסירת החזקה בדירה יחתום הרוכש על חוזה לאספקת מים עם הרשות המקומית או עם תאגיד המים והביוב המקומי (לפי העניין), חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל וחוזה להספקת גז עם חברת גז, ככל שהחברה תורה, ועל כל חוזה ניהול ו/או חוזה שירות נוסף ואחר שיהיה בהם צורך לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, להפעלה ותחזוקה של הבניין ו/או הפרויקט. אם וככל שלפי החוזים כאמור נדרש מהרוכשים ו/או מתזיקים ביצוע של תשלומים ו/או הפקדה של פקדונות או בטוחות, הרוכש יהיה מחויב לפעול בהתאם לנדרש והכל מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 17 לעיל.
36. מוצהר, כי בכוונת החברה להתקשר עם צד שלישי בחוזה להתקנה של מערכת גז לבניין ולאספקת גז לדירות בבניין, והרוכש יתקשר עם אותו צד שלישי בחוזה לאספקת גז, בסמוך לפני מועד המסירה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין וההסכם בעניין זה.

תקופת הבדק

37. בסעיף זה "תקופת האחריות" ו-"תקופת הבדק" משמען התקופות הנקובות בחוק המכר.
38. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (להלן – "אי התאמה") וזאת למשך התקופות האמורות בחוק המכר.
- (א) הרוכש יודיע לחברה בכתב ובדואר רשום על קיום הפגמים בתוך זמן סביר מיום שהתגלו לו, ובכל מקרה בתוך תקופת הבדק הרלוונטית לאותו סוג של פגמים. על אף האמור פגמים ו/או ליקויים אשר תיקונם אינו סובל דיחוי, ידווחו לחברה ללא דיחוי וללא צורך בכתב ובדואר רשום.
- (ב) החברה אינה אחראית לליקויים ו/או פגמים שהתגלו בדירה ואשר הוכח כי נבעו ו/או הותרפו עקב שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל מצד הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או בקשר לעבודות ושינויים שנעשו על ידי הרוכש בדירה ובמערכותיה, לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש ו/או לא דווחו לחברה בתוך זמן סביר ממועד גילויים, והכל בכפוף להוראות הדין.
- (ג) התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנית בכך שהרוכש יודיע על קיום כל אי התאמה תוך זמן סביר מהיום שבו נתגלתה אי התאמה, ואם לא

ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה, והכל בהתאם למועדים הקבועים בהתאם לדין החל.

(ד) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה **לאחר** שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך **שנתיים** שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה, והחברה תישא בהוצאות התיקון; במקרה זה הרוכש ימסור לחברה הודעה מוקדמת בת 14 ימי עבודה על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

(ה) הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה מטעמה להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתאום מראש עם הרוכש.

(ו) החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כאמור, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנייל ותחזיר את הדירה או את הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

(ז) במהלך ביצוע התיקונים, הרוכש או מי מטעמו מתחייב להיות נוכח בדירה ולפעול באופן סביר בנסיבות העניין על מנת להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים.

(ח) החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה תוך פרק זמן סביר לאחר תום ו/או בתוך תקופת הבדק, לפי העניין מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים בפרויקט, אם יהיו, בעת ובעונה אחת.

(ט) במקרים יוצאים מן הכלל, ובאם הפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את הפגמים בהקדם האפשרי הניתן, בהתאם לנסיבות המקרה.

(י) היה ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה, אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר ו/או בעלות סבירה, אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון, ובמקום תיקון תהא רשאית לפצות את הרוכש על הנזק שנגרם לו עקב הפגם ולרבות העלות הישירה של התיקון על ידי מי מטעמו של הרוכש, ובלבד שמדובר בפגם לא מהותי ו/או שאין בו כדי למנוע שימוש ראוי וסביר בדירה. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר.

(יא) החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אתריות ישירה כלפי

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

(יב) כל האמור בסעיף זה לעיל יחול גם, בשינויים המחויבים ובכפוף להוראות הדין הקוגנטי, על ביצוע תיקונים במערכות ציבוריות ומשותפות (כגון צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים, חשמל וכדומה), לרבות כאלה שמוקנות ו/או עוברות ברכוש המשותף ו/או בשטחים מוצמדים (כגון מחסנים או דירות גן).

(יג) למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חובת החברה לתיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות הינה בהתאם להוראות הדין והסכם זה.

(יד) ליקויים ו/או אי התאמות שימצאו בדירה, אשר לא יפורטו ויצוינו במפורש בפרוטוקול המסירה ואשר ניתן היה לגלותם עובר למסירה בבדיקה על ידי אדם סביר שאינו מומחה לדבר, יהיה על הרוכש להוכיח כי נגרמו לפני מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, ולא על ידי החברה. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר.

הרכוש המשותף

39. הוראות סעיפים 38(א-יד) לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשנויים הבאים:

(א) תקופת הבדק תתחיל ממועד מסירת החזקה לנציגות הדיירים או לחברת הניהול (ככל שתמונה) ובאין נציגות וחברת ניהול, אזי ממועד מסירת הרכוש המשותף לשלושת הדיירים הראשונים בבניין.

(ב) אחריות החברה לתקן ליקויים או אי התאמות תחול כלפי רוב בעלי הדירות בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי הנציגות הזמנית בבניין או על ידי נציגות החוקית, והכל לפי העניין ובכפוף להוראות הדין הקוגנטי.

40. הובהר לרוכש כי החל ממסירת החזקה כאמור בסעיף 39(א) לעיל, הרכוש המשותף יהא באחריות בעלי הדירות ו/או המחזיקים, וזאת מבלי לגרוע מהאחריות החלה על החברה בהתאם להוראות הסכם זה והדין.

41. החברה זכאית לקבוע, כי מסירת הרכוש המשותף של הפרויקט או כל חלק הימנו תעשה לנציגות של רוכשי חלקים בפרויקט או לחברת ניהול שתנהל את הבניין, הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף"). על אף האמור, ככל שלא תמונה נציגות (קבועה או זמנית) לבניין ו/או הנציגות

תסרב לקבל את הרכוש המשותף, אזי המועד שבו נמסרה הדירה ראשונה בכל בניין ייחשב כמועד מסירת הרכוש המשותף לכל דבר ועניין.

42. קבעה החברה את הנציגות או את חברת הניהול כמיועדת לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו, אזי אותו גורם יהיה חייב, לפי הודעת החברה, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה ובמועד הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור, תפעל הנציגות גם כנאמן של כל יתר רוכשי דירות בבניין, וכל פעולה שתעשה על ידה תעשה אף בשמם ותחייבם.

43. קבעה החברה את הנציגות או את חברת הניהול כמיועדת לקבלת הרכוש המשותף, אזי אותו גורם יהיה מוסמך באופן בלעדי גם מטעמו של הרוכש בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף בבניין, וכל פעולה מצדו של אותו גורם, תחייב את הרוכש לכל דבר ועניין הקשורים ברכוש המשותף.

44. הוראות האמורות בחוזה זה המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו בשנויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף, כמפורט בסעיף זה. מוסכם, כי החברה תהא זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח ו/או מיועץ טכני אחר, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

45. הנציגות תנקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחה, אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, בהתאם למטרות להן הוא נועד, ולא לשום מטרה אחרת, ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שנמסרו לה ע"י החברה.

46. הרוכש מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בבניין ובפרויקט, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה, וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינות המהוות רכוש משותף (להבדיל מהגינות הצמודות לדירות הגן), בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחניון התת קרקעי (במידה וייבנה), בחדר המדרגות, במעלית, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, בגנרטור, במועדון דיירים ו/או חדר כושר (במידה וייבנו) ו/או מבנה רב-תכליתי, בחדר התקשורת ובכל מבנה ו/או מתקן אחר אשר ייבנו ויהיו מיועדים לשרת את כל דיירי הבניין או הפרויקט, והכל מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוזה זה והוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.

47. הרוכש מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים בקירות החיצוניים של הדירה והבניין, אלא לאחר קבלת ההיתרים והרישיונות הנדרשים, ככל שיידרשו.

48. במקרה של מסירת החזקה רק בחלק מהדירות בפרויקט, החברה תהייה רשאית לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל, אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה לא תהייה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

49. החברה תהייה רשאית, אך לא חייבת, בהתאם להחלטתה, למנות חברת ניהול לאחזקה וניהול של בתים משותפים לבניין באישור ובתיאום עם נציגות הבית המשותף של הבניין לבניין ו/או לפרויקט ו/או לחלק מהפרויקט, שתהייה אחראית לתפעול ואחזקה של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין.

50. חברת הניהול תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין או של הפרויקט או של אותו חלק בפרויקט ביחס אליו מונתה (לפי העניין) בהתאם לתעריפים המקובלים בשוק. הובהר לרוכש כי במעמד מסירת החזקה בדירה, יחתום על הסכם ניהול, כפי שתמציא לו החברה, כאמור בחוזה זה לעיל ולהלן.
51. הודע לרוכש כי הסכמתו והתחייבותו של הרוכש לניהול הרכוש המשותף על ידי חברת ניהול שתמונה על ידי החברה (ככל שתמונה) באישור ובתיאום הנציגות כאמור הינה לתקופה של 24 חודשים ממועד שמונתה וכי רק בסיום התקופה תהיה נציגות בעלי הדירות בבניין רשאית להחליט להחליף את חברת הניהול שמונתה.
52. ככל שאין הוראה סותרת בדין, הרי שבמידה ותותקן מערכת סולארית בבניין, הרי שהמערכת תופעל רק לאחר אכלוס של לפחות 50% מהדירות בבניין והחברה לא תהא אחראית לתיקון פגם, ליקוי או אי התאמה מכל סוג שהוא אשר יימצאו בדירות ו/או ברכוש המשותף, גם אם הוא באחריות החברה, אשר הוכח כי תוקנו שלא על ידי החברה או מי מטעמה, והכול בכפוף להוראות הדין.

הרישום

53. בכפוף למילוי כל התחייבותיו של הרוכש עפ"י החוזה ובפרט התחייבותיו הכספיות, מתחייבת החברה לגרום לכך שייחתם הסכם חכירה מהוון בין הרוכש לבין הרשות וכי בכפוף להוראות הדין, כשיתאפשר הדבר, תירשם הדירה כיחידה נפרדת בבית משותף, ובהמשך לכך זכות החכירה המהוונת בדירה תירשם על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כשהזכויות בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד או כל זכות אחרת לצדדים שלישיים, אלא בהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "הרישום").
54. אם וככל שהדבר יתאפשר לפי הוראות הרשות, הזכויות בדירה שיירשמו על שם הרוכש יהיו זכויות בעלות, בכפוף להערות אזהרה, ככל שיידרשו על ידי הרשות או בהתאם להוראות חוזה זה.
55. הרוכש ימציא לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה, את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה את כל האישורים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין, ומאשרים כי מס הרכישה וכן כל המיסים כהגדרתם בסעיפים 87(א-ו) שלהלן, החלים על הדירה או בקשר אליה ממועד המסירה ועד למועד שתורה לו החברה, אשר נדרשים על מנת לאפשר את רישום הזכויות בשם הרוכש, שולמו במלואם ובמועד. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה לשם רישום זכותו בדירה, ולשם כך יופיע הרוכש, לפי דרישת החברה ובמועד שתקבע, ברשות ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר שהחברה תבחר, ויחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש.
56. התעכב הרישום או שהתברר כי לא בוצע מחמת של הרוכש או שהתברר כי לא בוצע מחמת שהרוכש לא מלא במועד את מלוא התחייבותיו בהתאם לסעיף 55 לעיל, הרי שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבותיו לעניין הרישום.
57. החברה מתחייבת, כי אם לא תהיה כל מניעה חוקית ו/או רישומית לרשום את הבניין כבית משותף או כאגף בבית משותף שכולל מספר בניינים, וכן אם לא יהיו עיכובים שלגביהם

הוכיחה החברה כי נגרמו עקב נסיבות שלא היו בשליטתה ושלא יכלה למנוע את קיומן, אזי היא תגרום לכך כי הבניין ירשם כבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד המסירה או ממועד רישום הפרצלציה של החלקה או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר מבניהם.

על אף האמור לעיל, הרי שככל שהפרויקט או חלק מהפרויקט יירשם כבית משותף אחד עם אגפים, אזי הרישום יתבצע תוך 12 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט או באותו חלק של הפרויקט (לפי העניין) ורישום הדירה על שם הרוכש יתבצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף כאמור.

החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הרוכש בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר, וזאת בתנאי שהרוכש מילא את התחייבויותיו לפי החוזה, ובסעיף 55 בפרט, במלואן ובמועדן.

58. החברה תהא רשאית לרשום את הבניין כבית משותף נפרד או לרשום אותו כאגף בבית משותף שכולל מספר בניינים, על חלקה רישומית אחת או יותר.

59. לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף בכפוף להוראות חוק המקרקעין כאמור. "יחסי" בסעיף זה ובחוזה זה פירושו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל דירות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין (כשלעניין זה – שטח הרצפה אינו כולל שטחי מרפסות ו/או הצמדות כגון גגות, גינות או מחסנים).

60. החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), חלקים בלתי בנויים של המגרש, קירות חיצוניים, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה ו/או חדר חשמל, חדר תקשורת, מרפסות פתוחות, פרגולות, שטחים המיועדים להעמדת מזגנים דירתיים, חלקים מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות גינות וחצרות, מקומות חניה מקורים ובלתי מקורים, זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולהצמידם לחלק מיחידות הבית המשותף (לרבות כנגד קבלת תמורה) והכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בהסכם זה לא תפגענה.

61. אם יירשם בית משותף ובו מספר אגפים, החברה רשאית, אך לא חייבת, לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחומי כל אגף, כולו או חלקו, למעט הקרקע או חלק מהקרקע, יוצמד לדירות שבאותו אגף בהתאם ליחס שבין רצפת כל דירה באגף לשטח הרצפה של כל הדירות באותו אגף, וכי חובת השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף של האגף (כולו או חלקים ממנו) תחול רק על בעלי הדירות שבאותו אגף. עוד תהיה החברה רשאית לקבוע, כי שטחים בנויים ו/או בלתי בנויים, המצויים בתחומי אגף מסוים, אך משמשים גם אגף ו/או אגפים אחרים בפרויקט, לא יהוו רכוש משותף של אותו אגף, אלא רכוש משותף של כל הפרויקט או של האגפים אותו הם משמשים, לפי העניין ועל פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין. על אף האמור לעיל יובהר, כי הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף שיוצמד לחלקים המסחריים ולגני הילדים, לא יחולו על רוכשי הדירות בפרויקט.

62. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

63. בכל שלב, אף לאחר מסירת הדירה לרוכש ואף לאחר רישומה על שמו ואף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט בשם רוכשיהן ובלבד שזכויותיו של הרוכש בהסכם זה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין, תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי החלקים של כל דירה ברכוש המשותף, אם וככל שהדבר יהיה דרוש לפי שיקול דעתה הסביר ו/או לפי דרישת או אישור המפקח על הבתים המשותפים, לצורך תיקון טעות ברישום, אם תהיה, אף אם היא אינה טעות ברישום של הדירה של הרוכש. כל זאת מבלי צורך בהסכמת הרוכש לכך, אלא אם נגרם או עלול להיגרם לו נזק כלשהו, וככל שתידרש הסכמת הרוכש, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח של הרוכש.

64. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על כל חלק מהמקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, הכל כפי שיידרש, על פי שיקול דעתה הסביר ו/או על פי הוראת כל רשות או דין, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בניינים אחרים או של בעלי זכויות בדירות אחרות בבניין או בפרויקט או בשטחים מסחריים או בחלקות סמוכות למקרקעין או לצדדים שלישיים כלשהם או לציבור, וכן להבטחת גישה ו/או חניה לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה.

החברה תהיה זכאית בכפוף להוראות הדין ומבלי שזכויותיו של הרוכש בהסכם זה תפגענה, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה איחוד המקרקעין עם חלקות אחרות וחלוקתם מחדש, והפרשת חלקים מהמקרקעין לצרכי ציבור.

65. החברה תהיה רשאית לגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין.

66. התקנון ייערך על ידי עוה"ד (כהגדרתם בסעיף 127 להלן) או על ידי מי שייצג את החברה באותה עת, בהתחשב במבנה המורכב של הבניין והפרויקט. בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 46 (להלן: "השירותים"), הסדרת ההיבטים הנוגעים למעבר ולשימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת צנרת ומערכות העוברות בדירה, חלוקת ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים, קביעת הצמידויות הנזכרות בסעיף 60 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, מיצוי זכויותיה של החברה על פי סעיף 61 לעיל, איסור חניה בשטחים המיועדים לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה ו/או פריקה וטעינה, הזכויות ביחס לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה בהתאם לחוזה זה וכיוצא בזה. בהתחשב באופי של הבניין והפרויקט, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הפרויקט, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתים רגילים. הרוכש מסכים, כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד או ע"י מי שייצג את החברה בכפוף להוראות הדין. הודע לרוכש, כי התקנון וכל תיקון בו יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

(א) הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים (באופן כללי או ספציפי) והוראות האוסרות לקיים בדירה פעילות המקימה או יוצרת רעש לא סביר, זעזועים, עשן, ריחות, זוהמה וכיוצ"ב.

- (ב) הוראות האוסרות לקבוע שלטים, סימנים או חפצים קבועים או זמניים בקירות החיצוניים ו/או הפנימיים של הבניין, וכן הוראות האוסרות להניח מיטלטלין באופן זמני או קבוע בשטחי הרכוש המשותף באופן שעלול לגרום הפרעה או הטרדה לדיירים אחרים.
- (ג) הוראות האוסרות על הרכש לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) ללא קבלת הסכמת הנציגות מראש והיתר כדין, למעט התקנת סורגים ולמעט התקנת פרגולות בדירות הגן ובדירות הגג, אשר ניתן על פי דין להתקינם ללא צורך בקבלת הסכמת נציגות הבית המשותף, ובתנאי שישתלבו עם המבנה וכן בכפוף לקבלת כל הרישיונות הדרושים על פי כל דין.
- (ד) הוראות המזכות את החברה בלבד בזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש, לפנות למפקח לפי חוק המקרקעין לצורך מימוש זכויות החברה על פי החוזה.
- (ה) הוראות הקובעות חלוקה או ייחוד של זכויות בניה בלתי מנוצלות, קיימות או עתידיות אם יאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, לדירה מסוימת או לאגף מסוים (שאינם במסגרת דירות המחיר למשתכן), ומאפשרות לבעלי דירות מסוימות או לבעלי הדירות באגף מסוים לבקש היתרי בניה לניצול זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כאמור, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות, ולשנות בהתאם את צו רישום הבית המשותף, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות.
- (ו) הוראות המאפשרות העברת צמידויות בין בעלי הדירות בבית המשותף, בהסכמתם של בעלי הדירות המעבירים והנעברים בלבד, וללא צורך בהסכמתם של בעלי הדירות האחרות, בכפוף להוראות הדין, בכפוף להוראות המכרז המחייבות בעניין זה ובלבד שזכויות הרוכש לא ייפגעו.
- (ז) הוראות בדבר הקניית זכות שימוש לבעלי דירות אחרות בפרויקט במתקנים ומקרקעין שבתחומי המקרקעין או בבניין כלשהוא שנכללו ברכוש המשותף, לרבות הוראות בדבר השתתפותם בהוצאות אחזקת המתקנים והמקרקעין האמורים.
- (ח) הוראות בנוגע לחלק המגורים בלבד, בדבר חלוקת הוצאות חשמל ומים בין בעלי דירות עם צמידויות (כגון מתסנים או גגות או גינות).
- (ט) הוראות הנוגעות לעניין חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או חברת התקשורת הרלבנטית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתן פטור לבעלי חדר הטרנספורמציה ו/או חדר התקשורת מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, והוראות לעניין זיקות הנאה למעבר ולהנחת כבלים והימנעות מיצירת מפגעים ו/או סכנה לפגיעה בחדר הטרנספורמציה ו/או בחדר התקשורת ו/או במערכות המותקנות בהם.
- (י) הוראות לעניין השימושים המותרים ו/או האסורים ואופן הפעלת הבניין, לרבות שטחי הגינות המשותפות (להבדיל מהגינות הצמודות לדירות הגן) ושטחים משותפים אחרים.

- (יא) הוראות המחייבות ומסדירות התקשרות עם חברת ניהול, בקשר עם ניהול הרכוש המשותף, בין של הבניין, בין של הפרויקט כולו ובין של חלק מהפרויקט.
67. רק אותם החלקים במקרקעין שיקבעו על ידי החברה כרכוש משותף, ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, יחשבו כרכוש משותף בבית המשותף, ואילו כל יתר החלקים של המקרקעין ו/או הבניין יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון, בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הרוכש על פי חוזה זה לא תפגענה.
68. החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות חוזה זה והדין, להצמיד ולהוציא מן הרכוש המשותף, על פי החלטותיה ובכפוף להוראות הדין, כפי שיתקבלו מעת לעת, כל חלק משטח המקרקעין והחצר ו/או קירותיו ו/או מרפסותיו ו/או חניותיו ו/או מחסניו ו/או קומה מפולשת לכל בניין שתמצא לנכון, ובכלל זה תהיה החברה רשאית להצמיד לדירה או דירות מסוימות, חניות, מחסנים, מרפסות, שטחי קרקע, גגות וקירות חיצוניים וכן זכויות בניה, בין קיימים ובין כאלה שייווצרו בעתיד כתוצאה של תוספות בניה אם תהינה ו/או שינויים חוקיים ואחרים כלשהם (והכל בלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין), ובלבד שזכויותיו של הרוכש על פי חוזה זה לא תפגענה.
69. אם וככל שהחברה תישאר בעלים ביחידה בפרויקט, אליה יוצמדו שטחים או זכויות כלשהם, אזי שמורה הזכות לחברה ולכל מי שיבוא מכוחה או במקומה לנצל את היחידה ואת הצמידויות ולעשות בה כל מעשה אשר החברה הייתה זכאית לעשותו במקרקעין, בקשר ליחידה ולחלקים שיוצמדו ליחידה על פי הוראות חוזה זה והדין או כל שימוש אחר שתמצא לנכון האמור בסעיף זה נוגע ליחידות השוק החופשי בלבד והאמור בו כפוף להוראות המכרז בעניין זה.
70. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כל זכויות הבניה ו/או אחוזי בניה הבלתי מנוצלים במקרקעין, קיימים וכאלו שייווצרו בעתיד, שייכים בלעדית לחברה, והיא זכאית להקנותם למי שתמצא לנכון ו/או לעשות בהם שימוש לצורך בניה עתידית במקרקעין, בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.
71. עד השלמת הרישום הסופי של הדירות על שם רוכשיהן בלשכת רישום המקרקעין, החברה זכאית לשנות את ההצמדות מעת לעת, בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהדירה/ות להן היה מוצמד והצמדות/תם לדירה/ות אחרות, לפי בחירתה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהצמדות לדירה שנקבעו במפורש בחוזה זה.
72. למען הסר ספק מובהר, כי בעליה של כל דירה יהיה אתראי לאחזקתו של החלק המוצמד לאותה דירה ולכל ההוצאות הכרוכות בכך.
73. החברה זכאית לקבוע, בכפוף להוראות הדין כי התקנון שאמור לחול על הבית המשותף יחול על הבניין ועל בעלי הדירות בבניין אף לפני רישום הבית המשותף, וממועד זה הוא יחייב את הרוכש ואת חליפיו של הרוכש.
74. החברה זכאית לרשום את התקנון ולערוך בו כל שינוי, בין קודם לרישום הדירה על שם הרוכש ובין לאחר אותו מועד. הכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הרוכש על פי הוראות חוזה זה לא תפגענה.

75. החברה זכאית לפנות, ללא צורך בהסכמת הרוכש, בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "הפקיד המוסמך"), לצורך מימוש זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החברה תהא זכאית לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, לרבות על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או בכל דרך אחרת. הכל מבלי לפגוע בהצמדות להן זכאי הרוכש על פי חוזה זה, אם בכלל.
76. לא יהיה צורך בחתימת הרוכש על התקנון או על כל תיקון, תוספת או שינוי שיערך בו, ו/או על כל בקשה שהיא; ואם תידרש חתימתו, אזי החברה תהיה רשאית לעשות כן מכח יפוי הכח שיחתם על ידו במסגרת חוזה זה.
77. הודע לרוכש, כי הוא איננו רשאי להתערב, להתנגד או להפריע, בין במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף זה ו/או על פי התקנון, וכי החברה תהיה רשאית לתבוע ממנו כל נזק ישיר, ובכלל זה מניעת רווח, שיגרם לחברה עקב ההתערבות, ההתנגדות או ההפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הרוכש בפרק זה, והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תישלל ו/או תיגרע זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
78. במידה ובמועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, אזי (בכפוף להנחיית הרשות) ייחתם בין הרשות לבין הרוכש הסכם חכירה מהוון ביחס לדירה, במועד שתיקבע החברה ו/או הרשות, והרוכש מתחייב ומסכים לכך שכל הוראות הסכם החכירה יחייבו אותו, והוא מסמיך את ב"כ החברה לחתום בשמו ועבורו על הסכם החכירה באמצעות יפוי הכח שייחתם על ידו במסגרת חוזה זה.
79. לא תוקם בבניין אנטנה סלולארית על ידי החברה ו/או מי מטעמה מכל סוג שהוא.

התמורה

80. בתמורה לדירה ולכל יתר התחייבויות החברה בחוזה זה ישלם הרוכש לחברה את מלוא התמורה ויתר התשלומים, בסכומים ובמועדים כמפורט בנספח ד' לחוזה זה (לעיל ולהלן - "התמורה"). אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחבות הרוכש לבצע תשלומים אחרים הקבועים בהסכם זה ובנספחיו, אף שאינם קבועים בנספח ד'.
- מלוא התמורה תשולם לחברה רק באמצעות שוברים שיונפקו על ידי הבנק המלווה ורק לחשבון הפרויקט שהגדרתו לעיל ובנספח התשלומים.
- מובהר בזאת, כי לחברה הונפק אישור מרשויות המס בהתאם לטופס 50, כך שהינה פטורה מתשלום מס שבת בגין מכירת הדירות בפרויקט.
- תמורת הדירה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה הקבועים בנספח התשלומים.
81. מועדי התשלום הינם תנאי יסודי בחוזה זה, והפרתם, או איזה חלק מהם, תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

הרוכש ו/או המוסד הפיננסי, כהגדרתו להלן, יהיה זכאי לפנות אל הבנק המלווה באמצעות פניה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או באמצעות פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת הפרטים מתוך שוברי התשלום שיימסרו לרוכש, לצורך קבלת אישור הבנק כי חשבון הפרויקט שפרטיו נקובים בנספח התשלום הינו אכן החשבון במסגרתו מתבצע הליווי הבנקאי של הפרויקט.

מיסים ותשלומי חובה

82. אם לאחר מועד חתימת חוזה זה ישתנה שיעור המע"מ, באופן שעל התמורה או על כל חלק הימנה יחול שיעור מע"מ אחר מזה הקיים ביום חתימת חוזה זה, אזי התמורה תשונה בהתאם לשינוי זה.
83. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים, מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן: "**המיסים**") בגין התקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו. הרוכש ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות הרלוונטית. שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהרוכש חייב בתשלום, ישיב הרוכש לחברה את סכום המיסים הנ"ל מיד עם דרישתה הראשונה, בתוספת ריבית כאמור בסעיף 133 להלן ובכפוף להצגת אסמכתאות. מובהר בזאת, כי החברה תשלם עבור הרוכש רק תשלומים שעלולים לעכב אותה במילוי התחייבויותיה.
84. התמורה נקבעה בהתחשב בהוצאות הפיתוח, וכן בהתחשב בהיטלים, אגרות, מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית הפרויקט, הבניין והדירה ומכירתם (להלן: "**תשלומי החובה**") כפי שהינם בתוקף ובשיעור ביום חתימת חוזה זה. אם לאחר חתימת חוזה זה יקבעו ע"י גוף ו/או רשות מוסמכים לכך, תשלומי חובה חדשים שיחולו על רוכשי או מחזיקי דירות או יוגדל שיעורם, אזי תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים (לפי המקרה) האלה יחולו על הרוכש, והם ישולמו על ידו לחברה על פי דרישת החברה ולא יאוחר מ- 14 יום ממועד הדרישה.
85. הודע לקונה במפורש, כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח, המתקנים והפריטים המפורטים במפרט הטכני, הידועים ו/או שהיה על החברה לדעת שחלה החובה לבצעם ביום כריתת חוזה זה. כל התשלומים וההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או בגין שינויים מעבר לאמור, שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, רשות מקרקעי ישראל וכל רשות מוסמכת אחרת, לרבות כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלי ומתקני מים, וכו' (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**"), יחולו על הרוכש בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, והרוכש מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי השתתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת, בהוראת חיקוק ו/או תקנה ו/או הוראת שעה ו/או כל החלטה מחייבת אחרת, בגין עבודות הפיתוח הנוספות, ובלבד שאלה הוטלו לאחר מועד כריתת חוזה זה על פי הוראת גוף ו/או רשות מוסמכים ובכפוף להוראות המכרז בעניין זה ו/או שמקור החיוב אינו בחלקים שאינם למגורים בפרויקט.
86. החברה תהיה רשאית לבצע את התשלומים החלים על הרוכש (ככל שיחולו) כאמור בסעיף זה לעיל בעצמה ולקבל החזר מן הרוכש כנגד הצגת קבלה, תוך 7 ימים מיום הדרישה.

87. בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי חוזה זה, ובהן תשלום מלוא התמורה, על הרוכש לשלם קודם וכתנאי לקבלת החזקה בדירה לידי או בכל מועד שיקבע על ידי החברה:

(א) מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה, ככל שיחול. מס הרכישה ישולם על ידי הרוכש לפי הוראות הדין ו/או מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, בהתאם להודעת הרשות המוסמכת לכך, ובאופן בו תורה בדרישתה, ובכפוף לאמור בסעיף 127 להלן.

(ב) אם חל היטל השבחה בגין הבינוי כמפורט במפרט הטכני, בתוכניות ובהיתר הבניה או בגין כל תכנית שתיזום החברה, או שהחברה היא הנהנית מכך בפועל, כי אז יחול ההיטל על החברה וישולם על ידה. כל היטל השבחה אחר, אם יחול, יחול על הרוכש וישולם על ידו, לפי חלקו היחסי ובכפוף להוראות המכרז ובלבד שמקור החיוב אינו בחלקים שאינם למגורים בפרויקט.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות ברישום משכנתא ו/או הערת אזהרה על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לרוכש הלוואה.

(ד) כל התשלומים שיידרשו לצורך חיבור הדירה לרשת המים, הביוב, החשמל והגז. תשלומים אלה ישולמו לפי דרישת החברה ובכל מקרה טרם וכתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 17 לעיל.

(ה) התשלומים הנוספים המפורטים לעיל, יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה הקבועים בנספח התשלומים.

(ו) סך של 5,039 ₪ (חמשת אלפים ושלושים ותשעה ₪) בתוספת מע"מ כדין או כל סכום אחר שייקבע בצו או תקנה של רשות מוסמכת ויחייב את החברה, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, ישולם על ידי הרוכש לעורכי הדין של החברה במעמד חתימת חוזה זה. הודע לרוכש, כי בכל מקרה בו יבוטל חוזה זה מכל סיבה שמקורה אינו בחברה, הרוכש לא יהא זכאי להשבה של סך השתתפותו בהוצאות המשפטיות של החברה.

אי התערבות הרוכש בהליכי התכנון והמכירה

88. לרוכש לא תהיה כל זכות לחוות דעתו או להתנגד לתכנון הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מספר התדרים ו/או הדירות במקרקעין, ייעודם והחזקתם, ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם למפרט, לתוכניות ולהיתר הבניה, וכן ובלבד שלא תוגבל זכותו לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות תכנון.

89. הזכות לחברה למכור ולהחכיר לכל מטרה שהיא כל חלק ו/או יחידה (למעט הדירה) הנבנית או שתבנה בבניין ובמקרקעין או לתת בהם איזה זכות או טובת הנאה לכל מטרה שהיא למי שתחפוץ בכל תנאים שיראו לחברה, בכפוף להוראות הדין והמכרז, לאמור בתוכניות ובמפרט הטכני.

90. הודע לרוכש, כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה, על הצמודותיה, איננו מעניק לו זכויות אחרות בפרויקט או במקרקעין, למעט האמור מפורשות בחוזה זה ובהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.

91. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת, ובכפוף להוראות הדין והמכרז, להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה ובחלקים הצמודים לה על פי חוזה זה לא תפגענה:

(א) לפתח, לנצל, להשתמש, ולתכנן את המקרקעין ולהקנות בהם זכויות בכל דרך שתראה לנכון, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לפעול כאמור לגבי כל השטחים והמבנים במקרקעין, אפילו אם הם גובלים בבניין או בדירה, והינה זכאית להקנות בהם זכויות בכפוף להוראות המכרז ו/או על פי כל דין.

(ב) לעשות במקרקעין כראות עיניה לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז, לרבות בניה ופעולות פיתוח ללא יוצא מהכלל, ולרבות רישום זיקות הנאה וחכירות ו/או חכירות משנה, בין לטובת רוכשי הדירות במקרקעין ובין לטובת אחרים, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שזכויותיו של הרוכש בהסכם זה לא תפגענה.

(ג) לבצע כל בניה במקרקעין, בין קודם לרישום הבית המשותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם למכרז, לתוכניות המכר והמפרט המחייב, לגבי מספר הדירות, סוגן, צורתן, מקומן, גודלן, ייעודן והשימוש בהן.

(ד) לבצע כל עבודות, שינויים או תוספות בבניין ובמקרקעין, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא, בין לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון להיתר הבניה שיהיו בעתיד ובלבד ויתאפשר שימוש סביר בדירה וצמודותיה וגישה בטוחה אליהם.

(ה) להגדיל שטחי דירות או חלקים צמודים לדירות בבניין ובפרויקט ו/או לבנות על שטחי קרקע נוספים סמוכים, דירות נוספות ו/או מבנים ומתקנים אחרים, בכל ייעוד חוקי, בצורה ובאופן כפי שתמצא לנכון, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך, לרבות היתר בניה כדין. בכל הנוגע לדירות שנמכרות בפרויקט במסגרת תכנית מחיר למשתכן, האמור בסעיף זה הוא בכפוף להוראות התכנית.

(ו) להשתמש באחוזי הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים בבניין, בפרויקט ובמקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר. במעמד חתימת חוזה זה הובהר לרוכש שזכויות בניה ואחוזי הבניה בפרויקט ובמקרקעין, בין אם אלה זכויות ואחוזי בניה קיימים שטרם נוצלו ובין אם אלה זכויות ואחוזי בניה שיינתנו בעתיד, שייכים באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלם, למכרם, להעבירם או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניה ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הזכויות בפרויקט ובמקרקעין.

(ז) לסגור באופן זמני מעברים ו/או דרכי גישה לכל דירה מהדירות בבניין ו/או במקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים אשר במקרקעין או בבניין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה ו/או אי

הנוחות הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, והכל מבלי למנוע גישה סבירה לדירה ושימוש סביר בה.

(ח) להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך כל הצעה או בקשה לתיקון ו/או לשינוי היתר הבניה.

העברת זכויות מצד החברה

92. החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או כל חלק מהן ו/או את חובותיה או כל חלק מהן שלפי החוזה, לכל אדם או גוף משפטי זולתה, בכפוף לקבלת אישור הבנק המלווה מראש ובכתב, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הרוכש, ובלבד שתיוותר ערבה למילוי התחייבויותיה שהעבירה וכן, שזכויותיו של הרוכש בדירה לא תפגענה.

העברת זכויות והגבלת סחירות

93. הרוכש מצהיר כי הוא "חסר דיור", בהתאם להגדרת מונח זה על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם משרד השיכון לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר הרוכש, כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למשתכן. מובהר ומוסכם בזאת, כי במידה ובתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד הקבוע למסירת החזקה בדירה, תקבל החברה הודעה ממשרד השיכון לפיה הרוכש אינו "חסר דיור" כהגדרתו לעיל, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידי הרוכש, והחוזה ייחשב בטל מעיקרו.

94. הרוכש לא יהא רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה (לפי המוקדם) (להלן בהתאמה: "הנעבר" ו-"תקופת ההגבלה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום תקופת ההגבלה, אשר נכרת לפני תום תקופת ההגבלה. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה בשכירות חופשית, למטרת מגורים בלבד, אף לפני תום תקופת ההגבלה. הפרה של התחייבות זו תהווה הפרה יסודית של החוזה מצד הרוכש.

להבטחת קיומה של ההתחייבות דלעיל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד השיכון; ואולם, במקרה וכל עוד לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה בלשכה כאמור, תירשם הערה על כך בספרי החברה.

במקרה של הפרה של האיסור על מכירת הדירה במהלך תקופת ההגבלה, יחויב הרוכש בתשלום לרשות ו/או למשרד השיכון בסך של 450,000 ₪, וזאת בנוסף לזכותה של החברה לתבוע פיצוי החברה בגין כל נזק או הוצאה שתיגרם לה עקב כך.

כמו כן, במועד חתימת חוזה זה, יחתום הרוכש על כתב התחייבות בלתי חוזר לטובת משרד השיכון בנוסח המצ"ב **כנספח י'** לחוזה.

95. מתום תקופת ההגבלה ועד למועד רישומה של הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, הרוכש יהיה חייב לקבל את אישור החברה ואישור הבנק המלווה, מראש ובכתב, למכירת הדירה ו/או להעברה ו/או המתאה ו/או הסבה ו/או שעבוד של הדירה וזכויותיו בה.

החברה תהיה רשאית לסרב לבקשת הרוכש מנימוקים סבירים ורלוונטיים ו/או להתנות את הסכמתה בכך שהרוכש יסלק את כל חובותיו הכספיים לחברה וימלא את כל התנאים הבאים:

- (א) הרוכש שילם את מלוא התמורה בגין הדירה ואת כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.
- (ב) הרוכש הודיע לחברה בכתב על רצונו להעביר את זכויותיו בדירה או לשעבדה וקיבל את הסכמתה המפורשת והמוקדמת בכתב לכך.
- (ג) הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי החוזה, חתם על יפוי כח כאמור בסעיף 122 להלן, ומסר אותו לחברה או ב"כ.
- (ד) הרוכש והנעבר שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו על העברת הזכויות, ככל יהיו, ימציאו לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלמו לחברה דמי טיפול בסך השווה ל- 0.5% (חצי אחוז) מהתמורה בעסקת העברה בתוספת מע"מ כדיון, אך לא יותר מהסכום המירבי הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התשי"ס - 1999.
- (ה) במידה ולהבטחת התשלומים ששולמו בגין הדירה לחברה, קיבל הרוכש ערבויות בנקאיות שתוקפן טרם פג במועד ההעברה, הרי שהעברת הזכויות תהיה כפופה להשבת הערבויות הבנקאיות ולחילופין לקבלת אישור הבנק לביצוע ההעברה ולהנפקת ערבות חלופית לנעבר, והנעבר מילא אחר כל התנאים הנקובים בהסכמת הבנק.
- (ו) הרוכש והנעבר יחתמו על כל המסמכים וימציאו את כל האישורים שיידרשו על ידי החברה לצורך העברת הזכויות, לרבות אישורי מס, אישור עירייה, אישור וועד בית ועוד.

96. מובהר, כי על הזכויות בדירה יחולו הוראות של רשות מקרקעי ישראל, לפיהן העברת זכויות לנתין זר ו/או למי שאינו נושא תעודת זהות ישראלית טעונה בדיקה ואישור של הרשות. הוראה זו תחול על העסקה נשוא חוזה זה והיא תחול גם על כל העברת זכויות עתידית בדירה, הכל לפי הוראות הרשות. לפיכך, במידה והחברה תחויב בהחלת הוראה זו על המקרקעין, כאמור, הרי שלהבטחת ההוראה תירשם על הזכויות בדירה הערת אזהרה לטובת הרשות.
97. מובהר בזאת, כי הסכמת החברה להעברה הני"ל כפופה לכך שהרוכש פרע ושילם לחברה ולבאים מכוחה כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הוראות חוזה זה, או על פי כל דין.
98. מובהר בזאת, כי במקרה של העברת זכויות הרוכש לצד שלישי תפקע הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 104 להלן.

הבטחת כספי הרוכש

99. החברה התקשרה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי בקשר עם בניית הבניין (לעיל ולהלן): **"הסכם המימון"**. לצורך כך החברה שיעבדה את זכויותיה במקרקעין בשעבוד מדרגה

ראשונה לטובת הבנק המלווה וגם נתנה לטובתו התחייבויות לרישום משכנתא (להלן: "השעבוד לטובת הבנק המלווה").

הודע לקונה, כי על הבנק המלווה ו/או מי מטעמו לא תחול כל אחריות ו/או חובה כלפיו בקשר עם הסכם זה ובכל הקשור עם הסכם המימון לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לגבי טיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או המשך הבניה ו/או השלמתה ו/או עילה אחרת שבדין.

הובהר לקונה, כי מינוי מפקח לפרויקט מטעם הבנק נועד לשמירה על זכויותיו של הבנק בלבד, לרבות הבטחת פירעון האשראי ויתר חובותיה של החברה כלפי הבנק, וכי אין להסיק מעצם מינויו, מחויבות כלשהי של הבנק כלפי החברה ו/או הרוכש ו/או צד שלישי כלשהו.

100. הרוכש מתחייב לשלם את כל תמורת הדירה לחשבון הפרויקט, כהגדרתו לעיל, וזאת רק באמצעות פנקס השוברים שיימסר לו.

101. הרוכש מתחייב להשיב לחברה את כל השוברים שייוותרו בידו לאחר תשלום מלוא התמורה ומבלי שנעשה בהם שימוש כלשהו, וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה.

102. החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה (למעט בגין רכיב המע"מ בהתאם לתיקון 9 לחוק) בהתאם לנדרש לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל"ה - 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") וזאת על ידי מתן ערבויות בנקאיות ו/או פוליסת ביטוח לרוכש, אשר יימסרו לו במסירה אישית במשרדי החברה או יישלחו אליו בדואר רשום לכתובתו כאמור במבוא לחוזה זה.

103. החברה תישא בתשלום העמלה הכרוכה בהוצאתן ובחידושן של הערבויות הבנקאיות או פוליסת הביטוח, עד לביטולן בהתאם להוראות החוק (למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת שנותן הרוכש למוסד הפיננסי), למעט בגין תקופה שבה לא יבוטלו הערבויות עקב אי עמידתו של הרוכש בתנאי החוזה, הנדרשים לצורך ביטול הערבויות.

104. הרוכש מאשר, כי הודע לו שלאחר ביצועו של כל תשלום מתשלומי התמורה באמצעות שוברי התשלום, ימסרו לו ערבויות בנקאיות או פוליסת ביטוח בגובה התשלום שבוצע לחשבון הפרויקט, למעט מרכיב המע"מ, וכי הובהר לו במפורש, כי עליו לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, ולא יהיה רשאי לשלם בכל דרך אחרת.

105. החברה מתחייבת לגרום לבנק המלווה להמציא לרוכש, תוך 30 ימי עסקים ממועד קבלת היתר בניה לדירה, ובכפוף לפירעון בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה, מכתב החרגה מותנה מהבנק בנוסח המקובל בבנק.

106. נמסרת בזאת הודעה לרוכש בדבר זכויותיו לקבל בטוחה בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות הני"ל, הרצי"ב **כנספת ח'**.

107. עם מסירת החזקה בדירה לרוכש, המצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק, בנוסח המקובל בבנק, וחתומה על הסכם חכירה עם הרשות או רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תיחשב כל בטוחה אחרת שניתנה לרוכש לפי חוזה זה בטלה ומבוטלת ומשוללת כל תוקף, ללא צורך בהסכמת הרוכש או באישורו.

108. במועד המסירה, מתחייב הרוכש למסור הרוכש בנאמנות לנאמן שימונה על ידי החברה (ואשר יהיה חיצוני לה), את הערבויות הבנקאיות וכן את יתרת שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש, והנאמן ישיב את הערבויות הבנקאיות ואת יתרת שוברי התשלום לבנק המלווה, וזאת לאחר ובכפוף לקבלת חוזה חכירה חתום ולרישום זכויות החכירה של הרוכש בדירה בספרי הרשות או לחילופין לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.

109. תנאי להמצאת מכתב הסכמה של הבנק המלווה המופנה לרשות, המאשר חתימת חוזה חכירה עם הרוכש בקשר לדירה, הינו קיום כל התנאים המצטברים הבאים: (א) בניית הדירה הסתיימה; (ב) החזקה בדירה נמסרה לרוכש; (ג) הומצא לבנק אישור הרוכש בדבר השלמת הדירה וקבלת החזקה בה; (ד) התמורה בגין הדירה שולמה במלואה לחשבון הפרויקט; ו- (ה) הערבויות הבנקאיות הופקדו בנאמנות מבלי שפירעון נדרש, בצירוף אישור הרוכש בדבר החזרת הערבויות הבנקאיות ובטלותן כנגד חתימת חוזה חכירה של הרוכש עם הרשות בקשר לדירה.

110. במקרה ומדובר במקרקעין שבבעלות החברה, הרשומים בבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, הרי שהחברה תגרום לכך שתירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובתנאי שעד לאותו מועד שולמה התמורה במלואה לחשבון הפרויקט. נאסר על הרוכש לרשום הערת אזהרה לטובתו ללא אישור החברה מראש, בכתב ובאופן ספציפי. במידה והחברה חתמה על התחייבות לרישום משכנתא למוסד הפיננסי ועותק מקורי של ההתחייבות הכולל בקשה לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לא יומצאו על ידי המוסד הפיננסי או הרוכש לחברה בתוך 7 ימים ממועד פנייתה של החברה לרוכש, כל ההוצאות אשר תהיינה כרוכות בכך וכל הנוקשים אשר ייגרמו עקב כך, יחולו על הרוכש, והחברה תהא פטורה מכל אחריות בקשר לאיחור ברישום הערת האזהרה לטובת הרוכש, כאמור.

111. מובהר בזאת, כי לחברה שמורה הזכות (בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש אך ללא צורך בהסכמת הרוכש) לשעבד את זכויותיה במגרשים לטובת בנק ו/או מוסד כספי אחר, אשר ילווה את הפרויקט, כולו או חלקו, ויעמיד לרשות החברה אשראים בנקאיים ואת הערבויות הבנקאיות שתומצאנה לרוכשי דירות מאת החברה בפרויקט, כולו או חלקו, וזאת בנוסף או במקום הבנק המלווה כהגדרתו לעיל. במקרה כאמור, המשכנתא שתירשם לטובת הבנק ו/או המוסד הכספי האחר כאמור תהיה קודמת לכל זכות ו/או הערת אזהרה שיש לרוכש. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי השעבוד לטובת הבנק המלווה קודם ועדיף על כל זכות ו/או הערת אזהרה שיש לרוכש.

112. בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה, החברה תהא רשאית להחליף את הערבויות הבנקאיות בכל בטוחה חליפית אחרת על פי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "בטוחה חליפית") בכפוף לאמור בסעיף 102 לעיל, והרוכש יחזיר לחברה ו/או לבנק את הערבויות הבנקאיות שניתנו לו כנגד קבלת הבטוחה החליפית כאמור.

113. במקרה שהערבויות הבנקאיות ימומשו והבנק ישלם את הסכום המגיע לרוכש על פי הערבויות הבנקאיות, יועברו כל זכויותיו של הרוכש בדירה לבנק, והוא מסמיך בזאת את החברה ואת עורכי הדין של החברה לבצע כל פעולה לשם כך תוך שימוש בייפוי הכוח.

במעמד חתימת חוזה זה הרוכש חותם על נספח הבנק המצ"ב כנספח ט'. חוזה זה והתחייבויות הרוכש על פיו, לרבות על פי נספח ט', ייחשבו גם ככתב התחייבות מצד הרוכש

כלפיי הבנק, על כל המשתמע מכך, והצדדים לא יוכלו לחזור מהתחייבויותיהם כאמור, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהם.

משכנתא על ידי הרוכש

114. החברה מסכימה, כי הרוכש ימשכן את זכויותיו על פי חוזה זה לבנק בישראל לצורך מימון התמורה המגיעה לחברה, בכפוף לתשלום מוקדם של לפחות 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪, שלא על דרך הלוואה שמובטחת במשכון זכויות הרוכש בדירה (לעיל ולהלן: "**המוסד הפיננסי**").
115. החברה תתווך לבקשת הרוכש על טפסים ואישורים הנדרשים לשם קבלת מימון כאמור מהמוסד הפיננסי, בנוסח שיאושר על ידי עוה"ד של החברה, וכל עוד אין בנוסח זה כדי להטיל על החברה חבויים בלתי סבירות שלחברה אין שליטה בהן, בכפוף להערות סבירות ומקובלות מצד ב"כ החברה, ובכפוף לכך שמלוא תמורת הלוואה אשר תינתן כנגד משכון הזכויות תועבר לחשבון הפרויקט.
116. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בקבלת המשכנתא מהמוסד הפיננסי, לרבות עמלת בנק המלווה מטעם החברה בגין מתן הוראה בלתי חוזרת בקשר עם הערבויות ו/או בגין שינוי תנאי המשכנתא ו/או ברישומה של המשכנתא, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.
117. לבקשת הרוכש, החברה לא תסרב לתת על מסמכי גרירת משכנתא של הרוכש, ובלבד והרוכש שילם לחברה, טרם גרירת המשכנתא לדירה נשוא חוזה זה, סכום השווה לסך הנגרר בתוספת לפחות 10% מהתמורה; במקרה וגרירת המשכנתא תתבצע בנוסף לנטילת משכנתא חדשה מצד הרוכש, הרי שההון העצמי שיידרש מצד הרוכש על חשבון התמורה יהיה בסך של 10% מתמורת הדירה, לכל הפחות.

שינויים

118. הודע לרוכש, כי הוא לא יהיה רשאי לבצע שינויים כלשהם בדירה לעומת המתואר במפרט הטכני, בכפוף לאמור בסעיף 120.
119. החברה מתחייבת, כי המפרט הטכני של הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב שהוכתב על ידי משרד הבינוי והשיכון המצ"ב **כנספח א'**.
120. הרוכש לא יורשה לוותר על פריט או פריטים המפורטים במפרט בתמורה לקבלת זיכוי כספי מהחברה, למעט הפריטים הבאים:
- (א) מטבח הכולל משטח עבודה, ברז, כיור, ארונות מטבח, חיפוי קיר (מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי לוותר על חלקים מהמטבח אלא על המטבח על כל מרכיביו).
- (ב) דלת כניסה למרפסת שירות.
- (ג) סוללות מים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- (ד) נקודות מאור, בתי תקע ונקודות טלפון.

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש בגין הפריטים שעליהם ייוותר יהיה כמפורט במפרט הטכני.

121. מובהר בזאת, כי בכל מקרה בו הרוכש יספק חומרים ו/או אביזרים ו/או פריטים כלשהם לדירה, שלא באמצעות החברה, הוא יהיה רשאי לעשות כן רק לאחר קבלת החזקה בדירה על ידו, ולחברה לא תהיה כל אחריות ביחס לחומרים ו/או אביזרים כאמור. במידה ויתברר כי עשה כן לפני מסירת החזקה בדירה, החברה לא תישא באחריות כלשהי לפריטים הללו ו/או להתקנתם ו/או לתקינותם והיא גם תהיה רשאית לסלקם מהדירה על חשבון הרוכש.

יפוי כח

122. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הרוכש וזכויות החברה בחוזה, מתחייב הרוכש לתתם בפני עוה"ד (כהגדרתם להלן) על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף לחוזה **כנספת ה'**, ולמסור לחברה ו/או לעורכי הדין מיופי-הכח את מקור יפוי הכח ואת עותקיו.

123. יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל וכן בכפוף להוראות הדין, חתימה על הסכם חכירה מהוון עם הרשות, רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, חתימה על התקנון, מחיקת הערת אזהרה במקרה של ביטול החוזה ו/או בהתאם להוראת סעיף 127 לעיל, רישום הערות אזהרה לטובת הרוכש ולטובת המוסד הפיננסי, יחוד הערות אזהרה לדירות, מתן הסכמות לרישום הזכויות בחלקה על שם החברה, רישום חכירות, זיקות הנאה, איחוד וחלוקה, רישום שעבודים לטובת הבנק המלווה, ביצוע תיקונים ושינויים בכל רישום שבוצע כאמור, ורישום וביצוע פעולות אחרות בלשכת רישום המקרקעין או בפני כל גורם ורשות אחרים, שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה.

124. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

125. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח.

126. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות החברה, תלויות בכך.

עורכי הדין

127. הרוכש מצהיר שידוע לו כי עוה"ד מיכאל שפיגלמן ו/או יעקב קורן ו/או אירית יומטוב ו/או יורם זמיר ו/או אלון קדוש ו/או ילנה וולובסקי ו/או מורן סיתאלכול ו/או דותן שני ו/או עידן ריבה ו/או הראל וינטרוב ו/או חופית נגב ו/או כל עורך דין אחר ממשרד שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' מרח' לינקולן 20 תל-אביב (להלן: "עוה"ד") מייצגים את החברה בעסקה נשוא החוזה, ואינם מייצגים את הרוכש, וכי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בסעיף 87(ו) לעיל בכדי ליצור שליחות או כל קשר אחר בין עוה"ד לבין הרוכש בכל הקשור לחוזה זה. עוד מצהיר הרוכש כי הובהר לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין אחר ואף הומלץ בפניו וניתנה לו האפשרות להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין אחר, בשים לב למורכבותה ומשקלה של העסקה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי החברה, באמצעות באי כוחה, תבצע את הדיווח עבור הרוכש למחלקת מיסוי מקרקעין וכי עוה"ד יגישו עבורו את הדיווח, ובלבד שלא יהא בכך כדי להטיל על עוה"ד אחריות כלשהי בקשר עם הדיווח ו/או בקשר עם מועד העברת הדיווח לרשויות המס ו/או לכל עניין אחר הקשור ברוכש, שכן עוה"ד מייצגים את החברה בלבד, והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עוה"ד בגין כך. עוה"ד לא ייטלו חלק בשום עניין או הליך אחר מול רשות המיסים בעניינו של הרוכש בקשר עם הדירה.

עוה"ד יהיו רשאים לטפל בחתימה על הסכם חכירה מהוון עם הרשות וכן ברישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, והרוכש לא יהיה רשאי לבצע פעולות אלו על ידי עורך דין אחר.

הרוכש מאשר בזאת ונותן את הסכמתו המלאה לכך שעוה"ד ייצגו את החברה בכל עניין הקשור בחוזה זה ובכל בעניין הקשור בפרויקט, לרבות בהליכים משפטיים (אם יהיו) בין החברה לבין הרוכש בכל עניין הקשור לחוזה זה או בכל עניין אחר.

הפרות ותרופות

128. על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
129. פיגור הרוכש פיגור העולה על 14 יום בפירעון איזה מתשלומי התמורה ו/או בתשלומי ההצמדה בגין התמורה, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה, המזכה את החברה, בכפוף להוראות הדין והמכרז, בכל התרופות, לרבות ביטול חוזה.
130. פיגור הרוכש פיגור כלשהו (לרבות פיגור של פחות מ-14 יום) בפירעון יותר מתשלום אחד מתשלומי התמורה, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה, המזכה את החברה בכפוף להוראות הדין והמכרז בכל התרופות, לרבות ביטול חוזה.
131. במקרה של הפרה יסודית כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהרוכש לתקן את ההפרה בתוך 14 יום והרוכש לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את החוזה ולמכור את הדירה לאחר (בכפוף לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון לכך).
132. היה והחברה תפעל על פי סעיף 131 לעיל ותבטל את החוזה, יחולו ההוראות הבאות:
- (א) החברה תהיה רשאית למנוע את כניסתו של הרוכש לדירה ובמקרה בו נמסרה התזקה בדירה לידי הרוכש מסיבה חריגה כלשהי, קודם לתשלום מלוא התמורה, תהיה החברה זכאית לפנות את הרוכש מהדירה וליטול את התזקה בה מידיו.
- (ב) תבוטל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הרוכש, אם נרשמה. עוה"ד, מיופי הכח, יוכלו לעשות ביפוי הכח הנזכר בסעיף 122 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה כאמור.
- (ג) החברה תשיב לרוכש את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול (כשהסכומים ששולמו צמודים למדד באותו אופן בו הוצמדה תמורת הדירה), בניכוי הפיצוי המוסכם (המפורט בס"ק ו' להלן) והתשלומים ששולמו באמצעות משכנתא. **לחילופין** לחברה תינתן הזכות לתבוע את הרוכש בגין כל נזק שנגרם לה עקב ההפרה, לרבות התשלומים ששילמה החברה עבור הרוכש לבנק המלווה של

הפרויקט, עבור עמלת ערבות בנקאית שהונפקה על ידי הבנק בגין כל תשלום ששולם על ידי הרוכש בגין תמורת הדירה, בהתאם להוראות החוק. ויובהר כי החברה אינה זכאית לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר (ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק).

(ד) אם הרוכש קיבל הלוואה ממוסד פיננסי לצורך מימון רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לרוכש כאמור לעיל כל סכום שהרוכש חייב למוסד הפיננסי על חשבון ההלוואה הנ"ל; ואם נרשמה לטובת המוסד הפיננסי הערת אזהרה, ינוכו גם ההוצאות שתהיינה לחברה בגין ביטולה.

(ה) השבת הכספים לרוכש תעשה בהתאם להוראות הבנק המלווה של הפרויקט, כנגד השבת הערבויות הבנקאיות שקיבל הרוכש כאמור בסעיף 104 לעיל, מבלי שפרעונו נדרש, בצירוף אישור חתום ע"י הרוכש ומאושר ע"י עו"ד, המאשר כי הושבו לרוכש הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבויות הבנקאיות, בניכוי כל סכום שמגיע לחברה על פי הוראות הסכם זה והדין ו/או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, כנגד השבת פנקס השוברים שלא נעשה בהם שימוש עד אותה עת, כנגד המצאת תצהירי ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין חתומים על ידי הרוכש ומאומתים כדין וכנגד חתימת הרוכש על מסמכי ביטול הערבויות הבנקאיות, ככל שיידרש לכך על ידי הבנק המלווה. ההשבה לרוכש תבוצע ממועד הביטול או בתוך 45 יום ממועד פינוי הדירה, במידה ונמסרה לרוכש החזקה מסיבה כלשהי, כאמור, בכפוף להוראות הבנק המלווה, כאמור.

(ו) במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה, סכום השווה ל - 2% (שני אחוזים) מהתמורה, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום בפועל, כפיצוי קבוע מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה לפי הדין ובכפוף לו. החברה תהייה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם הנ"ל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.

133. בגין כל פיגור שיפגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה, לאחר שחלפו 7 ימים, ישלם הרוכש לחברה, ריבית פיגורים בשיעור המקסימאלי הקבוע בחוק פסיקת ריבית בגין כל חודש של איחור (או חלק יחסי בגין חלק מחודש) על הסכום שבפיגור, או כל סכום אחר שייקבע בצו או על ידי כל רשות מוסמכת ויחייב את החברה. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פרעונו המלא בפועל. מובהר בזאת כי על הריבית לחול באופן הדדי הן על תשלומים שישולמו באיחור (מהמועדים הקובעים בחוזה זה) שעל הרוכש לשלם לחברה והן על תשלומים של החברה לשלם לרוכש (למען הסר ספק מובהר, כי ריבית הפיגורים תכלול את הפרשי הצמדה למדד, כאמור בנספח התשלומים).

134. החברה תהיה רשאית לשלם במקום הרוכש כל סכום שהרוכש חייב בתשלומו רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב אותה במילוי התחייבויותיה, והרוכש יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 133 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין ולרוכש תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

135. הצדדים מתחייבים להודיע לבנק המלווה בכל מקרה בו יבוטל ההסכם על ידי מי מהם מיד עם קבלת או מסירת הודעת הביטול וכן בכל מקרה בו יפנה צד כלשהו לצד השני בהתראה בדבר ביטול ההסכם.
136. מוצהר ומוסכם בזה כי במקרה של ביטול הסכם זה ו/או לאחר תשלום מלוא התמורה לפי הסכם זה, הרוכש ישיב לבנק ו/או לחברה את הערבויות הבנקאיות ואת פנקס השוברים הכולל את השוברים שטרם שולמו.

כללי

137. הובהר לקונה כי העתק או צילום מחוזה זה ימסר לבנק המלווה תוך 7 ימים ממועד חתימתו ע"י הצדדים, וכי התחייבויות הרוכש על פי הוראות הסכם זה המתייחסות לבנק המלווה, מהוות חוזה לטובת צד ג' שהינו לבנק המלווה, והרוכש לא יוכל לחזור מהתחייבותו זו הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בה. הרוכש מאשר כי ידוע לו שהבנק המלווה קיבל הודעה על תנאים אלו וכי יש בהם התחייבות ישירה מצידו של הרוכש כלפי הבנק המלווה בקשר עם התחייבויות הרוכש כלפיו והזכויות המוקנות לבנק המלווה, לפי תנאי חוזה זה. ידוע לרוכש כי הודעה בדבר חתימתו על הסכם זה וכן עותק ממנו ימסרו לבנק המלווה.
138. יחידי הרוכש מתקשרים בחוזה זה ביחד ולחוד, כך שכל אחד מיחידי הרוכש אחראי כלפי החברה באחריות מלאה לקיום כל התחייבות הרוכש על פי החוזה וכל אחת מהוראותיו. אחריות זו לא תפקע ולא תוגבל גם במקרה של מתן אורכה או הנחה או ויתור כלשהם על ידי החברה לאחד מיחידי הרוכש.
139. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הרוכש בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום, והכתובת שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.
140. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדאר רשום לפי המען הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
141. אם הרוכש או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה.
142. תנאי החוזה משקפים את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים. הודע לרוכש כי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות והתחייבויות, בעל פה או בכתב, שאינן נכללות בחוזה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, לרבות כאלה שנעשו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם. אין באמור כדי לשלול מהרוכש את כל הזכויות המוקנות לו על פי כל דין.
143. ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי החוזה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי החוזה, במלואן ובמועדן.
144. חוזה זה לא יכנס לתוקף אלא רק לאחר חתימתו על ידי הרוכש.
145. הודע לקונה כי החברה זכאית להחזיק בפרויקט ו/או בבניין דירה לדוגמא, אשר תשמש לצרכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים, ובלבד שהפעילות הכרוכה בכך תיעשה בשעות מקובלות ובאופן סביר.

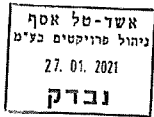
146. כמו כן החברה רשאית להחזיק בפרויקט ו/או בבניין משרד מכירות אשר ישמש את החברה לקידום מכירות הדירות בפרויקט.

147. שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף, אלא אם יעשה בכתב. לא השתמשה החברה בזכות מזכויותיה על פי חוזה זה או על פי כל דין או לא השתמשה בזכות כאמור במועד הראשון שבו יכלה לעשות כן, לא יחשב הדבר כויתור מצד החברה על הזכות האמורה.

148. ימי שביתה ו/או השבתה ארציים המונעים ממי מהצדדים למלא התחייבות מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, לא יבואו במניין המועדים המנויים בחוזה זה.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש	הרוכש	החברה
-------	-------	-------



נספח ג'

נספח ג' - מועד גמר הבניה ומסירת החזקה בדירה

מועד גמר הבניה ומסירת החזקה בדירה הינו **30.11.2023**. מועד מסירת החזקה עשוי להידחות בנסיבות המפורטות בחוזה ובנספחיו.

הרוכש

הרוכש

הרוכש

הרוכש

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ
החברה

נספח ז' לחוזה שנחתם ביום
הודעה לרוכשים על זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),
התשל"ה-1974

תאריך: _____

לכבוד

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

א.ג.נ.,

הנדון: חוזה מכר דירה מיום _____ (להלן: "החוזה")
דירה מס' _____ בפרויקט "מתחם הסופרים" בבני ברק

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הננו להביא לידיעתכם כי אתם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו ע"י מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק כדלקמן:

"2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים

מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

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

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

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא

נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה; (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 12(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 12(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

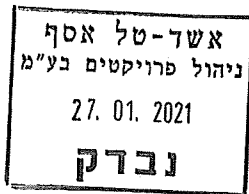
בכבוד רב,

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

אנו מאשרים קבלת הודעתכם זו.

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש



נספח ח'

נספח ח' לחוזה שנחתם ביום
נוסח התחייבות למתן בטוחה

תאריך: _____

לכבוד

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

הנדון: חוזה מכר דירה מיום _____ (להלן: "החוזה")
דירה מס' _____ בפרויקט "מתחם הסופרים" בבני ברק

הואיל והודעת לנו כי בכוונתך ליטול הלוואה ממוסד פיננסי לרכישת הדירה שבנדון, והואיל והסכמנו לתת למוסד הפיננסי התחייבות לרישום משכנתא, בתנאי, בין היתר, שכל כספי ההלוואה ישולמו לנו ישירות ע"י המוסד הפיננסי, אזי בהתאם להוראות סעיף 2ג3(2) סיפא לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי"ה-1974 (להלן: "החוק"), אנו מתחייבים לגרום לכך שבגין כל תשלום שישולם לנו על ידך /או מטעמך ע"ח התמורה, תינתן לך בטוחה בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק.

בכבוד רב,

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

אנו, הח"מ, מאשרים כי קראנו את האמור לעיל ולפיכך באנו על החתום:

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

הרוכש

הרוכש

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ
החברה

נספח ט' - נספח ליווי בנקאי

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "מחיר למשתכן בני ברק"
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ ו- _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ מספר זיהוי 513233569 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם");

והואיל וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
6. לאחר קבלת פנקסי השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף 440803 (מס' סניף 600) שכתובתו הרוקמים 26 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערכויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על המוכרת וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.
12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי "הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.
13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
14. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
15. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
16. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן

למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

17. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

18. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

19. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

20. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

21. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

22. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

23. **אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:**

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל המוכרת למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי למוכרת ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ
מספר זיהוי 513233569

נספח י' - תצהיר והתחייבות

אני הח"מ,

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" ("מתחם הסופרים") שהחברה בונה בבני ברק (להלן: "הדירה").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים.

לפיכך, הננו מצהירים כדלקמן:

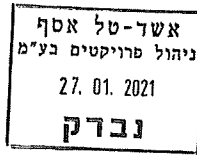
- א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה;
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בו הזוג, ובן זוגו של כל אלה.

הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

חתימה

חתימה



נספח י'א'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה :

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" בפרויקט "מתחם הסופרים" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת, חברת "ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ".

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, כתנאי לקבלת אישור זכאות, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים".

2. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "תקופת האיסור"). כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום תקופת האיסור האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום תקופת האיסור הנ"ל.

3. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור, לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

4. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

5. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/י התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעי ישראל.

חתימה

חתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____

1. _____ (ת.ז. _____)

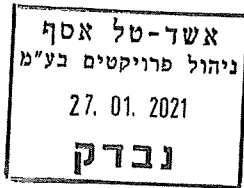
2. _____ (ת.ז. _____)

המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו/ צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
27. 01. 2021
נבדק

נספח יא'

עו"ד



נספח יב'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/נו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן או בת זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

– בעלות/ חכירה/ חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.

– זכות על פי חוזה פיתוח/ חוזה לבעלות/ לחכירה/ לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיוצ"ב).

– זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותנו בקיבוץ.

– זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז

הריני מצהיר ככל ויהיה בידי או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור מאת משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

חתימה

חתימה

**במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

המוכרת/ לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ אותה/ כי עליו/ ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
27. 01. 2021
נבדק

נספח יב'

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא עורך הדין