

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בין: פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ ח.פ. 511852428

מרחוב ביתר 1, ירושלים (להלן: "המוכרת")  
מצד אחד;

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

שכתובתם לצורכי הסכם זה הינה ברחוב \_\_\_\_\_  
(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

**הואיל** והמוכרת הינה בעלת זכויות חכירה מהוונת עד יום 02.10.2115 במקרקעין הידועים כחלקה 34292 בגוש 92, מגרש 303-304 לפי תוכנית מפורטת מס' 102-0055277, המצויים בשכונת נווה שמיר, בית שמש (להלן: "המקרקעין");

**והואיל** והועדה המקומית לתו"ב אישרה בתנאים את הבקשה להיתר בניה שהגישה המוכרת ביחס למקרקעין ("החלטת ועדה"), והמוכרת פועלת למילוי התנאים ולקבלת היתר בניה סופי ביחס למקרקעין;

**והואיל** ולצורך הקמת הפרויקט על המקרקעין, תתקשר המוכרת עם קבלנים ואנשי מקצוע אשר יעסקו בהקמתו (להלן: "הקבלנים");

**והואיל** ובהתאם להודעת משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מצהיר הקונה כי הוא זכאי לרכוש את הדירה על פי הסכם זה מכח זכאותו ומכח זכיותו בהגרלה שערך המשרד;

**והואיל** והקונה מבקש לרכוש מהמוכרת את הדירה המתוארת להלן בחוזה זה ומתחמת בתשריט המצורף לחוזה זה כנספח ג', כחלק בלתי נפרד הימנו, והמוכר הסכים למכור את הדירה לקונה, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

**והואיל** והמוכרת מסכימה לגרום לכך שבין הקונה לרמ"י ייחתם חוזה חכירה מהוון עד תום תקופת החכירה כהגדרתה בהסכם זה ביחס לדירה, הכל על פי הוראות חוזה החכירה, בכפוף לתנאי רמ"י כפי שיהיו מעת לעת ובכפוף לתנאי הסכם זה;

**לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:**

1. **פרשנות**

בהסכם זה תהיה למונחים שלהלן הפרשנות שבצדם, זולת אם משתמעת פרשנות אחרת מהקשר הדברים ומהדבקים:

1.1 "הפרויקט" - המבנים ו/או הבניינים שנבנו ו/או שעתידים להבנות על המקרקעין.

1.2 "הבניין" - הבניין הנבנה או שעתיד להיבנות על מגרש מספר \_\_\_\_\_ אשר בו נמצאת הדירה והמסומן במספר זמני \_\_\_\_\_ כמופיע בתשריט המסומן כנספח ג'.

- 1.3 "הדירה" - יחידת דיור בבניין בת \_\_\_\_\_ חדרים (כולל ממ"ד וחדר מגורים), המסומנת במספר זמני \_\_\_\_\_, בקומה \_\_\_\_\_ אליה צמודים \_\_\_\_\_ חניות שמספרן בתשריט \_\_\_\_\_ ומחסן שמספרו בתשריט \_\_\_\_\_ ושטחו \_\_\_\_\_ מ"ר וכן חלקים ברכוש המשותף שיוצמדו אליה, אם וככל שיוצמדו, והכל כמופיע בתשריט ובמפרט הטכני הנספחים להסכם זה ובנוסף חלק יחסי ברכוש המשותף שלא הוצמד לדירה כלשהי. הצמדות הדירה מפורטות במפרט הטכני. מספר הדירה בפנקס השוברים הינו: \_\_\_\_\_
- 1.4 "מועד מסירת החזקה" – כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- 1.5 "הבנק" ו/או "הבנק המלווה" - בנק הפועלים בע"מ.
- 1.6 "חשבון הבנק" ו/או "חשבון הליווי" – חשבון מס' \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ של הבנק המלווה.
- 1.7 "הקבלן" – קבלן או קבלנים בעלי סיווג מתאים שיבנו את הפרויקט מטעמה של המוכרת.
- 1.8 "תקופת החכירה" – התקופה שעד יום 02.10.2115.
- 1.9 "עורכי הדין" - משרד עוה"ד חגי מזרחי, מרחוב כנפי נשרים 13, ירושלים.
- 1.10 "המשרד" – משרד הבינוי והשיכון.
- 1.11 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- 1.12 "רמ"י" ו/או "הרשות" – רשות מקרקעי ישראל.
- 1.13 "המכרז" – ים/209/2016.

## 2. מבוא ונספחים

- 2.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2.2 נספחי הסכם זה הינם:
- 2.2.1 נספח א' – התמורה ומועד מסירת חזקה.
- 2.2.2 נספח ב' – המפרט הטכני.
- 2.2.3 נספח ג' – תשריטים.
- 2.2.4 נספח ד' – יפוי כוח נוטריוני.
- 2.2.5 נספח ה' – שירותים בנקאיים.
- 2.2.6 נספח ו' – נספח "חובת יידוע בכתב".
- 2.2.7 נספח ז' – התחייבות שלא למכור את הדירה בניגוד לתנאי המכרז.
- 2.2.8 נספח ח' - תצהיר חסר קרקע
- 2.2.9 נספח ט' - נספח הצמדת חניה
- 2.2.10 נספח י' - נספח העדר יחסים מיוחדים

## 3. העסקה

המוכרת מתחייבת למכור לקונה והקונה מתחייב לרכוש מן המוכרת את הדירה בתנאים שיפורטו בהסכם זה.

**4. הצהרות המוכרת**

המוכרת מצהירה בזה כלפי הקונה כי :

- 4.1 בידי המוכרת החלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה בתנאים, ועם מילוי התנאים יינתן היתר בניה ביחס למקרקעין והיא רשאית על פי כל דין למכור את הדירה נשוא הסכם זה ועם קבלת היתר בניה סופי לבנות את הדירה בעצמה ו/או באמצעות קבלנים מטעמה. מובהר ומוסכם בזה כי תוקפו של הסכם זה מותנה באישור סופי של הבקשה להיתר ומתן היתר בנייה על-פיה, (להלן: "התנאי המתלה"), מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקיים התנאי המתלה הנ"ל בתוך 180 ממועד חתימה על הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע בכתב, בהתאם עד ולא יאוחר מ – 30 ימים בחלוף 180 יום על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הקונה מלוא הכספים ששולמו למוכר בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לקונה (ככל שניתנה).
- 4.2 המקרקעין משועבדים בשעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, ובהתאמה כל תקבולי הרכישה ישולמו בהתאם להוראות הבנק המלווה ויחולו על הדירה התניות בהתאם לסיכום מול הבנק המלווה, וכמפורט בנספח ה' להסכם זה.
- 4.3 כי היא חברה רשומה כדין וכי לא ידוע לה על מניעה כלשהי להתקשרותה בהסכם זה.

**5. הצהרות הקונה**

הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כלפי המוכרת כי :

- 5.1 כי הוא עומד בכל הקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה לצורך לרכישת דירת מחיר למשתכן, וכי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהסכם המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
- 5.2 בוטל.
- 5.3 מודגש, כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה, הנה כאמור בהסכם זה ובין היתר, מתייחסות לדירה בלבד ולזכויות הקונה בבניין בהתאם לקבוע במפורש בחוזה זה, ואינן נוגעות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של הפרויקט ו/או של המקרקעין.
- 5.4 בוטל.
- 5.5 כי ידוע לו שעל אף שניתנה החלטת ועדה לאישור היתר הבניה בתנאים, ייתכנו שינויים בתכנון בהתאם להוראות רשויות התכנון וזאת עד קבלת היתר בניה סופי לפרויקט ולדירה, וכי במידה ויחולו שינויים כאמור יחולו כל הוראות הסכם זה על הדירה ו/או הבניין בהתאם להיתר הסופי, בשינויים המחויבים ובלבד שזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תיפגענה ובכפוף לכך ששינויים לא יחרגו מהאמור בסעיף 6.1 להלן וכי לא יחול שינוי בשטח הדירה ו/או במיקום הדירה ו/או בכיווניה. ובלבד שתקבל החברה את אישור הרשויות המוסמכות לכך ואת אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- 5.6 הקונה מצהיר בזה במפורש כי ידוע לו שהצהרותיו והתחייבויותיו בכל הוראות סעיף זה מהווים תנאי מוקדם להתקשרות המוכר עמו בחוזה זה.
- 5.7 הקונה מתחייב להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד, ו/או להשכירה למגורים בלבד.
- 5.8 **הקונה מתחייב שלא למכור את הדירה לפני תום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה),**

**המוקדם מבניהם (להלן: "המועד הקובע"), במישרין או בעקיפין, ולא להתקשר בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לפני המועד הקובע, ומצהיר כי ידוע לו שמכירת הדירה לפני המועד האמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של תנאי זכיותו בהגרלה לרכישת הדירה, ובמקרה כאמור הוא יחויב בתשלום פיצוי למשרד בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים).**  
 הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר והתחייבות להימנע ממכירה בניגוד לסעיף זה לעיל. מובהר כי הקונה יהיה רשאי להשכיר את דירתו למטרת מגורים.

**6. הבניה**

- 6.1 המוכרת מתחייבת לבנות את הדירה בהתאם להיתר הבניה, לתשריט, לתכנון עבודה, למפרט הטכני - שלא יפחת מהמפרט המחייב כאמור בהוראות המכרז, לתב"ע, ולהוראות כל דין, לרבות הוראות המתירות סטיות במידות ו/או באביזרים מאלו המופיעים במפרט הטכני ובהתאם לחוק המכר (דירות) התשלג-1973 וצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.
- 6.2 המוכרת מתחייבת לבצע את הבניה בעצמה ו/או באמצעות קבלן ו/או קבלני משנה מורשים, לפי שיקול דעתה הסביר, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראיה לאיכות טובה כאמור.
- 6.3 הודע לקונה כי המידות המפורטות במפרט ובתשריט ובפרט המידות שבין הקירות, מתייחסות למידות כפי שהן לפני טיח ו/או קרמיקה ו/או אריחים ו/או ציפויים ו/או עבודות גימור אחרות.
- מובהר כי כחלק מהתחייבויות הקונה, עליו לעמוד בלוחות הזמנים שיוקצבו על ידי המוכרת בכל הקשור לבחירת רשימת הפריטים המופיעים במפרט הטכני כ"פריטים לבחירה", כגון ריצופים, חיפויים, ברזים וכו' בהתאם ללוח הזמנים שיהיה נקוב בהודעה שתימסר לא פחות מ-30 ימים מראש בכל מקרה. ככל שלא יעמוד בלוחות הזמנים תהיה המוכרת רשאית, אך לא חייבת, לבחור בשם הקונה את המוצר הסטנדרטי מתוך הרשימה. במידה ויהיו יותר מדגם אחד ברמת הסטנדרט תבחר המוכרת על פי שיקול דעתה הסביר.
- 6.4 הודע לקונה שטח הדירה הנו בהתאם להגדרותיו בחוק המכר דירות וצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008. ידוע לקונה, כי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה, רישום ועוד נערכים חישובי שטח הדירה באופן שונה.
- 6.5 ידוע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון והבניה ורשויות ההתגוננות האזרחית, עשויים לחול שינויים בהיתרי הבניה. במידה ויחולו שינויים בנסיבות אלה תהיה המוכרת רשאית להכניס שינויים בדירה ו/או בבניין ו/או בפרויקט כולו, לרבות בחלוקת הרכוש שיוצמד לדירה ככל שידרשו ובלבד שלא יהיה בכך לכדי לפגוע בזכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה ע"פ הסכם זה ובכפוף לכך ששינויים אלה לא יחרגו מהאמור בסעיף 6.1 להלן ולא יחול שינוי בשטח הדירה ו/או במיקום הדירה ו/או בכיוונה. ובלבד שתקבל החברה את אישור הרשויות המוסמכות לכך ואת אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- 6.6 המוכרת רשאית ליזום ולהכניס שינויים בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לכל דין, והקונה נותן את הסכמתו לכך ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובבניית הדירה גופא בהתאם לקבוע בהסכם זה ונספחיו והמוכרת מוסמכת לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לה על ידי הקונה על פי הסכם זה, לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל, ככל שהדבר יידרש וכי כל עוד אין בשינויים המבוקשים כדי לפגוע בזכויות הקונה ברכוש בדירה ובהצמדותיה לפי הסכם זה, ו/או לשנות את תכנונה לעומת המפרט הטכני ותכנית הדירה כאמור בהוראות סעיף זה כפופות לאמור בסעיף 6.1 לעיל וכי אין בהן בכדי לפגוע בשימוש הסביר ו/או בגישה הסבירה לדירה ובלבד שתקבל החברה את

אישור הרשויות המוסמכות לכך ואת אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון. מובהר כי אין בכדי למנוע מהקונה את זכותו לפנות לערכאות, לרבות בזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון.

למוכרת ו/או מי מטעמה תהא הזכות לבצע הליך/כים של איחוד ו/או איחוד וחלוקה במקרקעין.

הודע לקונה כי ייתכן ובניית הפרויקט, לא תבוצע בבת אחת אלא בשלבים וכי יכול שגם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי, ימשיכו עבודות בניה במקרקעין וכן תמשכנה עבודות פיתוח במקרקעין ובסביבתם ובשטחים ציבוריים בתב"ע, עד ולא יאוחר מ 6 חודשים מקבלת טופס 4. ובלבד שיתאפשר לקונה לעשות שימוש בדירה על הצמודותיה ולא תמנע הגישה סבירה לדירה ולהצמודותיה. וכי העבודות בניית הפרויקט ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. בכל מקרה מסירת החזקה בדירה תבוצע לאחר שניתן לבנין טופס 4.

מבלי לגרוע מכל זכות הקנויה לו עפ"י חוק, מתחייב הקונה שלא להפריע, לכל תכנית ו/או הליך כאמור אך מובהר כי אין בכדי למנוע מהקונה את זכותו לפנות לערכאות, לרבות בזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון.

האמור לעיל הינו, בין היתר, בכפוף לכך שלא תהא פגיעה בזכויות הקונה בדירה, במיקומה וביעודה ע"פ חוזה זה.

הוראות סעיף זה הינן מעיקרי הסכם זה ותחשבנה כחוזה לטובת צד שלישי והפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6.7 בוטל.

6.8 עד למועד מסירת החזקה תהיה המוכרת רשאית להעביר בדירה ו/או בהצמודות השייכות לה צנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, מים, צינורות ביוב, ניקוז, הסקה, גז, צנרת מזוג אויר, כבלי טלוויזיה, וכיו"ב (להלן בסעיף זה: "המתקנים"), ללא צורך בהסכמת הקונה, בין שהמתקנים משמשים את הדירה ובין שהם משמשים דירה/ות אחרת/ות בבניין ו/או בפרויקט. לאחר מסירת החזקה מתחייב הקונה לאפשר למוכרת או למי מטעמה ו/או למוסדות ו/או לרשויות להיכנס לדירה כדי לבצע את העבודות ו/או הפעולות הנדרשות לתחזוקת, החלפת ותיקון המתקנים, והמוכרת מתחייבת לבצע עבודות אלו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ולהשיב את המצב לקדמותו עם השלמת העבודות. מוסכם כי ככל שלא יהיה ניתן לעשות כלל שימוש בדירה בעת ביצוע התיקונים תעמיד החברה דיור חלוף לפרק זמן הדרוש לתיקון. ביצוע העבודות האמורות בס"ק זה לעיל לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יעשה רק לאחר תיאום מראש מול הקונה.

6.9 אופן והיקף ביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המוכרת במקרקעין ו/או מחוצה להם, במידה ולא נקבעו או תוארו בחוזה זה ו/או במפרט ו/או במכרז, יקבעו על ידי המוכרת לפי בחירתה, בהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות.

6.10 המוכרת תבנה במקרקעין חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות התקשורת ו/או גז, בהתאם להיתר הבניה ומיקומם יצוין במפרט. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים כאמור בסעיף זה לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת בכתב לקונה. אין בהודעת המוכרת כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה הנתונות לקונה עפ"י כל דין.

## 7. תנאים לבניית ולמכירת דירות מחיר למשתכן

7.1 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו כי הדירה הינה חלק מפרויקט "מחיר למשתכן", ובד בבד עם הסכם זה הוא חותם על כתב התחייבות כלפי המשרד, בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם זה.

- 7.2 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דירה" או "משפר דיור" כהגדרת מונח זה בתנאי המכרז, וכי בהתאם לאישור המשרד המצ"ב, הוא זכה בהגרלה לרכישת הדירה לאחר שעמד בכל הדרישות על פי כל דין.
- 7.3 הקונה מתחייב שלא למכור את הדירה לפני תום 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (להלן: "המועד הקובע"), במישרין או בעקיפין, ולא להתקשר בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לפני המועד הקובע, ומצהיר כי ידוע לו שמכירת הדירה לפני המועד האמור לעיל, מהווה הפרה של תנאי זכייתו בהגרלה לרכישת הדירה, ובמקרה כאמור הוא יחוייב בתשלום פיצוי למשרד בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים). מובהר כי הקונה יהיה רשאי להשכיר את דירתו למטרת מגורים.
- 7.4 הקונה מסכים ומודע לכך, שלמען הבטחת קיום ההתחייבות האמורה לעיל, בדבר אי מכירת הדירה בתקופה האמורה לעיל, תרשום המוכרת הערת אזהרה בספריה ובשכתי רישום המקרקעין שתוקפה עד המועד הקובע כאמור לעיל.

## 8. מסירת הדירה

- 8.1 המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הדירה, ולמסור את החזקה בה לידי הקונה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה, ובלבד שעד למועד זה קיים הקונה את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם ובכלל זה תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה.
- במועד המסירה תמסור המוכרת לקונה את הוראות התחזוקה והשימוש ביחס לדירה, חתומות על ידי המוכרת.
- סמוך למועד השלמת הדירה תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.
- ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש בשנית לתאם ממועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 8.2 במועד מסירת החזקה תמסור המוכרת לקונה את הדירה כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ ואדם וחופשית מכל חוב, עיקול, משכנתא או זכויות צד שלישי, למעט כאלו שמקורן בקונה.
- 8.3 המוכרת תהא רשאית להוסיף ולהשלים את עבודות הפיתוח במשך תקופה של 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 בבניין ובכלל זה עבודות גינון, שבילים, גדרות, קירות וכיו"ב, מבלי שהדבר יחשב להפרה של הסכם זה, ובלבד שעבודות אלה לא ימנעו מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ולא ימנעו שימוש סביר בדירה על הצמודותיה, ושהעבודות יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.
- 8.4 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 8.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט

באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

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

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

8.8 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 8.4 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

8.9 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

8.10 הפיצויים הקבועים בסעיף 8.9 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

8.11 המוכרת תהיה רשאית למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני מועד מסירת החזקה המוגדר לעיל, ובלבד שבמקרה כזה תינתן לקונה הודעה לא יאוחר מ- 60 יום מראש טרם המועד החדש שהוקדם, ושבמידה והמועד הוקדם ב-60 ימים או יותר מותנית ההקדמה בכך שהקונה הסכים להקדמת המסירה כאמור (להלן: "מועד המסירה המוקדם"). הקדמת מסירת החזקה כאמור אינה פוטרת את הקונה מהשלמת קיום התחייבויותיו לפי הסכם זה, והקונה מתחייב להקדים את ביצוע התחייבויותיו בהתאם, לרבות תשלום מלוא התמורה ו/או כל תשלום אחר על פי הסכם זה.

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

- 8.13 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.14 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.15 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 8.16 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 8.17 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 8.14-8.16 לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 8.18 הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה מחמת תיקונים שעל המוכרת לבצע, ובלבד שהדירה תהיה ראויה למגורים.
- 8.19 תקופות הבדק והאחריות הנקובות בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר") תחלנה החל ממועד מסירת החזקה, אף אם לא בוצעה המסירה בפועל כאמור לעיל בסעיף 8.18.
- 8.20 בוטל
- 8.21 מוסכם כי בתקופת הבנייה של הדירה ועד למסירת החזקה בה לידי הקונה אסור לקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לדירה ו/או לבניין ו/או לפרויקט, אלא בתאום מוקדם עם המוכרת.
- 8.22 לא הופיע הקונה לקבלת חזקת הדירה במועד המסירה עפ"י הסכם זה, אף כי הוזמן לכך, יהא המוכר יהיה אחראי על שמירת הדירה כלפי הקונה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

## 9. שירותים ואחזקה

- 9.1 הקונה ינקוט לאחר קבלת החזקה בדירה בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם ביטוחם, החזקתם ושמירתם המתמדת של הדירה והרכוש המשותף על כל חלקיהם במצב תקין, מסודר וראויים לשימוש לאותן מטרות להן הם נועדו והכל בהתאם להוראות התחזוקה שמסרו לקונה כאמור בהסכם זה.
- 9.2 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות להחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות, ניהול, הפעלה, תיקון, תחזוקה, חידוש, בדיקה, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעליות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביו, בתיעול, במתקנים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הפרויקט ככל שאלו לא הוצמדו למי מהדירות. לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה. אין המוכרת רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 9.3 נציגות הבית המשותף שתיבחר על ידי הדיירים תהיה אחראית על החזקת וניהול הרכוש המשותף.
- 9.4 המוכרת תמנה את שני הקונים הראשונים בכל בניין כנציגות ולהם תימסר החזקה ברכוש המשותף ומרגע זה ואילך הם יהיו אחראים על ניהול ואחזקת הרכוש המשותף עד שתיבחר נציגות ע"י הדיירים בבניין.



10. **בדק, אחריות ותיקונים**

- 10.1 הבניין ו/או הדירה יבנו בהתאם למפרט (שלא יפחת מהמפרט המחייב כאמור בהוראות המכרז), לתשריט ולהוראותיו של חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 ושל התקנות שהותקנו מכוחו ו/או על פיו (להלן: "תקנות הבניה") בהתאם להוראותיהם בזמן הוצאת היתר הבנייה הראשון לבניין.
- 10.2 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.3 התחייבות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.6 המוכרת תבצע את התיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.7 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. 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 למוכרת בדרישה לביצוע התיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הספר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.8 בוטל.

11. **התמורה**

- 11.1 בתמורה לרכישת הדירה, זכויות החכירה בה, רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים ורישום זכויות הקונה בדירה ישלם הקונה למוכרת את התמורה, בשיעורים ובמועדים המפורטים בנספח א' להסכם זה.
- 11.2 במחיר הדירה כלולות עבודות פיתוח כפי שהן מפורטות במפרט הטכני (נספח ב' להסכם זה), כמפורט במכרז ולפי דרישת הרשויות, בין היתר, עפ"י היתר הבניה.
- 11.3 מובהר כי מחיר הדירה כמפורט בהסכם זה נקבע בהתאם להוראות המכרז.
- 11.4 התמורה צמודה למדד כמפורט בנספח א'.
- 11.5 הקונה רשאי להקדים תשלום כלשהו, ובמקרה כאמור תחושב ההצמדה בהתאם להוראות נספח א' וביחס למדד בעת התשלום בפועל.

**12. מסים ותשלומים נוספים**

- 12.1 במעמד חתימת ההסכם יחתום הקונה על טופס הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין, בנוסח כפי שיהיה בתוקף במועד החתימה. הדיווח יבוצע באמצעות עוה"ד של המוכרת.
- הקונה ישלם את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג - 1963, על פי שומה עצמית ובמועדים הקבועים בחוק.
- הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה לרישום בפנקסי המקרקעין לצורך רישום זכויותיו, בתוך 90 ימים מיום חתימת ההסכם, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה וכתנאי לה.
- 12.2 הוצאות חיבור הפרויקט והבנין לרשתות הגז, החשמל והמים בלבד יחולו על המוכרת. תשלום ו/או מתן פקדונות ככל הנדרש עבור המונים והוצאות חיבור הדירה עצמה לתשתיות לרבות גז, חשמל ומים יבוצעו ע"י וע"ח הקונה על פי חשבון שיוגש לו על ידי הגופים הרלבנטיים. הקונה מתחייב לחתום על חוזים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, חברת המים וחברת הגז לשם חיבור הדירה לחשמל, מים וגז ולאספקתם, וזאת מיד עם קבלת דרישת המוכרת לעשות כן ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.
- היה והמוכרת תתבקש ע"י מי מהגופים הרלבנטיים לשלם במרוכז עבור המונים, ישלם הקונה את התשלום עבור המונים ישירות למוכרת.
- 12.3 בוטל.
- 12.4 נטל הקונה הלוואה מובטחת במשכנתא כמפורט להלן, ישלם הקונה את הוצאות רישום המשכנתא סמוך למועד רישומה.
- 12.5 ממועד מסירת החזקה ואילך ישא הקונה בכל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים, ממשלתיים או אחרים, החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הפרויקט ו/או על הבניין ו/או על הדירה (לרבות הרכוש המשותף), בין שיחולו על מחזיק ובין על בעלים, וכן התשלומים הכרוכים באחזקתם השוטפת של הדירה ושל הרכוש המשותף על פי חלקו היחסי. מובהר כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה. אין המוכרת רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף
- 12.6 הקונה יישא במס חדש, אשר אינו ידוע במועד החתימה על חוזה זה ואשר יוטל עפ"י דין לאחר מועד זה על רוכשי דירות ו/או על בעלי דירות או בכל עליה בשיעורי המיסים, החלים עפ"י דין על רוכשי דירות, בקשר עם המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, וישלם את הסכומים הנדרשים למוכרת או לרשות

המוסמכת, הכל לפי הענין, מיד עם דרישת המוכרת. מובהר כי כאשר מיסים כאמור ו/או כל מס חדש שיחול עפ"י דין על מוכר הדירה ישלמו ע"י המוכר.

12.7 מס הכנסה ו/או מס שבח מקרקעין ו/או כל מס או היטל החלים על המוכרת בגין העסקה נשוא הסכם זה יחולו וישולמו על ידי המוכרת.

**13. הבטחת כספי התמורה**

13.1 המוכרת תבטיח את הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה עפ"י הוראות חוזה זה (להלן "הערבות") בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן - "חוק המכר דירות") בדרך של מתן ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1)2 לחוק או בדרך של פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (2)2 לחוק.

13.2 הערבות תבטל בהתאם להוראות החוק.

13.3 המוכרת תהא רשאית להחליף את הערבות בבטוחה אחרת בכפוף לסעיפים 2 ו-2א. לחוק להבטחת השקעות ולמשלוח הודעה לקונה ובכפוף להוראות המכר. עם היווצרה ו/או מסירתה של הבטוחה החלופית לידי הקונה, במועד המוקדם מבין השניים, תהא הבטוחה המקורית בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הקונה או בכל פעולה נוספת. ההוצאות בגין המצאת הבטוחה ו/או החלפתה תחולנה על המוכרת.

13.4 מוסכם בזה במפורש, כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם שייתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה. הקונה מתחייב בזה, כי לא ירשום לטובתו הערת אזהרה בגין חוזה זה.

רשם הקונה הערת אזהרה בניגוד להתחייבותו כאמור, תמחק אותה המוכרת ותהא זכאי לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח שנותן לו הקונה. הקונה יישא בכל ההוצאות שתהיינה למוכרת, בין ישירות ובין עקיפות, כתוצאה מרישום ההערה ומחיקתה, וזאת בנוסף לכל סעד העומד לזכותו עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין מובהר כי התחייבותו של הקונה כלעיל מותנית בקבלת הערבות במפורט לעיל.

13.5 מוסכם בזה במפורש, כי לפני מסירת החזקה בדירה, יפקיד הקונה את הערבויות שקיבל מהבנק ולרבות בטוחות שהוסבו לטובת צד ג', בצירוף כל תצהיר שידרש ע"י הבנק, בידיהם הנאמנות של עוה"ד כנאמנים או מי שיקבע על ידם, ועוה"ד שימונו כנאמנים לשם כך יחזירו אותן לבנק על מנת שיבטלו אותן, לאחר שיוודאו כי הקונה הופנה לרשות לצורך חתימה על חוזה חכירה ו/או נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה עפ"י חוזה זה והוצא בקשר עם הדירה "מכתב החרגה" ע"י הבנק, בנוסח המקובל על הבנק, לפיו השעבוד שרשמו ו/או ירשמו לטובתם על המקרקעין לא יחול על הדירה, עם תשלום מלוא התמורה וביטול הערבויות וכי החזקה נמסרה לידי הקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

13.6 הקונה מצהיר כי המוכר הבהיר לו לפני החתימה על ההסכם, כי לנוכח הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק") בפרויקט זה, סכום הערבות הנקוב בערבות הבנקאית שתונפק ע"י הבנק המלווה (להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: "רכיב המע"מ").

13.7 בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לקונה ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה.

13.8 ידוע לקונה, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכר, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכר באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף התמורה.

13.9 ידוע לקונה כי על המגרש נרשמה ו/או תירשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה. בנוסף, המוכר יצור שעבודים לטובת הבנק המלווה על כל זכויותיו בפרויקט ועל הסכם מכר זה.

**14. הלוואה, משכנתא וליווי בנקאי**

14.1 המוכרת מצהירה כי מימון הבניה של הפרויקט יבוצע בהתאם להנחיות הבנק המלווה, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להנחיות הבנק המלווה, כמפורט בנספח ה' להסכם זה.

**14.2 כל תשלום שישלם הקונה למוכרת על פי הסכם זה יבוצע אך ורק באמצעות פנקס שוברים של הדירה שיימסר לו ע"י המוכרת במעמד חתימת הסכם זה, לחשבון מספר [REDACTED] בסניף 436 של בנק הפועלים בע"מ (להלן: "חשבון הליווי"). הוראה זו של המוכרת הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. במקרה בו בוטל הסכם הרכישה, מכל סיבה שהיא, מתחייב הקונה להחזיר למוכרת את כל שוברי התשלום שטרם שולמו, וזאת בתוך 14 ימים מיום ביטול ההסכם.**

הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום את שמו ומספר תעודת הזהות בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

14.3 המוכרת תהיה מוכנה, לבקשת הקונה, לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק נותן השירותים הבנקאיים, או כל בנק אחר אליו יפנה הקונה, בנוסח שיאושר על ידה.

14.4 המוכרת לא תהא אחראית להסבת הערבות שניתנה לקונה אל הבנק שאינו הבנק נותן השירותים הבנקאיים וככל שבגין הסבה כזו, ככל שתינתן, תחוייב המוכרת בתשלום עמלה, תחול העמלה על הקונה והוא ישלמה כתנאי לקבלת ההסבה.

14.5 הסכמת המוכרת לחתום על כתב התחייבות לרישום המשכנתא שיטול הקונה, מותנית בכך שקודם לחתימת המוכרת שילם הקונה את כל ההון העצמי, באופן שהמשכנתא תהווה תשלום אחרון ע"ח התמורה. בכל מקרה בו יבקש הקונה לגרור משכנתא קיימת, כי אז מתן התחייבות לרישום המשכנתא הנגזרת מותנה בתשלום מלוא סכום הגרירה וכן ההון העצמי כאמור לעיל.

14.6 נטל הקונה הלוואה מובטחת במשכנתא, כתנאי לחתימת המוכרת על כתב התחייבות לרישום המשכנתא כאמור לעיל, מתחייב הקונה כי כספי הלוואה יועברו על ידי הבנק ממנו נטל את הלוואה במישרין לחשבון הליווי כהגדרתו להלן.

14.7 אין בנטילת הלוואה על ידי הקונה ו/או בהפניית הקונה על ידי המוכרת לבנק נותן השירותים הבנקאיים כדי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במועדס ובמלואם.

14.8 נטל הקונה הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את הלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.

14.9 ידוע לקונה והוא מסכים בזה כי המוכרת תשעבד ותמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק נותן השירותים הבנקאיים ותיתן לו הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.

- 14.10 בוטל.
- 14.11 בוטל.
- 14.12 בוטל.
- 14.13 ידוע לקונה כי הוא רשאי לפנות לגורם הפיננסי המלווה ולבקש אישור כי פרטי חשבון הליווי ושם הפרויקט שנמסרו לידי תואמים את הפרטים הרשומים בספרי הגורם הפיננסי המלווה, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו פארק סנטר, רח' המרפא 1, ירושלים, באמצעות מענה טלפון במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il)
- 14.14 הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, הינם כאמור במבוא להסכם זה, והוא מתחייב להודיע למוכרת ולבנק בכתב (לידי מר שמעון אדרי מרכז עסקים ירושלים באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת shimon.edri@poalim.co.il) על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

**15. שינויים ותוספות**

- 15.1 מובהר כי בהתאם לתנאי המכר, לא יעשו בדירה שינויים כלשהן למפרט הטכני, וזאת עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.
- 15.2 על אף האמור לעיל מובהר, כי הקונה יהיה זכאי לוותר על פריט או פריטים מבין הפריטים הקבועים במפרט הטכני, והמפורטים להלן, כנגד זיכוי כספי כמפורט במפרט הטכני:
- 15.2.1 ארון מטבח.
- 15.2.2 ארון אמבטיה (ככל וקיים במפרט הטכני ארון אמבטיה).
- 15.2.3 סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת).
- 15.2.4 נקודות מאור, בית תקע, נקודות טלפון.
- 15.3 בהתאם לאמור לעיל, הקונה לא יהיה רשאי לפנות למוכרת בבקשה לביצוע שינויים ו/או תוספות לעומת המפורט במפרט הטכני ובתשריט.

**16. רישום זכויות הקונה**

- 16.1 בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה במלואן ובמועדן, לרבות ביצוע כל התשלומים והתמורה שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה במלואם ובמועדם, ובכפוף להמצאת כל המסמכים שיידרש הקונה על ידי המוכרת להמציא כמפורט בהסכם זה, מתחייבת המוכרת, בתוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה או בתוך המועד הקבוע לכך בחוק המכר, המוקדם מביניהם, להמציא לקונה הפניה לחתימת חוזה חכירה מהוון עם רמ"י לתקופת החכירה כהגדרתה לעיל, בתנאים כפי שיקבעו על ידי רמ"י, ולבצע את כל הפעולות, התלויות בה כדי שחוזה חכירה ייחתם כאמור.
- 16.2 כן מתחייבת המוכרת, בכפוף להמצאת כל המסמכים שיידרש הקונה על ידי המוכרת להמציא כמפורט בהסכם זה, לרשום את הבניין, לבד ו/או יחד עם הבניינים האחרים בפרוייקט, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות, כבית משותף בפנקס בתים משותפים, וזאת במועד הקבוע לכך בחוק המכר. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של

חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר;

המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר

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

16.3 בנוסף, המוכרת מתחייבת, כי תוך 12 חודשים מרישום הבית המשותף תירשם החכירה או הבעלות בדירה, לפי נהלי והנחיות רמ"י, על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה חופשית מכל משכנתא, שעבוד, עיקול או חובות כלשהם, למעט שעבודים על זכויות הקונה או לפי בקשתו או לפי הוראתו, ובלבד שהקונה יחתום על כל המסמכים הדרושים לכך וימציא את האישורים שהוא חייב בהם לרבות מס רכישה, תעודת מיסי עירייה, וכל אישור נחוץ אחר לרבות שטרי משכנתא חתומים באם קיבל הקונה הלוואת משכנתא וכן ישלם אגרות בגין רישום המשכנתא בלבד, ככל ואלה חלות עליו. בנוסף לרישום הדירה ירשם על שם הקונה חלקו היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בחוק המקרקעין וכן חלקים אשר על פי הסכם זה זכאי הקונה להצמדתם לדירה.

"**החלק היחסי**" על פי סעיף זה יפורש - כקרוב ככל האפשר ליחס בין שטח הרצפה של הדירה (ללא הצמדות) לשטח הרצפה של כל הדירות והחנויות בבית המשותף (ללא הצמדות), בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

16.4 מוסכם בזה כי איחור ברישום הזכויות כמפורט לעיל, הנובע מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהמוכרת לא יכולה היתה למנוע את קיומן לא יחשבו להפרת התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.

16.5 המוכרת רשאית לרשום הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או על הפרויקט ו/או על הבניין ו/או על הרכוש המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר, ככל ותידרשנה להבטחת זכויות מכוח חוזי מכר ומכח הדין, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכויות מעבר ודרכי גישה משותפת למתקנים שיותקנו בפרויקט המיועדים לשמש ולשרת מספר בניינים ובכללם חניה, מתקני אשפה וכו' כמו גם בקשר עם התחייבויות כלפי רשויות מוסמכות, לרבות זיקת הנאה למעבר להולכי רגל או נסיעה ברכב בהתאם להוראות המכרז.

16.6 החלקים המפורטים להלן מוצאים מהרכוש המשותף והמוכרת תוכל להצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או לרשום כחידה או יחידות נפרדות בבית המשותף ו/או לייחדם לשימושים מסוימים ו/או לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או השטחים המשותפים ו/או המתקנים המשותפים על פי שקול דעתה הסביר ובכפוף לכל דין ו/או דרישת רשות, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר, דרך, חניה ו/או שימוש במתקנים ובמערכות שונים הקשורים בשימושם של בעלי הדירות בפרויקט, מעבר צנרת למיניה, חברות אספקת שירותים וכיו"ב. כן תהא המוכרת זכאית ליעד שטחים מן המקרקעין לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות, מכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים / דירות אחרות בפרויקט. מובהר כי לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בפרויקט ע"י החברה או ע"י מי מהרוכשים.

### השטחים המוצאים מהרכוש המשותף הם:

גינות, גג או גגות הבנין או חלק מהם למעט חלק הימנו עליו ממוקמים מתקנים משותפים, חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, מחסנים, חללים, חניה ו/או חניות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים וכן כל שטח או חלק אחר במקרקעין ו/או בבניין אשר לא נמכר בהסכם זה ו/או בהסכמים אחרים ולא הוצמד במפורש לדירה מסוימת ו/או שניתן להוציאו מהרכוש המשותף על פי דין.

כמו כן מוסכם בזאת, כי כל זכויות הבניה וכל זכות קניינית אחרת אשר ישנן ו/או אשר תהיינה בקשר עם המקרקעין ו/או בחלקים מהבניין ו/או גם בפרויקט ו/או על גגות הבניין ו/או בשטח עליו הוקם הבניין ו/או בשטחים הגובלים אל מי מהם, שמקורם בהיתר בנייה ו/או תכנית קיימים ו/או שיהיו בעתיד (בלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין) ו/או עקב שינוי בחוקי תכנון ובנייה מוצאים מהרכוש המשותף ונותרים בבעלות ובחזקת המוכרת בלבד. המוכרת רשאית להצמיד זכויותיה אלה לכל דירה ו/או יחידה אחרת בבית המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר ועפ"י כל דין. למען הסר ספק, המוכרת לא תחזיק זכויות אלה במידה ולא תהיה בעלת יחידה בבניין באופן שהזכויות יוצמדו ליחידה כלשהי על פי שיקול דעת הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות כל דין.

לאחר מכירת כל הדירות לא תשאיר המוכרת בידיה זכויות בניה נוספות ו/או עתידיות.

מובהר ומוסכם, כי המוכרת ו/או מי מטעמה רשאים לנהוג לגבי זכויות הבנייה והזכויות המוצאות מהרכוש המשותף, כמפורט לעיל, מנהג בעלים ולממש זכויות אלה בכל מועד שהוא לרבות בדרך של הוצאת היתרי בניה ו/או למוכרן כולן או חלקן ו/או ולבנות כל בניה נוספת כפי שימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר בכפוף לכל דין ולהוראות המכרז ולקונה לא תהיה זכות להפריע בכל דרך למימוש כאמור, אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות להכרעות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון. עוד מובהר כי שלא יהיה בגין האמור לעיל כדי לפגוע בדירה עצמה או בזכויות הרוכש בדירה ובהצמדותיה לפי הסכם זה, ו/או לא יהיה כדי לפגוע בשימוש הסביר ובהנאה בה ו/או בגישה הסבירה לדירה ובלבד שתקבל החברה את אישור הרשויות המוסמכות לכך ואת אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון.

הקימה ו/או בנתה המוכרת, בניה ו/או דירה נוספת/ות כאמור, תהיה המוכרת רשאית לבצע ולתקן כל רישום ובכלל זה הערות אזהרה, חכירה וזיקות הנאה ואת רישום הבית המשותף ו/או תיקון לצו הבית המשותף כמתחייב מהבנייה הנוספת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ועפ"י כל דין.

הוראות ס"ק זה הינן מעיקרי הסכם זה ותחשבנה כחווה לטובת צד שלישי והפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

16.7 הקונה מתחייב להופיע בפני כל רשות ו/או פקיד ו/או מוסד ו/או משרד עורך הדין, לשם קידום רישום הזכויות בדירה והמשכנתא, כאמור בהסכם זה, בתאריך שיקבע לכך על ידי המוכרת או על ידי עורך הדין ושתואם עמו, אם המוכרת, על אף מסירת יפויי הכוח הנזכר בהסכם זה, תדרוש הופעתו האישית של הקונה בפניהם. לא הופיע הקונה כאמור לעיל בתום 45 יום ממשלוח הודעה בכתב בדואר רשום אליו על ידי המוכרת ובמועד שתואם עמו, תזמן המוכרת את הקונה בשנית, לא הגיע הקונה גם בפעם הנוספת ויראו בכך הפרה של ההסכם ע"י הקונה ובלבד שניתנה לקונה התראה שלשית בת 21 יום למילוי התחייבות הקונה עפ"י סעיף זה. בכל מקרה לא תפקע התחייבות המוכרת לרשום את זכויות הקונה בדירה על שמו.

16.8 הקונה מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעורך הדין, לפי דרישתם הראשונה, תעודות, קבלות ואישורים המעידים כי הקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים וכל תשלום אחר שנדרש לשלמו לפי הסכם זה או על פי כל דין וכל

תעודה, קבלה, אישור ו/או מסמך אחרים שיהיה צורך בהם או שידרשו על ידי כל רשות מוסמכת בקשר להפניית הקונה לצורך רישום הזכויות בדירה והמשכנתא על שם הקונה ו/או לצורך רישום הבית המשותף. לא המציא הקונה איזה מהמסמכים כאמור לעיל גם לא בתום 45 יום ממשלוח הודעה בכתב בדואר רשום אליו על ידי המוכרת ויראו בכך הפרה של ההסכם ע"י הקונה ובלבד שניתנה לקונה התראה שלשית בת 21 יום למילוי התחייבות הקונה עפ"י סעיף זה. בכל מקרה לא תפקע התחייבות המוכרת לרשום את זכויות הקונה בדירה על שמו.

16.9 הקונה מאשר, כי ידוע לו שאסור לו לבצע כל שינוי בדירה, אלא אם קיבל היתר בניה כדין, ככל שנדרש, בין היתר מאחר וביצוע שינוי כאמור יקשה או ימנע את רישום הבית המשותף ולפיכך ביצוע שינוי כאמור יכול להשפיע על זכויות המוכרת ו/או קוני דירות אחרים בפרויקט. ויכול שיהווה גרם הפרת חוזה ביחס להסכמי רכישה בין המוכרת לקוני דירות אחרים, על כל המשתמע מכך.

16.10 הקונה מאשר כי ידוע לו כי בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, ייכלל איסור על ביצוע שינויים בפרויקט לרבות שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין ו/או הפרויקט הטעונים היתר בניה, אלא אם ניתן לגביו היתר בניה כדין.

16.11 בנוסף, תירשם הערת אזהרה בגין איסור המכירה כאמור בסעיף 5.7 לעיל על זכויות הקונה בדירה.

16.11 מובהר ומוסכם כי בכוונת המוכרת לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין, כך שתקנון זה יחליף את התקנון המצוי בחוק המקרקעין. התקנון יערך על ידי עורך הדין, ויכללו בו הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הזכויות בדירות, הוראות בדבר אחזקת הרכוש המשותף ואופן הנשיאה בעלות ובהוצאות הכרוכות בניהול ואחזקת הרכוש המשותף בהתאם לדין, קביעת ההצמדות לדירות השונות, הזכויות והרכוש המשותף וכיו"ב, והכל על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לכל דין. המוכרת תפרט את השינויים בתקנון במפרט לחוזה המכר. ככל שלא יפורטו השינויים במפרט כאמור יחול האמור בדין.

16.12 ככל שיתאפשר עפ"י הוראות המכרז והדין, מוסכם במפורש כי המוכרת זכאית להמשיך ולבנות על המקרקעין ו/או חלקי קרקע נוספים שיאוחזו עם המקרקעין בניינים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבניין ו/או בפרויקט, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות. המוכרת תהיה רשאית לשם האמור לעיל לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף, אם ירשמו, ואת חלקי הדירות בבניין וברכוש המשותף ולכלול כל בנין נוסף שייבנה, במסגרת הבית המשותף, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

הוראות ס"ק זה הינן מעיקרי הסכם זה ותחשבנה כחוזה לטובת צד שלישי והפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

**ייפוי כוח** .17

17.1 על מנת לאפשר לעורך הדין ו/או למוכרת ו/או לבנקים נותני ההלוואות לבצע את הפעולות עליהן התחייבה המוכרת בהסכם זה ואת כל הפעולות הנלוות לכך, לרבות רישום פרצלציה, בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקון תקנון, רישום הערות אזהרה וייחודן, רישום משכנתאות, חתימה על חוזה חכירה וכיו"ב וכן לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בהסכם זה שעל הקונה לבצע, לרבות, אך לא רק, חתימה על כל הסכמה אשר תידרש לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בסעיפים 6.6, 16.3 לעיל וכן לשם מתן הסכמה (ככל שתידרש) להעברת ו/או שעבוד זכויות במקרקעין בידי המוכרת, מתחייב הקונה לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המופיע בנספח ד' להסכם זה. ככל וידרש הקונה לחתום על יפוי כוח נוסף יחולו העלויות בגין ייפוי הכח הנטוריוני על המוכרת.



17.2 ייפוי הכוח ישמש בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, אין במתן ייפוי הכוח כדי לפטור את הקונה מקיום מלוא התחייבויותיו לפי הסכם זה בעצמו.

**18. העברת זכויות על ידי הקונה**

18.1 עד ובכפוף למסירת החזקה בדירה בפועל וביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, וחלוף 5 שנים ממועד מתן טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה לצד שלישי כלשהו למעט לטובת בנקים למשכנתאות שיעמידו לקונה הלוואה מובטחת במשכנתא.

18.2 כל עוד לא נחתם חוזה חכירה בין הקונה לרמ"י, ולא חלפו 5 שנים ממועד הנפקת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם, אסור לקונה להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו בדירה ו/או לפי הסכם זה לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידיים שבשליטתו, בין בשלמותן ובין בחלקן.

18.3 מובהר בזה כי עד לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, תנהל המוכרת, במישרין או באמצעות עורך הדין, את רישום הזכויות, כאילו היא "חברה משכנת" במשמעות המקובלת למונח זה ברמ"י ועל כן לצורך העברת זכויות הקונה יש למלא אחר התנאים הקבועים להלן.

18.4 מבלי לגרוע מזכות הסירוב המוקנית לה לעיל, תיתן המוכרת את הסכמתה להעברת זכויות הקונה בדירה רק לאחר מילוי כל התחייבויות הקונה עד למועד ההעברה, ולאחר שחלפו 5 שנים ממועד מתן טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם ולאחר שהקונה ו/או הנעבר, לפי העניין, יבצעו את כל הפעולות שלהלן וימציאו למוכרת את כל המסמכים והאישורים המנויים להלן:

18.4.1 העתק נאמן למקור של ההסכם שבין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת הזכויות בדירה.

18.4.2 אישור לרישום בפנקסי המקרקעין על תשלום מס רכישה על ידי הקונה בגין הסכם זה.

18.4.3 אישור לרישום בפנקסי המקרקעין על תשלום מס שבח מקרקעין, מס מכירה ומס רכישה ו/או פטור ממיסים אלה לפי העניין, בגין ההעברה מן הקונה לנעבר.

18.4.4 הקונה ימציא אישורים מאת כל הרשויות המוסמכות כי סולקו כל תשלומי החובה, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים בגין ההעברה וכן אלו המגיעים להן עד למועד ההעברה וכי אין להן התנגדות להעברת זכויותיו של הקונה בדירה.

18.4.5 אישור מאת הבנק ממנו נטל הקונה הלוואה, אם נטל, המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה או נגררה במלואה, כי כל תנאיו של הבנק להעברת זכויות הקונה קוימו במלואם, וכי המוכרת משוחררת מהתחייבותה כלפיו לרישום משכנתא.

18.4.6 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות, בנוסח שיקבע על ידי המוכרת.

18.4.7 הנעבר ימציא, במעמד החתימה על כתב העברת הזכויות, יפויי כוח נוטריוני בנוסח המופיע כנספח ד' להסכם זה.

18.4.8 אישור מאת נציגות הבית המשותף כי שולמו כל חובות הקונה בגין אחזקתם וניהולם השוטפים של הבניין והרכוש המשותף.

18.4.9 הנעבר יחתום על תקנון הבית המשותף, אם קיים כזה.

18.4.10 כל מסמך אחר הנדרש לביצוע העברת הזכויות.

18.5 בוטל.

18.6 בגין הטיפול בהעברת הזכויות מהקונה לנעבר ישולם למוכרת תשלום בהתאם לתעריף "החברה המשכנת" אך בכפוף לקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

18.7 המוכרת תהא רשאית להעביר לאחר/ים את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, ללא צורך בהסכמתו של הקונה ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה ושהמוכרת תיוותר ערבה למילוי כל התחייבויותיה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

## 19. הפרות ותרופות

### 19.1 הפרה יסודית

19.1.1 הפרת הסעיפים 5, 7, 16.9, 17, 18 ואיחור בביצוע תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה על נספחיו, תחשב להפרה יסודית של הסכם זה רק לאחר שניתנה לרוכש אורכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים ממועד מתן הארכה לתיקון, כמובנה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, ותקנה למוכרת זכות לביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים המוקנים למוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין.

19.1.2 קודם לביטול ההסכם בגין הפרתו היסודית על ידי הקונה, תיתן המוכרת לקונה התראה נוספת בכתב לתיקון ההפרה. לא תיקן הקונה את ההפרה בתוך 7 ימים מקבלת ההתראה כאמור יתבטל הסכם זה מאליו בחלוף 7 הימים, מבלי שהמוכרת תהא חייבת ליתן לקונה כל הודעה נוספת.

19.2 בכפוף להוראות הדין הפר הקונה הוראה אחרת של הסכם זה הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 ימים מקבלת דרישתה של המוכרת לעשות כן, תהא המוכרת רשאית, אך לא חייבת, להודיע לקונה על כוונתה לבטל את ההסכם בגין הפרתו. נתנה המוכרת הודעה על כוונתה לבטל את ההסכם יתבטל ההסכם מיד עם הגעת הודעת המוכרת לקונה.

19.3 במקרה שהמוכרת תבטל הסכם זה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

19.4 מובהר כי אין בפיצוי הקבוע בסעיף 19.3 לעיל כדי למנוע מן המוכרת לתבוע מן הקונה את הנזקים הישירים והעקיפים בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו לה בשל הפרת ההסכם על ידי הקונה ו/או ביטולו בגין הפרה זו, לרבות פניה לערכאות.

19.5 המוכרת תהא רשאית לקזז את הסכומים המגיעים לה מכל סכום ששולם לה על ידי הקונה, תוך מתן הודעת קיזוז.

19.6 בוטל הסכם זה על פי קביעת בית משפט מוסמך לאחר שנמסרה החזקה בדירה לידי הקונה, יהא הקונה חייב לפנות את הדירה מכל אדם ו/או חפץ ולמסור את החזקה לידי המוכרת, בתוך 30 ימים ממועד הביטול או במועדים הקבועים בקביעת בית המשפט, לפי המאוחר.

19.7 בוטל ההסכם, יתרת הכספים ששולמו על ידי הקונה למוכרת, אם תוותר יתרה כזו, תושב על ידי המוכרת לקונה לא יאוחר מ- 45 יום ממועד ביטול ההסכם או ממועד פינוי הדירה ע"י הקונה, לפי המאוחר מביניהם, בערכו הריאלי, בצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בכפוף לאמור להלן.

19.8 בוטל.

19.9 כל סכום שלא שולם על ידי הקונה במועדו, כמתחייב מהוראות הסכם זה, ישא הקונה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום. מובהר, כי שיעור ריבית הפיגורים יהיה הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה (למשל איחור בביצוע תשלום הפיצויים המוסכמים בגין איחור במסירה).

19.10 בוטל ההסכם, יחזיר הקונה למוכרת לאלתר כל בטוחה שקיבל ממנה כאמור לעיל ויחתום על טופס הצהרה למיסוי מקרקעין על ביטול העסקה, והמוכרת תהא רשאית לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח הנוטריוני, ככל שיידרש.

19.11 בוטל.

## 20. עורכי הדין

20.1 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכרת מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה על ידי עורכי הדין, כי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה וכי הקונה זכאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר מטעמו.

20.2 הקונה מאשר כי לא שילם ולא נתבקש לשלם תשלום כלשהו בגין שכר טרחת עורכי הדין, למעט סך השווה ל-0.5% תוספת מע"מ מהתמורה לפי הסכם זה בתוספת מע"מ או סך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, לפי הנמוך מבין הסכומים, שאינו חלק מהתמורה ושישולם ישירות לידי ב"כ המוכרת במעמד חתימת הסכם זה, בגין רישום הבית המשותף והעברת הדירה על שמו כאמור בחוזה זה וזאת בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה - 2014.

20.3 הקונה מצהיר כי הוא מוותר על טענה לפיה יש בפועל של עורכי הדין בכל הנוגע להסכם זה, לרבות בעניין רישום הזכויות על שם הקונה, כדי למנוע מעורכי הדין מלייצג את המוכרת בכל הקשור לסכסוך או מחלוקת שיתעוררו, ככל שיתעוררו, בנוגע להסכם זה, לרבות במחלוקות מולו.

## 21. הוראות שונות

21.1 הסכם זה יכנס לתוקף, עם חתימת הצדדים.

21.2 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

- 21.3 כל שינוי, ביטול או תוספת להסכם זה לא יעשו ולא יכנסו לתוקף אלא בכתב ובחתימת הצדדים.
- 21.4 אין תוקף לכל שינוי של ההסכם ו/או ויתור על דרך התנהגות, והימנעות המוכרת משימוש בזכויותיה לפי הסכם זה לא תחשב לויתור על זכויותיה כאמור.
- 21.5 במידה והקונה הינו תושב חוץ עליו לקיים בעצמו ובאחריותו המלאה והבלעדית את כל הוראות הדין המתייחסות לרכישת נכס מקרקעין בישראל.
- 21.6 המוכרת תהא רשאית לשלם במקום הקונה כל חוב שחובת תשלומו חלה על הקונה לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין ואשר לא שולם על ידו במועד ובלבד שהסכום האמור מעכב את התקדמות הפרויקט. הסכום ששולם על ידי המוכרת יוחזר לה על ידי הקונה בצירוף הצמדה ו/או ריבית כמפורט בסעיף 19.9 לעיל. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 21.7 במקרה והקונה, כמובנו בהסכם, מונה יותר מאדם אחד, הרי שכל זכות שתהא למוכרת כנגד אחד מיחידיו תקנה לה זכות זהה כנגד כל יחיד הקונה - כולם, חלקם או מי מהם, לרבות זכות לביטול ההסכם.
- 21.8 האמור בהסכם בלשון יחיד- אף בלשון רבים במשמע וכן להפך. האמור בהסכם בלשון זכר- אף בלשון נקבע במשמע וכן להפך.
- 21.9 הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למגורים בלבד.
- 21.10 חוזה זה אושר ע"י משרד השיכון והבינוי כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 21.11 כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא תשמשנה מקור לפרשנותו.
- 21.12 כתובות הצדדים הינן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום. לאחר מסירת החזקה תהא כתובתו של הקונה - בדירה. מובהר כי הבטוחה לפי חוק המכר תישלח לקונה לכתובת האמורה.
- 21.13 קביעת בית משפט בדבר פירושה ו/או תוקפה של הוראה מהוראות הסכם זה לא יהיה בה בכדי להשפיע על פירושן ו/או תוקפן של יתר הוראות הסכם זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**הקונה**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**המוכרת**