

חוזה מכר – דירת מחיר מופחת

שנערך ונחתם ביום ____ בחודש _____ בשנת 2024

בין
קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ
ח.פ. 512828492
מרח' ניסנבאום 37, בת ים
(להלן: "החברה")



מצד אחד

לבין
ת.ז. _____ חלק בממכר: _____
ת.ז. _____ חלק בממכר: _____
דוא"ל: _____
טלפון: _____
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")
(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הקונה גם בממכר)

מצד שני

הואיל: והחברה הינה בעלת הזכויות (לפי הסכם חכירה מהוון) במקרקעין כהגדרתם להלן;
והואיל: והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש את הבניין, כהגדרתו להלן;
והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהחברה את זכויותיה ב- דירה: _____, קומה: _____, בנין: _____ פרויקט "UP VIEW" בלוד, מגרשים 121 ו-122 לפי תכנית תמל/1064 ותמל/1064/א;
והואיל: והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות לתכנית דירה במחיר מופחת של "חסר דירה" או "משפר דיור" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

פרשנות

1. מבוא:
 - 1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפירושו.
 - 1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.3 נספחים לחוזה זה:
 - 1.3.1 נספח "א" - מפרט מכר ותוכניות מכר;
 - 1.3.2 נספח "ב" - נספח תנאי תשלום;
 - 1.3.3 נספח "ג" - נספח הבנק [יצורף לקראת חתימת הסכם ליווי];
 - 1.3.4 נספח "ג' 1" - תוספת לחוזה בדבר ליווי בנקאי;
 - 1.3.5 נספח "ד" - ייפוי כוח בלתי חוזר;
 - 1.3.6 נספח "ה" - בוטל;
 - 1.3.7 נספח "ו" - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו אינם בגדר קרוב של החברה;
 - 1.3.8 נספח "ז" - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים;
 - 1.3.9 נספח "ח" - נספח שינוי מחיר בהתאם להיתר בניה;
 - 1.3.10 נספח "ח' 1" - נספח היעדר היתר בניה;
 - 1.3.11 נספח "ט" - נספח הגנת הפרטיות;
 - 1.3.12 נספח "י" - כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכר;

- 1.3.13 **נספח "יא"** – נספח אשפה ;
- 1.3.14 **נספח "יב"** - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "דירה במחיר מופחת" ;
- 1.3.15 **נספח "יג"** - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג' ;
- 1.3.16 **נספח "יד"** - טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת ותוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין ;
- 1.3.17 **נספח "טו"** - נספח הצמדת חניית נכה ;
- 1.3.18 **נספח "טז"** - עדכון לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.

2. בחוזה זה :

- "המכרז"**
מכרז מס' מר/300/2020 במסלול "מחיר מופחת", של רשות מקרקעי ישראל, "נופי בן שמן" בלוד.
- "החלקה"**
גוש : 7350 חלקות 31 ו-32.
- "המגרש"**
מגרשים 121 ו-122 על פי תוכניות תמל/1064 ותמל/1064/א הכלולים בחלקה ובסביבתה, בגבולות כמתואר ב**נספח "א"**.
- "המקרקעין"**
המגרש וסביבתו.
- "הפרויקט"**
הבניין ובנייני מגורים נוספים, מבני ציבור, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין.
- "הבנק"**
ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
- "התב"ע"**
תוכנית או תוכניות החלות על המקרקעין וסביבתם על כל שינוי בהן מעת לעת.
- "הבניין"**
הבית המפורט ב**נספח "א"**.
- "הממכר"**
הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט (להלן : **"הדירה"**) לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה והוצמדו, הכול כמפורט ב**נספחים "א" ו- "ב"**.
- "המפרט"**
המפרט המצורף לחוזה זה **נספח "א"** לרבות התוכניות המצורפות לו, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב מכוח המכרז.
- "רכוש משותף"**
כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפיו או כלליו אשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכול בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן : **"חוק המקרקעין"**).
- "הבית המשותף"**
המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניין אשר ירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.
- "הלשכה"**
לשכת רישום הסדר ומקרקעין.
- "הקבלן"**
קבלן הבניה הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבניית הבניין בעל רישיון וסיווג כדין.
- "רמ"י"**
רשות מקרקעי ישראל.
- "מגבלת המכירה"**
הקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד שלישי (לרבות התחייבות להעברת זכויות עתידית) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם.

התקשרות הצדדים

3.

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהווונות בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מתחייב בזאת, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה מכר זה.
- 3.3 הקונה מתחייב כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת במחיר מופחת. כמו כן מצהיר הקונה, כי לא רכש דירה אחרת במסגרת תכנית מחיר מופחת.
- 3.4 מובהר בזאת כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב ממשהב"ש, בכל שלב עד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפיה, במעמד חתימת הסכם המכר הקונה לא היה "חסר דירה" כאמור, (בין אם הקונה לא היה זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דירה" ביום חתימת חוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות), מסכים הקונה שהחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין בטול כאמור, וכי הקנס בסך ₪ 450,000 (במילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) על ידי המדינה, יושט על הקונה בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בהתאם לסעיף 24 להלן.
- 3.5 הקונה מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.
- 3.6 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.
- 3.7 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מ"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.
4. ניתנה לקונה האפשרות לבקר במקרקעין, במגרש, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכן ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, ולמצוא את הנ"ל מתאים למבוקשו. הקונה מודע למצבם של המקרקעין במועד חתימת חוזה זה. ואין לו כל טענה נכון ליום חתימת הסכם זה בנוגע למצבם של המקרקעין כאמור. הודע לקונה כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של התחייבויות הקונה הרלוונטיות, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין בננה/יבנה והממכר יימסר לו והזכויות בו תרשמה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

בניה

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הממכר בהתאם לתב"ע, להיתרי הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ועפ"י ההיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 לא תחשבנה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הממכר במועד ובדרך הקבועה בסעיף קטן 24.3 להלן וזאת בלבד.
- מובהר בזאת, כי במקרה בו קיימת סתירה ו/או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה להוראות המפרט ולתוכניות המכר, תגברנה תוכניות המכר. למען הסר ספק, במקרה בו קיימת סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות החוזה והמפרט, תגברנה הוראות המפרט. האמור בסעיף זה יחול למעט במקרה בו יקבע מפורשות אחרת בגוף החוזה.

מסירת הממכר

7. מסירת הממכר :

7.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם, לאחר שהתקבל טופס 4 לדירה, ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.4 להלן), כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ ונקי מכל זכות לטובת צד שלישי כלשהו, למעט המשכנתא אשר תירשם לטובת הרוכש ולבקשתו וזאת במועד שיודע לקונה ע"י החברה בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 14 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח "ב"** לחוזה זה ובכל מקרה בתיאום מראש (להלן: **"תאריך המסירה"**) בכפוף לאמור **בנספח "ב"**.

החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני תאריך המסירה שהוקדם. הקדמת תאריך המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

מובהר כי בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ושעבודים ו/או משכנתאות שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.10 לחוזה זה, תימסר החזקה בממכר לקונה כשהוא נקי מכל משכנתא ו/או זכות צד ג' אחרת.

7.2 איחור במסירה :

7.2.1 איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.2.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הממכר, 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. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הממכר. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.2.3 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה 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 היודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.2.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הממכר.

7.2.5 במקרה שדחיית מועד המסירה (שאינה בגין מעשה או מחדל של הקונה ו/או בנסיבות כאמור בסעיף 7.2.2 לעיל) לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 7.2.1 לעיל), יהיה הקונה 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.

7.2.6 לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: **"מועד המסירה החוזי"**), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

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

7.2.6.2 סכום השווה לדמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבודה התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

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

7.2.7 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.2.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.2.8 הוראות סעיפים קטנים 7.2.6.37.2.6 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

7.3 בהקשר זה, מובהר כי תינתן לקונה הודעה מוקדם ככל הניתן, לבצע את הבחירות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט (להלן: **"הבחירות"**) ועל הקונה יהיה לבצע את כל הבחירות עד ולא יאוחר מ-30 ימים ממתן הודעת החברה. ככל והקונה לא ביצע זאת במהלך התקופה כאמור, החברה תשלח לקונה הודעה נוספת בדבר השלמת ביצוע הבחירות, במסגרתה יתבקש הקונה לבצע את הבחירות תוך לא יאוחר מ-15 ימים ממועד שליחת הודעה הנוספת הנ"ל. ככל שהקונה לא השלים את ביצוע הבחירות מול החברה, תהיה החברה (ו/או באמצעות מי מטעמה) רשאית לבצע את הבחירות עבור ובמקום הקונה, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז, ובלבד שמסרה החברה לקונה התראה על כך בהודעתה השנייה.

7.4 הממכר יחשב כראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח ו/או עבודות הקשורות להקמת מבני ציבור (ואשר מבוצעות על ידי החברה ולא קיימת מניעה להשלמתן אשר קשורה ברשויות השונות), במגרש ו/או במקרקעין, ובלבד שהעבודות אלה יושלמו בתוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר, ולא ימנעו שימוש סביר בממכר למטרת מגורים לרבות גישה סבירה ובטוחה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת החשמל, המים, הביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. החברה תהא רשאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדי) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה ומסירתה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בניית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים ובלבד שפעלה החברה בהתאם להוראות כל דין ו/או בהתאם להוראות המכרז מר/300/2020 ו/או בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון.

7.5 קבלת הממכר:

- 7.5.1 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.37.4 לעיל ובלבד שהממכר יהא ראוי למגורים ולא יהיו בו ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.
- 7.5.2 סמוך למועד השלמת הממכר תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: **"המועד הנדחה"**).
- 7.5.3 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**).
- 7.5.4 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.5.5 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.
- 7.5.6 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 7.5.7 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.5.8 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.5.5, 7.5.6 ו- 7.5.7 בפרוטוקול המסירה.
- 7.5.9 החברה תדאג לתקן את המצוין בפרוטוקול המסירה ואשר יוסכם על ידי הצדדים כליקוי/פגם בתוך זמן סביר בהתאם להוראות החוק.
- 7.5.10 קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה תהווה ראייה כי הממכר נמסר לקונה (מבלי לגרוע מזכויות הקונה בהתאם להוראות חוק המכר).
- 7.5.11 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה ולאחר שניתנו לו ההודעות כאמור זה לעיל ולאחר מועד המסירה הנדחה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה בקונה ו/או שקיימת אי התאמה מהותית בין הדירה לבין המפרט והתוכנית הסופית שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בממכר במועד המסירה הנדחה ויחולו עליו כל התשלומים הנובעים מהחזקה בממכר החל מאותו מועד, ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בממכר, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הממכר וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה.
- 7.5.12 בכפוף לאמור בסעיף 7.5.10 לעיל, במקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, וגם לא במועד המסירה הנדחה הקונה יחויב בכל החובות המוטלים עליו בעניין הוצאות החזקת הממכר, הבניין והרכוש המשותף וזאת ממועד המסירה ובכפוף לכל דין.
- 7.5.13 עד ולא יאוחר ממעמד המסירה תינתנה לקונה הוראות תחזוקה, בכתב עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה בנסיבות העניין כשהן חתומות על ידה, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים

בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל הוראות התחזוקה כדלעיל ולפעול בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בממכר ו/או שיגרמו לסביבתו ואשר ניתן היה למנועם ע"י מילוי ההנחיות סבירות ו/או אזהרות סבירות כדלעיל, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או החלפתם ו/או לדרוש פיצוי כלשהו בגינם והכל מבלי לגרוע מהוראותיו של חוק המכר.

7.5.14 כל האמור בסעיף קטן 7.5 זה יחול בכפוף לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**").

8. מסירת הרכוש המשותף:

8.1 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין לא נעשה כן עד למועד האמור תהיה זכאית החברה למנות נציגות של רוכשי חלקים בבנין באופן שייבחרו על ידה ובלבד שיהיו לפחות שלושה נציגים (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"),

8.2 בהתאם לאמור בסעיף 8.1, הנציגות ו/או מקבלי הרכוש המשותף חייבים לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור תפעל הנציגות ו/או מקבלי הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבנין וכל פעולה שתעשה על ידם תעשה אף בשמו של הקונה ותחייבו והכל בכפוף לכל דין. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבנין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.3 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למקבלי הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

8.4 חלקים ברכוש המשותף לבנין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה בסמוך למסירת הדירה הראשונה בבנין ו/או יימסרו על ידי החברה בהדרגה, לרבות לפני מועד מסירת הממכר לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הממכר. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, אלא בכפוף להוראות הדין.

8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבנין בו יהא הממכר, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה מקבלי הרכוש המשותף בבנין או בבניינים אחרים במגרש אשר ייקבעו כגורם מקבלי רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבנין הראשון שיאוכלס. מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.

8.6 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף החל ממועד מסירתו עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובתנאי סעיף 10 להלן.

רישום

9.1 החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הממכר במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף להוראות המכרז ובהתאם להוראות כל דין לרבות חוק המכר דירות.

- 9.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בפנקסי המקרקעין בעלות או חכירה מהוונת על הממכר, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "**חוזה החכירה**"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין ובכפוף להוראות הדין והמכר.
- 9.3 ככל והזכות בממכר הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה בתוך 14 ימים על פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף כנספח "ד", ככל שהרוכש לא יענה לדרישת החברה דלעיל.
- 9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.
- 9.5 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה, לפי המאוחר.
- במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 21 ימים מקבלת הדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, החברה תהיה רשאית לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה והכל מבלי לגרוע מזכויות החברה בהתאם להוראות כל דין.
- 9.7 בחישוב תקופות הרישום האמורות כאמור בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב סיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.
- 9.8 החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשם ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה.
- 9.9 למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות במחיר מופחת, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו.
- 9.10 הקונה מצהיר ומאשר כי הובהר לו שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בממכר הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה. כאמור וכמפורט בסעיף 23 לחוזה זה.

אחריות לפגמים

- 10.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה

בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

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

10.3 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

10.4 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרכוש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצבה ממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.5 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר במקביל העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע התיקונים 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.

10.6 ביצוע תיקונים:

10.6.1 החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה במהלך תקופת הבדק בתוך זמן סביר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת, והכל תוך זמן סביר.

10.6.2 באם אי ההתאמה תחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את אי ההתאמה בהקדם האפשרי, בתיאום מראש ובהתאם לאופי אי ההתאמה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות חוק המכר.

10.6.3 החברה מתחייבת להשיב המצב לקדמותו בסיום התיקון.

10.7 הוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.6 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

10.7.1 תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף למקבלי הרכוש המשותף בפרויקט.

10.7.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הממכרים בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הממכרים בבניין ביחד או על ידי מקבלי רכוש המשותף או על ידי נציגותם החוקית.

המחיר

- 11.1 בתמורה לממכר וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב ב**נספח "ב"** כמחיר הכולל (לעיל ולהלן: "**מחיר הממכר**") וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב ב**נספח "ב"**.
- 11.2 מובהר כי מחיר הממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו ב**נספח "ב"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.
- 11.3 מחיר הממכר יעודכן כמפורט ב**נספח "ח"** לחוזה זה בעניין "שינוי במחיר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל".
- 11.4 בנוסף למחיר הממכר, ישלם הקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 6,287 ₪ (ובמילים: ששת אלפים מאתיים שמונים ושבעה ש"ח) שהם 5,374 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים שלוש מאות שבעים וארבעה ש"ח) בתוספת מע"מ כדין. או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר – לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הממכר, בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין" (כהגדרתם להלן), בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 029 להלן.
- 11.5 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הקונה

12. בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":
- 12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הממכר, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה של ערבות בנקאית לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה**"). יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדיון, ועלותם תחול על החברה.
- 12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות
- 12.3 ככל ובמועד מסירת הממכר לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שייבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: "**הנאמן**"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:
- 12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.
- 12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידי הנאמנות.
- 12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, אך ורק לאחר קיום התנאים המצטברים להלן: לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הממכר או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בממכר, וקבלת מכתב החרגה סופי (שלושת התנאים במצטבר).
- 12.4 בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.
- 12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות, לרבות סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת הערבויות, תחול על החברה ואולם במקרה כי הקונה עיכב ו/או יעכב ו/או מנע ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ביטול הבטוחה לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.
- 12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, למעט הערת אזהרה מפורטת אשר תיוחד לממכר, והכל בתנאי שנמסרה לקונה בטוחה – מסוג ערבות או פוליסת ביטוח - על פי חוק הבטחת השקעות. לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה על פי כל דין לרבות חוק הבטחת השקעות ולייחד הערת האזהרה ככל שתירשם

כאמור למגרש בלבד עם גמר רישום הפרצלציה, ולממכר בלבד עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט כבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.

12.7 הודע לקונה כי יפוי הכח הנזכר בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.

12.8

12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק המצורף **כנספח ג**, בשינויים המחויבים.

12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הממכר (להלן: **"הגורם המממן"**), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים כפי שיוסכמו בין החברה והגורם המממן, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם לפחות 100,000 ₪ מהתמורה במימון עצמי, בהתאם להוראות בנק ישראל, כפי שיחולו בעת התשלום. עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.

12.8.3 העברת זכויות בממכר ע"י הקונה, בכפוף להגדרת "מגבלת המכירה" במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק וזאת עד לרישום זכויות הקונה בממכר, ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.

12.8.4 למען הסר ספק, מובהר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של הפרויקט (נספח ג) ככל ומצורפת בזאת לחוזה זה הינה לשם הדוגמא בלבד והיא תחייב את החברה בשינויים המחויבים רק אם וככל שיחתם הסכם ליווי עם הבנק. עד אשר ייחתם על ידי החברה והבנק הסכם ליווי, יחולו הוראות הנספח בדבר בטוחות המצורף לחוזה זה **כנספח ג'1**, וכל האמור בחוזה זה ונספחיו יחול בהתאמה הנדרשת.

תשלומים ומיסים

13.

13.1 התשלומים הבאים (להלן: **"התשלומים החלים על הקונה"**) יחולו על הקונה וישולמו על ידו תוך 14 יום מיום דרישת המוכר או מהיום הנדרש עפ"י דין:

13.1.1 **תשלום עבור מונים דירתיים למים וגז (במידה שיהיה בכפוף להוראות המפרט) ובכלל זה, תשלום עבור התקנת מונה דירתי וחיבור רשת הגז (ואביזרים כמקובל בחברת הגז ככל והקונה יבחר להתחבר לרשת הגז) לממכר והתקנתם לדירה בלבד. התקנות מונים אלה תעשנה לפי הזמנת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. מובהר כי נכון למועד חתימת חוזה זה, עלות מונה חשמל דירתי לא חל על החברה אלא במסגרת תשלום חודשי של הקונה ישירות לחברת החשמל. ככל ויחול שינוי לעניין זה, החברה תהא רשאית לגבות מהקונה את עלות מונה החשמל הדירתי. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אולם לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור בכפוף לאסמכתאות, עד לא יאוחר ממועד המסירה בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה ועד למועד השבת הכספים ע"י הקונה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין לרבות תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל יחול על החברה.**

13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או

בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמס כאמור יוטל על רוכש דירה ו/או הקונה על פי הדין בלבד.

13.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל:

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי שירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: **"המיסים"**) החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או בקשר אליו ועל פי כל דין. מובהר כי נכון ליום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ אגרות והיטלים עירוניים וכו'.

חלק יחסי מהמיסים כאמור לעיל אשר יחולו על הרכוש המשותף לרבות חלקים בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הממכר לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל הצמדות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט, לפי העניין.

הקונה מתחייב לבצע החלפה של המחזיקים בממכר בכל הרשויות הרלוונטיות בתוך 14 ימים ממועד מסירת החזקה בממכר. ידוע לקונה כי ככל ולא תבוצע ההחלפה כאמור לעיל, החברה תהא רשאית לבצע את ההחלפה במקומו, ולחייבו בכל תשלום אשר נדרשה לשאת בגין ביצוע ההחלפה בתוספת ריבית והצמדה, בהתאם להוראות הסכם זה.

13.2 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממכר לשטח כלל יחידות הדיור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (בהתאם להוראות הדין) אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בפועל בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.5.12 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

13.3 **החברה באמצעות באי כוחה תדווח לרשות המיסים גם עבור הקונה בגין עסקה זו וזאת בהתאם למידע אותו ימסור הקונה באמצעות הצהרה חתומה ע"י עו"ד מטעמו, והכל בהתאם למפורט בנספח "יד"** וכן על הקונה לשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ולתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.

13.4 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה לאחר חתימת חוזה זה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור בתוך 14 ימים מדרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.5 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל ההשבחה שיווצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הממכר ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הממכר.

13.6 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הממכר.

14. הוצאות פיתוח:

14.1 מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הממכר לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הממכר, ולא יידרש בגין תשלום נוסף.

14.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לממכר, שתתקבל לאחר מועד חתימת חוזה זה או היתר הבניה, לפי המאוחר מבניהם, שאיננה חלה על החברה מכוח הוראות המכר ו/או הדין, כגון הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים

שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, בויב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "**עבודות פיתוח נוספות**") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועדס את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, וזאת אף אם עילתם טרם מועד המסירה.

14.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובהר:

14.3.1 כל הוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות להקמת הממכר יחולו על החברה בלבד.

14.3.2 דרישת התשלום לא תהיה עקב יוזמה של החברה.

ריבית פיגורים

15. מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום השביעי (7) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**"). יובהר, כי ככל ותשלום ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם עמלות ו/או הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים.

על אף האמור לעיל, וביחס לתשלום הפרשי הצמדה שחב בהם הקונה על פי הסכם זה, מוסכם כי לצורך חיוב הקונה בריבית פיגורים, איחור בתשלום הפרשי ההצמדה יהווה הפרה רק במקרה בו איחר הקונה בתשלום הפרשי ההצמדה איחור העולה על 14 ימים (שאז יחויב הקונה בריבית פיגורים על הפרשי ההצמדה החל מהיום השביעי לאיחור כאמור לעיל).

האמור יחול בהתאמות ובשינויים המחויבים גם על תשלומים אותם החברה נדרשת לשלם לקונה, ככל ויהיו כאלה.

ייפוי-כח

16.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשני העתקים, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן **כנספח "ד"** וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.

16.2 בבצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שיפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.

16.3 מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויותיו של הקונה בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

שינויים

17.1 לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת ו/או המוכרת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בניה כדין בגין השינויים ובין לאו, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.

17.2 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט כמפורט במפרט המכר, רכיבים אלו יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הממכר.

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע לזיכויים, בנוסח המקובל בחברה, עד ולא יאוחר המועד הנקוב בסעיף 3(ה) לחוק המכר דירות ו/או עד לחתימת הסכם זה לפי המאוחר, והחברה תאשר את קבלתו בכתב.

17.3 הוראות סעיף 17 זה הינן יסודיות בחוזה זה.

הזכויות בבניין ובסביבתו

18. הוראות חוזה זה וכן הוראות כל חוזים אחרים שנחתמו או שיחתמו עם קונים אחרים מהחברה, הוראות כל חוזים אחרים שהחברה קשורה או שתהיה קשורה בהם, כל התחייבויות שהקונה או אחרים קבלו על עצמם וכל תכנית בנין ערים אינם יוצרים תכנית בנין (Building Scheme), אינם מגבילים את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאלה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה והכל בכפוף להוראות הדין הקוגנטי והמכרז.

18.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה במסגרת מחיר מופחת על כל קונה אחר במקרקעין.

18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה במסגרת מחיר מופחת.

18.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות והתנאות המתייחסות למקרקעין בין אם הוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם יוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו, והכל בכפוף להוראות כל דין.

18.4 להסרת ספק מובהר בזאת כי החברה אינה מחויבת כלפי הקונה בכל צורה שהיא לאכוף כלפי דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים כל הוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימם.

מובהר כי סעיפים 18.1, 18.2, 18.3 ו- 18.4 יחולו בכפוף להוראות המכרז.

19.

19.1 הוראות נוספות:

19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בממכר, בבניין וברכוש המשותף. ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו, והכל מבלי לגרוע מחובות החברה בהתאם להוראות החוזה, המכרז ועפ"י כל דין.

19.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתינתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר לפי שיקול דעתה הסביר. ובלבד שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרויקט.

19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה ובלבד שהממכר (יחידת הדירור עצמה על הצמדותיה) ייבנה בהתאם להוראות חוזה זה החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על החלקה/המגרש לפי התב"ע. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות סעיף 6 לעיל. הודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה

לתחום חניה סמוכה ולקונה אין ולא תהיה כל טענה בקשר לכך. ובלבד שהחניה תהיה תואמת להיתר הבניה ולמפרט.

19.1.4 ידוע לקונה כי החברה רשאית להעביר דרך קירות הממכר, עד למועד מסירת החזקה, ו/או הרכוש המשותף כל תשתית שהיא ובכלל האמור תשתית המשרתת שטחים נוספים בפרויקט ו/או את מבני הציבור, לרבות כאלו המצויים בבניינים ו/או מבנים סמוכים.

19.1.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תכנון התב"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות בין מגרשים שונים בפרויקט ו/או למגרשים אחרים בבעלותה שאינם חלק מהפרויקט, ועל פי כל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

19.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי בסביבות המגרש שאינו חל עליה בהתאם להוראות המכרז ו/או כל דין.

19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 19.1 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 6 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתאם לתב"ע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הממכר על שם הקונה להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן והכל בכפוף למגבלות החלות על פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז:

19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה יחידת הממכר) ולהקנות בהם כל זכות בכל דרך שתראה לנכון ואשר תואמת להוראות הדין, אף בחלקים הגובלים בבניין ובממכר.

19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בנין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת בנינים, הגדלת שטחים וכו', וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות הגדלתו/הקטנתו, סוג היחידות, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד שאין מדובר בזכויות המוקנות למגרש שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

19.3.3 רשאית החברה לבנות את הבניין ו/או בניינים אחרים במקרקעין ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין לפי רישיון בניה קיים ובין לפי כל רישיון בניה או תיקון לרישיון בניה שיהיה בעתיד, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה.

19.3.4 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש.

19.3.5 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו בשטח הפרויקט, חדר/י טרנספורמציה (חדר שנאים) ו/או חדר גנרטור ו/או מתקנים אחרים לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ו/או מתקני גז ככל והדבר נחוץ לשם מתן השירותים הרלוונטיים, בכפוף להוראות כל דין וכקבוע במפרט ובתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, לעומת המצוין במפרט תימסר על כך הודעה בכתב לקונה, אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין). ידוע לקונה כי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת חשמל ו"בזק" לפי הענין וכי הן בעלות הזכויות בהם ואחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. לחברה הזכות להקנות לחברת חשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק ו/או לחברת הגז, לפי העניין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך תקבע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף.

- 19.3.6 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות, על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים כפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.
- 19.3.7 להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך בקשות להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- 19.3.8 בוטל.
- 19.3.9 להשתמש בדירה ו/או ביחידות דיור בבנין כמשרד מכירות ו/או כדירה לדוגמא, ומרגע קבלת טופס 4 לפרויקט, בשעות עבודה סבירות. החברה תחדול להפעיל את הדירה לדוגמא עם השלמת מכירתן ומסירתן כלל היחידות במקרקעין (לרבות הדירה לדוגמא).
- 19.4 ידוע לקונה כי הפרויקט כולל מבני ציבור וכי החברה רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להקים ולהפעיל את המערכות אשר ישמשו את מבני הציבור במקביל ו/או בסמוך ו/או כחלק ממערכות הבניין והממכר לרבות רישום זיקת הנאה ו/או זכות מעבר עבור מבני הציבור כאמור, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה. וכי לא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה בנוגע להקמה והפעלת המערכות כאמור לעיל.
- 19.5 בטרם מסירת החזקה, הקונה לא יתערב ולא יהיה רשאי להתנגד לתכנון של המקרקעין ו/או הבניין ו/או שימושם, ייעודם והחזקתם, ובלבד שהממכר יבנה בהתאם למפרט.
- הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף 19 זה ובלבד שלקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפניו ועדת התכנון, ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות התנגדות זו.
- 19.6 האמור בסעיפים 18-19 לעיל, ובסעיפים 20-21 להלן, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרם החברה לפגיעה מהותית באופיו של הבניין כבנין למגורים בזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה ובשימוש הסביר בממכר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז, ובכפוף לכך שאין באמור בחוזה זה לרבות בסעיפים המנויים לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י חוזה זה ו/או דין לרבות זכות הגישה לערכאות משפטיות והגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

הרכוש המשותף

20.

- 20.1 הודע לקונה כי בכפוף להוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם עד לרישום הממכר על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעת החברה הסביר, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון בהתאם לכל דין.
- 20.2 לחברה הזכות המלאה להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות כל חלקי הבית המשותף וזכויות הבניה בגינם, קיימות ו/או עתידיות, ליחידה או ליחידות בבית המשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דירות הנמכרות במסגרת מחיר מופחת, הכל לפי הוראות תוכניות ומפרט המכר ועל פי כל דין, ומבלי לפגוע בזכויותיו של הקונה לפי חוזה זה (להלן: "**החלק המוצמד**").
- 20.3 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה, ולכל מי שיבוא בנעליה לנצל את החלק המוצמד, לעשות בו כל מעשה אשר היא זכאית לעשותו על פי הוראות חוזה זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות לפתוח פתחים בחלקי הגג האמורים ולחברם לדירות אליהם הם מוצמדים (למעט החלקים ברכוש המשותף אשר לא ניתנים להצמדה ומחוייבים בהתאם להוראות הדין להיוותר כחלק מהרכוש המשותף), והכל בכפוף לכל דין.
- 20.4 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה לשנות את ההצמדה מעת לעת בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהיחידה/ות להן היה מוצמד

והצמדתו ליחידה/ות אחרות, בהסכמת בעלי יחידות אלה והכל בכפוף לכל דין ולהוראות המכרז.

20.5 הודע לקונה בזה כי אחת המעליות שיוקנו ע"י החברה בבניין, תהא בעלת המאפיינים והתכונות המאפשרות להפעילה "כמעלית שבת", דהיינו, בעלת היכולת הטכנית לעצור בכל קומה למועדים וזמנים שונים לפי תכנון וכיוונון מראש (להלן: "מעלית השבת"), ההחלטה בדבר הפעלת מעלית השבת תתקבל בהתאם להוראות הדין. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת בכל הקשור והכרוך בהפעלת מעלית השבת בבניין.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.4 לעיל, העירייה תישא בחלק היחסי בדמי הניהול והתחזוקה על פי מנגנון מיוחד שנקבע במסמכי המכרז כהגדרתו בהסכם זה. ובכל מקרה, העירייה לא תחויב בתשלום כלשהו עבור תשתיות בהן לא נעשה שימוש כלשהו עבור מבני הציבור. ידוע לרוכש כי העירייה תהא האחראית לתחזוקתם וניהולם של מבני הציבור כהגדרתם בהסכם זה.

תקנון הבית המשותף

.21

21.1 הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") לא חל על הבית המשותף, ולא יחול על הממכר ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "התקנון המיוחד") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין הקוגנטי לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, כמפורט במפרט המכר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:

- 21.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.
- 21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.
- 21.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ובזק, לרבות כמפורט בחוזה זה.
- 21.1.4 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.
- 21.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה רשאית למנות חברת ניהול (מתחזק) על פי שיקול דעתה וזאת למשך השנה הראשונה ממועד האכלוס. הסכם כאמור יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים.
- 21.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות ביחס למבני הציבור (ולרבות קביעת יחס ההשתתפות של הרשות הרלוונטית המחזיקה במבני הציבור, אם בכלל), וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף (ככל שהדבר נובע מדרישת גורם חיצוני ואינו נתון לשק"ד החברה).
- 21.1.7 הוראות המחייבות את הקונה ואת יתרת רוכשי הדירות בבניין לשילוט אחיד על גבי דלת הדירה ו/או בכל מקום אחר בבניין.
- 21.1.8 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט לרבות כאמור בסעיף 19.4.
- 21.1.9 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 19.3.5 לעיל.

כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין במיוחד, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.

21.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.

21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הממכר ע"ש הקונה ומבלי לגרוע מזכויות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה.

21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "הפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרשום בנפרד) ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. ובלבד שזכויות הקונה בממכר ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה.

21.5 הקונה מתחייב לא להתנגד, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו-21.4 לעיל ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות פעולות הקונה כאמור, והכל בלבד שפעולות החברה כאמור הינם לצורך רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ע"ש הקונה וכן בלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בהתאם להוראות חוזה זה.

אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין.

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

השימוש בממכר

.22

22.1 מוצהר בזה שהממכר נמכר לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שהוכח שיגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הממכר שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה.

22.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בממכר ולא להרשות שימוש בממכר ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר שלא למגורים.

22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר באופן קבוע ו/או בלתי סביר.

22.4 הקונה מתחייב כי בשימושו בממכר לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין באופן בלתי סביר.

העברת זכויות .23

23.1 העברת זכויות לאחר תום מגבלת המכירה :

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לעיל, לאחר תום מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר/ים (להלן: "הנעבר") ויהיה זכאי להקנות כל זכויות שהן בממכר או בקשר אליו, ובתנאי שניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש וכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב לתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ולרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן:

- 23.1.1 הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר.
- 23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים בצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה.
- 23.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות והתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.
- 23.1.4 הנעבר יחתום על יפוי הכח כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס השבח, מס הרכישה מס המכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימציאו אישור על תשלומם או אישור על פטור מתשלומם.
- 23.1.6 הקונה ביטל על חשבונו הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא אישור ביצוע על כך מהרשות המוסמכת, וכן החזיר הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה או העבירה לנעבר הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.
- 23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 23.1.8 במידה שהקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הממכר - המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 23.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 23.2 לאחר רישום הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.
- 23.4 הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסתיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידי) אשר נכרת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הממכר, למטרת מגורים בלבד. יובהר, כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הקונה.
- להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב כנספח "י" לחוזה זה (לעיל ולהלן: "כתב ההתחייבות").
- 23.5 ידוע לקונה כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הממכר טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ש"ח (ובמילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) למשהב"ש.
- 23.6 ידוע לקונה שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב ההתחייבות לרמ"י ו/או משהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב ההתחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש ככל ונדרש ע"פ דין ו/או מכרז ועל מנת לקיים את חוזה זה.

23.7 הודע לקונה כי תירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב ההתחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה כאמור.

הפרה וביטול

24.

24.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.

24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום ההחזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על חשבון מחיר הממכר, כספים ששולמו לחברה כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו בנספח "ב" יושבו לקונה כאשר הינם צמודים למדד כאמור מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל בערכם הריאלי. מובהר כי הסכום האמור ישולם בד בבד עם מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12. מובהר כי טרם ביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא ידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש ביפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שבו השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה; ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים בערכם הריאלי לקונה עם ולאחר עמידת הרוכש בכל תנאי הביטול לרבות חתימה על המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף זה לעיל.

24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה זכאי לתבוע פיצויים וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לרבות ביטול החוזה או בצווע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית ו/או בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לדין.

הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 15 לחוזה זה.

במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-10 יום לתיקונה מיום קבלת הדרישה מאת החברה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

24.4 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

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

מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לתבוע מהקונה את נזקיה בגין כל ראשי נזק נוספים כתוצאה מביטול החוזה.

זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלוא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.1.

כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, על הקונה החובה לפנות את הדירה אם קבל את החזקה בה קודם לכן.

בכפוף לקבלת הסכמת הבנק החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכר.

שונות

25. מובהר בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה 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 והוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

26. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח "ב"** לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי חוזה ע"י הצד האחר או כנותנת דחיה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב, על דרך של תוספת להסכם זה, וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

27. בצוע כל אחת מהתחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומן נדרש עד לאותו מועד והחברה זכאית, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה, לעכב בצוע התחייבות כלשהי רלוונטית מהתחייבויותיה עד לאחר שהקונה קיים את התחייבויותיו כאמור והכל בכפוף להוראות חוזה זה והדין הקוגנטי.

28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין.

29. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגתה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

29.1 מסירת הממכר והרכוש המשותף.

29.2 זיכויים כאמור במפרט המכר המצורף לחוזה זה.

29.3 אחריות לפגמים.

מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיידרש (ובתיאום מראש) ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.

על אף האמור בס"ק 11.4, הודע לקונה כי עוה"ד וקסלר, ברגמן ושות' (לעיל ולהלן: "ב"כ החברה") מייצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

30. קבילות ספרים:

30.1 ספרי החשבונות של החברה ויהיו ראיה לכאורה לאמור בהם.

30.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.

- 30.3 והכל מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להביא ראיות מנגד.
31. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.
- 32.
- 32.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- 32.2 בוטל.
- עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין כאמור, לכתובת האמורה.
- 32.3 מוסכם כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל במחוז תל אביב – יפו, על פי הדין הישראלי.
33. לענין פרטיות ומאגרי מידע, הודע לקונה כי החברה תאסוף, תשמור, תעשה שימוש, תעבד ותעביר את המידע כהגדרתו להלן בהתאם להוראות **נספח ט'** להסכם זה.
- לצורך סעיף 33 זה **ונספח ט'** להסכם זה, משמעות המונח "מידע" הוא כל מידע המתקבל אצל החברה בקשר עם הקונה וכל מי מטעמו באמצעותו ניתן לזהות את הקונה וכל מי מטעמו ומידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 (להלן: "**החוק**").
34. החברה תחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וכן תתלה שילוט בגודל סביר על חשבונה לצורך שיווק הפרויקט הנושא את שם החברה ו/או לוגו החברה, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש סביר של הקונה בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד שנתיים מיום המסירה של הבניין בו מצויה הדירה, לאחר תקופה זו הדיירים רשאים להורות לחברה להסיר את השלט והחברה תפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות בגין השילוט, האגרות ועלויות הסרת השילוט יחולו על החברה. השימוש בהנ"ל לא יהווה מטרד (כהגדרתו בפקודת הנזיקין) וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות.
35. חתימת החברה בעמ' הראשון והאחרון של חוזה זה, ועל **נספח "א"** (המבוא למפרט) וכן על **נספח "ב"** (נספח תנאי התשלום) באמצעות חותמת החברה ו/או על גבי שמה המודפס, ובאמצעות חתימת מורשי החתימה של החברה, יחייבו את החברה ויחשבו כחתימת החברה על מלוא העמודים של חוזה זה וכלל נספחיו.

הודעות

36. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ו/או בהודעת דוא"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הקונה

החברה