

חוזה מכר - דירה במחיר מופחת

פרויקט "צופה ירושלים"

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____, תשפ"ו,

למנינם _____



יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 1-145297-51

בין:

על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה - שלמה קול ת.ז. 046590238

(להלן: "המוכר" או "החברה" או
"החברה המשכנת, בהתאמה"),
מצד אחד;

מרח' שמאי 8, ירושלים

_____ ת.ז. _____ טל': _____

לבין:

_____ ת.ז. _____ טל': _____

_____ מרח'

_____ מייל:

שניהם ביחד ובערבות הדדית וכל
אחד לחוד (להלן: "הרוכש" או
"הקונה"), מצד שני;

הבהרה: חוזה זה אושר על ידי משרד הביטוי והשיכון כחוזה הצומד בכללי הקבוצים
מאכל "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד
מסצופי החוזה, להאמין את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להאמין או
להאמין את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סצופי החוזה על פי כל דין או כדי
להקנות לחוזה חסיונות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סצופיו.

והחברה חתמה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") על הסכם חכירה מס' 10717931א וכן,
חתמה על חוזה פיתוח עם משרד הביטוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), במסגרת הגרלה מס' 1842, מכרז
שמספרו ים/61/2020 לחכירת מגרשים, לפיתוח מתחם 68479, ולבניית 84 יח"ד, מתוכן: 33 דירות
במחיר מופחת לזכאי משב"ש, 3 דירות לדיוור הציבורי ו- 48 דירות למכירה בשוק החופשי, שיחולקו
בשלושה בניינים, כאשר לשלושת הבניינים חניון תת קרקעי אחד משותף ודרכו תהיה גישה לחניון
במגרש 23 ישן, הכל בגוש 30287 חלקות 1, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 113 (כל אחת
מהחלקות בחלק), בירושלים לפי תכנית בנין עיר מק/ 14295 מגרשים: 23, A24, B24, A25, B25, 26

הואיל (1)

(מצורף להסכם זה תשריט רכישת המגרשים מחוברת המכרז - **נספח 1**).

והובהר לרוכש כי כל החלקות והמגרשים המפורטים לעיל **אוחזו למגרש אחד בתכנית 101-0979336, בגוש 30287, שמספרו החדש יהיה 23**, אך תכנית זו טרם נרשמה. (מצורף להסכם זה תשריט המגרשים לאחר איחודם לחלקה אחת מס' 23 - **נספח 2**) (להלן: "**המגרש או הקרקע או הפרויקט**") ;

והואיל (2) ובין החברה לבין בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק המלווה**") נחתם הסכם ליווי פיננסי בקשר עם העמדת אשד בנק ישראלים ו/או הנפקת ערבויות מכר על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**ערבויות חוק המכר**") ו/או "**ערבויות**" ו- "**חוק המכר – הבטחת השקעות**", בהתאמה), בקשר עם הפרויקט ;

והואיל (3) והרוכש מבקש לקנות מהחברה דירה בת חדרים, שפרטיה, כלהלן:

- דירה מס' זמני
- בבניין מס' זמני
- מחסן מס' זמני
- חניה מס' זמני בהחלטת החברה ובכפוף לנספח ו' - חניית נכה.

מובהר בזה כי אי ציון הצמדות (מחסן, חניה, גינה/חצר, גג ו/או כל הצמדה אחרת) בהסכם ו/או במפרט ו/או בתשריט הדירה - משמעו כי לדירה אין הצמדות.

כל אלה מסומנים ע"ג התשריט בקו אדום (וכולם יחד, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף יקראו להלן: "**הדירה**"). מובהר כי הדירה תתאים לתיאורה במפרט ולא תפחת מהמפרט המחייב והוראות המכרז.

לדירה יוצמדו חלק מהרכוש המשותף על פי מספר הדירות בבנין (לאמור: אחד חלקי מספר הדירות בבנין), כאשר רק לאחר עריכת צו בית משותף ואישורו ייקבע במדויק חלקו של הרוכש ברכוש המשותף.

והואיל (4) והובא לידיעת הרוכש כי הפרויקט מיועד למכירת 84 יח"ד מתוכן 33 דירות במחיר מופחת לזכאי משב"ש, 3 דירות לדיוור הציבורי ו- 48 דירות למכירה בשוק החופשי, הכל בכפוף להוראות המכרז וכי הדירה אותה הוא רוכש נמכרת לו במסגרת מסלול "מחיר מופחת" ולפיכך, בהתאם לתנאי משב"ש, חל עליו איסור למכור את הדירה לכל צד ג' שהוא החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם (להלן: "**התקופות האסורות**").

יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

הרוכש מצהיר כי הוסבר והובהר לו מפורשות כי במידה ויפר את התנאים האמורים לעיל וימכור את דירתו לצד ג' בתקופות האסורות, כי אז ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשב"ש בסך 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף ₪) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, מיום חתימת ההסכם עם החברה ועד לתשלום בפועל.

הרוכש יחתום במעמד החתימה על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות כלפי משרד הבינוי והשיכון, בקשר להתחייבויותיו הנ"ל, אשר יצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו. מקור כתב ההתחייבות יועבר למשב"ש והעתק ממנו יצורף לחוזה זה.

החברה תרשום הערת אזהרה בגין איסורים אלה בספריה כחברה משכנת, ואם ניתן מבחינה משפטית, תירשום הערת אזהרה (ככל שתידרש לכך), גם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל. לצורך כך יחתום הרוכש במעמד חתימת הסכם זה על בקשה לרישום הערת אזהרה.

כמו כן, הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שלא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר עימו יבוטל ללא תנאי וסייג וכי אינו ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

והואיל (5) והחברה הסכימה למכור לרוכש את הדירה המבוקשת כהגדרתה בהסכם זה והרוכש הסכים לרכוש את הדירה כהגדרתה בהסכם זה, הכל בתנאים שהוסכמו במו"מ בין הצדדים והמפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא והנספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק אחד מן ההסכם ויקראו ויתפרשו יחד עימו.
- 1.2 הכותרות בהסכם נועדו לשם נוחות והתמצאות בלבד, ולא יינתן להן כל משקל בפרשנות ההסכם.
- 1.3 **להסכם זה מצורפים:**
- נספח 1 - תשריט כל המגרשים מחוברת המכרז;
 - נספח 2 - תשריט המגרשים לאחר איחודם לחלקה אחת מס' 23;
 - נספח 3 - תשריט חלוקה חדשה של חלקה 23 החדשה, תוך גריעת חלקה 23 הישנה;
 - נספח 4 - הסכם החכירה עם רמ"י.

כמו-כן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

- נספח א' - מפרט הדירה;
- נספח ב' - נספח התמורה;
- נספח ג' - נספח הבנק המלווה להסכם רכישת דירה;
- נספח ד' - הבטחת השקעות של רוכשי דירות לפי חוק המכר דירות;
- נספח ה' - ייפוי כוח נוטריוני/בלתי חוזר;
- נספח ו' - נספח חניית נכה;
- נספח ז' - כתב התחייבות חסר דירה או משפר דיור;
- נספח ח' - תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים";
- נספח ט' - תצהיר היעדר יחסי קירבה;
- נספח י' - תוכניות ותשריט הדירה וחלק מתוכניות הבניין.

2. התמורה תשלומים והצמדה

- 2.1 תמורת מכר הדירה לרוכש ומילוי יתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסך של _____ ₪ (להלן: "התמורה").

מלוא התנאים בקשר לתשלום תמורת הדירה, לרבות אך לא רק - מועדי התשלום, תנאי ההצמדה, פרטי חשבון הליווי וכיו"ב, מפורטים בנספח התמורה - נספח ב'.

2.2 מובהר מפורשות ומוסכם כי לא יתאפשרו הקדמת תשלומים ולא שינוי אופן התשלום מבחינת מועד התשלום ולא מבחינת גובה התשלום, **kfe** **ההסכמת החברה אראק** **וכתב** **לכף** **תפ** **תפ**. למען הסר ספק, הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום במלואו ולא יותר לרוכש לפצל תשלומים ולא לשלם פחות מהתשלום כפי פירוטו בנספח התמורה. כל תשלום ותשלום ישולם במלואו בתשלום אחד.

2.3 איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה הגורמים לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או שיעמדו לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר לחברה דחייה מקבילה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל במילוי התחייבויותיו, כלפי הקונה ובלבד שהוכח העיכוב על ידי החברה. הובהר לרוכש כי עניינים מינהליים ופיננסיים וביניהם בדיקת חשבון, קבלת ערבויות, גמר חשבון, קבלת אישורים שונים ואישור לקבלת חזקה בדירה, יערכו אך ורק במשרד החברה ברח' שמאי 8 בירושלים ולא במשרדי אתר הבניה.

ליצירת קשר עם החברה: טלפון: 02-6234572

פקס: 02-6259073

דוא"ל: issmkol@gmail.com

בכל מקרה של שליחת פקס או מייל - באחריות הרוכש בלבד לוודא כי התקבל בחברה.

3. הבטחת כספי הרוכש

3.1 החברה מתחייבת כי עד 14 ימי עסקים ממועד הפקדת כל תשלום ע"י הרוכש, באמצעות שובר התשלומים, תמציא לרוכש ערבות חוק מכר בנקאית מהבנק המלווה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (בהתאמה להלן: "ערבות חוק מכר" ו-"חוק המכר- הבטחת השקעות"), כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה.

הבטוחה תהיה ע"י המצאת ערבות בנקאית לפי חוק המכר בגין כל תשלום שישלם הרוכש ע"י התמורה לפי חוזה זה (למעט רכיב המע"מ לאור תיקון 9 לחוק המכר). העמלה בגין הוצאת הערבות הבנקאית תשולם ע"י החברה עבור הקונה בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר - הבטחת השקעות. הוצאות אלו יהיו "הוצאות לטובת צד שלישי" כמשמעותן בתקנה 6א(א) לתקנות מס ערך מוסף, תשל"ו-1976. בכפוף לאמור לעיל, לחברה הזכות לקבוע כי הבטוחה תהיה על ידי רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.

יובהר כי מתוך סכום התמורה שישולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, רכיב המע"מ יובטח באמצעות הקרן להחזר מע"מ במשרד האוצר בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר הבטחת השקעות, ותהיה מחויבת לשלם לרוכש את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות, בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לרוכש באמצעות הבנק המלווה.

3.2 בכפוף להוראות חוק המכר - הבטחת השקעות, מתחייב הרוכש לקיים את כל התנאים והדרישות שקבע הבנק המלווה בכתב הערבות ולהימנע מכל פעולה העלולה להפקיע את תוקף הערבות.

3.3 מובהר כי החברה אחראית על הוצאת ערבות חוק מכר בהתאם לחוק המכר - הבטחת השקעות, כנגד שוברים משולמים לשביעות הבנק המלווה.

3.4 מובהר כי הערבויות שמנפיק הבנק הינן דיגיטליות והוא אינו דורש את השבתן כתנאי לביטולן. הערבויות יעמדו בתוקפן עד שיתקיימו תנאי חוק המכר הבטחת השקעות לפקיעתן ומשנתקיימו אלה, יפקעו מאליהן.

3.5 מוסכם בין הצדדים כי:

א. החברה תהא זכאית, בכפוף להוראות חוק המכר - הבטחת השקעות, להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר ובלבד שתהייה זאת חלופה מסוג ערבות

בנקאית או פוליסת ביטוח והרוכש מתחייב לפי דרישת החברה לקבל כל בטוחה חלופה כאמור, ולהחזיר לחברה כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופה כפי שהיתה משועבדת הבטוחה המוחלפת (אם בכלל).

ב. למען הסר ספק, עם היווצרות הבטוחה החלופה כאמור לעיל - תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמת ו/או אישור ו/או חתימה כלשהי מצד הרוכש.

3.6 במעמד מסירת החזקה בדירה מתחייב הרוכש להפקיד בנאמנות את כל הבטוחות ו/או הערבויות שקיבל מהבנק המלווה אצל עוה"ד שמייצג את הרוכש (להלן: "הנאמן"). הנאמן יאשר קבלת כתבי הערבויות ויתחייב להשיבן לבנק המלווה עם התמלא התנאים הקבועים לכך בחוק המכר - הבטחת השקעות. מובהר כי הערבויות יוסיפו לעמוד בתוקפן עד שיתקיימו תנאי חוק המכר - הבטחת השקעות לפקיעתן ומשנתקיימו אלה, יפקעו מאליהן וכתבי הערבויות יומצאו ע"י הנאמן לחברה.

ככל שהרוכש אינו מיוצג על ידי עו"ד, יוכל לבחירתו בלבד להפקיד את הערבויות בנאמנות אצל עוה"ד של החברה כנגד אישור הפקדה ואם יבחר שלא לעשות כן, תהיה האחריות לשמירתן והחזרתן של הערבויות לחברה מוטלת על הרוכש בלבד.

מובהר למען הסר כל ספק, כי הפקדת הערבויות כאמור לעיל וכי אי השבת הערבויות לחברה תחשב כהפרה יסודית של הסכם המכר ובנוסף כמו-כן מובהר כי בכל מקרה, גם אם הרוכש לא ישיב את הערבויות לחברה, הרי שמבלי לפגוע ביתר זכויותיה של החברה לפעול כנגד הרוכש כדין בגין הפרתו את הסכם המכר, הרי שהחברה תהיה רשאית וזכאית לבטל את הערבויות, בהתמלא התנאים הקבועים בדין, לביטולן. ככל שהרוכש יאבד את הערבויות, מתחייב הוא לחתום על תצהיר אובדן ערבויות והסכמתו לביטולן.

3.7 עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר - הבטחת השקעות לביטול הערבויות ו/או עם השלמת רישום הזכות בנכס על שם הרוכש על פי הוראות הסכם זה ברמ"י, ו/או בחברה המשכנת ו/או בלשכת רישום המקרקעין או במצב בו נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המקרה ובתנאי שהחזקה בדירה כבר נמסרה לרוכש ו/או בהגיע מועד או בהתמלא התנאים כפי שייקבעו בכל תיקון לחוק המכר - הבטחת השקעות הני"ל - תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמת או אישור או חתימה כלשהיא מצד הרוכש.

4. הבניין, הדירה ובנייתם

החברה מצהירה כי טרם חתימתו על הסכם זה, הסבירה לרוכש באופן נרחב וממצה על הפרויקט לרבות מיקומו, מגרש וסביבתו ונמסרו לו מלוא הפרטים לגבי כלל הבניינים בפרויקט וכן, מיקום הבניין בו הוא רוכש את דירתו, תוכנית הבניין ודירתו, לרבות מיקומה בבניין ומפרט הדירה וכן מיקום צוברי הגז, מתקני החשמל והטרנספורמציה ומקום החניון התת קרקעי המשותף לשלושת הבניינים ובתוכו זיקת מעבר מבניין לבניין על הרוכש לבצע בדיקותיו ולבחון את השטח מבחינה תכנונית ומשפטית לפני חתימתו על הסכם זה.

מובא לידיעת הרוכש כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט ובמקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הני"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב ומובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

4.1 אמנת אר הכוש - חובה לקיים הוראות מיוחדות אלה:

אל כל רוכשי הדירות ו/או המחזיקים בהן אדואל אלתחוקה שוטפת אפציליות הרצופה והתקינה של מצרכות הבניין והחניון. אין כאמור אפציל כדי אפציל מאחריות החברה אפצילן הבדק והאחריות או אפציל מאוראות חוברת התחוקה.

החברה מצהירה כי הובאו לידיעת הרוכש כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים בקשר עם חתימתו על הסכם זה והוא מצאם מתאימים לצרכיו ולדרישותיו.

4.3 הזכות הנרכשת בדירה היא **חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים החל מיום 19.01.2021 ועד ליום 18.01.2119** על פי הקבוע בתיק מנהל מס' 107-27997 וא לפי התנאים שייקבעו בחוזה חכירה שייחתם בין הרוכש לבין רמ"י (אם יחתם לפי החלטת רמ"י) ובתנאים המקובלים ברמ"י.

4.4 החברה מצהירה כי תבנה את הבניין ואת הדירה על פי היתר הבנייה שמספרו 121580, שהתקבל כהמשכה של בקשה מס' 2024/0153.00 שהתקבלה לחפירה, בניית קירות דיפון ויציקת רצפה עבור בניו עתידי לשלושה בנייני מגורים סה"כ 84 יח"ד, במומחיות הראויה, תוך שימוש בחומרים טובים לפי תקן ישראלי ככל שישנו כזה ועבודה נאותה לפי תנאי הסכם זה, בהתאם לתכניות המכר, להיתר הבניה, לתשריט, שהוא חלק מנספח י' להסכם זה, ובהתאם למפרט - נספח א' להסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז והדין. סעיף זה יחול גם לגבי הצמדות לדירה, ככל שכלל ישנן כאלו.

4.5 לחברה ו/או למי מטעמה הזכות להעביר דרך הקרקע, המגרש, הבניין, הדירה על כל הצמוד לה, מערכות שונות, מתקנים, לרבות עמודי תאורה, צנרת למים, להסקה ולמערכות כיבוי אש, צנרת לגז ולחשמל, צוברי גז, תאי ביקורת ביוב ותיעול ("מנהולים"), תאי תקשורת, כבלים לטלוויזיה, מתקני מיתוג והסתעפות; להקים חדר טרנספורמציה, וכן למתוח כבלים וחוטים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין והדירה לבדם ו/או דירות אחרות ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במגרשים ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ולבאים מכוחה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל להיכנס לקרקע, למגרש, לבניין ולדירה לשם התקנת המערכות וכן לטיפול שוטף בהם, לאחזקתם ו/או לתיקונם ובלבד שאלה ייעשו בתיאום מראש ויושב המצב לקדמותו, ככל הניתן. כמו"כ ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים לעומת המצוין במפרט תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

4.6 כמו כן, הרוכש מצהיר כי הובא לידיעתו, שעל גגות הבניינים בפרויקט ו/או חלק מהם יוצבו מתקנים שונים ביניהם דוודי ו/או קולטי שמש, משאבות מים, ברזי כיבוי אש, סולמות עלייה לגג עליון, קולט ברקים, אנטנות טלוויזיה וגנרטור, לפי הצורך, ומובהר כי אפשר שמתקנים או צנרת כאמור יהיו גלויים לעין, ככל שהדבר מתחייב משיקולים מקצועיים לפי העניין והכל בכפוף להוראות הדין. רוכשי דירות שלדירתם יוצמד שטח בגג, אשר הוצא מהרוכש המשותף ויוחד לדירתם, יאפשרו, מעבר סביר לצורך תיקון ו/או אחזקת המתקנים השונים שעל הגגות.

על הגג העליון של כל בניין יותקנו קולטים סולריים לייצור חשמל, שישרתו את דירות הפנטהאוז בלבד. אחזקת גגות אלה והציוד/המתקנים שעליהם יהיו באחריות בעלי דירות הפנטהאוז, שאותם הם משרתים.

4.7 כמו כן הודע לרוכש והוא נותן לכך הסכמתו כי בתחומי המגרש יעברו תשתיות השייכות לרכוש המשותף על כל אביזריהן ומתקניהן, המשרתות את כל הבניינים בפרויקט והרוכש יאפשר גישה ללא הפרעה לצורך אחזקה ו/או תיקון של התשתיות

4.8 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם בין אלה המופיעים בתשריט ובין אלה המופיעים במפרט הטכני, יכריעו אלה המופיעים במפרט הטכני ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב.

אם יהיו הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של פרטי הבניין ו/או הדירה לעומת המתואר במפרט הטכני ואלו יהיו בגבולות סטיות או הפרשים שצוינו במפרט הטכני ו/או בהערות לו, לא יחשבו אלה כהפרת התחייבות החברה על פי הסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד ו/או תרופה כלשהם ובלבד שאלה יהיו בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973. לאמור עד 2% משטח הדירה ו/או בהצמדותיה (למעט הגינה – ששם מותרת סטייה של עד 5%, ולסטייה המותרת בכמויות וחומרים של עד 5%.

4.9 מובהר לרוכש כי החברה אחראית לבצע אך ורק את עבודות הפיתוח שבתוך תחומי המגרש כפי שנקבעו בחוזה שבין החברה לבין משב"ש וכי חלק מעבודות אלה יושלמו תוך 6 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בדירה לרוכש יהיו דרכי גישה סבירות לבניין ולדירה ושהמשך עבודות הפיתוח לא ימנע מהרוכש שימוש סביר בדירתו.

4.10 מובהר ומוסכם כי עבודות גינון ושתילה בבניין, אם נכללו במפרט הטכני, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מועד גמר הבניה ובהתחשב בדיני שמיטה.

הובהר לרוכש כי עבודות הפיתוח שמחוץ לתחומי המגרש יבוצעו על ידי משב"ש ו/או מי מטעמו ו/או באמצעות "ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ" ו/או מי מטעמה, וכי עבודות אלה אינן ולא יהיו באחריות החברה ובמקרה של עיכובים בהשלמת עבודות פיתוח אלה - לא תחול על החברה כל אחריות משום צורה **שינויים ותוספות** – **שיפורי מפרט מחייב**

4.12 הובא לידיעת הרוכש כי במסגרת מסלול "מחיר מופחת" **הרוכש אינו ולא יהיה זכאי** לבקש מהחברה כי תבצע עבורו שינויים ו/או תוספות כלשהם ו/או שדרוגים למפרט המחייב, ואולם הרוכש יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים המופיעים במפרט, כנגד קבלת זיכוי כספי, וזאת עד למועד הקבוע בסעיף 3(ה) לחוק המכר (דירות) או עד ל 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, לפי המאוחר מביניהם ואלו הם הפריטים:

הפריט
ארון מטבח כולל משטח עבודה, חיפוי הקיר בגובה 60 ס"מ לאורך כל משטח העבודה, סוללה למים חמים/קרים וכיור מטבח
סוללות למים בחדרי רחצה בכיור באמבטיה ובמקלחת
נקודת טלפון
בית תקע רגיל במעגל משותף לא כולל שקע מוגן מים ולא כולל שקע במעגל נפרד
זיכוי בגין כנף הדלת בלבד למרפסת השירות (משקוף יותקן בכל מקרה)

4.13 למען הסר ספק, היה והרוכש יוותר על פריט כלשהו מבין המנויים במפרט הטכני, כי אז יזוכה הרוכש במחיר עלות אותו פריט לחברה כמפורט במפרט הטכני.

4.14 לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, אלא לשם הסתכלות. למען הסר ספק, ביקורו של הרוכש ו/או מי מטעמו, ובלבד שהרוכש יתלווה אליו, יעשה בתיאום מראש עם החברה ויהיה באחריות הרוכש בלבד. מודגש בזאת כי כניסה של הרוכש לפרויקט ו/או לבנין ו/או לדירה, ללא תיאום מראש, תהווה גם הסגת גבול והפרת הסכם זה מצד הרוכש.

4.15 הובהר לרוכש כי החברה הזהירה אותו כי כניסה לאתר הבנייה ולדירתו, ללא תיאום מראש עם החברה, עלולה לסכן אותו ו/או את הבאים מכוחו ומטעמו ו/או הנלווים אליו, מבחינה בטיחותית וביטחונית, והוא יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש אם חו"ח ייגרמו לו ו/או לבאים מכוחו ומטעמו ו/או הנלווים אלי ואם יפעל הרוכש בניגוד לסעיף זה, הוא יישא באחריות המלאה ובתשלום בגין כל נזק על חשבוננו. עוד מובהר כי הרוכש וכל אחר מטעמו לא יכניסו לפרויקט ו/או לדירה חפצים כלשהם, כל עוד לא נמסרה לרוכש החזקה בדירה וכן כי אסור לו לבוא במו"מ כלשהו עם פועלי החברה ו/או אלה שעובדים מטעמה ו/או קבלני המשנה שעובדים עם החברה ואסור לו להפריע לעבודתם ו/או ליתן להם הוראות כלשהן ומובהר לרוכש כי אי עמידה בתנאי זה עלולה בין היתר לשבש את מהלך הבניה ו/או לעכב ו/או להשפיע על קצב התקדמות הבניה. הפרת כל אחד מהאיסורים הנ"ל יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך ומבלי לפגוע בזכויות החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, החברה תהא רשאית לתבוע ממנו כל נזק, ישיר או עקיף, שייגרם לחברה ו/או לצדדים שלישיים ו/או לרוכשים אחרים בגין כך, לרבות ובמיוחד, אך לא רק, בשל עיכוב ו/או שינוי ברישום הבית המשותף. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה. לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

4.16 עד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין מתחייב הרוכש שלא לבצע בעצמו ו/או באמצעות אחרים וכן לא להסכים לביצוע שינוי או תוספת בנכס ובקירותיו החיצוניים ו/או בגג הבית, או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף של הבנין והדירה, ללא קבלת היתר בניה כדין, ככל שנדרש הפרה זו הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

החברה מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מאת החברה את זכות החכירה והחזקה בדירה המתוארת במבוא להסכם זה ועל פי תנאי רמ"י. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מלוא תמורת הדירה ולקיים את מלוא התחייבויותיו בהסכם זה על מנת להיות זכאי לקבל זכויות אלה. זכויות החכירה יוענקו לרוכש, בהוראת החברה, בהפניית הרוכש לרמ"י, לחתום על הסכם חכירה, לפי תנאי הסכם זה ותנאי רמ"י ו/או בכל דרך שתיקבע ע"י רמ"י.

הודע לרוכש במפורש כי לחברה הזכות למכור ו/או להשכיר את שאר היחידות בבניין, להתיר כל שימוש כדין בהן, בהתאם ליעודן בהיתר הבנייה, ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן על פי שיקול דעתה הסביר, ככל שתחפוץ ולמי שתחפוץ, ולרוכש אין ולא תהיה זכות להתערב בכך ו/או להתנגד, לכך והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

6. מסירת חזקה

- 6.1 החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה **ביום 01.12.2028** (להלן: "מועד מסירת החזקה"), כאשר הדירה ראויה למגורים, לאחר קבלת טופס 4, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד שלישי כלפי החברה, למעט הלוואת המשכנתא שניתנה לטובת הרוכש וכן, למעט השעבוד לטובת הבנק המלווה על כל המקרקעין והמחובר להם. למען הסר ספק, לאחר תשלום מלוא תמורת הדירה על ידי הרוכש, תוחרג דירת הרוכש במכתב החרגה ספציפי מהשעבוד הכולל של הבנק המלווה על המקרקעין.
- 6.2 הרוכש מתחייב לא לפלוש לדירה ולא לתפוס בה ולא יעשה בה כל שימוש לפני מסירת החזקה לפי הוראות ההסכם. פעל הרוכש בניגוד לאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה אשר בגינה תהא החברה זכאית לבטל את ההסכם ומיד בבקורות המקרה תפנה החברה למשטרת ישראל ותבקש סעד לפינוי ובהיעדר סעד כזה ותהא רשאית לתפוס חזקה בדירה, לפנות ממנה כל מיטלטלין של הרוכש ולאחסנם, מודגש כי החברה לא תהיה אחראית לכל נזק והוצאה שייגרמו לרוכש עקב כך ולחברה יעמדו מלוא התרופות והסעדים, לרבות הפיצוי המוסכם על פי הסכם זה וכל דין ובהתאם לקבוע בסעיף 19.5 להסכם זה.
- 6.3 סמוך למועד השלמת הדירה ומסירתה תישלח החברה לרוכש הודעה בכתב ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. הודעה בכתב יכול שתהיה בהודעת טקסט (רגילה) או באמצעות וואטסאפ, במייל או באמצעות דואר ישראל.
- 6.4 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה.
- 6.5 בסמוך למועד המסירה ולאחר קבלת טופס 4, יופנה הרוכש לחתום על הסכמים עם חברת החשמל, מים וגז. אולם אם לא יבצע כן, כל החובות בגין אספקת חשמל, מים וגז לדירה לאחר מסירתה יחולו על הרוכש בין אם השתמש בדירה ובין אם לאו שכן כידוע, חלקם של חיובים אלה הינם חיובים קבועים החלים על הצרכנים. הובהר לרוכש כי התמורה כוללת את הוצאות הפיתוח בגין עבודות הפיתוח שבתוך תחומי המגרש בלבד ושהאחריות לגביהן חלה על החברה ובכלל זה, בגין חיבור הבניין לרשתות העירוניות והציבוריות של החשמל, המים, הביוב, הגז, כביש ומדרכה, כל זאת עד למועד מסירת חזקה בדירה. כל תשלום ו/או הוצאה ו/או מס ו/או היטל בגין עבודות פיתוח היקפיות מסביב למגרש ובשכונה שיידרשו לרבות בגין תיקונים, שיפוצים, אחזקתם ושינויים של אלה שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לעניין בין היתר בכבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה וכו' וכן ברשת החשמל, וברשת המים, אם יוטלו לאחר מועד מסירת החזקה כקבוע בהסכם זה, יחולו אלה על הרוכש בהתאם לחלקו היחסי והרוכש מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש בכל לשכת רישום, לפי העניין, ואולם למען הסר ספק, כלל התשלומים בגין חיבור הבניין והדירה לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר בלבד. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות והכל בכפוף לאמור להלן:

לובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מיס - גביית תשלום בגין מונה המיס, שבוצע לרשות המיס או לתאגיד המיס, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המיס מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה.

6.7 למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על החברה.

6.8 קבלת החזקה בדירה בידי הרוכש תהווה אישור לכך שהדירה ראויה למגורים ובלבד שאין בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע או לפגוע בזכותו של הרוכש לתיקוני אי התאמות כאמור בחוק המכר (דירות) ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

6.9 החברה תתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה, בכל מקרה בו הרוכש לא הופיע במועד המסירה, או סירב לקבל את הדירה לחזקתו (ובלבד שאין הסיבה היא קיומם של ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים), או באם הרוכש לא היה זכאי לקבל את הדירה לחזקתו, עקב אי מילוי התחייבויותיו הרלוונטיות להסכם לפי הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לראות במחדלו של הרוכש לקבל חזקה בדירה כהפרת הסכם יסודית המקנה לה את כל הסעדים והתרופות על פי הסכם זה ועל פי כל דין. מובהר למען הסר כל ספק כי על הרוכש יחולו כל ההוצאות, החיובים, המיסים, הארנונות, מס ועד הבית/דמי ניהול כמי שמחזיק בדירה, ולחברה לא תהיה כל אחריות לכל הקשור ונובע מכך.

6.10 עוד מובהר כי במקרה כזה, החברה תהיה אחראית לשמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967 כשומר חנם, ואם, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, תשמש כשומר בשכר על פי חוק זה על כל המשתמע מכך ובכפוף להוראות הדין, כי אז תודיע זאת החברה לרוכש והיא תהיה רשאית לגבות מהרוכש את כל ההוצאות הכרוכות בהיותה היא ו/או מי מטעמה שומר בשכר ו/או בגין שכירתה שירותי שמירה. מובהר כי במידה ויהיו יותר מדירה אחת הדרושות שמירה, ישלם הרוכש רק את חלקו היחסי בהוצאות השמירה.

6.11 תנאים למסירת החזקה בדירה לרוכש:

א. גמר חשבון עם החברה בגין רכישת הדירה ותשלומו.

ב. המצאת יפוי כח נוטריוני בשני עותקים - אם לא הומצאו אלה במועד הקבוע בסעיף 12.1 להסכם זה. יפויי הכח שלא הומצאו במועד הקבוע בסעיף 12.1 יומצאו עד ולא יאוחר משלושה ימים טרם מסירת החזקה בדירה. יובהר כי עלויות יפוי הכח חלות על החברה בלבד.

6.12 מוסכם כי החברה תהיה זכאית למסור חזקה בדירה לרוכש, גם אם טרם הושלמו עבודות פיתוח בתוך תחומי המגרש, ובתנאי שניתן אישור אכלוס לבניין וכן שהדירה תהיה ראויה למגורים ושתתאפשר גישה סבירה לבניין, לחניה ולדירה על הצמודותיה.

6.13 החברה תוכל לבצע את הפעולות המפורטות להלן, גם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בהסכם לא תפגענה:

א. להשלים את עבודות הפיתוח בתוך תחומי המגרש, לרבות גינון, מדרכות, שבילים, גדרות, מערכות המשרתות את הבניינים, תשתיות מיס, ביוב, חשמל, טלפון וכיו"ב,

ב. להסדיר את זכויות רוכשי הדירות בבניין באשר לרכוש המשותף, להצמודות, אשר מוצאות בכפוף לחוק, מהרכוש המשותף, וכן ביחס לחלוקת זכויות בניה בעתיד וקביעת זיקות מעבר ו/או הנאה.

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

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

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

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

(2) הפיצויים הקבועים בסעיף קטן (1) ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

(3) הוראות סעיפים קטנים (1) ו-(2) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

(4) בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

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

(6) מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

(7) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 1 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

6.15 מובהר למען הסר כל ספק, כי פיגור בתשלומי תמורת הדירה במועד ועל פי שיעורם הקבוע בהסכם ובנספח התמורה ייחשב כמחדל של הרוכש והחברה תהיה רשאית לגבות ריבית פיגורים בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.

6.16 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

כמו כן, בכל המקרים דלעיל יראו את מועד המסירה הדחוי כמועד המסירה לפי ההסכם, על כל הנובע והמשתמע מכך, מבלי שתידרש לכך הסכמת רוכשי הדירות.

הקדמת מועד המסירה:

6.17 החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש ובמקרה בו הסכימו הצדדים על הקדמת מועד מסירת החזקה בדירה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה, את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה ולקבל את הדירה לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

על הקדמת מועד מסירה יחולו מלוא הוראות הסכם זה לעניין מסירת חזקה בדירה.

6.18 לא הופיע הרוכש במועד המסירה שהוקדם ושעליו הסכימו הצדדים, ו/או לא היה זכאי לקבל את הדירה במועד זה, יחולו הוראות סעיפים 6.7 שבהסכם זה.

פרוטוקול מסירה

6.19 הרוכש רשאי לבדוק הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת שתיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן **פרוטוקול המסירה**). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

6.20 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותם בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה. כמו כן, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

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

6.22 הוראות סעיפים 6.20 ו- 6.21 יופיעו בפרוטוקול המסירה.

6.23 בכפוף להוראות להלן בסעיף זה ולהוראות כל דין, תיחשב בדיקת הדירה על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו כבדיקה של אדם סביר, אלא אם כן נעזר הרוכש במומחה בעת בדיקת הדירה. למען הסר ספק, נציג החברה יציין בפרוטוקול כל אדם שנכח במעמד הבדיקה כאמור.

6.24 מוסכם בזאת כי הרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה למעט אם הליקויים הקיימים הופכים את הדירה ללא ראויה למגורים סבירים, ואם יסרב לקבל חזקה בדירה יחולו עליו הוראות סעיף 6.9, שבהסכם זה.

6.25 לא התייצב הרוכש במועד המסירה, ייערך הפרוטוקול וייחתם בידי החברה בלבד ויראוהו כמשקף את מצב הדירה אותה שעה. במעמד מסירת הדירה בפועל ייערך פרוטוקול נוסף עליו יחולו ההוראות דלעיל.

6.26 סירב הרוכש לחתום על הפרוטוקול או בוצעה מסירת חזקה בהעדרו כאמור לעיל, יראו את הדירה כאילו נבנתה בהתאם להסכם, זולת אי ההתאמות שנרשמו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וההסכם.

7. אחריות לליקויים ואי התאמות:

7.1 המוכר יתקן על חשבונו 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 המוכר על פי הוראות חוק המכר ("אי התאמה"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר כפי תוקפו במועד חתימת הסכם זה.

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

7.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

7.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לאפשר לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום עם הרוכש.

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

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

7.8 מובהר למען הסר כל ספק כי באם סירב הרוכש לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירתו על מנת לבצע תיקונים אלו, יתעכב ביצוע התיקון עד להסרת המניעה מצד הרוכש עד לסיום תקופת הבדק. כמו כן, החברה תהיה רשאית לתבוע מן הרוכש את כל הנזקים הישירים ו/או העקיפים הנובעים מסירובו זה.

7.9 יודגש כי תקופת הבדק והאחריות וחובת החברה לתקן אי התאמות שחובת תיקונן חל עליה, יחולו אך ורק על עבודות, שבוצעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה בלבד.

עוד מובהר ומוסכם על הצדדים כי הרוכש אינו רשאי לבצע תיקונים בעצמו לפני מסירת הדירה, אולם אם לאחר קבלת חזקה בדירה הרוכש יבצע על דעת עצמו תיקונים, כי אז אלה יהיו באחריותו, בלבד.

החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען ושאינם דחופים, תוך פרק זמן סביר לאחר תום תקופת האחריות, מתוך מגמה לבצע תיקונים במאוחד למספר דירות באותו בניין ו/או במספר בניינים.

7.11 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.12 החברה לא תהיה אחראית לכל נזק לדירה ו/או לרכוש המשותף שהוכח כי נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות של הרוכש.

7.13 בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל, מובהר כי אם הרוכש בחר לתקן את אי ההתאמה בעצמו ו/או על ידי איש מקצוע מטעמו אזי מלוא האחריות לטיב התיקון ולתוצאותיו, לעבודה ולבחירת איש המקצוע המתאים, תחול על הרוכש בלבד ולחברה לא יהיה כל קשר או אחריות לתיקון, לאיכותו או טיבו ולמען הסר ספק, על אותם חלקים בדירה שתיקן הרוכש בעצמו לא תחול חובת החברה לתיקוני בדק ואחריות לפי כל דין והרוכש גם לא יהא זכאי לכל פיצוי, שיפוי או החזר.

7.14 עניין תחילת מניין תקופת בדק הבית והאחריות של הרכוש המשותף, המועד הקובע יהיה מועד המסירה בפועל של שלוש הדירות הראשונות שנמסרו בבניין.

7.15 החברה מתחייבת למסור לרוכש לא יאוחר מאשר במועד מסירת החזקה בדירה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה, אם קיימות כאלה, והוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף ומתקניו (להלן: "ההוראות"), כשהן חתומות על ידה והרוכש מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה ולתחזק אותה ולעשות בה שימוש באופן נאות ומתאים.

7.16 המעלית תופעל עם קבלת טופס 4 ותעודת גמר לבנין, אך לא לפני אספקת חשמל, על ידי חברת החשמל, לבניין ולשטחים הציבוריים שבו ולאחר עריכת חוזה לשירות ואחריות על ידי נציגות הבית עם חברת המעליות והכל בכפוף להוראות הדין.

שינויים ושיפוצים – רק לאחר מסירת חזקה בדירה

7.17 רוכש שיחפוץ לערוך בדירה ו/או בהצמדותיה שיפוץ, שינוי, תוספת מכל מין וסוג שהוא ובכל היקף יוכל לעשות זאת אך ורק לאחר קבלת חזקה בדירה בפועל ורק על ידי אנשי מקצוע מטעמו, וזאת ללא כל קשר לחברה ומבלי שתהיה לחברה כל אחריות מכל מין וסוג שהוא לכך, ויודגש כי החברה לא תתיר כניסת קבלנים ו/או עובדים לדירה ולא תתיר כל שינוי בה טרם מסירת חזקה בדירה. עוד יודגש כי הוראות תקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק לא חלות ולא יחולו על חלקים בדירה ו/או בהצמדותיה בהם בוצעו שיפוצים, שינויים, תוספות ועבודות כלשהן על ידי הרוכש ולא תחול על החברה כל חובה ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא, לטיבם, איכותם ותיקונם.

למען הסר כל ספק, גם במקרה שבו יבקש הרוכש להשתמש לצרכי השינוי/שיפוץ בשירותיהם של בעלי מקצוע, קבלני משנה, עובדים ופועלים כלשהם, שהועסקו על ידי החברה בבניית הפרויקט ויבקש כי החברה תמסור לו את פרטי הקשר איתם, האחריות להתקשרות עימם, מכל בחינה שהיא, תחול עליו בלבד והוא ישלם להם באופן ישיר, כשלחברה אין ולא יהיה כל קשר ולא אחריות מכל מין וסוג שהוא לכך ולא זכות לאיזה תשלום.

8. הלוואות ושעבודים

8.1 החברה מצהירה כי התקשרה עם בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק המלווה**") בהסכם ליווי פיננסי בקשר להעמדת אשראים ושירותים בנקאיים אחרים לטובת בניית הפרויקט בדרך של מימון בניה (Construction Loan), ולצורך כך שיעבדה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את הקרקע ואת כל זכויותיה של החברה בפרויקט. עיקרי הליווי הבנקאי הם:

א. תשלומים שמשלם הרוכש עבור הדירה בחשבון נפרד מופקדים בבנק המלווה, המיועד אך ורק למימון הבניה וישולמו אך ורק באמצעות פנקס שוברים, שמנפיק הבנק במלווה.

ב. הבנק המלווה מעביר לחברה כספים מחשבון זה על פי אישורי התקדמות הבניה, שהומצאו לבנק.

ג. הבנק המלווה ינפיק עבור הרוכש ערבות חוק המכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 כנגד כל סכום שהפקיד הרוכש בחשבון זה, באמצעות פנקס השוברים, למעט רכיב המע"מ אשר יובטח באמצעות הקרן להחזר מע"מ במשרד האוצר בהתאם לתיקון 9 להבטחת השקעות וכמפורט בסעיפים 3.1-3.4 לעיל.

8.2 לאור כל האמור לעיל, מתחייב הרוכש לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על נספח ג' להסכם, שהינו כתב התחייבות לבנק המלווה, ולמלא בדיוקנות אחר הוראותיו. ידוע לרוכש שהסכמת החברה, להתקשר עימו בהסכם זה מותנית בחתימת הרוכש על כתב התחייבות זה, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

הלוואה למימון חלקי של רכישת הדירה

8.3 הרוכש רשאי לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפץ, ואולם באם ירצה בכך, החברה תעשה כמיטב יכולתה ומבלי שהדבר יתפרש כהתחייבות מצידה, על מנת שהבנק המלווה - מחלקת משכנתאות יתן לרוכש הלוואה למימון חלקי של רכישת הדירה ולפיכך, הרוכש מסכים כי החברה תמסור את פרטיו לבנק המלווה על מנת שיציע לו משכנתא ו/או הלוואה, אם ירצה בכך. אין באמור כדי לחייב את הרוכש ליטול הלוואה בבנק המלווה, דווקא.

8.4 נטל הרוכש הלוואה למימון חלקי של רכישת הדירה מכל בנק שייבחר (להלן: "**הבנק למשכנתאות**"), ייקבעו תנאי ההלוואה על ידי הבנק למשכנתאות ועל הרוכש יהיה לברר בבנק למשכנתאות את כל התנאים ואת הביטחונות שיהיה עליו לתת לשם קבלת ההלוואה, וכן את התשלומים החודשיים או כל תשלום אחר שיהיה עליו לפרוע לבנק למשכנתאות.

8.5 החברה תחתום, לבקשת הרוכש, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין החברה לבין הבנק למשכנתאות, בתנאים כדלקמן:

א. נוסח ההתחייבות עליה תידרש החברה לחתום יהיה בנוסח המקובל ויכלול הוראה לפיה ידוע לרוכש שזכויות הבנק המלווה אשר לטובתו רשומות ו/או תירשמנה, בין היתר, משכנתאות/שעבודים בדרגה ראשונה על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט, לרבות הבניין והדירה, יקדמו לזכויות הרוכש ו/או לזכויות הבנק למשכנתאות ו/או לזכויות כל גורם אחר אליו יבקש הרוכש להעביר את זכויותיו ו/או חלקיו.

ב. בתנאי מפורש כי הרוכש שילם) לפחות 100,000 ₪ מהונו העצמי. התחייבות החברה כלפי הבנק למשכנתאות לא תעלה על הסכום הכולל שיתקבל ע"ח התמורה.

ג. בתנאי מפורש כי הרוכש יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר את כספי הלוואה לזכות חשבון הפרוייקט של החברה בבנק המלווה, באמצעות פנקס השוברים. מובהר ומוסכם כי התחייבות לרישום משכנתא תיכנס לתוקף רק לאחר שכספי הלוואה כולם ללא יוצא מן הכלל, יופקדו לחשבון הפרוייקט ותחול אך ורק לגבי כספים שהופקדו ישירות לחשבון הפרוייקט, באמצעות פנקס השוברים.

ד. לכשיתאפשר הדבר מבחינה משפטית ואחרת, תרשום החברה את זכויות הרוכש בד בבד עם רישום המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות. החברה ו/או מי מטעמה ו/או באי כוחה יהיו רשאים להשתמש בייפוי הכח שניתן להם על ידי הרוכש, על פי הסכם זה, לשם רישום משכנתא או משכנתאות על הדירה לזכות המלווה/הבנק למשכנתאות, להבטחת ההלוואה או ההלוואות שניתנו על ידו לרוכש, ככל שניתנו.

ה. במקרה של גרירת משכנתא מנכס אחר של הרוכש לדירה הנרכשת, יחולו תנאי סעיף 8.5, לעיל.

8.6 אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא - עלותה מוטלת על המוכר אגרת רישום משכנתא - עלותה מוטלת על הרוכש. ובתוך כך ומבלי לגרוע מכלליות הדברים, בגין הסבת כתבי ערבויות לבנק למשכנתאות.

8.7 הודע לקונה שהמוכר אינו צד להסכם ההלוואה הבנקאית, אינו אחראי לתוכן חוזי ההלוואה שבין הקונה לבין המוסד הפיננסי, וכל האחריות לעניין תנאי ההלוואה הבנקאית ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה.

8.8 במידה ומסיבה כלשהי לא יקבל הרוכש הלוואה, כולה או מקצתה, לא יהא זכאי או רשאי לטעון כלפי החברה טענה כלשהי ו/או לבוא בכל דרישה או טענה לחברה, בקשר עם ההלוואה ו/או אי אפשרות קבלתה על ידו, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא התמורה, בכל מקרה. יודגש כי במידה ולא ישלם הרוכש את התמורה כאמור בהסכם זה, הדבר יהווה הפרת הסכם יסודית. אשר תקנה לחברה את כל התרופות והסעדים, על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

8.9 עד לתשלום מלוא התמורה אין הרוכש רשאי לשעבד, בכל דרך שהיא, את זכויותיו עפ"י הסכם זה, זולת לשם קבלת הלוואה למימון רכישת הדירה ובכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

9. רישום הדירה

9.1 החברה הביאה לידיעתו של הרוכש כי היא בעלת מעמד של חברה משכנת וכי בהיעדר רישום ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין יתנהל מרשם הזכויות, השעבודים, העברת זכויות לצדדים שלישיים וכיו"ב אצלה בלבד, כחברה משכנת.

9.2 **מובהר לרוכש כי הקניית זכות בעלות ו/או זכות שכירות ו/א זכות חכירה על הדירות בפרויקט תהיה באישורה של רמ"י, ובכפוף לכלליה.**

9.3 הובהר לרוכש כי רישום זכויותיו ברשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה נתון להחלטתה של רמ"י וכי ישנם מקרים בהם רמ"י מורה לרשום את זכויות הרוכשים ישירות בלשכת רישום המקרקעין, מבלי לרשמן תחילה במרשמה. ככל שתורה רמ"י לרשום את זכויות הרוכשים גם אצלה כי אז יופנה הרוכש לחתימת חוזה החכירה מול רמ"י. מובהר כי חוזה החכירה יהיה לפי התנאים המקובלים ברמ"י, בעת חתימתו, והרוכש מסכים מראש לתנאי חוזה החכירה (להלן: "**חוזה החכירה**"). במצב בו לא יירשמו זכויות הרוכש ברמ"י, יירשמו זכויותיו בדירה תחילה בחברה כחברה משכנת ורק לאחר מיכן ירשמו זכויותיו, לכשיתאפר הדבר מבחינה משפטית ו/או מכל בחינה רלוונטית אחרת, בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). בכל אחד מהמקרים רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין יבוצע בכפוף לסעיפים ובהתאם להלן:

9.3.1 הובהר לרוכש כי על הקרקע עליה נבנה הפרויקט קיימת פרצלציה ראשונית שערכה המדינה ולפיה החלקות שבמתחם 68479 והידועות כגוש 30287 חלקות 1, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 104, 105, 113 (כל אחת מהחלקות בחלק), בירושלים לפי תכנית בנין עיר מק/ 14295 מגרשים: B25, A25, 23, B24, A24, 26 **אוחדו למגרש אחד בתכנית 101-0979336, בגוש 30287, שמספרו החדש יהיה 23**, אך תכנית זו טרם נרשמה ועל כן, רק לאחר אישורה ורישומה, יהיה ניתן להתחיל בהליך רישום הבית המשותף וזכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו).

9.3.2 בהמשך לאמור בסעיף 9.3.1 לעיל מתחייבת החברה:

(1) לרשום את הבית המשותף, לא יאוחר מתום שנה ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע ו/או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר, הכול לפי הוראות הפרק השישי לחוק המקרקעין.

יודגש כי החברה תרשום את כל הבניינים בפרויקט כבית משותף אחד עם שלושה אגפים, ובין כל האגפים של הבית המשותף תהיה זיקת הנאה וזכות מעבר במיסעת החניון.

(2) לרשום את דירת הרוכש על הצמדותיה כיחידת רישום נפרדת, לפי חוק המקרקעין בצירוף חלקו היחסי ברכוש המשותף, וזאת לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר מביניהם. במעמד רישום זכויות הרוכש ירשמו גם הערות אזהרה, משכנתאות ו/או עיקולים ו/או שעבודים אחרים שיש לחובת הרוכש.

(3) להסרת כל ספק, מובהר כי בחישוב תקופות הרישום כאמור לעיל, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה ושהיא לא יכלה למנוע את קיומן.

(4) גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, תהיה החברה רשאית, בכפוף להוראות הדין להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות/הצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים למסגרת הבית המשותף, ו/או את כל חלק מהאמור לעיל. החברה תהיה זכאית לעשות כן, מבלי צורך בהסכמת הרוכש לכך ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה.

(5) מובהר כי לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, פרט לאותם חלקים שיוצאו על ידי החברה ממסגרת הרכוש המשותף ולא יכללו ברכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת ליחידה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף. "יחסי" בסעיף זה פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בפרויקט או הבית המשותף, לפי העניין, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

9.3.3 למען הסר כל ספק, החברה זכאית ורשאית, בכפוף להוראות הדין והמכרז, להוציא כל חלק וכל שטח במגרש וחלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בצמידות מיוחדת לדירות מסוימות בבניין או להשאירם כרכוש החברה או למכרם בכל שלב בהווה או בעתיד לפי שיקול דעתה הסביר ולהצמידם ליחידות כפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה ובבניין על הצמדותיה.

9.3.4 החברה מביאה לידיעת הרוכש באופן מפורש כי כבר כעת היא מוציאה מהרכוש המשותף: גגות והאוויר מעליהם, חניות, מחסנים, מרפסות צמודות לדירות, חדרי חשמל, חצרות פרטיות הצמודות לדירות והגדרות התוחמות אותן, שטחי קרקע, מרתפים, חללים, חדרים טכנים, וכל חלק אחר לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שאותו חלק שהוצא מהרכוש המשותף אינו חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מעליות, מתקני שאיבת מים וניקוזים, המשמשים את כל הבניין, מקלטים וקירות חיצוניים.

10. רישום הערות זיקות הנאה/שימוש/מעבר וכיו"ב:

10.1 מובהר ומוסכם מראש כי החברה תרשום ו/או תבטל כל זיקה וכל הערה מכל מין וסוג, שידרשו בהתאם לצורך ולעניין ו/או בהתאם לדרישות כל רשות רלוונטית מוסמכת. ההערות נועדו, בין היתר, לצורך הבטחת זכויות דרך וחניה והבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של הבניין ו/או של בניינים אחרים ו/או של בעלי יחידות/דירות בבנין ו/או של בעלי יחידות/דירות אחרות בבניינים אחרים ו/או של בעלי מגרשים סמוכים למגרשים, ו/או של בעלי חלקות סמוכות למגרשים ו/או בהתאם לצרכיה ו/או דרישותיה של רשות מוסמכת כלשהי ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה. בין היתר תרשום החברה:

(1) זיקות הנאה ומעבר כל רכב, ללא מגבלה כלשהי בתחומי החניון, בין שלושת הבניינים ו/או בכל צורה שתידרש ובלבד שזכויות הרוכש בהסכם זה לא תפגענה.

(2) זיקת הנאה, זיקת שימוש וזיקת מעבר צולבת ומשולבת בין כל שלושת הבניינים, בין היתר, לצרכי העברת קווי חשמל ותקשורת, קווי מים וביוב, צוברי גז וצנרת גז למיניהם, סולר ודלק והכל בכפוף להוראות הדין ודרישת הרשויות הרלוונטיות.

(3) הערות אזהרה לטובת משב"ש בדבר האיסור החל על רוכש דירה במסלול "מחיר מופחת" למכור את הדירה בתקופות הזמן האסורות.

(4) הערות אזהרה, משכנתא/ות ו/או עיקולים ו/או שעבודים אחרים שיש לחובת הרוכש.

לתשומת לב הרוכש - מובהר למען הסר כל ספק:

היות שהחברה אינה רשומה כחוכרת המגרש אלא אך ורק כבעלת זכות להירשם ככזו, אזי אין אפשרות לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש על סמך הסכם זה ולכן הערה כזו לא תירשם, והדבר נכון גם לגבי רישום הערות אזהרה לטובת בנקים ממשכנים, מהם ייטלו רוכשי הדירות משכנתא, לצורך מימון חלק מתמורת הדירה ולהם תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובתם, והמשכנתא תירשם בבוא העת, בד בבד עם רישום זכויות הרוכש בטאבו.

11. רישום תקנון מוסכם

בעת רישום הבית המשותף, החברה ו/או החברה המשכנת יהיו רשאיות, אך לא חייבות לערוך ולרשום תקנון מוסכם עד כמה שהדבר ניתן לפי הוראות חוק המקרקעין. החברה תהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות בדבר סדרי הבית המשותף, הרכוש המשותף ואחזקתו, ההוצאות הכרוכות בניהול הבית המשותף ואחזקתו, זכויות מעבר להבטחת זכויותיהם של צדדים שלישיים, באשר לציווד ומתקנים, הבטחת זכויות החברה בהתאם להסכם זה וכל הוראה אחרת נדרשת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. ככל שלא יירשם תקנון מוסכם, יחייב את הרוכשים התקנון המצוי בהתאם לחוק המקרקעין.

הרוכש מתחייב לשלם את חלקו היחסי בכל הוצאות אחזקת הבית המשותף והחניון המשותף על כל חלקיהם והמתקנים שבהם ובשירותים המחויבים בקשר אליהם, בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של דירתו לשטח הרצפה של כל יחידות הבניין וכמפורט מפעם לפעם במפרט הטכני.

הצדדים מסכימים כי החברה ביחס לדירות שלא נמכרו היא תהיה פטורה מאותם חלקים של הוצאות הבית המשותף, אותם הוכיחה שלא צרכה בפועל ומסכימים, מתוך הבנה, כי על אף הקבוע בכל דין, בעבור דירות שלא נמכרו, תשלם החברה שליש מדמי ועד הבית ו/או ההוצאות השונות של אחזקת הבית המשותף.

סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו ברוח הוראות התקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין ועד כמה שתקנון זה ישונה כתוצאה מהצמדת חלקים מסוימים מהבניין ליחידות דיוור מסוימות.

12. יפוי כח נוטריוני

12.1 לצורך פעולות שונות שהתחייבה החברה לעשות עבור הרוכש ובמקומו ו/או לצורך רישומים בחברה המשכנת ו/או ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב הרוכש ליפות את כוחה של החברה ו/או ב"כ החברה ו/או כל מי מטעמם, באמצעות יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר. **יפוי הכח יחתם ויומצא לחברה עד שלושה (3) ימים ממועד חתימת הסכם זה** ויסמך את החברה ו/או מי מטעמה לבצע כל רישום נדרש ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובין היתר לרשום את זכויות הרוכש, זכויות הבנק הממשכן בגין משכנתא, לרשום ו/או לבטל הערות וזיקות הנאה שונות, עיקולים וכיו"ב ויסמך את החברה ו/או בר כוחה ו/או מי מטעמם לחתום בשם הרוכש על כל הסכם, שטר, הצהרה, אישור וכל מסמך אחר הדרוש לביצוע האמור לעיל. מובהר כי יפוי הכח ישמש את החברה רק לשם ביצוע הוראות הסכם זה. יובהר כי החברה תישא בכל העלויות בגין הנפקת יפוי כח נוטריוני.

12.2 הרוכש מצהיר כי לא יוכל לבטל את יפוי הכח הנוטריוני/בלתי חוזר ואת הוראותיו הבלתי חוזרות, מאחר שזכויות צדדים שלישיים, תלויות בהם. הרוכש מורה בזאת לחברה ו/או למיפוי הכח ו/או מי מטעמם, עפ"י יפוי הכח האמור לעיל, לבצע כל פעולה מבין הפעולות המנויות לעיל ו/או ביפוי הכח, בשמו ובמקומו. עותקו של יפוי הכח מצורף להסכם זה כנספח ה'. הרוכש יחתום על יפוי הכח הבלתי חוזר במעמד חתימת הסכם זה, בפני נוטריון. האמור לעיל מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי יפוי הכח.

12.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה, ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם, לדרישת החברה.

12.4 הרוכש מתחייב להופיע, ככל שיידרש, עפ"י הודעת החברה ובתיאום מראש על המועד והמקום בו יהיה עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר לשם ביצוע האמור לעיל וכן להמציא אישורים כי כל המיסים בגין הדירה ורכישתה שולמו על ידו.

על הרוכש יהיה לחתום על מסמכים שונים, למלא תנאים שונים ולהצהיר הצהרות שונות והכל לשם מילוי תפקידיה של החברה המשכנת לפי דרישותיה לרישום זכויותיו של הרוכש בדירה.

13. מיסים ותשלומים

13.1 עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש כפי הקבוע בהסכם או עד למועד מסירת החזקה בדירה בפועל לרוכש לפי המוקדם (להלן: "מועד מסירת החזקה"), יחולו כל המיסים והארנונות למיניהם, הממשלתיים והעירוניים (להלן: "המיסים") הידועים במועד חתימת הסכם זה והחלים על המגרש, הבניין והדירה על החברה וישולמו על ידי החל ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש כאמור לעיל ואילך יחולו כל אלה על הרוכש וישולמו על ידו בלבד. מודגש כי ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, החברה תהיה רשאית לשלם במקום הרוכש, כל תשלום שחובת תשלומה חלה על הרוכש באם אי תשלומה עלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה. הרוכש יחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה, כל סכום ששולם ע"י החברה. לרוכש תעמודנה כלפי החברה כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.2 הרוכש מתחייב לשאת לתקופה שממועד מסירת החזקה ואילך, בהוצאות הכרוכות באחזקת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, בהתאם ליחס שטח רצפת דירתו לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, זולת אם נקבע אחרת בהוראות הסכם זה ו/או בתקנון הבית המשותף, וישלם תשלומים אלה בין אם נרשם בית משותף ובין אם טרם נרשם בית משותף. עד לכינון נציגות לבית המשותף, ישולמו הוצאות אלה לחברה ועם כינונה - לנציגות הבית המשותף.

13.3 בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 ישלם הרוכש עבור חלק מהוצאותיה המשפטיות של החברה סך של 5,770.77 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או- סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר בתוספת מע"מ כחוק, הנמוך מביניהם.

13.4 מובהר כי התמורה אינה כוללת תשלום בגין הנפקת אישורי זכויות, רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ועבור רישום משכנתאות שנטל הרוכש לצורך רכישת הדירה או לאחר הרכישה ולאחר רישום הבית המשותף ולא כוללת רישום מישכון, והרוכש יישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישומים אלה. למעט אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה אשר המוכר יישא בעלותה. כמו כן, מובהר כי התמורה אינה כוללת תשלום בגין טיפול בהעברת זכויות לצד ג' (אם יהיה כזה), ותשלום זה ייגבה מהרוכש על פי התעריפים הקבועים בעת העברת הזכויות בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או בהתאם לכל חוק אחר שיהיה רלוונטי אותה עת ועל פי כל דין.

13.5 מס רכישה יחול על הרוכש וישולם על ידו בלבד. החברה תצא ידי חובתה בדיווח העסקה עבור הרוכש למשרדי מיסוי מקרקעין ומשלוח שובר מס רכישה לרוכש, על פי הכתובת המצוינת בהסכם זה ו/או באמצעות דוא"ל ו/או בהודעת טקסט/וואטסאפ. במידה ויבחר הרוכש כי שובר התשלום יישלח אליו ישירות או לבא כוחו, כי אז יצוינו הפרטים הרלוונטיים בטופס הדיווח למשרדי מיסוי מקרקעין, והאחריות לוודא כי שובר התשלום הגיע לרוכש ו/או לבא כוחו יהיו על הרוכש ו/או בא כוחו. הרוכש יהיה חייב להמציא לחברה בתוך שלושה ימים מיום ששילם את מס הרכישה, אישור מקורי ממשרדי מיסוי מקרקעין על תשלום מס הרכישה. הרוכש יכול לבחור שההצהרה למיסוי מקרקעין תדווח בנפרד כלומר - החברה תדווח על המכירה והרוכש או בא כוחו ידווח על הרכישה באחריותם הבלעדית.

13.6 דירה/ות נוספת/ות בבעלות הרוכש:

מובהר ומוסכם כי במצב בו מלבד הדירה אותה רוכש הרוכש על פי הסכם זה, יש בבעלותו של הרוכש דירה אחרת/נוספת כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") ו/או כל חוק רלוונטי אחר בתוקף או שיהיה בתוקף, והוא מבקש הקפאה של המס המשולם בגין הדירה האחרת עד למכירתה, כי אז הרוכש מצהיר ומתחייב כי באחריותו הבלעדית לעדכן את החברה על קיומה של הדירה הנוספת ולמסור לחברה את פרטיה (גוש, חלקה, תת חלקה ו/או כל פרט מזהה אחר) על מנת שהצהרתו זו תיכלל בדיווח למשרדי מיסוי מקרקעין. ככל שהרוכש לא יעדכן את החברה על קיומה של דירה נוספת, תחול עליו מלוא האחריות מכל מין וסוג שהוא על כל השלכותיה בגין כך והוא יישא בכל תשלום, ריבית וקנס שיוטל על ידי רשות המיסים.

אם החליט הרוכש על מכירת הדירה הנוספת תחול על הרוכש באופן בלעדי גם החובה למכור את הדירה במועדים הקבועים בחוק ולדווח על מכירתה למשרדי מיסוי מקרקעין כדין. במידה והרוכש יחפוץ כי החברה תדווח על מכירת הדירה למשרדי מיסוי מקרקעין כי אז חלה עליו החובה לדווח לחברה על מכירת הדירה הנוספת ולהמציא לכך אסמכתאות.

הובא לידיעת הרוכש שאם בחר להקפיא את הפרש המס, הפרש המס יוקפא עד תום התקופה שעליה הצהיר למשרדי מיסוי מקרקעין או עד למכירת הדירה האחרת (לפי המוקדם) ואז ישלם הרוכש את מס הרכישה בהתאם למדרגות המס הקובעות בתקופה הרלוונטית, ואם ייבחר שלא למכור את דירתו כי אז ישלם מס רכישה כמי שבבעלותו יותר מדירה אחת, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה ובצירוף כל תשלום שיידרש על ידי רשות המיסים.

הרוכש פוטר בזה את החברה ו/או את ב"כ החברה ו/או מי מטעמם מכל אחריות ומכל דבר ועניין בקשר לדיווח או אי דיווח על דירה נוספת ו/או על מכירתה, ולא תחול על מי מהם אחריות כלשהי וגם לא חובת התראה ו/או הודעה בקשר לכך.

ככל שמדובר במכירה במסגרת "מחיר מופחת" מתחייב הרוכש לחתום על כתב התחייבות ותצהיר "משפר דיוור".

מודגש כי אי דיווח בזמן ו/או אי עמידה בתנאי חוק מיסוי מקרקעין ושלטונות המס ובמועדים הקבועים למכירת דירה נוספת, עלולים לגרור הפרשי ריבית והצמדה ובנוסף קנסות.

14. החברה מצהירה כי היא מחזיקה בטופס 50 בתוקף, בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, מרשויות המס בגין מכירה זו.

15. אי ייצוג הרוכש על ידי ב"כ החברה:

הרוכש מצהיר כי לא נמנע ממנו ואף הומלץ לו (לרוכש) להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו. הובהר לרוכש מפורשות וידוע לו שבאת כח החברה, עוה"ד טלי קול, מייצגת אך ורק את החברה, ושהיא מנועה מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מלייצג את הרוכש, זאת גם אם בחר הרוכש שלא להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו. מובהר כי עוה"ד קול אינה מייצגת את הרוכש בכל דבר ועניין ובתוך כך ובמיוחד בכל הקשור לרישום זכויותיו בבוא העת. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמה של עוה"ד בייפוי הכוח הנוטריוני המוזכר בסעיף 12.1 לעיל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שתתבקש לבצען ע"י החברה ואין בו כדי להעיד על ייצוג הרוכש על ידה. למען הסרת כל ספק מובהר כי הרישום כאמור יבוצע בידי החברה ו/או מי מטעמה, על סמך ייפוי הכוח דלעיל ולא בידי עוה"ד, יהיה באחריותה הבלעדית של החברה ולא באחריות עוה"ד, ועוה"ד לא התחייבה כלפי הרוכש בדבר לעניין זה ו/או לכל עניין אחר. הרוכש מאשר כי לא נדרש לשלם ולא שילם שכר טרחה ו/או תשלום אחר לעוה"ד, בין במישרין ובין בעקיפין, פרט לקבוע בסעיף 13.3 לעיל. בחתימתו של הרוכש על הסכם זה הרוכש מאשר כי לא הסתמך בחתימתו על ייעוץ כלשהו של עוה"ד טלי קול כי אם על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו ו/או של בא-כוחו.

16. החברה מצהירה כי טרם חתימת הסכם זה, הוא הופנה לאתר האינטרנט של החברה לקבלת מלוא פרטי הפרויקט ומסמכיו וכן כי ניתנה לרוכש טיוטה של הסכם זה על כל נספחיו וכל המסמכים האחרים הדרושים וניתנה לו שהות מספקת לעיין בהם ולהעיר הערותיו ו/או להיוועץ בעו"ד מטעמו וכי הוא היה רשאי לנהל וניהל בפועל מו"מ לגבי נוסח ההסכם שנחתם והרוכש מאשר כי חתם על הסכם זה לאחר שמצאו ראוי ומתאים וכי אין הטיוטה ו/או הסכם זה מהווים "חווה אחיד" כמשמעותו בחוק החוזים האחידים.

אם הרוכש מיוצג, מייצגו הוא עו"ד _____ מ.ר. _____ טלפון: _____

17. הרוכש מסכים שהחברה באמצעות ב"כ ו/או כל מי שימונה על ידם לעניין זה יטפל בעבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בהפנייתו לחתימת חוזה חכירה ברמ"י (בהתאם לתנאיה של רמ"י), הכל בכפוף לתנאי הסכם זה והרוכש מתחייב להופיע לפי דרישת החברה ו/ו ב"כ החברה ובתיאום מראש, כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום חכירה או בעלות בגין הדירה, בשם הרוכש.

לא מילא הרוכש אחר ההוראות המפורטות בסעיף זה, יזכה הדבר את החברה בכל התרופות והסעדים הניתנים לה על פי ההסכם ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

18. העברת זכויות לצדדים שלישיים

18.1 החברה רשאית להעביר ו/או להמחות את זכויותיה ואת חיוביה לפי ההסכם ולפי כל דין, כולם או מקצתם, לצד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש או חליפיו ובלא שתהא עליה חובה כלשהי להודיע להם על כך מראש, ובלבד שתערוב למילוי חיוביה לפי ההסכם, ושזכויות הרוכש לפיו לא ייפגעו.

בהתאם להוראות משב"ש לגבי דירות הנמכרות במסגרת "מחיר מופחת", חל על הרוכש איסור למכור את הדירה לכל צד ג' שהוא, החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות, לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. בהתאם לכך, החברה תדאג לרשום הערת אזהרה בגין איסורים אלה בספריה כחברה משכנת, ואם ניתן מבחינה משפטית, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל.

הרוכש מצהיר כי הוסבר והובהר לו מפורשות כי במידה ויפר התנאים האמורים לעיל וימכור ו/או ישכיר את דירתו לצד ג' בתקופות האסורות, כי אז ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשב"ש בסך ₪ 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף ₪) בתוספת פרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת ההסכם עם החברה ועד לתשלום בפועל.

18.3 במידה ו**בתום תקופות האיסור הנ"ל**, יחפוץ הרוכש למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה לצד ג' ועדיין לא יירשם בית משותף, וביצוע העברת הזכויות יעשה במסגרת החברה המשכנת, יחולו ההוראות להלן, על העברת זכויות לצד ג':

הרוכש יהיה רשאי להעביר זכויותיו לאחר (להלן: "הנעבר") גם אם טרם נרשמה זכותו ברמ"י ו/או בחברה המשכנת ו/או בלשכת רישום המקרקעין בתנאי שהרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ורק לאחר שקיבל את הסכמתה ו/או את הסכמת החברה המשכנת, להעברה, בכפוף להוראות רמ"י וכל רשות מוסמכת אחרת. החברה ו/או החברה המשכנת ו/או מי מטעמם יוכלו לסרב להעברת הזכויות רק מטעמים סבירים. החברה ו/או החברה המשכנת יתנו את הסכמתם להעברה כלעיל, לאחר שהרוכש והנעבר ימלאו אחר כל התנאים המפורטים וימציאו את כל המסמכים והאישורים ובין היתר אלה המפורטים להלן:

א. עותק מקורי של ההסכם בין הרוכש לנעבר ו/או העתק מאומת כדין הימנו, בדבר העברת הזכויות לנעבר.

ב. אישורים שכל המיסים, האגרות, הארנונות למיניהן והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים לפי הסכם זה על הרוכש ו/או שיחולו בגין העברת הזכויות ו/או שינבעו כתוצאה ממנה שולמו על ידי הרוכש ו/או הנעבר.

ג. אישור בר תוקף במועד הגשת הבקשה להעברת זכויות של הרשות המקומית, הכל בהתאם להוראות הדין החלות;

ד. אישור ועד הבית/חברת הניהול כי מלוא התשלומים והחובות החלים על הרוכש ו/או על דירתו שולמו לוועד.

ה. יודגש כי תנאי לחתימת המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לצד ג' (לנעבר), הינו המצאת אישור כדין על היעדר עבירות ו/או חריגות בניה בדירה;

ו. אישור מאת הבנק או בנק למשכנתאות המעיד כי הלוואה ו/או המשכנתה, אם היתה כזו, סולקה במלואה על ידי הרוכש או נגררה לנכס אחר של הרוכש על ידי הרוכש ואישור מהבנק בדבר הסכמתו להעברה וכן יומצא לחברה כתב שחרור מכל מוסד פיננסי שהתחייבה כלפיו החברה וכתב שחרור מכל התחייבות לרישום משכנתא/שעבוד אחר, בגין הלוואה שניתנה לרוכש, הפוטר את החברה מהתחייבותה. כמו כן יומצא אישור על ביטול משכון;

ז. הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני בנוסח זהה ליפוי הכח הנזכר בסעיף לעיל.

ח. הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל חיובי הרוכש לפי ההסכם, שטרם הגיע המועד לקיומם בשעת הגשת הבקשה – ואם אותה שעה טרם פקעו הערבויות ובוטלו כדין, חתם על כל מסמך שיידרש מטעם הבנק המלווה;

ט. הרוכש והנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות בהסכם זה על שם הנעבר בנוסח שיקבע על ידי החברה ו/או החברה המשכנת.

י. ניתנו הסכמת רמ"י ואישורה בכתב להעברת הזכויות על סמך כתב הפניה של החברה;

יא. ישולמו לחברה ו/או לחברה המשכנת לפי המקרה, דמי עמלתם, בגין הסכמתם ופעולות הרישום בפנקסייהם, כקבוע בדין שיהיה רלוונטי אותה עת.

יב. הרוכש ישיב לחברה את מלוא הבטוחות שיקבל עפ"י סעיף 7 לעיל או יחתום על תצהיר ובקשה לביטול, במקרה אבדן. יובהר כי אם הבטוחות טרם פקעו ובוטלו כדין – יש צורך בהסכמת הבנק המלווה להעברה והרוכש מסיר כל אחריות לעניין מהחברה;

יג. הרוכש יחתום על תצהיר המעיד שאין לו חובות ו/או שעבודים בגין הדירה במועד ההעברה.

יד. הרוכש ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה ויהיו כאלה, וכן יסלק את כל התשלומים, האגרות, המסים, וההוצאות המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה ועפ"י כל דין ובכלל אלו ארנונות, משכנתאות וכיו"ב.

טו. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה ו/או מי מטעמה רשאים לדרוש שהרוכש והנעבר ימציאו לו כל מסמך אחר ונוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

18.4 תוקפו של סעיף 18.3 עד לרישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י, המוקדם מבין השניים. מובהר כי סעיף 18.3 יחול גם במידה שלאחר חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, עדיין יבוצעו הליכי העברת זכויות בחברה המשכנת.

19. הפרות

19.1 לזכות הרוכש יעמדו 10 (עשרה) ימי חסד ממועד מתן התראה, לתקן כל הפרה של הסכם זה מבלי שההפרה תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ואולם, החל מהיום ה-11 להפרה תיחשב כל הפרה של התחייבויות הרוכש כהפרה יסודית של ההסכם, אשר תקנה לחברה את מלוא הסעדים והתרופות על פי כל דין, לרבות אלה המצוינים בסעיף 19.6 להלן.

19.2 מובהר למען הסר כל ספק כי סעיף 19.1 לעיל חל גם על כל תשלום מתשלומי תמורת הדירה, שהרוכש לא ישלם במועדו, לאמור לאחר תקופת חסד של 10 (עשרה) ימים, תיחשב ההפרה כהפרה יסודית של ההסכם והיא תקנה לחברה את כל הסעדים והתרופות על פי כל דין ולרבות אלו המופיעות בסעיף 19.6 בנוסף, מובהר כי התשלום שבפיגור יישא, החל מהיום הראשון לפיגור (ולא מהיום האחד עשר), הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה בשיעורו הידוע במועד תשלומו בפועל/חתימת ההסכם ובלבד שחלפו 7 ימים.

19.3 יודגש כי פיגור בתשלום הפרשי הצמדה לתשלום כלשהו ייחשבו כקרך חדשה לתשלום ויצברו הפרשי ריבית והצמדה ייחשב כקרך תמורה חדשה ויהיה צמוד למדד תשומות הבניה מיום חתימת ההסכם ועד ליום תשלומו ופרעונו בפועל, בכפוף להוראות הצמדת מחיר הדירה שעל פי חוק.

19.4 כל תשלום שישלם הרוכש לחברה בפיגור ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים ואח"כ על חשבון התשלום שבפיגור, עד לסילוקם המלא.

על כל תשלום ותשלום ממחיר תמורת הדירה מתחייב הרוכש לשלם גם את הפרשי המדד, ואולם, **בהסכמת החברה מראש ובכתב בלבד** יוכל הרוכש לשלם את הפרשי המדד בעת עריכת גמר חשבון תמורת הדירה והאיזונים ערב מסירת חזקה בדירה.

19.5 מובהר ומוסכם על הצדדים כי איחור בקיום אי אילו מההתחייבויות של הרוכש לפי הסכם זה, לרבות איחור בתשלומי תמורת הדירה ו/או תשלומים החלקי יחשבו וייראו כמחדל של הקונה, אשר יקנה לחברה את כל התרופות והסעדים על פי כל דין,

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

בנוסף, החברה תעביר, מתוך הכספים שהועברו לה על ידי הבנק למשכנתאות ומתוך הונו העצמי ששילם הרוכש, את סכום המשכנתא שנטל הרוכש, לבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא, זאת על מנת לכסות את תשלום המשכנתא, ריביותיה והצמודותיה. וכן, תעביר כל תשלום לבעלי זכות עיקול, אם ישנם. במידה שלאחר ניכוי הפיצוי המוסכם, העברת סכום המשכנתא לבנק הממשכן כאמור ו/או העברת כספים לבעלי זכות עיקול, יוותרו כספים בחשבון הרוכש – הם יושבו לרוכש, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 19.6, שלהלן.

19.6 במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הכספים ששילם הרוכש עד למועד ביטול ההסכם יושבו לו בהתאם לתנאי ההצמדה שנקבעו בהסכם, וזאת בהתאם ובכפוף לנהלי הבנק המלווה ומועדיו והחברה תעשה כל שביכולתה שהכספים יושבו לרוכש לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים (45 ימים) ימים מביטול ההסכם, מבלי שיהיה מדובר בהתחייבות שלה.

אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדים לחברה ו/או לרוכש על פי כל דין.

19.7 החברה רשאית לשלם כל תשלום המוטל על הרוכש ושחובת תשלומו חלה על הרוכש, אם אי ביצוע אותו תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. מוסכם כי כל תשלום כזה יוחזר לחברה בתוך חמישה ימים (5 ימים) מדרישתה הראשונה, בצירוף הפרשי הצמדה. לרוכש תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

19.8 מוסכם כי לחברה זכות קיזוז כנגד כל תשלום שהרוכש חייב בו.

20. **הסכם זה וכל הקשור והנובע ממנו נעשה על פי היתר אסקא הכללי המקובל
המנקיט, חוזה זה נעשה בקניין סודר במנא דכסר למקנא ולא כאסמכתא ודלא
כתופסי פטריו וכדין על פי תורת ישראל.**

21. כללי

21.1 התחייבויות הרוכש, במידה והוא מורכב מיותר מאדם/גוף אחד, על פי הסכם זה תחול על כל האנשים/גופים המהווים את הרוכש ואחריותם הינה במאוחד ובנפרד כלפי החברה. מילוי התחייבויות החברה כלפי אחד מיחיד הרוכש תחשב כמילוי התחייבויותיה כלפי כל אחד מיחיד הרוכש כהגדרתם בהסכם זה, ביחד ולחוד.

21.2 מוסכם כי לרוכש לא תהא זכות קיזוז כלפי החברה, והוא מוותר על כל זכות לקזז כל סכום מן התשלומים בהם הוא חייב על פי הסכם זה, אלא אם הסכימו הצדדים בכתב אחרת.

21.3 החברה לא תהיה קשורה בכל מיני הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, לרבות הדמיית הבניין, הסכמים, או התחייבויות, בעל-פה או בכתב, שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, וכל אלו ו/או כל אחד מאלו שנעשו לפני חתימת הסכם זה, אם בכלל, בטלים ומבוטלים בזאת, ולא יהיה להם כל תוקף. אין באמור כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בגין הטעיה ו/או מצגי שווא חו"ח. וכן, אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

21.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש כי, עם חתימת הסכם זה על ידי הצדדים יבואו תנאיו במקום התנאים שנקבעו ו/או סוכמו בכתב או בכל דרך אחרת, בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

21.5 הסכם זה נערך בלשון זכר לשם הנוחות בלבד, ואולם בהסכם זה לשון יחיד כלשון רבים ולשון זכר כלשון נקבה, הכל לפי העניין וההקשר.

21.6 מוסכם בין הצדדים כי ההואיל 4 המופיע במבוא להסכם וכן, סעיפים: 2 על כל תת סעיפיו ולרבות נספח התמורה, 4.1, 4.14, 4.15, 4.16, 6.9, 6.11 על כל תת סעיפיו, 6.24, 7.17, 8.8, 12 על כל תת סעיפיו ו- 13.1, הינן הסכמות, התניות והוראות מהותיות, יסודיות ומעיקרי הסכם זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

הצדדים מסכימים כי על הסכם זה יחולו דיני מדינת ישראל ולבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות 3 ו-4 לסדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984, לפי העניין תהיה הסמכות לדון ולהכריע בכל זכויותיהם וחובותיהם.

21.8 הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצורכי הסכם זה כדלקמן:

החברה: רח' שמאי 8, ירושלים. טל: 02-6234572. פקס: 02-6259073.

הרוכש: מרח' _____, ולאחר מסירת החזקה בדירה – בדירה.

בכל מקרה של שינוי כתובת של מי מהצדדים מתחייבים הם להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה שאלמלא כן, תראה הכתובת הנ"ל ככתובת המחייבת לכל דבר ועניין. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד לרעהו תשלח בדואר רשום או תימסר אישית ותחשב להודעה חוקית שנמסרה לנמען תוך 72 שעות מזמן הימסר המכתב הכולל את ההודעה בדואר (ולשם הוכחת המסירה יספיק להוכיח כי המכתב הושם בדואר), או מעת שנמסרה אישית לנמען, לפי המקרה.

תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמות שנעשו בין הצדדים בעל פה ו/או בכתב לפני חתימת הסכם זה, ככל שנעשו, אם נעשו. כמו כן, כל שאינו מפורט בהסכם זה ונספחיו בטל ומבוטל. אין באמור כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בגין הטעיה ו/או מצגי שווא חו"ח וכן, אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום לאחר מיצוי מלוא המשא ומתן ביניהם לעשיית עסקה במקרקעין אלה:

החברה

הרוכש

הרוכש