

**הסכם מכר- דירת מחיר למשתכן**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2018

**בין:** אחים אלקבץ בנייה פיתוח והשקעות (1994) בע"מ, ח.פ. 511928061

מרחוב הנשיא 15, עפולה

(שתיקרא להלן: "החברה" או "המוכרת")

(להלן: "המוכר")

**מצד אחד**

1. לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_ טל: \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה")

**מצד שני**

והמוכר רשום או זכאי להירשם כחוכר על המקרקעין כהגדרתם להלן ;	<b>הואיל</b>
ובכוונת המוכר לבנות על המגרש, או חלק ממנו, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע פרויקט, כהגדרתו להלן ;	<b>והואיל</b>
והמוכר זכאי להקים את הפרויקט ורשאי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום מקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רוכשיהן בספרי רישום המקרקעין וברמ"י ;	<b>והואיל</b>
וברצון הקונה, לאחר שבדק את תכניות הדירה, כהגדרתה להלן, לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות בדירה ;	<b>והואיל</b>
חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו".	<b>והואיל</b>

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם ע"י הצדדים כדלקמן:**

## 1. מבוא נספחים והגדרות

- 1.1 המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים לו והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסכם זה הן לנוחות הקריאה בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף ללשון רבים, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף ללשון נקבה, וכן להיפך
- 1.4 יחידי הקונה, כהגדרתם להלן, ערבים כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הסכם זה וכל אחת מהוראותיו, וערבות זו לא תפקע גם במקרים של מתן ארכה, או הנחה כלשהי ע"י המוכר לאחד מיחידי הקונה. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה.
- 1.5 שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ותבוא עליהם חתימת שני הצדדים, נמנע או איחר צד מלעשות שימוש בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו ולא ימנע הדבר ממנו לתבוע תביעה כלשהי את הצד שכנגד אלא אם כן צוין אחרת במפורש ובכתב.
- 1.6 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחידי הקונה מאת המוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידי הקונה מאת המוכר לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידי הקונה דינו כדין ביטול ו/או וויתור של כל יתר יחידי הקונה.
- 1.7 מוסכם כי תנאי הסכם זה משקפים וממציים את המוסכם ומותנה בין הצדדים והקונה מאשר כי הואיל ומדובר בפרויקט מחיר למשתכן לא הוצגו לו ע"י המוכר פרסומים ו/או מצגים למעט הסכם זה על נספחיו.
- 1.8 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי כל אחד מיחידי המוכר באמצעות מורשי החתימה מטעמם. מובהר, כי המוכר לא יסרב לאשר את ההתקשרות עפ"י הסכם זה אלא מטעמים סבירים. חתימת המוכר כאמור תיעשה בתוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הקונה.
- 1.9 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן.
- 1.10 להסכם זה מצורפים כחלק בלתי נפרד הימנו הנספחים הבאים:
  - 1.10.1 נספח א' - מפרט.
  - 1.10.2 נספח ב' - תכניות מכר.
  - 1.10.3 נספח ג' - תשלומים ומועדים.
  - 1.10.4 נספח ד' - ייפוי כוח.
  - 1.10.5 נספח ה' - תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
  - 1.10.6 נספח ו' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים
  - 1.10.7 נספח ז' - כתב התחייבות עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.

- 1.10.8 נספח ח- עדכון הקונה לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד.
- 1.10.9 נספח ט'- נספח הצמדת חניה נכה.
- 1.10.10 נספח י- הנחיות והצהרה בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים
- 1.10.11 נספח יא'- ייפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"
- 1.10.12 נספח יב'- ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'
- 1.11 למונחים המפורטים להלן יהיה הפירוש המופיע לצדם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:
- 1.11.1 "האדריכל" אדריכל אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי אדריכלות ו/או פיקוח עליון בפרויקט ו/או בבניין.
- 1.11.2 "הדירה" כמפורט במפרט המכר על הצמודותיה.
- 1.11.3 "החוק" חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.
- 1.11.4 "הליקויים" ו/או "אי ההתאמות" ליקויים ו/או אי ההתאמות שיתגלו, אם יתגלו, בדירה בתקופת הבדק, כהגדרתה להלן, ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים פגומים.
- 1.11.5 "המגרש" גוש מס': 16759 חלקה מס': 13 לפי התב"ע כהגדרתה להלן.
- 1.11.6 "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם). מובהר כי המוכר לא יהיה רשאי לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.
- 1.11.7 "מדד הבסיסי" המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.
- 1.11.8 "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה ונספחיו; תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 לאותו חודש, בכפוף לכך שהמדד שיתפרסם לא ירד ביחס למדד שהיה ידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- 1.11.9 "המהנדס" תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- מהנדס אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי פיקוח הנדסי לפרויקט ו/או מהנדס כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות

- המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז - 1976.
- 1.11.10 "המקרקעין" המקרקעין הידועים גוש מס': 16759 חלקה מס': 13 בעפולה
- 1.11.11 "העירייה" עיריית עפולה.
- 1.11.12 "הפרויקט" או "הבניין" בניין אשר המוכר יבנה בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע, כהגדרתו להלן, על שטח המגרש.
- 1.11.13 "הפרשי הצמדה למדד" אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו מן התשלומים עפ"י הסכם זה יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.
- 1.11.14 "התב"ע" ג/20588 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה וכל תכניות התיקון או השינוי שיעשה בהן בעתיד ע"י המוכר ו/או מי מטעמו.
- 1.11.15 "התמורה" מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' להסכם זה.
- 1.11.16 "חזר"
- טרנספורמציה" ככל שיבנה, אשר ישמש את חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט.
- 1.11.17 "חוק המכר" חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973
- 1.11.18 "חוק" חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.
- 1.11.19 "חוק מיסוי מקרקעין" חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963
- 1.11.20 "חלק יחסי ברכוש המשותף" יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף.
- 1.11.21 "חשבון המוכר" חשבון המוכר אליו ישולמו תשלומי התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם.
- 1.11.22 "יום פירעון" משמעו המועד הקובע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בנספח ג' להסכם וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו ואם ייפרע

התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן,  
מועד פירעונו בפועל.

- 1.11.23 "יחידי"  
 "הקונה"  
 כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה.  
 1.11.24 "מוסד כספי"  
 בנק או מוסד ביטוח מוכרים ורשומים במדינת ישראל.  
 1.11.25 "מועד מסירת"  
 "החזקה"  
 המועד הנקוב והמפורט בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה.  
 1.11.26 "מפרט"  
 הינו מפרט עבודות הבניה בהתאם לחוק המכר דירות  
 (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 וכמפורט בסעיף 24  
 להלן, המצורף כנספח א' להסכם זה.  
 1.11.27 "משב"ש"  
 משרד הבינוי והשיכון.  
 1.11.29 "פעולות"  
 "הפרצליה"  
 הליכי חלוקה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפקעה ו/או  
 רישום חכירה לצורכי ציבור.  
 1.11.30 "רמ"י"  
 רשות מקרקעי ישראל.  
 1.11.31 "תוכניות"  
 "המכר"  
 תוכניות בהתאם לנדרש עפ"י חוק המכר המצורפות להסכם  
 זה כנספח ב'.  
 1.11.32 "תקופת"  
 "הבדק"  
 תקופת הבדק תהיה לפי חוק המכר והתקנות שהותקנו על פיו.  
 1.11.33 "תקנות"  
 "המכר דירות"  
 תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)  
 (להוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התשל"ז - 1976

## 2. הצהרות הצדדים

- 2.1 המוכר מצהיר ומאשר, כדלקמן:
- 2.1.1 כי הוא ו/או מי מטעמו יקים על המגרש יחידות דיור על פי היתר בניה כדין  
 ובהתאם לתוכניות ההיתר שתכלולנה את הדירה.  
 2.1.2 כי הוא רשאי למכור את הזכויות בדירה אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ולגרום  
 לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת  
 רישום המקרקעין, בדירה ע"ש הקונה בספרי רישום המקרקעין.  
 2.1.3 כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.
- 2.2 הקונה מצהיר ומאשר כדלקמן:
- 2.2.1 המוכר מצהיר כי איפשר לקונה לראות את המגרש וסביבתו לבחון את התשריט  
 והמפרט הטכני כהגדרתו להלן, לבקר במגרש ולבדוק את התוכניות החלות על  
 האזור בו נבנית הדירה במטרה לוודא כי כולם מתאימים לצרכי הקונה מכל  
 הבחינות.  
 2.2.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר למוכר בכל שלב עד לקבלת החזקה  
 בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת

תעודת זכאות עפ"י הנתונים שנתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בשגגה, הרי שהוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול ההסכם כאמור.

2.2.3 כי הודע לו כי הינו רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין לרבות תוכניות הדירה, תכניות בניין העיר ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תיבנה הדירה.

2.2.4 כי הינו מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש ובין היתר הינו מצהיר ומאשר כי:

2.2.4.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת הדירה.

2.2.4.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה כתב התחייבות ותצהיר נספחים ו' ו - ז' להסכם, אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעם.

2.2.4.3 כי ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 8 להלן

2.2.4.4 כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי למכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכייתו - לפי המוקדם מביניהם, וכן לא יהא רשאי לחתום על הסכם להעברת הזכויות טרם חלוף 5/7 השנים כאמור. יודגש כי אין באמור כדי לאסור על הקונה להשכיר את הדירה למטרת מגורים ולמטרה זו בלבד.

2.2.5 הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי עוה"ד אורנית ארמה-חסין ו/או עו"ד חובב ביטון ו/או מי מטעמם מייצגים אך ורק את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעזקה זו ע"י כל עו"ד אחר מטעמו.

### **3. תמצית העסקה**

3.1 המוכר מתחייב לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות בדירה על שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה ונספחיו.

### **4. בניית הדירה והפרויקט**

4.1 המוכר מתחייב כי הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט, לתוכניות ולפי חוק המכר וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכרז להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.

4.2 על אף האמור בהסכם זה ו/או במפרט, מוסכם בין הצדדים כי סטייה בשיעור של עד 2% בשטחי הדירה המפורטים במפרט ובין השטח למעשה וסטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האביזרים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תיראה כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה

לעניין הסכם זה ולעניין כל דין. יובהר כי דירות להן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתוכניות כולל בתוכו גם את השטח המרוצף.

4.3 ידוע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה, במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להכניס שינויים בבניין בהתאם לדרישות הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות לעיל ובלבד שכל זכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תיפגענה.

4.4 המוכר יהיה זכאי להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים, כן יהיה המוכר רשאי לבנות מבנה ים ו/או קומה ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או ממכר/ים ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם במקרקעין או הסמוכים להם, בלא שהקונה יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף להנחיות הרשויות השונות. מובהר כי, אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.5 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מסכים שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ולא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרויקט בכל צורה שהיא ו/או לטעון בכל צורה שהיא ששאר חלקי הפרויקט ו/או הבתים האחרים על המקרקעין ו/או חלק מהם מהווים מפגע או מטרד.

4.6 כמו כן, ידוע לקונה כי בסביבות המגרש והמקרקעין, ייבנו בניינים נוספים שלא ע"י המוכר, ואשר עבודות הבניה שבהם יתכן ותימשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, והקונה מוותר מראש על כל טענה לרעש, מטרד, אי נוחות עגמת נפש וכיוב', בשל ביצוע עבודות הבניה הנ"ל, וכן מתחייב להימנע מלהתנגד ו/או להפריע לעבודות בנייה אלו. מובהר כי, אין באמור מכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס הן לבניה במגרשים סמוכים והן לבנייה במגרשים עליהם ייבנו הדירות.

4.7 המוכר מתחייב לבצע את הבניה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראיה לשימוש בחומרים מאיכות טובה. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט אחר לפי קביעת האדריכל ו/או המהנדס, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או באביזרים אלה.

4.8 בכל שלב עד השלמת הפרויקט, יהא רשאי המוכר לבצע שינויים בתכנון הפרויקט והבניין, לפי שיקול דעתו הסביר, ולהגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה, לרבות אך לא רק, לעניין דרכי הגישה לפרויקט ולרכוש המשותף, תכנון הרכוש המשותף, וכיוב' ובתנאי שיקבל את אישור הרשויות המוסמכות ואישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי הוא מסכים לרכוש את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפוף להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל לפיכך נותן בזה הקונה את הסכמתו לשינויים ו/או תיקונים אשר יחולו בתוכניות ו/או במפרט ומצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה נגד המוכר עקב כך, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה למעט בהתאם להוראות סעיף 8. מובהר כי, אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין. מובהר כי המוכר ו/או מי מטעמו לא

יורשו לבצע כל שינוי בתב"ע התקפה או לקדם תכנית חדשה, למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

## 5. מסירת הדירה ומועדה

- 5.1 מועד מסירת הדירה לא יאוחר מיום **15.07.19** (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").
- 5.2 במועד מסירת החזקה, מתחייב המוכר למסור לקונה את הדירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד ג', למעט זכויות אשר ירשמו לבקשת הקונה או בגינו או לחובתו, ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן במלואן את כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין וישלם את מלוא התמורה שהתחייב לשלמה על פי ההסכם ולרבות המצאת אישור העירייה על חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת הסכם לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת הסכם לאספקת גז לדירה. הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת אישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם, וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכללים לבניין שהוצאתם נדרשת לחתימת הסכם בין הגופים הנזכרים בסעיף זה לבין הקונה.
- 5.3 לצורך הסכם זה, תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה, כהשלמת בניית הדירה, באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבנייה ביתר חלקי הפרויקט או הבניין, ובלבד שעבודות הפיתוח בתוך קווי הגבול של המגרש שעליו יוקם הבניין יושלמו בתום 12 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, ולא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה אל הדירה והצמודותיה.
- 5.4 במקרה בו יבוצעו עבודות הפיתוח לאחר מועד מסירת החזקה הן תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר הפרעה לקונה.
- 5.5 הקונה אינו זכאי להתערב במהלך הבניה ולהיכנס לדירה ו/או לבניינים לפני מועד המסירה ואולם הקונה יהיה רשאי לבקר בדירה בליווי נציג מטעם המוכר ולאחר תיאום עימו, תוך הקפדה על נהלי האתר, על מנת לעקוב אחר התקדמות הבניה ואופן ביצועה. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי כל דין.
- 5.6 כניסה של הקונה לדירה, לבניינים או לאתר הפרויקט, לכל צורך שהוא, ללא תיאום עם נציג המוכר – תהווה הסגת גבול.
- 5.7 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלחו לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו".
- 5.8 במקרה בו המוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה הנקוב בהסכם זה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירת מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.



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

5.10 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

5.12 אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

5.14 המוכר מתחייב לכלול הוראות סעיפים 5.9-5.13 בפרוטוקול המסירה.

5.15 ליקויים, אשר תוארו בפרוטוקול מסירת הדירה ואשר אושרו על ידי נציג המוכר, יתוקנו ע"י המוכר, תוך פרק זמן סביר, בהתחשב במהות הליקוי ובמידת הפרעתו לשימוש בדירה למטרת מגורים.

5.16 הקונה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מקונה הדירה להעלות טענות בשלב יותר מאוחר באשר לליקויים או או פגמים שהיו בדירה ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי החוק.

5.17 הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומם של פגמים ו/או הליקויים בה, אלא אם כן הדירה אינה ראויה למגורים. קבלת החזקה על ידי הקונה על אף קיומם של פגמים ו/או ליקויים כאמור, לא יהיה בה כדי להוריד מאחריות המוכר במשך תקופת הבדק כפי שתפורט להלן.

5.18 קבלת החזקה בדירה ע"י הקונה, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול, תהווה ראייה לכאורה כי הקונה קיבל את הדירה כשהיא מושלמת ולשביעות רצונו, כי המוכר מילא את כל התחייבויותיו ביחס לבניית הדירה כלפי הקונה, וכי אין לקונה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר, למעט אותם ליקויים ו/או אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה וליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה וראויה ו/או ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים שלא ניתן להתנות עליהם לפי הדין המחייב, ופרט להתחייבות המוכר לעניין רישום הזכויות בדירה על שם הקונה כמפורט בהסכם זה.

5.19 היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה במועד האמור בסעיף 5 לעיל ו/או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, יראו את הקונה כאילו קיבל את החזקה בדירה 7 ימים מהמועד שתואם עימו כאמור בסעיף 5 לעיל, וממועד זה ואילך יישא הקונה בהוצאות הקשורות להחזקת הדירה

והבית המשותף והמוכר ייחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז - 1976) ואו מלתחזק את הדירה. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים לעיל הפרת הסכם ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה בנסיבות העניין. אין באמור לעיל לגרוע מאחריות המוכר לפי חוק המכר דירות לתקן אי התאמות ו/או פגמים שיתגלו בדירה.

5.20 האמור לעיל בא להוסיף אך לא לגרוע מתחולתו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לעניין עיכובים בבנייה בשל כוח עליון.

5.21 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

5.22 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר 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 גללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר במפורש ובין במשתמע, או שיהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

5.23 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 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.

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

5.25 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 5.21 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.

5.27 במקרה של איחור במועד מסירת החזקה לקונה שלא מהסיבות המנויות לעיל, יחולו ההוראות הבאות: לא עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה לא יהיה הקונה זכאי לכל תרופה. עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה יהיה הקונה זכאי

לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד מסירת החזקה ועד להעמדת הדירה לרשותו, כדלקמן:

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

5.27.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

## 6. אחריות ותיקון ליקויים

6.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה- "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

6.3 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 כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדיון, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

6.4 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו בידיעות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

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

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

6.7 מובהר כי אחריות המוכר לתיקון הליקויים הינו אך במקרים בהם הליקוי אינו תוצאה של מעשה או מחדל רשלניים של הקונה ו/או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, או של עבודות שבוצעו ע"י הקונה או ע"י אחרים למענו, או של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים ו/או אינו תוצאה של טיפול רשלני בהם.

6.8 במקרה של אי התאמה שלפי שיקול דעתו הסביר של המוכר אינה ניתנת לתיקון באופן סביר, לא יהיה המוכר חייב לתקנה ובמקרה כזה יהא הקונה זכאי לפיצוי מהמוכר בגין הנזקים שיגרמו לו, ככל שיגרמו, כתוצאה מאי ההתאמה הנ"ל.

6.9 בתקופת ביצוע התיקונים לא יהיה רשאי הקונה לדרוש מהמוכר דיור חלופי, אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים. הדיור החלופי יהא בדרך של העמדת דירה חלופית או בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.

6.10 הקונה מתחייב לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים האמורים ויצוין כי גם המוכר יתקן את אי ההתאמות או הליקויים בדירה וימנע הפרעה מהקונה לעשות שימוש סביר בדירה, ככל הניתן. היה והקונה סירב או הקשה על המוכר לתקן את הליקויים, יהיה המוכר פטור מהתחייבויותיו ולקונה לא תהא כל עילה לפיצויים כנגדו ו/או תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא.

6.11 על אף האמור בכל דין, הקונה לא יהיה רשאי לקזז את עלות תיקון הליקויים ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הקונה כלפי המוכר, זולת אם נקבע מראש ומפורש אחרת בפסק דין של בית משפט. הקונה יהיה רשאי לקזז ו/או לקבל החזר מן המוכר במידה ומתקיימות בעניינו הוראות סעיף 4ב(ב) לחוק המכר.

## **7. חתימה על חוזים ורשויות**

7.1 בנוסף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראה כלשהי, מתחייב הקונה, לפי הפניית המוכר, לחתום ישירות אצל הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לחיבור הדירה לרשתות המים והחשמל.

7.2 תשלום דמי התקנה ו/או פיקדון למוני חשמל, גז ומים. מובהר, כי על המוכר לשלם עבור חיבור הבניינים לרשת החשמל, לרשת המים ולמיכל האספקה לגז/ צובר גז בלבד, אך לא

עבור חיבור הדירה לרשתות אלה וכן לא עבור הפיקדון ו/או התשלום בגין התקנת מונים דירתיים להן.

7.2.1 הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על הסכם לאספקת לחשמל דירה והוא יישא בתשלומים עבור אספקת וחיבור מונה החשמל ועבור חיבור הדירה לרשת החשמל ישירות לחברת החשמל.

7.2.2 הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור ממחלקת המים של העירייה, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירה וכי נרשם במועצה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו כאמור. יודגש כי אין באמור בכדי להטיל על המוכר חובה כלשהיא להתקנת חיבורים זמניים.

7.2.3 הקונה מתחייב לחתום הסכם עם המוכר לאספקת גז לפי הוראות המוכר, ולשלם עבור ברז הגז והצנרת שבתוך הדירה וכן עבור חיבור הצנרת של הדירה למיכל הגז.

הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי עבור הפיקדון של המכלים ישירות לחברת הגז.

7.2.4 כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים מהעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בדירה ולצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים.

7.3 הקונה מתחייב לשלם את ההוצאות הכרוכות בכך לרבות פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי אם יידרש וחילופין ככל שאי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה עשוי לעכב את המוכר בביצוע נ התחייבויותיו יהא המוכר רשאי לשלם בשמו כמפורט בסעיף 13 להלן.

7.4 כמו כן, תיבחרנה נציגות זמנית של קוני הדירות אשר תהיה אמונה על חתימת החוזים מול הרשויות השונות (להלן: "הנציגות"), בתוך 14 ימים ממועד מסירת הדירות, אם לא תיבחרנה נציגות כזו אזי המוכר יקבע את זהות מקבל הרכוש המשותף ואת זהות הקונה שיהיה אמון על ההתקשרות בחוזי שירות ואחזקה עם ספקי ו/או יצרני המערכות השונות, לרבות המעלית, וחתימתו זו תהווה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה.

## **8. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו**

8.1 הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

8.1.1 ידוע לו כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני המצורף כנספח להסכם זה, אשר יהיה תואם למפרט המחייב מהדורה 012 שצורף למכרז.

8.1.2 כי לא יוכל לבצע אצל המוכר שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי עפ"י הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט וכל כן כל שינוי, ככל שיעשה, ייעשה ע"י הקונה או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

8.2 מובהר, כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע בסעיף 3 למפרט, עבור הפריטים דלהלן:

8.2.1 ארון מטבח;

8.2.2 ארון אמבטיה (בדירת 5 חדרים ומעלה);

8.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) ;

8.2.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון ;

8.3 הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים, הדורשים היתר בנייה, ללא היתר בניה ו/או כל שינויים שיש בהם בכדי להשפיע על אפשרות רישום הבנין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מאשר כי ידוע לו שהמוכר רשאי לכלול הוראה בעין זה בתקנון הבית המשותף. הקונה מאשר כי הודע לו כי ביצוע שינויים בטרם רישום הבנין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום ויחולו לגביו הוראות סעיף 16 להלן, והאחריות בגין עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחול בעטיו של הקונה יחולו על הקונה.

## 9. פיתוח סביבתי

9.1 ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל תתבצענה ע"י צדדים שלישיים שאינם המוכר, וידוע לו שאפשר ועבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש תבוצענה אף לאחר מועד מסירת הדירה.

9.2 המוכר שומר לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח בלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס. עבודות בפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

9.3 מוסכם, מוצהר ומותנה, כי למוכר תהא זכות מלאה ובלתי מסויגת, לפי שיקול דעתו הסביר, להוסיף ובצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות הבעלות של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה וכי אלו יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר הפרעה לקונה :

9.3.1 לתכנון ו/או להמשיך לבצע את הבנייה של בניינים נוספים בסמוך למגרש ואת הפיתוח של הרכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה.

9.3.2 להסדיר את הזכויות בין הדיירים בבניינים, בינם לבין עצמם או בינם לבין בניינים סמוכים, ביחס לרכוש המשותף, בגין צינורות מים וביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ו/או מערכות מרכזיות או משותפות וכיוצא בזה ביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיו"ב, ובלבד שבתום הפרויקט לא יוותרו בידי המוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

9.4 המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תקופה הנתונות לקונה על פי דין. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל. מוסכם כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת ובהתאם

לשיקול דעתו של המוכר. אין באמור לעיל לגרוע, כי אם להוסיף להוראות האחרות שבהסכם.

#### **10. התמורה**

10.1 תמורת רכישת הדירה וכל יתר התחייבויות המוכר בהסכם זה, לרבות התחייבויות המוכר כאמור בסעיף 2 לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או למי מטעמו את כל התמורה.

10.2 התמורה כאמור לעיל אינה כוללת מס רכישה, במידה ויחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, אשר ישולם, ככל ויחול, ישירות ע"י הקונה לרשות המיסים.

10.3 התמורה תשולם ע"י הקונה בהתאם להסדר הקבוע בנספח ג' להסכם זה, כשכל התשלומים והתמורה צמודים, כמפורט בנספח ג' למדד תשומות הבניה או מדד אחר שיחליפו, וכאשר לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף בשיעור שיחול על פי דין מפעם לפעם, כאשר כל שינוי בשיעור המע"מ לעומת השיעור החל ביום חתימת ההסכם זה ישנה את סכום התשלומים שטרם בוצעו עד מועד השינוי, בהתאמה לשינוי בשיעור המע"מ.

10.4 תשלום התמורה עפ"י הסכם זה לא תעלה על השיעורים בהתאם לקבוע בתקנות המכר דירות, כהגדרתם לעיל..

10.5 המוכר יודיע לקונה בדבר שלבי הבנייה כהגדרתם בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

#### **11. הבטחת כספי הקונה**

11.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל מהקונה על חשבון התמורה בהתאם להוראות החוק.

11.2 הקונה מאשר כי קיבל הודעה בדבר זכותו על פי החוק להבטחת הכספים ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

11.3 הקונה מאשר כי ידוע לו כי הבטוחה להבטחת כספיו היא מסוג של רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, ובהתאם להוראות סעיף 2(4) לחוק.

11.4 הקונה מתחייב לחתום במועד החתימה על הסכם זה על כל הטפסים הדרושים לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו. תנאי לרישום הערת האזהרה הינו חתימת הקונה על יפוי הכוח הנספח לחוזה.

11.5 מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכר יהא זכאי, בכפוף להוראות החוק, להחליף את הבטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות החוק, ותינתן לקונה הודעה על כך. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה-תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בכל מקרה על הקונה להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר ו/או לחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם כך במשרדי המוכרת ו/או באי כוחה.

#### **12. הלוואה מובטחת למימון חלק מהתמורה על פי הסכם זה**

12.1 במידה והקונה ירצה לקבל ממוסד כספי הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הקונה על פי הסכם זה לצורך מימון חלק מהתמורה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:

12.1.1 הקונה ישלם לפחות שיעור של 10% ממחיר התמורה ממקורות עצמיים.

12.1.2 כספי הלוואה ישולמו ישירות למוכר על חשבון התמורה.

12.1.3 ההלוואה תינתן לקונה ע"י המוסד הכספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל תנאי הלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות בטחונות, תשלומים נדרשים מהון עצמי, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת ע"י המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בהוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה במיוחד משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג'.

12.1.4 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את מלוא סכום הלוואה במישרין לחשבון המוכר. הקונה מאשר כי הינו מודע לכך כי אך ורק יום וקבלת ופירעון סכום הלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"י התמורה. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום הלוואה לחשבון המוכר הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח ג'.

12.1.5 היה והקונה אושר כמי שזכאי הלוואה בנקאית/משכנתא, אין הדבר מטיל על המוכר כל מחויבות לחתום על מסמכי הבנק, אלא בנוסח שהיא מקובל עליו, אך המוכר מתחייב לשתף פעולה עם הקונה והבנק מטעמו על מנת לקבל הלוואה. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הכספי שנתן את הלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

12.1.6 הקונה מתחייב להמציא למוכר, את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי, אם תירשם הערה כזו, ובמועד שיחליט המוכר לרשום הערה כזו, וכן לשאת בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי.

12.1.7 כן מוסכם ומוצהר בזאת על ידי הקונה כי ידוע לו שהדירה תשועבד לבנק למשכנתאות בגין הלוואה, וכי השעבוד יוסר רק לאחר ביצוע כל התשלומים לבנק למשכנתאות וסילוק הלוואה במלואה והמצאת אישורים על כך לשביעות רצון המוכר.

12.1.8 הקונה מצהיר כי ההוצאות מכל סוג הקשורות בהלוואה, לרבות ריבית, דמי שריון, עמלה שכר טרחת עו"ד, דמי הערכה, הוצאות בולים, מיסים הוצאות רישום המשכנתא וחתימה על יפוי כוח וכן כל הוצאה אחרת, ללא יוצא מן הכלל, ישולמו באופן מלא ובלעדי על ידי הקונה ובנוסף לתמורה וליתר התחייבויות הקונה האמורות בהסכם זה.



12.2 לצורך קבלת המשכנתא מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות, לפעול באופן הבא :

12.2.1 שלא לאשר, ללא הסכמת המוסד הכספי נותן/ני ההלוואות, כל העברת הזכויות בדירה.

12.2.2 להודיע למוסד הכספי נותן ההלוואה על רישום זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין, ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או הערה על זכותו של הקונה.

12.2.3 שלא לרשום את זכות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת המוסד הכספי נותן/י ההלוואה/ות משכנתא או שיעבוד על זכות זו.

12.2.4 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה. במועדה.

### **13. מיסים, תשלומים והוצאות**

13.1 נוסף לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשלם למוכר או לרשות או לגורם הנוגע בדבר, לפי הודעת המוכר, את התשלומים כדלקמן :

13.1.1 לשלם מס רכישה במועד כנדרש עפ"י חוק מיסוי מקרקעין, ככל שנדרש, בסכום שייקבע ע"י הרשות המוסמכת. במעמד חתימת ההסכם יעדכן הקונה את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין לפטור חלקי ממס רכישה ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. מס הרכישה ישולם ע"י הקונה עפ"י שובר תשלום שיישלח אליו לפי כתובתו הרשומה בראש הסכם זה. וזאת עפ"י השומה העצמית. הקונה ימציא למוכר קבלה המעידה על תשלום מס הרכישה במועד כאמור.

ככל שתיערך ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, לרבות עורכי דינו של המוכר, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה עפ"י בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכר ועורך דינו אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך.

13.1.2 הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים בין לרשויות ממשלתיות ובין לרשויות המקומיות וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ואילך.

13.1.3 תשלום עבור הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ותשלום לנציגות הבית, בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ואילך.

13.1.4 מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים הנקובים בהסכם זה ומזכות המוכר לאכוף על הקונה ביצוע תשלומים אלה, רשאי המוכר, אך אינו חייב, במקרים בהם אי התשלום כאמור יעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו או

איזו מהן, לבצעם במקום הקונה, אם זה מן נמנע מלעשות כן, והקונה מתחייב להשיב למוכר כל סכום ששולם על ידו עבורו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, בצירוף הפרשי הצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, וזאת בלא לגרוע מזכותו של הקונה להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלום שעמדה לו כנגד הנושה המקורי. על פיגור בתשלום מן התשלומים שהקונה חב בהם על פי הסכם זה, או על פיגור בהשבת סכום כלשהו שהמוכר שילמו במקום הקונה, יחולו כל ההוראות המתייחסות לאי תשלום התמורה בהסכם.

13.1.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה כי ידוע לו כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כל קוני הדירות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע שעל כל בעלי הזכויות בדירות חלה החובה להתקשר בהסכם מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנם המשותפים.

13.1.6 הקונה מתחייב לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכם עם חברת מעליות ולשלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבניין.

13.1.7 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפי דרישתו הראשונה, תעודות המעידות על תשלומי המיסים על ידו, לממשלה ולמועצה, וכן כל תעודה אחרת שתידרש או שיהיה צורך בה בקשר לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

13.1.8 החל מתאריך המסירה מתחייב הקונה לשאת על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין כולל חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חימום, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב גינה, ניקיון בחדר המדרגות ובחצר, תאורה בחדר המדרגות וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבניינים (ועד הבניינים) או המוכר. למען הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור הדירות שטרם נמכרו וזאת להבדיל מהוצאות הצריכה בפועל אותן המוכר הוכיח כי לא צרך.

13.1.9 מובהר בזאת, כי מחיר דירה חושב בהתאם למיסים, להיטלים ולאגרות הקיימים במועד חתימת הסכם זה. לעניין היטל השבחה, המוכר ישא בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה. ככל שקיימות ו/או תהיינה זכויות בניה נוספות אשר תהיינה ניתנות לניצול בדירה, אך לא נכללו בדירה לפי חוזה זה ומועד היווצרן אחר למועד מכר האובליגטורי של כל הדירות בבניין, וזכויות אלה לא נוצלו ע"י המוכר עד למועד המסירה, היטל השבחה בגין אלה יחול על הקונה בלבד. מס עתידי שיוטל באם יוטל על רוכשי דירות מכוח תקנה ו/או חוק חדש יוטל על הקונה.

13.2 למען הסר ספק, המחיר כולל את כלל עבודות הפיתוח עד למועד מסירת הדירה. המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כאשר כל בניין לבדו יהווה בית

משותף או ביחד עם הבניינים האחרים בפרוייקט או במקרקעין, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת המוכר ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

### 13.3 המוכר מתחייב לעשות את כל אלה:

13.3.1 לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

13.3.2 לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 14 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

13.3.3 לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתוך שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

13.3.4 מוסכם בין הצדדים כי איחור ו/או עיכוב ברישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש הקונה, עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשויות המקומיות ו/או שינויים שבוצעו ע"י קונים לאחר מסירה וכיו"ב, לא יבוא במניין לצורך חישוב תקופת הרישום המנויות בסעיף לעיל ולא יחשבו כהפרת התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה. המוכר מתחייב לפעול בהקדם האפשרי לרישום הפעולות המנויות בסעיף 13.3 עם הסרת מניעת העיכובים כאמור לעיל.

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

13.3.6 המוכר יתאם עם הקונה מועד, בו עליו להתייבב על מנת לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הרישום והקונה יתאם ויאשר עם המוכר את המועד המתאים לו. מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 30 ימים ממשלוח ההודעה.

13.3.7 בעת רישום הזכות בדירה ע"ש הקונה כאמור לעיל תהיה הדירה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא, למעט כאלה שנרשמו ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.

13.3.8 הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים אשר יידרש לחתום עליהם ולהופיע אישית בכל מקום שיידרש לרבות לשעת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או משרדו של עוה"ד המטפל ברישום, במועד שיתואם עם הקונה וזאת על מנת לאפשר את ביצוע רישום זכויות הקונה בדירה ו/או רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין ו/או רישום פרצלציה ו/או כל פעולה אחרת הדרושה על מנת לאפשר רישום כאמור.

13.3.9 כמו כן מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום כל תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים, שחובת תשלום על פי הסכם זה מוטלת על הקונה. לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא ישלם תשלום

כאמור למרות שנשלחה אליו התראה בעניין, תפקע התחייבות המוכר לרשום את הדירה על שמו, המוכר יהא משוחרר ממנה לחלוטין ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר לעניין זה. ככל ויבוצע הרישום בהליך פרטני נפרד יישא הקונה בכל הוצאות המוכר בקשר לכך.

13.3.10 למען הסר ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ועד למועד הרישום, מתחייב המוכר לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול רוכשי דירות עד לרישום הזכויות לרבות, הכנת תוכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת הקונים, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות, והכל בהתאם לנהלים המקובלים אצל המוכר וכמפורט להלן.

#### **14. העברת הזכויות בדירה**

14.1 בהתאם להוראות המכרז הקונה לא יהיה זכאי למכור את הדירה הנרכשת על ידו מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), לפי המוקדם מבניהם. יחד עם זאת, יהיה הקונה רשאי להשכיר לצד שלישי למטרת מגורים בלבד..

14.2 להבטחת האמור לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והמוכר, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה המצורף כנספח ו' להסכם זה.

14.3 ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום של 250,000 ₪ לרמ"י.

14.4 להבטחת עמידת הקונה בהתחייבותו לרמ"י תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי המוכר בגין התחייבות זאת והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת המוכר.

14.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

14.6 בכפוף להוראות לעיל, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, לפני רישומו על שמו כאמור, בתנאי שיקבל הסכמה מאת המוכר מראש ובכתב על כך. מובהר כי המוכר לא יהא רשאי להתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום בלבד. המוכר ייתן הסכמה להעברה הנ"ל רק לאחר שהקונה שילם ופרע למוכר ו/או הבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה, וכשהקונה ימציא למוכר את כל המסמכים וימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן:

14.6.1 יומצא למוכר עותק מקורי או מתאים למקור מהסכם המכר בין הקונה למקבל ההעברה, חתומים ע"י הצדדים, במקרה של העברה ללא תמורה יומצאו תצהירים מאומתים ע"י עו"ד.

- 14.6.2 יומצא למוכר מסמך מאת הרשות המוסמכת המעיד כי מס שבח, מס רכישה וכל מס ו/או תשלום ו/או אגרה אחרים בגין מכירת הדירה לאחר, שולמו או כי ניתן פטור בגינם.
- 14.6.3 יומצא למוכר תעודות מאת האוצר ומאת המועצה המעידות כי המיסים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו.
- 14.6.4 יומצאו למוכר אישורים, לשביעות רצונו של המוכר, של מוסדות כספיים, המעידים, כי המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה), סולקו, או כי הנ"ל הסכימו להעברתן על שם מקבל זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה וכי תנאיהם נתמלאו באם היו תנאים כאלה, וכן - באם המשכנתאות נרשמו כבר על שם הקונה - ישלם את סכום האגרה הנדרשת וכן את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם המקבל זכויותיו של הקונה.
- 14.6.5 עלות הרישומים הנ"ל תחול על המעביר ו/או הנעבר ולא על המוכר ו/או הבאים מכוחו.
- 14.6.6 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על ייפוי כוח נוטריוני על פעי דרישה ובנוסח שיינתן לו ע"י המוכר.
- 14.6.7 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברה אל מקבל ההעברה בנוסח שייקבע ע"י המוכר.
- 14.6.8 הקונה או מקבל ההעברה ישלמו למוכר דמי העברה ורישום הוצאות הכרוכות בדמי טיפול ובהעברת הזכויות לרוכש החדש בגובה הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיקבע בדין ביום התשלום.
- 14.6.9 יומצא למוכר כל אישור ו/או מסמך אחר הנדרש לפי שיקול דעת המוכר לשם ההעברה, לרבות אישור וועד הבית ו/או חברת הניהול לפי הנסיבות.
- 14.6.10 הקונה החזיר למוכר את ערבויות חוק המכר שניתנו לו, במידה וניתנו, מבלי שהבנק נדרש לשלם לקונה סכומים כלשהם על פיהן. במידה והקונה טרם החזיר את ערבויות חוק המכר שהוצאו לו ע"י המוכר בהתאם להסכם זה, יחזיר הקונה את כל הערבויות הנ"ל.
- 14.6.11 במידה ונרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.
- 14.6.12 אישור המוכר והעברה כנ"ל מותנה בכך שהקונה פרע ושילם למוכר או לבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה.
- 14.6.13 מובהר, כי במקרה של העברת זכויות טרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 ואו 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם יידרש אישור רמ"י וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.
- 14.7 המוכר יהא זכאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי. העביר המוכר את התחייבויותיו ו/או זכויותיו כאמור יודיע המוכר על כך לקונה ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה יוותר המוכר אחראי למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

## 15. רכוש משותף

15.1 כפוף לכך שהדירה תיבנה על פי התוכנית המוסכמת, הקונה מצהיר כי אין לו עניין במספר הבניינים שייבנו על המגרש, או במספר הדירות ו/או היחידות ו/או הקומות בכל בניין ו/או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שייכללו בבית המשותף בו תיכלל הדירה ו/או ביעוד שהוקצה ליחידה ו/או לדירה כלשהי, ועל כן רשאי המוכר לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים והמאושר כיום, או שיאושר בעתיד, בכפוף לכך שבסיום הבניה זכויות עודפות או עתידיות יהוו רכוש משותף של כלל הדיירים.

15.2 החתימה על הסכם זה, והסכמת הקונה לסעיף 15.1 לעיל, תהווה כתב הסכמה מראש, בלתי מותנית, מצד הקונה לכל בקשה שהמוכר יגיש, אם יגיש בקשה כלשהי, בהקשר לשינוי בתכניות, לשינוי בהיתרי הבניה, ובהתרת ניצול נוסף, או אחר, של זכויות הבניה ו/או השימוש הקיימות במגרש או בפרויקט על כל חלקיו. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מכל זעות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין.

15.3 הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

15.4 המוכר זכאי להוציא חלקים מהמגרש ו/או מהבניינים מכלל הרכוש המשותף, ולהצמידם לכל דירה או יחידה בבניין. בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר מוצהר ומוסכם כי חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף, וישארו רכוש המוכר, או מי שהמוכר הצמיד אליו את אותם חלקים. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף יהיו, בין השאר, הגגות וזכויות הבניה עליהם, חניות לרכב, קומות מפולשות, מרתפים, עליות גג, מחסנים וחללים שיוצרו במהלך הבניה, זכויות הבניה הקיימות, וכן כל שטחים אחרים לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובלבד שאם יידרש הדבר כתנאי על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת כדין, יישארו שטחים נשוא תנאי כאמור ברכוש המשותף. מובהר כי כלל זכויות הבניה שניתנו במסגרת הבקשה למתן היתר ו/או זכויות בנייה שיינתנו בעתיד במסגרת כל בקשה שיגיש המוכר ונשארו בידי המוכר, יישארו ברשות המוכר ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

15.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 9 למפרט, מאשר הקונה כי נמסר לו על ידי המוכר כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

15.5.1 שטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או שטחי אחסון, ככל שיהיו.

15.5.2 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, חצרות, גינות של יחידות בבניין, ככל שיהיו.

15.5.3 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש לפי קביעת המוכר, להצבת מתקנים משותפים.

15.5.4 חדר טרנספורמציה ומתקנים אחרים ככל שקיימים שיידרשו לשימוש לחברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת התקשורת וכיו"ב.

15.6 למען הסר ספק המוכר יהיה רשאי וזכאי לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף, כאמור, לפי שיקול דעתו הסביר לרבות להצמידם, למוכרם,

להעבירם, לממשם וכל היוצא באלה.. היה ולמרות האמור לעיל, בחר המוכר שלא להצמיד, בצמידות מיוחדת, לדירה כלשהי בבית, שטחים מתוך השטחים המפורטים לעיל, יהוו אותם שטחים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת, לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהוו חלק מהרכוש המשותף.

15.7 הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין לא יחול על הבתים המשותפים שירשמו על פי הסכם זה ולא יחול על הבניינים והדירה ובמקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "תקנון מיוחד").

15.8 המוכר יהא רשאי על פי שיקול דעתו הסביר, בכפוף להוראות סעיף 9.3 למפרט להסכם, לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו את אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות בדירה, הסדרים וחובות אחזקת הדירות והחלקים המשותפים בבניין, ושירותים של הרכוש המשותף, הצמדות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניות, מחסנים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבניין, זיקות הנאה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות האוסרות ביצוע שינויים ללא הסכמת בעלי הזכויות האחרים וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ומתן שירותים לבעלי הדירות בבניין והקונה מסכים כי העברת הזכויות בדירה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור. המוכר מתחייב לפרט את ההוראות האמורות בסעיף זה לעיל גם במפרט לחוזה המכר.

15.9 המוכר רשאי ללא כל צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין והבניינים, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את הבניינים ובין שהם אינם משרתים את הבניינים אלא משרתים בניינים אחרים ובין שאינם משרתים גם בניינים אחרים. בהתאם לזאת הקונה מתחייב לאפשר ולהרשות למוכר, בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל בשעות סבירות ובמועד שיתואם עם הקונה מראש. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

15.10 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבניינים ו/או הרכוש המשותף ו/או החלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות אחרות בבניין, כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי זכויות אחרים בבניין או של בעלי זכויות בבניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל תרופה או זכות הנתונות לקונה על פי דין.

## **16. ייפוי כוח**

16.1 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף בשני עותקים מקוריים. הקונה מסכים לכך שהאנשים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו ויפעלו במסגרת הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל, ובכפוף להוראות הסכם זה. ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע

הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. מובהר כי ככל שיידרש הקונה לחתום על ייפוי כח נטוריוני ההוצאות בגין ייפוי כח זה יחולו על המוכר.

16.2 אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י המוכר או מי מטעמו ואין בנתינת ייפוי הכוח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על מסמכים באופן אישי. לא התייצב הקונה תוך 10 ימים ממועד שתואם עמו, יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו שעניינה חתימה מכח יפוי הכח. מובהר, כי אין באמור בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכוח של הקונה ו/או בזכות המוכר או מיופי הכוח לפעול מכוחו ללא יוצא מן הכלל.

### **17. הפרות הסכם ותרופות**

17.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

17.2 הפרה תיחשב כיסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.

17.3 במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה המוכר ייעשה שימוש בזכויותיו עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לקונה של 14 ימים במהלכה לא תוקנה ההפרה ע"י הקונה.

17.4 בלי לפגוע בזכות המוכר לסעד כלשהו עפ"י ההסכם או עפ"י דין, יישא כל תשלום הנקוב לעיל, ואשר לא שולם במועדו, ריבית פיגורים, המחושבת בחלוף 7 ימים מהמועד שנועד לתשלום, ואשר תהיה בגובה הריבית בשיעור ריבית הפיגורים המקסימלית הקבועה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, ממועד המיועד לתשלום ועד לביצועו בפועל, ולצורך כך יחושבו הפרשי ההצמדה בהתאם להסדר התשלומים המפורט בנספח ג'. מובהר כי כאשר יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) ריבית פיגורים תהיה עפ"י תקנות אלה. אישור הבנק בדבר גובה ותנאי הריבית כאמור לעיל בסעיף זה, יהווה ראיה חלוטה לדבר. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ויחולו הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה (למשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר.

17.5 פיגור בביצוע תשלום כלשהו לתקופה של מעל 10 ימים יהווה, בנוסף לאמור לעיל, הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכר בביטול ההסכם בכפוף למתן התראה של 10 ימים לקונה במהלכם לא תוקנה ההפרה.

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



17.7 אם בוטל ההסכם בנסיבות שבהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה, יחולו ההוראות הבאות:

17.7.1 תבוטל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה.

17.7.2 המוכר יהיה זכאי לקזז מן התשלום כל סכום המגיע כפיצוי למוכר עפ"י הסכם זה.

17.7.3 יפרעו הלוואות שנטל הקונה, ואשר הדירה שימשה או עמדה לשמש להם בטוחה, וזאת כדי גובה הכספים שיוותרו, אם יוותרו, לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל.

17.7.4 היתרה, לאחר כל הקיזוזים ופירעון הלוואות, תוחזר לקונה, תוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה או לאחר ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לקונה, כשהסכום המוחזר צמוד למדד הבניה החל מיום ביצוע כל תשלום האחרון למוכר מטעם הקונה ועד מועד החזר בפועל.

17.7.5 בלי לפגוע בהוראות דלעיל, מוסכם ומוצהר כי אם הופרו ההסכם או נספחיו ע"י הקונה הפרה יסודית, או אם הייתה הפרה שלא תוקנה לאחר הודעה סבירה, רשאי המוכר, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, ולתבוע ו/או לקזז ו/או לחלט מן הכספים ששילם הקונה על חשבון הדירה את מלוא הפסדיו ונזקיו עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, ובכל מקרה לא יפחת הסכום המגיע למוכר מהפיצוי המוסכם הנקוב לעיל.

#### **18. סמכות שיפוט**

18.1 סמכות השיפוט ומיקום השיפוט ייקבעו בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 לפי העניין. כל ההסכם יחולו דיני מדינת ישראל.

#### **19. הודעות**

19.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כנקוב בכתורת להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בכתובת, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

המוכר

---

הקונה