

פרויקט "אקה פרימיום" ירושלים  
"מחיר למשתכן"  
בניין: \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_ דירה: \_\_\_\_\_

## חוזה מכר – דירת "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022

בין: **י.ש. דר נכסים בע"מ ח.פ. 513895714**  
מרחוב אהליאב 5 ירושלים  
טלפון: 02-5015888 פקס: 02-5375229  
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

- הואיל:** והחברה זכתה במכרו של רשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין כהגדרתם להלן;
- הואיל:** והחברה הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין בהתאם לחוזה החכירה שנחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, כהגדרתו להלן;
- הואיל:** ועל גבי המקרקעין מתעתדת החברה להקים את הפרויקט כהגדרתו להלן;
- הואיל:** וברצון הקונה לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונה את הדירה כהגדרתה להלן, והכל בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, לרבות נספחיו;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

#### 1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא לחוזה זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

- 1.2 כותרות סעיפי החוזה הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש החוזה.
- 1.3 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, חוזה זה כולל, בין היתר, את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
- נספח א' - מפרט המכר;
  - נספח ב' - תכניות מכר;
  - נספח ג' - תאור הדירה ונספח התמורה;
  - נספח ד'1 - יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961;
  - נספח ד'2 - יפוי כח נוטריוני;
  - נספח ה' - נספח הבנק המלווה;
  - נספח ו' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים;
  - נספח ז' - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;
  - נספח ח' - כתב התחייבות חסר דירה ומשפר דיור;
  - נספח ט' - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" בצירוף כתב התחייבות לרישום;
  - נספח י' - ייפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן";
  - נספח יא' - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג';
  - נספח יב' - בוטל;
  - נספח יג' - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות);
  - נספח יד' - בוטל;
  - נספח טו' - בוטל;
  - נספח טז' - נוסח אישור הקונה בדבר ביטול פוליסות/ערבויות חוק מכר;
  - נספח יז' - נספח גילוי נאות – תב"ע בסמכות מקומית.
  - נספח יז' - נוסח מכתב החרגה מותנה "מניף";
- 1.4 לכל מונח וביטוי המופיע במבוא ובנספחי החוזה תהיה המשמעות הנתונה לאותו מונח או ביטוי בחוזה זה.
- 1.5 במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין האמור בגוף החוזה לבין אחד מנספחיו, יגברו הוראות הנספח, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

## 2. הגדרות

למונחים הבאים יהיה בחוזה זה הפירוש הניתן בצדס כדלקמן:

<p>מגרשים מס' 100, 101 (מגורים ג') ומגרש 200 (שטח פרטי פתוח) לפי תכנית מפורטת מס' 6087 בגוש 30077 (חלקות 205,206,207 בהתאמה ברחוב תורה מציון, שכונת רוממה שבעיר ירושלים, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד, חלוקה מחדש, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב.</p>	<p><b>"המקרקעין"</b></p>
<p>כל תכנית ו/או תכנית מפורטת החלה על המקרקעין, לרבות ובמיוחד תכנית 6087 ו/או כל שינוי ו/או כל תיקון לתכנית הנ"ל, ו/או כל תכנית מפורטת ו/או כל תכנית אחרת אשר תחול על המקרקעין.</p>	<p><b>"התב"ע"</b></p>
<p>מכרז מס' מר/235/2019 של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון במסלול "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביום 30.12.2019 לרכישת זכויות חכירה מהוונות לצורך בנייה רוויה למגורים ומגרש ביעוד לשטח פרטי פתוח במקרקעין.</p>	<p><b>"המכרז"</b></p>
<p>פרויקט שייבנה במקרקעין או בחלק מהם, במסגרתו ייבנו: 6 בניינים מעל מרתפי חנייה משותפים, הכוללים 308 יחידות מגורים (247 דירות במסלול "מחיר למשתכן" ו-61 דירות במסלול "שוק חופשי"), והכל בהתאם להוראות הבינוי החלות ו/או אשר יחולו על המקרקעין בין אם על פי היתר/י הבנייה ובין אם לפי היתר שינויים שיינתן בפועל על ידי הרשויות המוסמכות לצורך בקשת הקלה ו/או תוספת יחידות דיור ו/או תוספת שטחים ו/או שינויים בבניינים ו/או בדירות וכפי שישונה מעת לעת.</p>	<p><b>"הפרויקט"</b></p>
<p>שטח פרטי פתוח בתחום מגרש 200 לפי התב"ע, כמסומן בתשריט התב"ע, אשר תירשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור. תחזוקת השפ"פ תהיה בהתאם להוראות התב"ע ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.</p>	<p><b>"שפ"פ"</b></p>
<p>שטח ציבורי פתוח בתחום מגרש 700 לפי התב"ע, כמסומן בתשריט התב"ע, אשר ירשם ע"ש עיריית ירושלים. תחזוקת השצ"פ תהיה בהתאם להוראות התב"ע ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות. מובהר כי השצ"פ אינו חלק מהמקרקעין ולחברה ו/או לקונה לא תהיינה זכויות בשצ"פ.</p>	<p><b>"שצ"פ"</b></p>
<p>חדר טרנספורמציה תת קרקעי המצוי במגרש 301 (מובהר כי מגרש 301 אינו חלק מהמקרקעין ולחברה ו/או לקונה לא תהיינה זכויות בו) כמסומן בתשריט הפיתוח, ואשר ירשם ע"ש חברת החשמל לישראל וכן חדר טרנספורמציה תת קרקעי במגרש 200 עם גישה ממרתף חניה במגרש 100 כמסומן בתשריט הפיתוח.</p>	<p><b>"חדרי טרנספורמציה"</b></p>
<p>תכנית מתאר מקומית מס' 101-1048826 : שינוי קווי בניין במתחם "רשות השידור" רוממה כמפורט בנספח יז'..</p>	<p><b>"תב"ע בסמכות מקומית"</b></p>
<p>הבניין שיבנה, בין היתר, על המקרקעין הכולל, בין היתר, את הדירה.</p>	<p><b>"הבניין"</b></p>
<p>כהגדרתה בנספח ג'.</p>	<p><b>"הדירה"</b></p>
<p>כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין כהגדרתו להלן, למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור בסעיף 16.1 ויוצמדו על ידי החברה לאחת או יותר</p>	<p><b>"רכוש משותף"</b></p>

מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים הנוספים בפרויקט, ולמעט החלקים שיוקנו לאחד או יותר מקוני הדירות בבניין ו/או בפרויקט מכח הסכמי הרכישה.	
בנק לאומי לישראל בע"מ ביחד עם בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ עמם התקשרה החברה בחוזה ליווי בנקאי לפרויקט. החברה רשאית בכל שלב על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי להחליף בנק מלווה לכל תאגיד בנקאי אחר ו/או חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי אחר במדינת ישראל ו/או שילוב של כמה מהנ"ל יחד, אשר יבחר ע"י החברה ואשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבניית הפרויקט וינפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח, לפי העניין, לקונים בהתאם להוראות חוזה זה להלן.	"הבנק המלווה"
חוזה חכירה מהוון מיום 4.8.2020 ותוספת לחוזה החכירה מיום 29.9.2022 שנחתמו בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה לחכירת המקרקעין.	"חוזה החכירה"
כל היתר בנייה שניתן ו/או שיינתן על ידי הרשויות המוסמכות לצורך הקמת הפרויקט במקרקעין וכפי שישונה מעת לעת.	"היתר הבניה"
כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ועל פי הוראות הדין.	"הבית המשותף"
המחיר שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בנספח ג'.	"מחיר הדירה"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.	"חוק המכר (הבטחת השקעות)"
חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.	"חוק המכר (דירות)"
חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.	"חוק המקרקעין"
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.	"הועדה המקומית"
עיריית ירושלים.	"העירייה"
אשטרום ירושלים בע"מ ח.פ. 510727555 או כל קבלן אחר שיבואו במקומו, ואשר יהיה בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות, והכל לפי קביעתה של החברה ו/או הוראות המכרז.	"הקבלן"
משרד עורכי הדין נשיץ ברנדס אמיר ושות' מרחוב תובל 5 תל אביב מטעם החברה.	"עוה"ד"

### 3. העסקה

החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה את הדירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה וקיום יתר הוראות חוזה זה על ידי הקונה.

### 4. הצהרות והתחייבויות החברה

- 4.1 החברה מצהירה כי הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין על פי חוזה החכירה, כהגדרתו לעיל לתקופה שמסתיימת ביום 29.12.2117, הכל כמפורט בחוזה החכירה.
- 4.2 החברה תקים את הפרויקט במקרקעין באמצעות הקבלן, על פי היתר הבניה, הוראות המכרז והוראות הדין.
- 4.3 כל זכויותיה במקרקעין נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן למעט שעבודים כמפורט בסעיף 5.3 להלן ולמעט שעבוד נוסף שנרשם לטובת הבנק

המלווה בקשר עם הליווי הפיננסי כהגדרתו להלן וכמפורט בסעיף 10.2, שיינתן לחברה על ידי הבנק המלווה ולמעט הערות על הפקדת תכנית לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים כמפורט בנסח רישום המקרקעין.

4.4 החברה אישרה בגורמים המוסמכים אצלה את התקשרותה בחוזה זה ואין מניעה על פי דין ו/או על פי חוזה ו/או על פי מסמכי ההתאגדות של החברה להתקשרותה בחוזה זה ולביצוע התחייבויותיה על פיו.

4.5 החברה מצהירה ומאשרת כי התקבלו היתרי בניה לבניית הפרוייקט.

## 5. הצהרות והתחייבויות הקונה

5.1 לקונה ניתנה ההזדמנות לבקר במקרקעין ובסביבתם, לראות ולבדוק את מצבם המשפטי, התכנוני, הקנייני, הפיזי, הרישומי, וכן את אפשרויות השימוש בבניין ובדירה, לקבל מהחברה כל מידע שהתבקש על-ידו, לבדוק את זכויות החברה במקרקעין, ובכלל זה את תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין (ובכלל זה תכניות בהפקדה, ככל שישנן), תכניות הבניין והדירה, מסמכי המכרז, חוזה החכירה, היתר הבנייה, מפרט המכר והתכניות המצורפות לחוזה **כנספת א' ו-ב'** בהתאמה, וכן כל הקשור באלה לרבות שאר נספחי החוזה, וכן ביצע ברשויות השונות, ובכללן הועדה המקומית ובכל מקום אחר את הבדיקות הנחוצות, בקשר עם המקרקעין ובסביבתם, ומצא את כל אלה מתאימים לרצונו ולמטרותיו..

מובהר בזאת, כי הקונה מתקשר בחוזה זה על סמך בדיקותיו ולאחר שניתנה לו האפשרות וההזדמנות לקבל כל יעוץ משפטי ומקצועי, בקשר עם רכישת הדירה, בטרם התקשר בחוזה זה, ובכלל זה האפשרות להיות מיוצג על-ידי עורך-דין מטעמו, וידוע לקונה כי עוה"ד כהגדרתם לעיל מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא החוזה למעט כמפורט בסעיף 24 להלן.

5.2 הובא לידיעת הקונה, כי על פי הוראות המכרז חלק מהדירות שווקו/ישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ויתר הדירות שווקו/ישווקו לשוק החופשי, וכי ידוע לקונה כי הדירה אותה הוא קונה הינה דירה במסלול "**מחיר למשתכן**" וכי הוא מאשר ומצהיר כי הוא עומד במלוא התנאים שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לצורך זכאותו לרכישת דירת מחיר למשתכן והתקשרותו בחוזה זה.

5.3 ידוע לקונה כי נרשם שעבוד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי בע"מ ושעבוד בדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת מניף-שירותים פיננסיים בע"מ ("להלן: "**מניף**"), שעבודים אלה נרשמו ברשם החברה (להלן: "**השעבודים**"), וכי לצורך הקמת הפרוייקט במקרקעין התקשרה החברה עם הבנק המלווה לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרוייקט ובמסגרת הליווי כאמור, שועבדו מלוא זכויות החברה במקרקעין ונרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה ובמשכנתא מדרגה שניה לטובת מניף (להלן: "**המשכנתא**"). הקונה מאשר בחתימתו על חוזה זה את רישום השעבודים והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כאמור לטובת הבנק המלווה ולטובת מניף.

5.4 למרות האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, הקונה מצהיר כי ידוע לו שהפרוייקט והמקרקעין, וכן כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות חשבון הליווי ישועבדו בשעבוד בדרגה שניה לטובת מניף אחרי השעבודים לטובת הבנק המלווה, וכן כי החברה המחיתה למניף על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה מהקונה על-פי חוזה זה אך ורק לחשבון הפרוייקט כהגדרתו בסעיף 8.3 וזאת באמצעות פנקס השוברים אשר הונפק לו על-ידי הבנק, שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך. ככל שבמועד חתימת חוזה זה טרם הונפק פנקס שוברים ע"י הבנק, הקונה יהיה רשאי לשלם ע"ח התמורה סך של עד 7% ממחיר הדירה לבי"כ החברה בנאמנות. הקונה מאשר בחתימתו על חוזה זה את רישום השעבודים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כאמור לטובת הבנק המלווה ולטובת מניף.

5.5 מודגש בזאת במפורש והקונה נותן בזאת את הסכמתו לכך שלמניף אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרוייקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למניף אין כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הקונה מצהיר כי אינו מסתמך על זכויותיה של מניף ו/או פעולותיה בקשר לפרוייקט וכי עליו להסדיר, לפי רצונו, את מנגנוני ההגנה על כספי התמורה ששילם ו/או

שישלם לחברה ישירות אל מול החברה. כל זכות שהוענקה למניף וכל פעולה שתבוצע על ידה כאמור לעיל, נעשו ויעשו לצורך הבטחת פירעון הסכומים אשר בתשלומם חייבת ו/או תהיה חייבת החברה למניף בלבד ואין בהם משום מצג או אחריות כלשהי כלפי הקונה. הקונה מצהיר שהובא לידיעתו כי מניף אינה "תאגיד בנקאי" וכי היחסים שבינה לבין החברה אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרוייקט בנייה", הכל כהגדרתם של מונחים אלה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. כל הוראות החוק הנ"ל שעניינן "ליווי פיננסי לפרוייקט בנייה", לא חלות על מניף ו/או על היחסים שבין החברה ו/או הקונה לבין מניף. מניף תחריג את השיעבוד לטובתה מהדירה בתנאים המפורטים במכתב ההחרגה המצורף לחוזה זה **כנספח ז'**.

5.6 ידוע לקונה והוא מתחייב לא להעביר ו/או למכור את הדירה כולה או חלקה בתמורה או ללא תמורה לצד ג' החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות חתימה על חוזה מכר ו/או התחייבות להעברת זכויות בדירה טרם תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים כאמור, על פיו הזכויות בדירה יועברו לאחר תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

להבטחת התחייבות הקונה לפי סעיף זה, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוזה זה.

5.7 ידוע לקונה כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות כנזכר בסעיף 0 לעיל, תירשם על ידי החברה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בספרי החברה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בדירה כאמור.

5.8 ככל והקונה יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים כאמור בסעיף 0 לעיל, כי אז הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעי ישראל בסך של 450,000 ₪.

5.9 הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי אז ידוע לו והוא מסכים כי החוזה יבוטל וכי לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור. במקרה של ביטול החוזה כאמור, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול החוזה כאמור (לרבות על כל מסמך כמפורט בסעיף 23 להלן).

5.10 הקונה מצהיר כי הוא ו/או קרובי משפחתו אינם שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 160(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש]. הקונה יחתום על תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בנוסח המצורף **כנספח ו'** לחוזה זה.

5.11 בוטל.

5.12 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי בהתאם לדרישת רשות מקרקעי ישראל, יונפק חוזה חכירה לגבי המקרקעין על שם החברה באופן שזכויות החכירה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה ותירשם הערת אזהרה על זכויות החכירה לטובת הקונה עד לרישום זכויותיו בדירה במסגרת רישום הבית המשותף. לחילופין החברה תגרום, ככל ויתאפשר הדבר ובכפוף להסכמת רשות מקרקעי ישראל, לחתימת הסכם חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל בנוסח שיקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הסכם החכירה של הקונה**") ולרישום זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה); הכל באופן, במועדים ובתנאים כמפורט להלן.

5.13 הקונה מצהיר כי ידוע לו, כי נדרשת הסכמת מנהל מקרקעי ישראל להעברת זכות החכירה בדירה לקונה. כן ידוע לו, כי מנהל מקרקעי ישראל רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות כאמור, בהמצאת מסמכים ו/או אישורים, לרבות אישורי מיסים, ובמילוי תנאים נוספים שיקבעו על ידו. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך רלוונטי נוסף במועד שיתבקש לכך ע"י החברה בהודעה בכתב לקונה. הקונה מתחייב לשפות את החברה בגין כל נזק שייגרם לה כתוצאה מעיכוב בחתימת מסמכים על

ידו כאמור ו/או כתוצאה מעיכוב בחתימת מנהל מקרקעי ישראל על הסכם החכירה של הקונה, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה, לרבות נזק כתוצאה מעיכוב בביטולן של בטוחות חוק המכר שהונפקו לקונה.

6. תכנון ובניית הדירה והפרויקט

- 6.1 החברה תבנה את הדירה על הצמדותיה באמצעות הקבלן בהתאם למפרט המכר ותכניות הדירה המצ"ב כנספת א' ו- ב' לחוזה וכן בהתאם להיתר הבנייה ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 6.2 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו שאת הדירה תבנה החברה ו/או קבלן מורשה כדין אשר תבחר החברה לפי שיקול דעתה הסביר ואשר יהיה בעל סיווג מתאים לביצוע הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הקונה לפי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 6.3 מוסכם בזאת שסטיות בבניית הבניין ו/או הדירה ו/או הצמדותיה ו/או הפרויקט ממפרט המכר ו/או מהתכניות בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר (דירות), לא ייחשבו כהפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין, ו/או כאי התאמה ו/או כהפרת חוזה זה או שינויו ולא יזכו את הקונה בשום סעד ו/או פיצוי ו/או זכות תביעה כלשהי בשל כך והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 6.4 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא קונה את הזכויות בדירה בלבד כהגדרתה בנספת ג' לחוזה ולא בכל חלק אחר בבניין ו/או בפרויקט, וכי ידוע לקונה כי כל זכויות הבנייה לרבות זכויות בנייה נוספות ו/או עתידיות ככל שיאושרו על ידי מוסדות התכנון, תהיינה שייכות במלואן לחברה, לרבות בגין הקלות שיינתנו, והחברה תהיה זכאית לנצלן ו/או לניידן ו/או למכרן ו/או להעבירן ו/או להצמידן לדירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז ועל פי כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרויקט.
- 6.5 ידוע לקונה כי החברה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית להגיש בקשה ו/או לנקוט בהליך לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין, ובלבד שמדובר בבקשה להקלה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה.
- 6.6 בכל עת עד להשלמת בניית הפרויקט, החברה תהיה רשאית, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות ו/או בעקבות דרישת הרשויות, להכניס שינויים בתכנון ו/או בביצוע הבניין ו/או הפרויקט ובכלל זה להוסיף או לגרוע כמות בניינים ו/או כמות דירות, ליצור זיקות הנאה על המקרקעין ו/או לטובת המקרקעין ו/או ליתן זכויות מעבר לאדם ו/או כלי רכב, לשנות את מספר הקומות בכל אחד מהבניינים בפרויקט ו/או החניות ו/או המחסנים בכל אחד מהבניינים, ו/או לשנות את מיקום ו/או הצורה ו/או הגודל של השטחים המשותפים ו/או המערכות המשותפות את הבניינים ו/או את הפרויקט ו/או לשנות את היקף הרכוש המשותף ו/או דרכי הגישה ו/או לשנות את סוגי החניות ו/או המחסנים ו/או מספר מקומות החניה ו/או המחסנים וכן לבצע איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בכל דרך שתמצא לנכון, הכל ביוזמת החברה ו/או ביוזמת גורמים אחרים, ו/או מפאת אילוצי ביצוע ו/או כמתחייב בהוראות המכרז ו/או חוזה הבנייה שנחתם על ידי החברה ו/או חוזה החכירה, ו/או מכח תב"ע חדשה שתיכנס לתוקף, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות, אם וככל שיידרשו, וזאת מבלי שהדבר ייחשב להפרת התחייבויות החברה על פי החוזה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
- 6.7 ידוע לקונה כי בפרויקט יוקם חניון תת קרקעי (להלן: "החניון"), וכי החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לתב"ע והיתר הבניה לקבוע זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה, לשנות את שטחו של החניון, צורתו, גובהו, כניסותיו ויציאותיו ובלבד שהכל יהיה בהתאם לדרישת הרשויות ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה.
- 6.8 החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להעביר ו/או להתקין דרך המקרקעין ו/או הבניינים בפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או שטחי הרכוש המשותף, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, מערכות חימום, מכלי דלק וגז, צינורות לגז, תיעול, דלק, חשמל, תקשורת ותקשוב. הקונה יאפשר לחברה ו/או



למי מטעמה להיכנס לשטח הפרויקט, לבניין ולדירה כדי לבצע עבודות בקשר עם הנ"ל, ובכלל זה עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. ככל שהעבודות הנ"ל או חלקן יבוצעו לאחר מועד מסירת הדירה לידי הקונה, כי אז הכניסה לדירה תבוצע בתיאום עם הקונה והחברה תעשה מאמץ סביר לבצע את העבודות בשעות סבירות ולהחזיר את המצב לקדמותו, טרם ביצוע הפעולות, עד כמה שניתן, ולחברה קיימת הזכות לקבוע זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר בקשר עם המתקנים הנ"ל ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בממכר.

6.9 החברה תהיה רשאית להקים במקרקעין ו/או בבניין ו/או בבניינים ו/או בפרויקט את חדרי הטרנספורמציה עבור חברת חשמל, כהגדרתם לעיל, וזאת בהתאם לדרישת חברת חשמל, ואשר ישמשו לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים ו/או למקרקעין. הזכויות בחדרי הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת חשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים בחדרי הטרנספורמציה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת החשמל לצורך תפעול חדרי הטרנספורמציה.

ידוע לקונה כי לחברה הזכות להקנות לחברת החשמל זכות בחדרי הטרנספורמציה כאמור ו/או זכות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת חשמל, ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה. ככל שיחול שינוי מהותי במיקום חדרי הטרנספורמציה (ככל שקיים) לעומת המפורט בתכנית המצ"ב **כנספח ב'** תמסור החברה הודעה על כך בכתב לקונה. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי הדין.

הוראות כאמור ייתכן ויחולו גם ביחס לחברות שיספקו גז ו/או בזק ו/או תקשורת ו/או כבלים ו/או מים ו/או הרשות המקומית וכיוצא ב"ב.

6.10 היקף ואופן עבודות הבניה והפיתוח, שיבוצעו על-ידי החברה ו/או על-ידי צדדים שלישיים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בדירה ו/או בסמוך אליהם, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, במידה שלא צוינו בחוזה זה ו/או במפרט ו/או בתכנית הדירה, ייקבעו על-ידי החברה, על-פי שיקול דעתה הסביר ובהתחשב בדרישות הרשויות השונות.

6.11 הקונה לא יפגע ו/או יעכב ו/או יפריע לתכנון ובניית הפרויקט ו/או הבניינים ו/או הדירה עד להשלמתם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, וזאת גם לאחר מסירת הדירה. עם זאת, אין באמור לפגוע בזכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות לרבות זכותו של הקונה להגיש התנגדויות בפני מוסדות התכנון. הקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ככל שיוכח על ידי החברה כי נגרם לה עקב ההפרעה ו/או העיכוב שנגרמו מצד הקונה בפועל.

6.12 כל האמור בסעיפים 6.11 - 6.12 הינו בלבד שלא יגרם שינוי מהותי בדירה, ובכפוף לסטייה הקבועה בסעיף 6.3 לעיל.

6.13 הובא לידיעת הקונה כי הוגשה בייזום של העירייה תכנית מתאר מקומית מס' 101-1048826 שינוי קווי בניין במתחם "רשות השידור" רוממה שטרם אושרה ומטרתה שינוי קווי על פי תכנית 6087 במבני המגורים. בין היתר עיקרי הוראות הינן: ביטול סטייה ניכרת להבלטת מרפסות מחוץ לקווי בניין, וביטול ההוראה האוסרת על צמצום המרווחים בין הבניינים, לטובת בניית מרפסות סוכה; ביטול הוראה המונעת הבלטת המרפסות מקונטור הבניין, כך שתתאפשרנה בניית מרפסות סוכה; שינוי קווי בניין וקביעת והוראות בינוי עבור תוספת מרפסות זיז ו/או סוכה; שינוי קווי בניין תת קרקעיים וקביעת קווי בנין חדשים והתרת הבינוי התת קרקעי בהתאם; עדכון קווי הבנין בתשריט המוצע בהתאם למאושר בטבלה 5 של תב"ע 6087; תותר הקמת מבנים למתקנים טכניים, תשתיות ופיתוח, פחי אשפה טמונים ומתקנים למחזור בשפ"פ.

6.14 ככל ותאושר התב"ע בסמכות מקומית שטח המרפסת הצמוד לדירה יגדל בהתאם למפורט בתוכנית המכר המצורפת כנספח ב' להסכם ולא יהיה כל שינוי אחר מלבד תוספת לשטח המרפסת. כמו כן, מובהר כי הקונה לא יידרש לשלם תוספת למחיר הממכר ככל ושטח המרפסת ייגדל כתוצאה מאישור התב"ע בסמכות מקומית.

## 7. התמורה

7.1 בתמורה למכר הדירה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הדירה, בהתאם לשיעורים, למועדים ולתנאים, כמפורט בנספח התשלומים המצורף בזאת **כנספח ג'**



- לחווה זה ובהתאם לתנאי חוזה זה (להלן: "מחיר הדירה") (מחיר הדירה וכל יתר התשלומים החלים על הקונה על-פי חוזה זה יקראו להלן: "התמורה").
- 7.2 הקונה ימציא לחברה, את כל האישורים המעידים על ביצוע התשלומים הנזכרים **בנספח ג'** לחוזה זה.
- 7.3 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 7.4 **יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**

## 8. ביצוע התשלומים

- 8.1 ידוע לקונה כי החברה התקשרה עם הבנק המלווה בחוזה ליווי פיננסי לצורך קבלת מימון לבניית הפרויקט ולצורך הוצאת בטוחות לקוני דירות בפרויקט (להלן: "הליווי הפיננסי").
- 8.2 כל תשלום שעל הקונה לשלמו לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל תיקון ו/או תוספת לחוזה שיעשו לאחר חתימת חוזה הליווי הפיננסי, יבוצע אך ורק באמצעות שוברי התשלום הנמסרים לקונה על-ידי החברה במעמד חתימת חוזה זה שיהיו לפקודת הבנק המלווה (להלן: "שוברי התשלום").
- 8.3 ידוע לקונה, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על-פי החוזה, היא באמצעות שוברי התשלום. הקונה מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה בדרך של תשלום במזומן או העברה בנקאית לחשבון הפרויקט (להלן: "חשבון הפרויקט"), אלא באמצעות שוברי התשלום. כל תשלום שלא יבוצע באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 8.2, לא יחשב כתשלום ששולם על פי הוראות חוזה זה ולא תתקבל בגינו בטוחה.
- 8.4 הקונה לא רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי הדירה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום.
- 8.5 הקונה יעביר לחברה העתק האישור על ביצוע כל תשלום לחברה, עם ביצוע התשלום.
- 8.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום בשלמותו ולהשיב לידי החברה את כל שוברי התשלום אשר לא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא במועד מסירת החזקה בדירה ו/או במועד אחר עליו תודיע החברה לקונה מראש ו/או במקרה של ביטול חוזה זה, מיד עם ביטולו. כמו כן מתחייב הקונה כי במקרה של גניבה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס שוברי התשלום, שבגינו יידרש הבנק המלווה להנפיק פנקס שוברי תשלום חדש, כי אז הקונה יישא בכל הוצאה ו/או עלות הכרוכה בקשר לכך וזאת מיד עם דרישה ראשונה מאת החברה וכתנאי לקבלת פנקס שוברי התשלום החדש, וכן יחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה ו/או החברה לצורך כך.
- 8.7 הקונה מאשר כי פרטיו וכתובתו לצורך שליחת הבטוחות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק המלווה הינם כמפורט בכתורת חוזה זה, ומתחייב להודיע לבנק המלווה ולחברה בכתב על כל שינוי שיחול בפרטיו.
- 8.8 לא יהיה בתשלום על פי שוברי התשלום כדי להקנות לקונה זכות כלשהי מעבר לזכות לקבל ערבות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) בסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר תשלום, והכל כאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות) ו/או לא יהיה בהנפקת הערבות כאמור לעיל בעקבות זאת כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), לרבות זכויות לשחרור הדירה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

8.9 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה והפרתן ו/או הפרת הוראות נספח ג' תהווה הפרה יסודית של החוזה.

**9. הבטחת כספי הקונה**

- 9.1 הקונה מאשר בזאת, בחתימתו על חוזה זה, כי החברה יידעה אותו בדבר זכותו על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות) להבטחת הכספים שישולמו על-ידו ועל הדרכים שנקבעו בעניין לפי החוק המכר (הבטחת השקעות), קרי באמצעות ערבות חוק מכר או כל בטוחה אחרת על-פי החוק, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 9.2 החברה מתחייבת להבטיח כספים שתקבל על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), וזאת על-ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה מהבנק המלווה או פוליסת ביטוח לקונה ואולם לאחר מסירת החזקה בדירה תהא רשאית החברה להחליפה בכל אחת מהבטוחות על פי התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות).

ידוע ומוסכם על הצדדים כי לשם הבטחת כספי הקונה תימסר לקונה על-ידי הבנק המלווה או מי מטעמו, במסירה אישית או באמצעות דואר רשום או בכל דרך אחרת כפי שימצא לנכון הבנק המלווה, ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן ולעיל: "הערבות" או "ערבות חוק המכר"), אשר הוצאותיה יחולו על החברה, וזאת לאחר תשלום של מעל 7% ממחיר הדירה ובלבד ששולמו באמצעות שוברי התשלום. הערבות תהא בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה לחברה בפועל (למעט רכיב המע"מ), שישולמו כמפורט בנספח התשלומים המצורף בזאת כנספח ג' לחוזה זה.
- 9.3 מוסכם בזה, כי אם תינתן בטוחה חדשה, תיחשב הבטוחה המוחלפת לבטלה ומבוטלת ולא יהיו לה כל תוקף וכל נפקות, וזאת ללא כל צורך בהסכמה ו/או אישור ו/או חתימה כלשהי מצד הקונה, זולת הסכמה זו. ואולם, הקונה מתחייב להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החדשה וזאת תוך 10 (עשרה) ימים מדרישת החברה. מובהר בזאת, כי החברה תהיה זכאית להשתמש בפיזי הכח הנזכר בסעיף 21.1 להלן, לצורך החלפת הבטוחות הנ"ל.
- 9.4 הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על-ידי הבנק המלווה ו/או החברה ו/או רשות מקרקעי ישראל לצורך קבלת הבטוחה.
- 9.5 עם מסירת החזקה בדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, ישיב הקונה לחברה את כל הבטוחות המקוריות שנמסרו לו, בצירוף אישור בדבר ביטול בטוחות חוק מכר בהתאם למפורט בנספח ז' להסכם זה חתום על ידו והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות): .
- 9.6 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר לחברה את ערבות חוק המכר, בהתאם לקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות), תחשב ערבות זו שנתנה החברה לקונה על-פי חוזה זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה ו/או באישור ו/או בחתימה כלשהם מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הערבות הנ"ל לידי החברה, כאמור בחוזה זה. מכל מקום, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ויחולו בגין הערבויות שלא הוחזרו על ידי הקונה עמלות והוצאות כלשהן, יחולו אלה על הקונה לרבות הוצאות ריבית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות החברה בגין האמור.
- 9.7 הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי הובהר לו שהבטוחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא מתחייב לא לרשום כל הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל לגבי זכויות החכירה שלו בדירה על-פי חוזה זה. במקרה בו יפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרם לרישום הערת אזהרה מבלי שהחברה נתנה לכך הסכמתה מראש ובכתב, כי אז החברה תהיה רשאית למחוק את הערת האזהרה ולשם כך לעשות שימוש בפיזי הכח הנזכר בסעיף 21 והקונה יישא בכל הנזקים ו/או העלויות ו/או ההוצאות שיהיה על החברה לשאת בהן בשל הליכי ביטול הערת האזהרה.
- 9.8 יובהר כי ההוצאות והעמלות בגין הוצאת הבטוחות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) תחולנה על החברה. ואולם במקרה בו הקונה יעכב את השבת הבטוחה

במועד בו היה להשיבה על פי הוראות החוזה ו/או ימנע את ביטול הבטוחה, לרבות במקרה בו הקונה יעכב את מסירת החזקה בדירה לידיו ו/או יעכב ו/או יפריע להשלמת בניית הדירה, כי אז הקונה ישא בכל עלות ו/או הוצאה שתחול על החברה בקשר עם כך ויהיה אחראי לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך לחברה.

9.9 במקרה והקונה יבקש ליתן הוראה בלתי חוזרת לתשלום הערבות למוסד פיננסי שנתן לו את ההלוואה לרכישת הדירה, בגובה ההלוואה, תחול עמלת ההוראה הבלתי חוזרת, על הקונה.

9.10 מומשה הבטוחה כדין, ייחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת החברה ו/או הבנק המלווה, ללא צורך בחתימת מסמך כלשהוא מצד הקונה.

9.11 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

## 10. זכויות הבנק המלווה

10.1 החברה מצהירה כי היא התקשרה עם הבנק המלווה בחוזה ליווי פיננסי לצורך קבלת מימון לבניית הפרויקט ולצורך הוצאת בטוחות לרוכשי דירות כאמור לעיל. הקונה יחתום על המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה בנוסח שיידרש על ידו, ואלו יצורפו **כנספת ה'** לחוזה זה, או בנוסח אחר כפי שיידרש על-ידי הבנק המלווה מפעם לפעם, ועל כל נספח נוסף אשר יידרש על-ידי הבנק המלווה, ולפעול בהתאם לאמור בהם, וזאת מוקדם ככל הניתן. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידו לפעול בהתאם לאמור לעיל.

10.2 ידוע לקונה כי בגין האמור לעיל, החברה שיעבדה את זכויותיה במקרקעין, כולן או חלקן, בשעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה ובשעבוד בדרגה שניה לטובת מניף ורשמה משכנתא בדרגה ראשונה ו/או בדרגה אחרת בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל בגין השעבודים כאמור. השעבודים כאמור בסעיף זה יגברו על זכויות הקונה על-פי חוזה זה.

10.3 על אף האמור לעיל, בכפוף לביצוע התשלום הראשון באמצעות שוברי התשלום, ימציא הבנק המלווה לקונה מכתב החרגה מותנה, בנוסח הקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות) ומניף תמציא מכתב החרגה מותנה בנוסח המצורף **כנספת יז'** לחוזה זה.

10.4 בחתימתו על חוזה זה, נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל והוא לא יהא רשאי להתנגד לכך.

10.5 ידוע לקונה, כי החברה ממחה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, לבנק המלווה, ונותנת בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת, עם קבלת הודעת החברה לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לחברה מהקונה על פי חוזה זה לחשבון הפרויקט, והקונה מתחייב בזאת לפעול על-פי ההוראה הנ"ל והכל בהתאם ל**כנספת ג'** לחוזה זה. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידו לפעול בהתאם לאמור לעיל.

10.6 הקונה מאשר ומסכים בזאת, כי החברה תעביר לבנק המלווה כל אינפורמציה שתידרש על-ידי הבנק המלווה בקשר עם הקונה ובקשר עם חוזה זה וביצועו, לרבות העברת העתק חוזה זה לבנק המלווה.

10.7 ידוע לקונה, כי רק בגין הסכומים שיופקדו באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט, יהא זכאי לקבלת ערבות חוק מכר. כמו כן, ומבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, כל עוד תהיה הערבות שקיבל מהבנק בתוקף, לא יעביר הקונה את זכויותיו על-פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה ו/או של החברה. העברת ו/או המחאת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידית לביטולה של הערבות ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הבנק המלווה ו/או כלפי החברה בנוגע לביטול הערבות כנ"ל.

ידוע לקונה והוא מסכים, כי ככל שמימון בניית הפרויקט יאושר ויעשה באמצעות הבנק המלווה כאמור, לא תהיה לבנק המלווה כל מחויבות, מכל סוג שהוא, כלפיו, בקשר להקמת הדירה ו/או הפרויקט וחוזה זה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או תביעות ו/או טענות, מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק המלווה, למעט זכויותיו על

פי הערבות כאמור בסעיף 9 לעיל, והוא מצהיר כי ידוע לו שהפיקוח על הפרויקט על ידי הבנק המלווה, או מי מטעמו, ככל שיהיה, הינו לצורך הבטחת התחייבות החברה כלפי הבנק המלווה בלבד וכי אין בפיקוח כדי ליצור כל התחייבות או חבות של הבנק המלווה כלפי הקונה ו/או להגנת הכספים ששולמו על ידו, וכן כי במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה להקמה וביצוע הפרויקט, יהיה זכאי הבנק המלווה, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר זכויותיו ו/או חובותיו בקשר עם הפרויקט, לאחר, או להמשיך את הפרויקט בעצמו ו/או באמצעות אחרים, על פי שיקול דעתו הסביר, מבלי שלקונה תהא כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו על ידי הבנק המלווה או מי מטעמו.

10.8 עם קבלת החזקה בדירה על-ידי הקונה וחתמת הקונה על חוזה חכירה פרטני מול רשות מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויותיו בדירה, ובכפוף להשבת או ביטול הערבויות שקיבל הקונה ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון מחיר המדירה שולמו לחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי התשלום (למעט ההוצאות כאמור **בנספח ג'**) אותן מתחייב הקונה לשלם בהמחאה/מזומן ישירות לעו"ד ובהתאם להוראת סעיף 7 **לנספח ג')**, תמציא החברה לקונה אישור החתום על ידי הבנק המלווה ועל ידי מניף, כי המשכנתא, במידה ותירשם על המקרקעין, לא תמומש ביחס לדירה, בנוסח שיהא מקובל אצל הבנק המלווה מעת לעת ומטעם מניף בנוסח המצורף **בנספח יז'** לחוזה זה (לעיל ולהלן: "**מכתבי ההחרגה**").

10.9 ידוע לקונה כי באפשרותו לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בדבר מספר חשבון הפרויקט באמצעות פנייה לסניף הבנק המלווה ו/או פניה באמצעות מענה טלפוני ו/או באמצעות פנייה באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה.

10.10 מוסכם בזאת כי ככל שהבנק המלווה ידרוש שינוי ו/או תיקון ו/או הוספה של הוראה כלשהיא להוראות חוזה זה, הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש לאור דרישת הבנק המלווה כאמור וזאת תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים מדרישת החברה לעשות כן.

#### 11. הלוואה המובטחת במשכנתא

היה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד פיננסי ו/או מחברת ביטוח בישראל לתשלום חלק ממחיר הדירה, ולצורך זה בלבד, לפי שיקול דעת הקונה ושלא באחריות החברה, תחולנה ההוראות הבאות:

11.1 ההלוואה תינתן לקונה על-ידי מוסד פיננסי שיבחר (להלן: "**המוסד הפיננסי**"), בתנאים המקובלים בו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על-ידי המוסד הפיננסי על-פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידו בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות חוזה זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד החברה, כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים **בנספח ג'** לחוזה זה.

11.2 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הפיננסי להעביר את מלוא כספי ההלוואה לחברה באמצעות חשבון הפרויקט אשר פרטיו יצוינו על גבי שוברי התשלום שיימסרו לקונה ואשר יתנהל על שם החברה. הקונה מאשר כי הינו מודע לכך, כי אך ורק יום פירעון סכום ההלוואה בפועל בחשבון הפרויקט מהמוסד הפיננסי ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר הדירה כאמור לעיל. כמו כן, הובא לידיעת הקונה שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרויקט הנו באחריותו הבלעדית של הקונה ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על-פי המועדים הקבועים **בנספח ג'** לחוזה זה.

11.3 הובא לידיעת הקונה כי תנאי מקדמי להסכמת החברה לחתימה על כתב התחייבות לצורך לקיחת הלוואה על-ידי הקונה מאת מוסד פיננסי כלשהו הינו תשלום בפועל של לפחות 10% ממחיר הדירה מהון עצמי של הקונה והכל בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקטים של "מחיר למשתכן" וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לידי החברה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט, על-פי הוראות חוזה זה. תנאי לגרירת משכנתה מדירה אחרת של הקונה הינו תשלום לחברה של 10% לפחות ממחיר הדירה בתוספת תשלום בגובה הסכום שבגרירה וכל זאת מהון עצמי.

11.4 החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי בנוסח שיהא מקובל על-ידי החברה, אשר תהא כפופה לשעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה ולטובת מניף ככל שהנ"ל יממן לחברה את בניית הפרויקט ו/או את העמדת הבטוחות לקונים. הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לטובת

הבנק המלווה, במסגרתו יתחייב כי במידה וידרוש ביצוע תשלום כלשהו על פי ערבות חוק המכר או פוליסת הביטוח שתופק עבורו בגין התשלום שמומן כאמור על ידי המוסד הפיננסי, אזי הבנק המלווה ישלם את הכספים ישירות למוסד הפיננסי.

- 11.5 הקונה מתחייב לשלם את כל העמלות, ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכון ו/או הערת האזהרה ו/או המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, בעלות הסבת הבטוחה שניתנה לקונה, ברישום המשכנתא והערות אזהרה לפי תנאי המוסד הפיננסי שנתן לקונה את הלוואה. מובהר, כי הקונה יישא רק בהוצאות עבור רישום המשכנתא כאמור בלשכת רישום המקרקעין ואילו החברה תשא בהוצאות עבור רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 11.6 למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי אי קבלת הלוואה, מכל סיבה שהיא, לא תשמש צידוק לאיחור בביצוע איזה מהתשלומים במועדים הנקובים בחוזה זה **ובנספח ג'**, וכי החברה לא תישא באחריות כלשהי לאישור ו/או לביצוע ההלוואה.
- 11.7 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן תיחשב הפרה יסודית של החוזה.

## 12. השלמת הדירה ומסירת החזקה

### מועד המסירה

- 12.1 החברה מתחייבת בזאת, בכפוף להשלמת התחייבויות הקונה, ובכלל זה תשלום כל התשלומים שחלים ו/או יחולו על הקונה על-פי חוזה זה ועל-פי הדין, להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בדירה לקונה במועד המסירה וזאת במועד שלא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע ב**נספח ג'**, ובכל מקרה בתיאום מראש עם הקונה (להלן: "**מועד המסירה**"), כשבניית הדירה הושלמה, כשהדירה ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, לאחר שנתקבל לגביה טופס 4, וחופשית מכל חוב, עיקול, משכנתא או שיעבוד לטובת צד ג' כלשהו, למעט: (1) משכנתא מדרגה ראשונה שנרשמה לטובת הבנק המלווה אשר תוחרג מהדירה ומשכנתא מדרגה שניה שנרשמה לטובת מניף אשר תוחרג מהדירה כאמור בסעיף 5.3 (2) זכויות רשות מקרקעי ישראל (3) שעבודים לטובת צד ג' כלשהו אשר יעשו לבקשת הקונה ו/או בגין סיבה התלויה בקונה (4) הערה שתירשם לטובת משרד השיכון והבינוי בגין הימנעות מעשיית עסקה להבטחת התחייבות הקונה על פי חוזה זה כמפורט בסעיף 5.7 (5) הערות אזהרה לטובת הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל ו/או הערות לפי פקודת הדרכים ו/או פקודת הקרקעות ו/או הערה בדבר אתר עתיקות ו/או זיקת הנאה ו/או כל הוראה אחרת שתידרש על פי חוזה זה ו/או על פי הוראות התב"ע ו/או הוראות המכרז ו/או דרישת מוסדות התכנון ו/או הרשויות השונות.
- 12.2 מובהר כי הדירה תחשב כראויה למגורים אף אם טרם הושלמו עבודות בניית הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח ולפני תפעול מלא של שירותי הבינוי והמערכות בו, ובלבד שהדירה תהיה שלמה וראויה לשימוש סביר למטרת מגורים, ושתהינה דרכי גישה נוחות ובטוחה לדירה והצמודותיה ושכל מערכותיה פועלות ותקינות.
- 12.3 מובהר ומוסכם בזאת, כי הדירה תימסר לקונה לאחר שמילא אחר התחייבויותיו כמפורט בחוזה זה ושילם את מלוא התמורה לחברה. הקונה ישלם את מלוא תשלומי האגרות, ההיטלים והמיסים אשר חובת תשלומם מוטלת עליו לחברה ו/או לצד שלישים בהתאם לחוזה זה ו/או על פי דין, וימציא לחברה אישורים על היעדר חובות כאמור (לרבות אישור מס רכישה). כמו כן, מתחייב הקונה לחתום על כתבי ההתחייבות הנדרשים לרשויות המוסמכות ככל והדבר יידרש על ידן, להתקשר על חשבונו בחוזים לאספקת חשמל, מים וגז (לרבות תשלום עבור מונים ו/או פיקדונות הכרוכים בביצוע החיבורים לדירה) ולהירשם כמחזיק בספרי הרשות המקומית. הקונה ימציא לחברה אישורים בדבר ביצוע האמור לעיל.
- 12.4 סמוך למועד השלמת בניית הדירה, תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ותזמן אותו לקבל את הדירה לרשותו, וזאת במועד שיתואם בין החברה לבין הקונה, שלא יהיה מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) ימים מיום שליחת הודעת החברה כאמור לקונה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע



לקבל את החזקה בדירה, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים משליחת הודעה נוספת זו.

12.5 החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה הנקוב כאמור ב**נספח ג'** בתקופה של עד 60 (שישים) ימים ובלבד שנמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור וזאת לא יאוחר מחודשיים לפני תאריך המסירה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת הדירה בתקופה העולה על 60 (שישים) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה אשר תינתן מראש ובכתב.

12.6 במקרה בו הוקדמה המסירה כאמור, מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו על פי החוזה וכי הדבר יחשב כמועד המסירה לכל דבר ועניין. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה כאמור, מתחייב הקונה לפרוע את התשלומים שטרם הגיע מועד פירעונם כך שמלוא התמורה תשולם על ידי הקונה לחברה עד ולא יאוחר ממועד המסירה המוקדם כאמור בסעיף 12.5 לעיל.

### עבודות פיתוח לאחר מסירת החזקה

12.7 עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המקרקעין, ככל שהן מחויבות לפי חוזה זה, יבוצעו על-ידי החברה בכפוף לאפשרות השלמתן, תוך לא יאוחר מ-6 (שישה) חודשים לאחר קבלת טופס 4. הפיתוח הסביבתי בגבולות המקרקעין יהא אך ורק כמוגדר במפרט ובחוזה זה. ידוע לקונה, כי אין החברה אחראית לפיתוח השטחים מחוץ לשטח המקרקעין, לביצוע ו/או השלמת התשתיות מחוץ למקרקעין אשר הינן באחריות הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או צד ג' אחר ואין לחברה אחריות ו/או שליטה על ביצוען.

12.8 מובהר בזאת, כי החברה ו/או מי מטעמה רשאים להעביר דרך המקרקעין והבניין, בעצמה ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, צנרת ביוב, ניקוז, מיכלי דלק וגז, צינורות לגז, תיעול, דלק, חשמל וכיוצא באלה, להציב גנרטור וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטמים, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את אותו הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים ו/או את הפרויקט. הקונה יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקדיהם ולפעוליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין בכל עת ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצרכי בדיקות ותיקונים והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.9 החברה תעשה כמיטב יכולתה שהעבודות, כאמור בסעיף 12.8 לעיל, תושלמנה בטרם מסירת הדירה. נמסרה הדירה, ועדיין נותרו עבודות כאמור בסעיף 12.8 לעיל שטרם בוצעו, לא יהא בכך כדי לפגוע במסירת החזקה בדירה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, ובלבד שלא יהא בעבודות שנתרו לביצוע כדי לפגוע בשימוש הסביר של הקונה בדירה ובדרכי הגישה לבניין ולדירה על הצמודותיה. במקרה כאמור, עבודות הפיתוח תבוצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

12.10 הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתערב ו/או לעכב את ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל.

### אופן המסירה ופרוטוקול מסירה

12.11 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן ו/או לא הופיע במועד המסירה הנוסף כאמור בסעיף 12.4 ו/או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 12.13.7 להלן, כי אז ומבלי לגרוע מזכויות החברה על פי חוזה זה, לרבות סעיף 23 להלן ומהוראות הדין, תהיה החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה לכל דבר ועניין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ממועד זה תחל להימנות תקופת הבדק. כמו כן, מאותו מועד הקונה יהא חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או חוזה חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך, לרבות בגין הוצאות אחזקת הדירה, וכן לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שייגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הפגם ו/או הנזק ו/או הקלקול נגרמו בפועל עקב אי קבלת



החזקה במועד והכל בכפוף להוראות כל דין. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה ככל שקיימת כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967. יובהר כי הקונה מתחייב להשיב לחברה את כל התשלומים ו/או ההוצאות שנאלצה החברה לשלם עקב סירובו ו/או הימנעותו לקבל את החזקה בדירה, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה.

12.12 הקונה מתחייב בזאת, בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של החוזה, שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות חוזה זה, ולא יהא רשאי להיכנס לדירה, אלא בתאום מראש עם החברה ובליוי נציג החברה, וזאת למטרות צפייה ובחינה של הדירה בלבד. הקונה מתחייב בזאת, כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא תיאום והסכמה מראש של החברה את החזקה בדירה, אף אם החברה איחרה במועד המסירה.

12.13 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך על ידי החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

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

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

12.13.3 מובהר כי אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

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

12.13.5 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 12.13.2-12.13.4 בפרוטוקול המסירה.

12.13.6 מובהר כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת החברה ו/או נציגה על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה.

12.13.7 חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה על ידי הקונה ועל ידי החברה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יגרע הדבר ממשקלו וממעמדו של פרוטוקול המסירה, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול המסירה. יצוין כי במקרה כזה תהיה רשאית החברה לראות בדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד שנקבע לעריכת הפרוטוקול ו/או במועד שנקבע למסירה, לפי המאוחר מביניהם ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 12.11 לעיל.

12.14 החברה תהיה רשאית להסב לקבלן המבצע מטעמה את התחייבויותיה לביצוע תיקונים על פי חוזה זה, וזאת מבלי לפטור את החברה ולגרוע מאחריותה לתיקון הליקויים והתחייבויותיה על פי חוזה זה ועל פי הוראות חוק המכר (דירות).

12.15 במועד מסירת החזקה תמסור החברה לקונה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש למתקנים ולאביזרים המצויים בדירה ו/או ברכוש המשותף (להלן: "**חוברת התחזוקה**"), והקונה מתחייב למלא את הוראותיה. ידוע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיגרמו בדירה ו/או ברכוש המשותף ואשר לגביהם יוכח על ידי החברה כי ניתן היה למנעם על ידי מילוי הוראות חוברת התחזוקה, יהיו באחריות הקונה בלבד והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.16 הקונה מסכים ומתחייב בזאת, לסלק על חשבונו את כל החפצים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטלין לדירה. בכל מצב, אסור לקונה לרכוש בכניסת הבניין ו/או בכל שטח אחר בבניין ו/או בפרויקט, וחתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה לאמור בסעיף זה.

**איחור במסירה**

- 12.17 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 12.18 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים הקבוע בנספח ג' לחוזה זה. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 12.19 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 12.18 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 12.20 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף 12.18 12.9 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת חוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 12.21 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 בסעיף 12.17 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את חוזה 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.
- 12.22 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 12.24.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 12.24.2 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.
- 12.24.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 12.24.4 הפיצויים הקבועים בסעיף 12.24.1-12.24.2 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

**13. אחריות ובדק**

- 13.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "אי התאמה" ו- "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 13.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "ההודעה בדבר אי ההתאמה").
- 13.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) או על-פי חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על-פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 13.4 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 13.5 הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקותיהם וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 13.6 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.
- 13.7 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 13.8 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על-פי כל דין.
- 13.9 החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים משימוש בלתי סביר בדירה ו/או ברכוש המשותף אשר אינו תואם את הוראות התחזוקה שנמסרו לקונה, ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הנזק נגרמו בפועל כתוצאה מכך, והכל בכפוף להוראות כל דין.
- האמור בסעיף זה לא יגרע מחובת הקונה להעמיד את הדירה לרשות החברה ו/או הקבלן על מנת לבצע תיקונים בדירה סמוכה ו/או ברכוש המשותף מתוך הדירה שלו או הקירות החיצוניים לה, ובלבד שהבדיקות ו/או העבודות הנ"ל יבוצעו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. ככל והתיקונים יבוצעו מתוך הדירה, לרבות אלו הנוגעים לדירה אחרת שבבניין ו/או לרכוש המשותף, תחזיר החברה ו/או הקבלן את מצב הדירה לקדמותו.
- 13.10 הקונה יאפשר לחברה ו/או לקבלן גישה סבירה לצורך ביצוע התיקונים, וככל שהדבר יידרש, לפנות מהדירה ו/או מהרכוש המשותף כל פריט השייך לקונה ואשר פינויו דרוש לצורך ביצוע התיקון. כמו כן מתחייב הקונה כי הוא ו/או מי מטעמו יהיה נוכח בעת בדיקת אי ההתאמות ו/או תיקון אי ההתאמות.

- 13.11 הקונה מתחייב לחתום לפי דרישת החברה ו/או הקבלן על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון.
- 13.12 הוראות סעיפים 13.11 - 13.1 יחולו בהתאמה גם על הרכוש המשותף בשינויים המחויבים וכמפורט בסעיפים 16.11 - 16.17 להלן.
- 13.13 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן תיחשב הפרה יסודית של החוזה.

#### 14. איסור שינויים ותוספות

- 14.1 ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז, הוא לא יהיה רשאי לבקש מהחברה ו/או מהקבלן לבצע שינויים פנימיים ו/או שינוי מיקום של פריטים ו/או להזמין תוספות לדירה ו/או לוותר על פריטים הכלולים במפרט המכר המצ"ב **כנספח א'** לחוזה זה, כנגד קבלת זיכוי כספי, וזאת החל ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר מועד מסירת החזקה, יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, וזאת על חשבונו ועל אחריותו בכפוף להוראות כל דין.
- 14.2 על אף האמור בסעיף 14.1, הקונה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המכר כנגד קבלת זיכוי כספי: (1) ארון מטבח (2) דלת כניסה למרפסת שירות כמפורט במפרט (3) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) (4) בית תקע ונקודות טלפון כמפורט במפרט.
- 14.3 אפשרות הקונה לקבל זיכוי כספי כאמור בסעיף 14.2 כפופה לכך שהקונה יודיע לחברה או לקבלן בכתב על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט בסעיף 14.2 לעיל וזאת בפרק הזמן הנקוב בסעיף 14.4 להלן.
- 14.4 ביחס לבחירת פריטים ו/או אביזרים שיוקנו בדירה (וזאת ביחס לאביזרים/פריטים הניתנים לבחירה ממפרט המכר כמפורט **כנספח א'**) ו/או ביחס לוויטורים על פריטים כנגד זיכוי כספי כמפורט בסעיף 14.2, הקונה מתחייב לבחור את הפריטים כאמור ו/או להודיע לחברה על הויתור כאמור, וזאת בתוך 30 ימים מהודעת החברה על כך בכפוף להוראות חוק המכר דירות. מובהר בזאת כי ככל שהקונה לא יבחר את הפריטים כאמור ו/או לא יודיע לחברה על הויתור כאמור בתוך הזמנים הנקובים לעיל, כי אז החברה תהיה רשאית לבחור עבור הקונה את הפריטים אשר יוקנו בדירה ובלבד שנתנה לקונה הזדמנות נוספת שלא תפחת מ- 7 ימים להגיע לבחור את הפריטים/ האביזרים, וכן החל ממועד זה הקונה לא יהיה רשאי לוותר על פריטים כאמור בסעיף 14.2 לעיל.
- 14.5 בכפוף לאמור לעיל, ויתורים על פריטים ו/או בחירת פריטים יבוצעו על ידי הקונה לפי טופס הזמנה שיחתם על ידי הקונה ועל ידי החברה או הקבלן.
- 14.6 בנוסף לאמור לעיל, הקונה לא יבצע, לא ירשה ביצוע ולא יסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה ו/או הבניין, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, בבניין וברכוש המשותף, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין, ככל ונדרש. הקונה מאשר, כי ידוע לו שהאיסור הנ"ל על שינויים, ייכלל בתקנון הבית המשותף וכי נציגות הבניין תהא מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר בעלי הדירות בהתחייבות כלפי החברה לפיו יהא כל אחד מהם זכאי למנוע בכל האמצעים החוקיים ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה, לרבות על-ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו. מובהר, כי לאחר מסירת החזקה בדירה, לקונה מותר לבצע שינויים חיצוניים בדירה בכפוף לקבלת היתר כדין, ככל ונדרש. הובא לידיעת הקונה, כי שינויים כאמור עשויים לעכב את רישום הבית המשותף. ככל וייגרם עיכוב ברישום הזכויות, בשל שינויים חיצוניים שנעשו על ידי הקונה ו/או מי מטעמו, הקונה יישא בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך, ויהיה עליו להשיב את המצב לקדמותו.

המושג "שינויים חיצוניים" בחוזה זה:

לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, בניית סוככים, בניית מרקזות, שינוי במעקה, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים

המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים קבועים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין ו/או שיש בהם כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין.

14.7 הובא לידיעת הקונה, כי החברה ו/או הקבלן ו/או נציגות הבניין ו/או הנציגות הזמנית כהגדרתה להלן ו/או מי מטעמם, יהיו רשאים בכל עת לדרוש ולתבוע ממנו את קיום ההתחייבות בדבר איסור שינויים כנ"ל, ובכלל זה תביעה להחזרת המצב לקדמותו.

14.8 אם וככל שהקונה יבצע שינויים חיצוניים כאמור לעיל, ללא היתר בניה כדין, כי אז תהיה רשאית החברה לדרוש את הריסת השינוי כאמור ולהשיב המצב לקדמותו, וזאת בנוסף לכל סעד המגיע לה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

14.9 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן תיחשב הפרה יסודית של החוזה.

## 15. זכויות הקונה בדירה

15.1 מובהר בזאת, כי זכויות הקונה הן אך ורק בדירה כהגדרתה **בנספח ג'**, לרבות הצמודותיה ולרבות לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף, והחברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר ו/או להעניק, בכל דרך שתמצא לנכון, את שאר יחידותיה ו/או זכויותיה במקרקעין ובכל חלק מהן ו/או זכויות שימוש בהן, ולנהוג בהן מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה, וזאת בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

15.2 ידוע לקונה והוא מסכים לכך שהחברה זכאית להעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על-פי תוכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד מסכים הקונה לכך שהחברה תהיה רשאית לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים, תנאי היתר הבנייה והוראות המכרז ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

רשות שנותן הקונה לחברה כאמור מותנית בכך ששטח ומיקום הדירה לא ישתנו זולת האמור בסעיף 6.3 בדבר סטיות.

## 16. רכוש משותף

16.1 החברה תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתאם להוראות חוק המקרקעין את חלקי הבניין והפרויקט המיועדים לשימוש משותף של כלל המחזיקים בבניין, אשר יכללו, בין היתר, חדרי מדרגות, מעליות, מבואת כניסה וכיוצא באלה, ושטחים אלו יהוו את הרכוש המשותף של הבניין. כן תהיה החברה רשאית לקבוע, להצמיד ולהקנות זכויות, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, בכל השטחים שבבניין, שאינם שטחי הרכוש המשותף, למי שתמצא לנכון, ובלבד ששטח הדירה לא ישתנה ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 לעיל ולהוראות כל דין והמכרז.

16.2 החל ממועד המסירה, מתחייב הקונה לשתף פעולה ולנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשמירה ותחזוקה של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט, ובכלל זה לשאת בחלקו היחסי, לפי שטח רצפת דירתו כפי שנקבע במפרט המצורף לחוזה זה **כנספח א'** ביחס לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין, כולל מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכל לאשפה, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות) ובחצר, מאור חיצוני, תפעול המתקנים המשותפים בבניין כולל דמי שירות למתקנים אלה וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבניין וחברת



הניהול.

16.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקונה מאשר, כי החברה רשאית להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים משטח המקרקעין בכפוף לחוק המקרקעין, חדרים טכניים (כגון חדר בזק, חדר טרנספורמציה, שטחים לטל"כ ו/או חברת הלוויין וכיוצ"ב) וחדרים אחרים שידרשו לשימושה של החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, גינות, חניות, מחסנים, חללים, שטחי שירות, מרפסות, גג ו/או גגות וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בבית. אלו או מי מהם הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים/יוצמדו לדירות מסוימות בבניין או יועמדו לשימוש הבלעדי של החברה במקרקעין ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, הכל בכפוף להוראות המכרז ולכל דין.

16.4 החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, ליעד ו/או להוציא שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דוודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר שנאים, חניות, חדר טרנספורמציה, חדר משאבות, מחסנים וכל מטרה אחרת, לרבות הענקת זכות שימוש לחברות המטפלות באותם מתקנים (להלן: "**מתקנים משותפים**"), והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין. מובהר ומוסכם, כי החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בבניין, לפי שיקול דעתה ובהתאם לאישור שתקבל מהרשויות, ככל שיידרש, באחריות החברה ועל חשבונה. מוסכם כי ככל שהשילוט יצרוך חשמל (בהתאם לשיקול דעת החברה), הוא יחובר למונה חשמל נפרד בבניין, וצריכת החשמל תשולם על ידי החברה לחברת החשמל. תחזוקת השילוט ומתקניו תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה. כמו כן, הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להציב שילוט מכל סוג שהוא באתר הבנייה. לאחר מסירת הדירה לקונה החברה תהיה רשאית להציב שילוט לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר, כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הקונים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך לחברה. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על החברה בלבד.

16.5 מובהר בזאת כי, לגבי דירות שבבעלות החברה ואשר טרם נמכרו, רשאית החברה לפטור את עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה להוכיח החברה כי לא צרכה, אך אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

16.6 הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או מי מטעמה ו/או לבעלי זכויות נוספים בבניין להיכנס למקום בו נמצאים מתקנים משותפים ולהשתמש בהם, ככל שיידרש לצורך ביצוע תיקון/התקנה/טיפול וכיוצ"ב, וזאת מבלי שיקבל תמורה כלשהי לכך. בנוסף, ידוע לקונה כי לעניין רישום הבית המשותף, רשאית החברה לרשום את הזכויות במתקנים המשותפים, לפי שיקול דעתה הסביר וכי מיקומם הסופי, גודלם והיקפם ייקבע על-ידי החברה, ולפי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שמיקומם המתקנים המשותפים יהא במסגרת הרכוש המשותף בבניין ולא יהיה ברישום כאמור כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.

16.7 החברה רשאית לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולהתקשר לגביהם עם כל גורם שתראה לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר, והכל בכפוף להוראות חוזה זה, הוראות הדין והוראות המכרז.

16.8 הצדדים מאשרים, כי הוסכם ביניהם שהחברה תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה לזכות/לחובת המקרקעין ו/או הבניין ו/או דירות בבניין, אשר תידרשנה על-פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר, לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו, והוא הדין בקשר למקומות החניה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, צוברי גז ו/או בלוני גז לשם תחזוקתם ותיקונם, בין אם השימוש באלו קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו בניין אחר בסביבתו, וזאת נוסף לאמור בתקנון שיירשם. רישום כאמור יכול שיעשה גם לטובת בניינים



אחרים.

16.9 בנוסף לאמור בהוראות אחרות בחוזה זה, רשאית החברה, ללא צורך בהסכמת הקונה, להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה:

16.9.1 לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, בגבולות המקרקעין.

16.9.2 להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין, הבניין או הדירה, לפי העניין, בעצמה או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית, מוסד או גוף אחר צינורת מים, צינורות הסקה, מיזוג אוויר, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות וטלוויזיה, תיעול, ביוב, צינורות ומכלי גז, אנטנות, עמודי חשמל וכיוצא באלה וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו ועל פי שיקול דעתה הסביר, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד, והכול בין אם לשימוש הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ובין אם לשימוש מקרקעין אחרים. הקונה מתחייב לאפשר ולהרשות לחברה בעצמה או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל ובלבד שאלו יעשו בשעות סבירות ובתאום מראש עם הקונה.

16.9.3 להמשיך בבניית חלקי הפרויקט לרבות ביצוע עבודות הפיתוח בגבולות המקרקעין בכפוף לאמור בסעיפים 12.10 - 12.7.

16.10 ידוע לקונה והוא מאשר כי ייתכן והבניין ו/או הבניינים ו/או הפרויקט ו/או חלק מאלו ינוהלו על ידי חברת ניהול (להלן: "חברת הניהול") אשר תעניק את שירותי הניהול והאחזקה והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שתקופת הניהול לא תעלה על שנתיים.

### מסירת הרכוש המשותף

16.11 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 14 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הקונ

16.12 ים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

16.13 הנציגות הזמנית, תקבל בשם כל דיירי הבניין את הרכוש המשותף ותחתום על תעודות אחריות לגבי המתקנים המשותפים שיוקנו בו, תחתום בחברת החשמל על מונה חשמל ציבורי (הנחוץ להפעלת הרכוש המשותף) ותחתום על כל מסמך אחר שיידרש על-ידי החברה לשם קבלת הרכוש המשותף ולהפעלה תקינה של הרכוש המשותף.

16.14 חתימתו של הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת למסירת הרכוש המשותף לידי הנציגות הזמנית או נציגות הבניין.

16.15 במעמד מסירת הרכוש המשותף תבדוק הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף וייערך פרוטוקול מסירה אשר ייחתם על ידי הנציגות הזמנית ועל ידי החברה, ולעניין זה יחולו והראות סעיף 12.13 בשינויים המחויבים. במסגרת מסירת הרכוש המשותף תמסור החברה לנציגות הזמנית חוברת תחזוקה ביחס לרכוש המשותף, אביזריו ומתקניו וכן הנחיות ביחס לחבות הנציגות הזמנית להתקשר בהסכמים ביחס למתקנים המשותפים.

16.16 האמור בחוזה זה לגבי אופן מסירת הרכוש המשותף, לרבות עריכת פרוטוקול מסירה כמפורט בסעיף 12.13 ואחריות החברה לליקויים, פגמים ואי התאמות בדירה כמפורט בסעיף 13 יחול גם על אופן מסירת הרכוש המשותף ואחריות החברה לאי התאמות וליקויים ברכוש המשותף, בשינויים המחויבים.

16.17 הפרה של כל הוראה מהוראות סעיף 16 ותתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17.1 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על-ידה על פי שיקול דעתה הסביר, ללא צורך בהסכמת הקונה, בכפוף להוראות המכרז, הוראות הדין ואישור הרשויות המוסמכות, ולכלול בו בין היתר, אך לא רק, את ההוראות שלהלן שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, ולשמור על אופיו הייחודי של הבניין ו/או הפרויקט, לרבות הסדרי חובות אחזקת הרכוש המשותף, תיקון ושירות הדירות והחלקים המשותפים בבניין וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניין או לדירות אחרות, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות בדבר חדרי הטרנספורמציה ו/או חדרים אחרים כאמור בסעיפים 6.9 ו-20.4 להלן (ככל שתידרש הקמתן). הוראות בדבר דרכי תיקון ו/או שינוי הוראות התקנון וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין ומתן שירותים לבעלי הדירות בבניין ובכלל זה באמצעות חברת ניהול והכל בכפוף להוראות כל דין (להלן: "התקנון המוסכם").

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה רשאית החברה לקבוע בתקנון המוסכם, בין היתר, ולפי שיקול דעתה הסביר, את ההוראות שלהלן:

17.1.1 הוראות בדבר איסור לבצע שימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף באופן אשר מהווה מטרד על פי כל דין ו/או סיכון בטיחותי ו/או מפריע ו/או פוגע ו/או מונע שימוש סביר ברכוש המשותף ובדירות בבניין ו/או בפרויקט, הן על ידי בעלי הדירות והן על ידי מחזיקים.

17.1.2 הוראות האוסרות לנהל בדירות בבניין ו/או בפרויקט עסקים האסורים על פי דין ו/או שלא התקבל רישיון להפעילם ו/או שאינם מחזיקים ברישיון תקף ו/או המייצרים והגורמים לרעש שאינו סביר ו/או מפיצים ריח שאינו סביר ו/או לכלוך ו/או אשר אינם מותרים על פי תוכניות בניין עיר החלות במקרקעין וכיוצ"ב. מובהר כי יש להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.

17.1.3 הוראות בדבר החלק היחסי ברכוש המשותף והן בדבר שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

17.1.4 הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות בבניין ו/או בפרויקט, לרבות שטחי החניון כהגדרתו בחוזה זה, גגות (למעט אלו המיועדים להצבת מתקנים משותפים), גינות, מחסנים וכיוצ"ב וכן הוראות בדבר הצמדת זכויות בניה, אופן מימוש זכויות בניה לרבות קיימות ו/או עתידיות והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

17.1.5 הוראות בדבר חדר טרנספורמציה שיוקם בבניין ו/או בפרויקט, ככל שיידרש, והסדרת זכויות חברת חשמל בחדר הטרנספורמציה, והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל ובהתאם לתנאים המקובלים בהסכמים אשר נחתמים עמה, לרבות הוראה כי חברת החשמל לא תשא בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, קביעת זכות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת חשמל, וכן קביעת הוראות דומות גם ביחס לחברות שישפיקו גז ו/או בזק ו/או תקשורת ו/או כבלים ו/או מים וכיוצ"ב.

17.1.6 הוראות האוסרות על ביצוע שינויים ו/או עבודות שיש בהם כדי לשנות את המראה החיצוני האחד של הבניין ו/או של הפרויקט לרבות ביצוע שינויים ו/או תיקונים ו/או עבודות בקירות חיצוניים ו/או בחזיתות ללא קבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש.

17.1.7 הוראות בדבר רישום זיקות הנאה.

- 17.1.8 הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה וניהול של הרכוש המשותף ותחזוקת האביזרים והמתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה.
- 17.1.9 הוראות בדבר כללים לצורך הבטחת הסדר והניקיון, לרבות נשיאת ציוד ו/או מיטלטלין בשטחים ציבוריים, וכן הוראות בדבר איסור הצבת שילוט קבוע על ידי הקונים, אלא במקומות המיועדים לכך.
- 17.1.10 הוראות בדבר איסור התקנת ו/או הצבת אנטנות שידור לרבות אנטנות סלולריות.
- 17.2 הקונה מסכים כי רישום הזכויות בדירה על שמו יעשה בכפוף לתקנון שירשם בהתאם להוראות חוזה זה, הוראות המכרז והוראות הדין, וכמפורט בסעיף 17.1 על תתי סעיפיו.
- 17.3 יובהר כי כל הוראה שתיקבע בתקנון, יכול שתתייחס לבניין ו/או לפרויקט והחברה תהיה רשאית להחיל את התקנון וזאת אף טרם רישום הבניין כבית משותף בכפוף להוראות הדין.
- 17.4 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

## 18. רישום

- 18.1 החברה מתחייבת כי תבצע את כל הפעולות הדרושות ותקיים את החיובים המוטלים עליה בהתאם לחוזה זה ועל פי הוראות המכרז לצורך רישומה של הדירה (חכירות רשומות) בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבניין, לבדו ו/או יחד עם בניינים נוספים, כבית משותף, וזאת בכפוף לקיום התחייבויות הקונה על פי חוזה זה ועל פי הוראות המכרז (להלן: "**הרישום**").
- 18.2 הובהר וידוע לקונה כי עד אשר לא יסתיימו הליכי פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש (להלן: "**הפרצלציה**") במקרקעין ו/או בסביבתם, ככל שיבוצעו, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין ו/או הבניינים כבית משותף. רישום הבית המשותף יבוצע על ידי החברה לאחר רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין. ככל שהפרצלציה (ככל שזו תידרש), לא תבוצע על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או על ידי הועדה המקומית והנ"ל יידרש לביצוע על ידי החברה, כי אז החברה מתחייבת כי תפעל לצורך ביצוע האמור במועד המוקדם האפשרי, ככל שהדבר תלוי בחברה.
- 18.3 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלציה או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לפי המאוחר מביניהם ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה, על שמו של הקונה, בפנקס הבתים המשותפים וזאת לא יאוחר מתום ששה (6) חודשים ממועד רישום הבניין ו/או הבניינים בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לפי המאוחר מביניהם.
- 18.4 יובהר כי בתקופות הרישום האמורות בסעיף 18.3 לעיל, לא יבואו במניין עיכובים בביצוע הרישום עקב נסיבות אשר לא היו בשליטתה של החברה ואשר החברה לא הייתה יכולה למנען, לרבות עיכובים כמפורט בסעיף 12.8 12.18 ולרבות עיכובים שמקורם בקונה, והדבר לא יהווה הפרה של התחייבותה של החברה בביצוע הרישום כאמור. במקרה כאמור, ידחה מועד הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל.
- 18.5 בעת רישום הבניין ו/או הבניינים כבית משותף, תרשום החברה תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף כאמור בסעיף 17 לעיל, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה.
- 18.6 מוסכם כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, גם לאחר רישום זכויות הקונה בדירה, להגיש בקשה לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי תקנון הבית המשותף והצמדות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלקה של דירה כלשהי ברכוש המשותף, וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, והקונה יהא מנוע מלטעון ו/או להתנגד לכך, ובלבד שאין בשינוי כאמור כדי לפגוע בזכויות הקונה בדירה על-פי

חוזה זה ו/או על פי הוראות המכרז.

18.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד החברה ו/או במשרד עוה"ד ו/או בפני כל עו"ד אחר שתקבע החברה, במועד שיתואם איתו על ידי החברה, וזאת בתנאי שהחברה תיתן לקונה הודעה מוקדמת של 21 (עשרים ואחת) ימים לפחות על הצורך בזימונו כאמור לצורך ביצוע הרישומים כאמור בחוזה זה (להלן: "מועד הרישום"). במועד זה יחתום הקונה על המסמכים שידרשו לצורך ביצוע רישום הפרצלציה כאמור, רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

18.8 כמו כן, מתחייב הקונה למלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא בהתאם לחוזה זה עד למועד הרישום וכן להמציא לחברה או לעוה"ד לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים בטרם מועד הרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישורים על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי חוזה זה מוטלת על הקונה, אשר יהיו תקפים לפרק זמן של חודשיים לפחות, מופנים ללשכת רישום המקרקעין, וכן להציג אישור מהמוסד הפיננסי אשר נתן הלוואה לקונה לצורך רכישת הדירה, כי ההלוואה סולקה, או לחילופין, שטרי משכנתא חתומים ומאומתים לצורך רישומה.

כמו כן, מתחייב הקונה לשתף פעולה באופן מלא עם החברה וזאת לצורך ביצוע הרישום כאמור, וכן לאפשר לכל אדריכל ו/או מודד ו/או בעל מקצוע אחר מטעם החברה להיכנס לדירה ו/או לבניין וזאת בתיאום מראש עם הקונה לצורך ביצוע מדידות ו/או תשריטים ו/או כל מסמך אחר שיידרש לביצוע הרישומים.

18.9 בכל מקרה שהקונה לא הופיע במועד אשר תואם עמו כאמור בסעיף 18.8 ו/או לא המציא מסמך כלשהו הנדרש לעיל ו/או מחמת מעשה או מחדל של הקונה שבעטיו לא ניתן היה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד אשר נקבע לכך על פי הוראות החוזה, ולאחר שנשלחה התראה לקונה, כי אז הקונה יחשב כמפר תנאי יסודי בחוזה זה. כמו כן, כל ההוצאות הקשורות במחדל או מעשהו של הקונה כאמור תחולנה על הקונה.

לא מילא הקונה אחר התחייבויותיו בחוזה זה להמציאת מסמכים לרישום ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא הופיע לשם חתימה על מסמכים והצהרות לצורך קבלת רישום הדירה, הקונה יחשב כמפר תנאי יסודי בחוזה זה, ולא יבוא בטענה ו/או תביעה בגין כל נזק ו/או עיכוב שנגרמו בשל אי רישום הדירה על שמו וזאת לאחר שניתנה לקונה התראה בת 14 (ארבעה עשר) ימים במסגרתה לא ביצע הקונה את הנדרש ממנו. כמו-כן, כל ההוצאות והתוצאות הקשורות במחדלו/מעשהו של הקונה כאמור לעיל תחולנה על הקונה.

18.10 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

## 19. מיסים, אגרות ותשלומים

19.1 הקונה מתחייב בזאת לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים למיניהם, עירוניים, ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא וכן כל תשלומי חובה אחרים החלים ו/או שיחולו על הדירה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך, כאשר עד מועד המסירה יחולו אלו על החברה. הקונה ישלם את המיסים והתשלומים הנ"ל ללא דיחוי, לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת החברה ובלבד שמדובר בתשלום החל על קוני דירות ע"פ דין.

19.2 הקונה יישא במס רכישה, בגין רכישת הזכויות בדירה, שישולם ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. כן יישא הקונה בכל מס אחר אשר יחול עליו על-פי דין בגין רכישת הדירה.

החברה אחראית להגיש דיווח מקוון לרשות מיסוי מקרקעין בגין ביצוע העסקה בתוך המועדים הקבועים לכך ע"פ חוק. הקונה פוטר את החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו החתומים ע"י יחיד הקונה ומאומתים כדין ימסרו לחברה. כמו כן הקונה פוטר את החברה מאחריות לגובה השומה שתקבע על ידי מנהל מיסוי מקרקעין.

הודע לקונה כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשויות המס, כגון שובר תשלום מס רכישה, יתכן וישלחו על ידי רשויות המס לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים ולא לכתובתו המצוינת בחוזה זה ו/או בטופס

- הדיווח לרשויות המס. לאור האמור, הקונה מתחייב כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועד ו/או לעדכון הכתובת במאגרי משרד הפנים ולרבות לקבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד, תחול עליו באופן בלעדי, וכי לחברה ו/או לעוה"ד לא תהא כל אחריות בקשר לכך.
- לא יאוחר מהמועד המצוין בסעיף 18.8, ימציא הקונה לחברה אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין.
- 19.3 החברה תשא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה המוטלים עליה כמוכרת על פי חוק וכן במס רכוש בגין התקופה עד למועד המסירה (ככל שיחול).
- 19.4 ידוע לקונה כי התמורה לפי חוזה זה כוללת רק את עבודות הפיתוח הכלולות במפרט ובתכניות (נספחים א' ו-ב') ובהיתר הבניה. כל תשלום שיחול ואשר יידרש על ידי הרשויות לאחר מועד מסירת החזקה לקונה בקשר לעבודות פיתוח נוספות, יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם לרשויות במועד, וזאת בהתאם לחלקו היחסי בבניין ו/או בפרויקט.
- 19.5 היטל השבחה שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין בגין כל תכנית שאושרה עד מועד החתימה על חוזה זה יחול על החברה. ככל שיוטל היטל השבחה אשר נובע מתכנית שתאושר לאחר החתימה עם חוזה זה, אזי היטל זה יחול על הקונה וישולם על ידו ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.
- 19.6 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה את המפורט להלן: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. 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 החיבורים למערכות הנ"ל עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. 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 - "טוטים" - יחולו על החברה.
- 19.7 הקונה יישא בתשלום מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") החל על העסקה, נשוא חוזה זה. הובא לידיעת הקונה שהסכומים הנקובים בנספח ג' לחוזה כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת חוזה זה (שהינו 17%), וכי במקרה בו תחול עליה בשיעור המע"מ, יוגדלו התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי בהתאמה לעלייה בשיעור המע"מ כפי שיהא במועד ביצוע כל תשלום ותשלום. מובהר כי לא יהיה זיכוי רטרואקטיבי.
- 19.8 הקונה מתחייב לשלם במועד חתימת חוזה זה ישירות לעוה"ד את שכ"ט עוה"ד עבור רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין בסכום המקסימלי הנקוב בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
- 19.9 הקונה מתחייב לשלם את מלוא האגרות הנדרשות לצורך רישום הערת אזהרה ו/או משכנתא לטובת המוסד הפיננסי ממנו נטל הלוואה בלבד. מובהר כי האגרות וההוצאות הנדרשות עבור רישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה בדירה יחולו על החברה.
- 19.10 החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ובכלל זה המתקנים המשותפים והשירותים שיינתנו לדיירים (אחזקה, גינון, נקיון, מעליות וכיוצא באלה), זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.
- מובהר בזאת כי, לגבי דירות שבעלות החברה ואשר טרם נמכרו ו/או טרם נמסרה בהן החזקה על ידי החברה, החברה לא תשא ביחס לדירות אלו בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותים בפועל, אשר לגביהן יכולה החברה להוכיח שלא צרכה, אך אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בדירות אלו.
- 19.11 בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבניין, על הדירה, על הבנייה, על מכירת

הדירה לקונה, או בהקשר לכך (להלן: "תשלומי החובה") כפי שהם בתאריך חתימת חוזה זה, ועל כן, במקרה ויועלו המיסים (לרבות מע"מ), תשלומי החובה ו/או יוטלו היטלים ו/או תשלומי חובה כלשהם בקשר למקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה ו/או בקשר לבניית הדירה ומכירתה לקונה, יחולו אלה על הקונה ובלבד שמדובר בתשלומים החלים על קוני דירות ע"פ דין, והקונה מתחייב לשלם לחברה תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מהיום שעל החברה לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת החברה לכך. למען הסר ספק יובהר כי מיסים המוטלים על פי דין ישירות על הכנסות החברה, כגון: מס הכנסה, מס מעסיקים ומס רווחי הון, יחולו על החברה.

19.12 כל סכום שעל הקונה לשלם על-פי החוזה והוא לא שילמו, רשאית החברה (אך לא חייבת) לשלמו על חשבון הקונה, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. החברה תשלח לקונה הודעה על כך 7 (שבעה) ימים מראש. שילמה החברה תשלום כאמור, לא יראו את החברה כאילו קיבלה על עצמה את החבות בתשלום או כאילו ויתרה על זכות כלשהי מזכויותיה, והקונה ישיב לחברה כל סכום ששולם על-ידי החברה תוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישת החברה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בנספח התשלומים המצורף בזאת **כנספח ג'** לחוזה זה, בגין התקופה המתחילה במועד בו ביצעה החברה את התשלום חלף הקונה ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי החברה בפועל.

19.13 מובהר כי אי ביצוע התשלומים כנדרש ו/או השבת התשלומים ששולמו על ידי החברה עבור הקונה כאמור, מהווה הפרה יסודית של החוזה. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור כדי להטיל על החברה התחייבות לתשלום איזה מהתשלומים האמורים.

19.14 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

## 20. חיבורי תשתיות והתקשרות עם רשויות

20.1 טרם מועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה, הקונה יחתום עם הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל, הגז (ככל שיבחר לבצע חיבור לרשת הגז) ו/או כל רשת מרכזית אחרת וזאת כמקובל באותן רשויות וישא בעלויות הכרוכות בכך בכפוף לאמור בסעיף 19.6 לעיל. מובהר כי חיבור הבניין לרשת המים, לגז וחיבור הבניין לחשמל לא יוטלו על הקונה.

20.2 הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה לצורך תשלום מסים וארנונה וזאת לפני מסירת החזקה בדירה.

20.3 החל ממועד המסירה ישא הקונה יחד עם קוני הדירות האחרים בבניין בכל הוצאות הניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף, כולל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בהוצאות הכרוכות במעליות, חשמל, אינסטלציה, מים וביוב והכל בכפוף להוראות כל דין.

20.4 מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית, לפי דרישת חברת החשמל וחברת בזק, להקים בפרויקט ו/או בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או להקצות שטחים עבור חברת בזק לצורך הקמת מתקני תקשורת לבניין ו/או לפרויקט. אם יידרש ע"י הרשויות המוסמכות כי חדר הטרנספורמציה ו/או חדר הבזק ישרתו גם בנינים סמוכים, רשאית החברה לבנותם בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. חדר הטרנספורמציה וחדר הבזק יהיו שייכים לחברת החשמל ולחברת הבזק בהתאמה וכן יוקנו להן זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה ולחדר הבזק. הקונה מסכים שהחברה תעניק לחברת החשמל ולחברת הבזק את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שידרשו על ידן וכי בתקנון הבית המשותף תיכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל.

20.5 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה.



- 21.1 במעמד חתימת חוזה זה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה על פי חוזה זה, יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב לחוזה זה **כנספח ד'** המסמך את עוה"ד כמויפי כח לבצע את כל הפעולות כמפורט ביפוי הכח ובכלל זאת - לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום פרצלציה, רישום זכויות הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין, רישום הבניין ו/או הבניינים כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה לטובת הקונה ו/או מי מטעמו שנרשמו בניגוד להוראות החוזה, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתה, רישום שעבודים, ביטול ערבויות בנקאיות, חתימה על חוזה חכירה פרטני עם רשות מקרקעי ישראל, בקשת היתרי בניה, שינוי תכניות בנוי ערים ושאר רישיונות, תיקון צו הרישום לבית המשותף, תיקון הצמדות ו/או חתימה על הצהרה ו/או הודעה למיסוי מקרקעין במקרה של ביטול החוזה ו/או כל פעולה אחרת שהחברה רשאית לבצע בהתאם להוראות חוזה זה ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה ו/או מימוש זכויות החברה על פי חוזה זה ו/או לחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.
- 21.2 אין באמור בסעיף זה לעיל ובמתן יפוי הכח, כדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על-פי חוזה זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין במתן יפויי הכוח משום הטלת חובה על עוה"ד ו/או על החברה לייצג את הקונה בעניין כלשהו, ומובהר בזאת כי ככל שתדרש על ידי מיופי הכח הופעתו האישית של הקונה לצורך חתימת כל מסמך שיידרש, כי אז הקונה מתחייב כי יתייצב לצורך חתימה על כל מסמך כאמור תוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת דרישת החברה במועד שיתואם עמו מראש על ידי החברה.
- 21.3 מוסכם על הצדדים כי עוה"ד יהיו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת סמכויותיהם שעל-פי ייפוי הכוח, הכל לפי שיקול דעתם הסביר. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על-פי ייפוי כוח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו.
- 21.4 מובהר, כי ככל והחברה תדרוש מהקונה לחתום על יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר החברה תישא בעלויות הוצאת יפוי הכח כאמור.
- 21.5 הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח הנ"ל (עוה"ד) לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות החברה, כמו גם זכויות צדדים שלישיים תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות קונים חדשים של הדירה, את דבר קיומו של ייפוי כוח זה.
- 21.6 הפרת סעיף זה על-ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

22. **העברת זכויות**

- 22.1 החברה זכאית להעביר, להמחות, להחכיר בכל דרך שתמצא לנכון את זכויותיה ו/או התחייבויותיה, כולן או חלקן, לפי חוזה זה לכל אדם או גוף משפטי זולתו, לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שיהא צורך בקבלת הסכמה מהקונה, ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה לפי חוזה זה וכי לא יפגעו זכויות הקונה עפ"י חוזה זה, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת זכויות כאמור לעיל.
- 22.2 בכפוף להגבלה בסעיף 0 לעיל כל עוד לא נמסרה הדירה לקונה ולא נרשמו זכויותיו בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי הקונה להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד לטובת אחר (להלן: **"הנעבר"**) את זכויותיו על פי חוזה זה לרבות התחייבות בכתב לבצע פעולות הנ"ל, בשלמותן ו/או בחלקן, בכל דרך וצורה שהיא, אלא אם יקבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב, ובכפוף לתנאים שתקבע החברה לצורך מתן הסכמתה, לפי שיקול דעתה הסביר, ואישור הבנק המלווה בדבר הסכמתו לביצוע העברה.
- 22.3 לאחר מסירת הדירה בכפוף להגבלה בסעיף 0 לעיל וכל עוד לא נרשמו זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הקונה

להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח החוזה לאחר, או כל חלק מהן, לרבות התחייבות בכתב לבצע פעולות כני"ל, אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמת החברה לכך. החברה לא תסרב להעברת זכויות הקונה לנעבר אלא מטעמים סבירים וענייניים, ובלבד שיתמלאו במלואם כל התנאים המצטברים דלהלן:

22.3.1 הקונה עמד בכל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, לרבות תשלום מלוא התמורה וקיבל את החזקה בדירה.

22.3.2 הקונה השיב לחברה או לעוה"ד כל ערבות ו/או בטוחה אחרת שקיבל מהחברה בקשר עם החוזה, וחתם על מסמך מתאים לביטולה. מובהר כי בכל מקרה של העברת זכויות הקונה בדירה, תהא הערבות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) בטלה.

22.3.3 הקונה המציא לחברה את המסמכים הבאים:

א. אישורים ללשכת רישום מקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח, מס רכישה (הן בגין העסקה נשוא חוזה זה והן בגין העסקה עם הנעבר) ומס מכירה (ככל שיחול), לרבות אישור כי אין חוב במס רכוש, בגין ההעברה כאמור או שינבעו ממנה ובגין העדר חובות על הדירה.

ב. אישורים ללשכת רישום המקרקעין מאת הרשות המקומית, ומאת הועדה המקומית, כי תשלומי החובה לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם, ואין לכל אחד מהם התנגדות כלשהי בגין ההעברה כאמור.

ג. אישור מאת מוסד פיננסי שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שאמורה להירשם לזכותו סולקה במלואה ו/או נגררה לנכס אחר, כי המוסד הפיננסי נותן ההלוואה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא כאמור (לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הפיננסי), וכי הינו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה לחברה תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהו.

ד. חוזה תקף וחתום (עותק מקורי או נאמן למקור) שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים מאומתים כדין על-ידי עו"ד במקרה של העברה ללא תמורה בין קרובים.

ה. כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי החברה ובו יאשרו הקונה והנעבר, בין היתר, כי הקונה ממחה לנעבר את מלוא זכויותיו על פי חוזה זה וכי הנעבר מקבל על עצמו את התחייבויות הקונה כלפי החברה על פי חוזה זה וכי הקונה והנעבר מצהירים על העדר דרישות, טענות או תביעות כלשהן כלפי החברה בהווה ו/או בעתיד, למעט לעניין רישום זכויות החכירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין וכי הם משחררים את החברה מהתחייבויותיה על פי חוזה זה. כתב העברת הזכויות יהיה חתום על-ידי הקונה ועל-ידי הנעבר, ומאומת כדין.

ו. הנעבר יתחייב בחוזה למלא את כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה.

ז. שני עותקים של ייפוי כוח חתום על-ידי הנעבר ומאומת כדין, בנוסח שיהא מקובל אצל החברה באותה עת או בנוסח החתום על-ידי החברה (לפי בחירת החברה).

ח. הקונה והנעבר יישאו בהוצאות הטיפול באישור ההעברה כאמור, ובכלל זה תשלום דמי טיפול לעוה"ד, בהתאם לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תשי"ס-1999 או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדין כזו. דמי

הטיפול ישולמו ישירות למשרד עוה"ד.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדף רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

- ט. אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על-ידי החברה לקונה בוטלה.
- י. היה והומצאו לקונה כתבי ערבות חוק מכר (הבטחת השקעות) כאמור לעיל, השיב הקונה לחברה את כל כתבי הערבות כאמור.
- יא. אישור מאת ועד הבית /הנציגות הזמנית/ נציגות הבניין/חברת הניהול לפיו לא מגיע להם כספים בגין הדירה עד למועד העברה.
- יב. ככל וקיימת חברה ניהול בפרויקט ו/או בבניין - חוזה ניהול חתום על ידי הנעבר.
- יג. מקום בו נדרש אישור צד ג', כגון אישור בית משפט, ימציא הקונה והנעבר אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות.
- יד. כל מסמך או אישור נוסף שיהא דרוש לחברה לפי שיקול דעתה הסביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות והבטחת זכויות החברה.

22.4 על אף האמור בסעיפים 22.2 ו-22.3 לעיל, ידוע לקונה והוא מתחייב לא להעביר את הדירה, כולה או חלקה לצד ג' החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות חתימה על חוזה מכר ו/או התחייבות להעברת זכויות בדירה שתחתם טרם תום חמש (5) / שבע (7) השנים כאמור, על פיו הזכויות בדירה יועברו לאחר תום חמש (5) / שבע (7) השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

להבטחת התחייבות הקונה לפי סעיף זה, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוזה זה.

ידוע לקונה כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות כמצוין בסעיף זה לעיל, תירשם על ידי החברה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי החברה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בדירה.

ככל והקונה יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים כאמור בסעיף זה, כי אז הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪ וכן ישלם לחברה נזק ו/או הוצאה שהוכח כי נגרמו לה בפועל עקב הפרת סעיף זה על ידו.

22.5 בסעיף 22 זה על תתי סעיפיו, "העברה" - בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

22.6 הוראות סעיף זה מהווה תנאים יסודיים בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה.

## 23. הפרות ותנפופות

23.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970, אלא אם נקבע בחוזה זה במפורש אחרת.

23.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות לחברה, רשאית החברה (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה של החברה ולבחירתה, להביא חוזה זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה, אם הקונה יפר את חוזה זה הפרה יסודית, ובכלל זה לא ישלם את מלוא התמורה הנקובה **כנספח ג'**, ובלבד שהחברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לקונה ארכה בדרך של הודעה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 (עשרה) ימים מראש בכל מקרה של הפרה יסודית ו-21 (עשרים ואחד) ימים מראש בכל מקרה של הפרה לא יסודית, בהם הקונה לא תיקן את ההפרה.

- 23.3 במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרתו היסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה כמפורט בנספח ג' לחוזה, ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול חוזה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הקונה.
- 23.4 בחרה החברה לבטל את החוזה כאמור לעיל עקב הפרתו על ידי הקונה, תחזיר החברה לקונה ו/או למוסד הפיננסי שנתן משכנתא לקונה, כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד, בערכם הריאלי. מסכום זה תהיה רשאית החברה לקזז את סכום הפיצוי המוסכם כהגדרתו לעיל.
- מוסכם כי בכל מקרה של ביטול חוזה זה כדין על ידי החברה יתרת הכספים תושב לידי הקונה ו/או למוסד הפיננסי שנתן משכנתא לקונה, בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם, וזאת לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום פינוי הדירה על ידי הקונה, ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה בדירה לקונה, תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד ביטול החוזה כדין.
- 23.5 החברה תשיב, לפי שיקול דעתה הסביר, למוסד הפיננסי שהעניק לקונה הלוואה למימון רכישת הדירה כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלוואה כזו. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת לחברה להעברת הכספים למוסד הפיננסי כאמור. כספים ששיב החברה למוסד הפיננסי כאמור יופחתו מהכספים שהקונה זכאי להשבתם במקרה של ביטול החוזה.
- 23.6 הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי אז ידוע לו והוא מסכים כי החוזה יבוטל וכי לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או סעד ו/או שיפוי בגין הביטול כאמור.
- 23.7 מוסכם בזאת, כי עם ביטול החוזה תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח שקיבלה מהקונה והמצ"ב כנספח ד' לחוזה זה, ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה, ככל שנעשו. כמו כן, יעשה שימוש בייפוי הכוח על מנת לבטל בטוחות שניתנו לקונה כמפורט בחוזה זה לעיל ולחתום בשמו של הקונה על כל המסמכים הנדרשים לשם ביטול החוזה כאמור, לרבות חתימה על תצהירי ביטול עסקה למיסוי מקרקעין, בקשות למחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות, והכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה וע"פ חוזה זה.

## 24. עורכי הדין

- 24.1 הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעוה"ד מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא חוזה זה וכי הם רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא החוזה (אם יהיו כאלה). כן הודע לקונה כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר מטעמו. למרות האמור לעיל, הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל וכן ברישום הבית המשותף.

## 25. חבות הקונה - יחד ולחוד

- 25.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא לחוזה כקונה (להלן בסעיף זה: "יחידי הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות החוזה ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על-ידי החברה לאחד מיחידי הקונה.
- 25.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחידי הקונה בעניין הקשור בחוזה זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחידי הקונה, וחתימת יחידי הקונה על חוזה זה תחשב כהרשאה של יחידי הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב

את יתר יחידה הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחידה הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי החוזה.

25.3 מובהר בזאת, כי מסירת החזקה בדירה לאחד מיחידה הקונה כמוה כמסירת חזקה לכל יחידיו.

25.4 בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את החוזה לגבי אחד מיחידה הקונה, היא תהיה רשאית לבטל את החוזה הזה גם ביחס ליתר יחידה הקונה, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. ביקש אחד מיחידה הקונה מהחברה לבטל חוזה זה, או ביקש אחד מיחידה הקונה לוותר על חוזה זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הויתור של אחד מיחידה הקונה, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחידה הקונה.

## 26. ויתור

26.1 שום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצא באלה בתנאי מתנאי חוזה זה, על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על-ידי מורשי חתימה של החברה. שום איחור בשימוש בזכויות על-ידי החברה לא ייחשב כויתור. החברה רשאית להשתמש בזכויותיה, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי חוזה זה ולפי החוק, בכל עת שתמצא לנכון ובסדר שימצא לנכון.

26.2 שום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצא באלה שניתנו על-ידי החברה לחוזה זה ו/או לנספחיו, לא יהוו תקדים למקרה אחר ולא יהיה כדי לגזור ממנו גזירה שווה למקרה אחר או כדי לשמש לצורך פירושו של החוזה.

26.3 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בחוזה זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של החוזה כי אם להוסיף עליו.

26.4 לא השתמשה החברה בזכות מזכויותיה על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, לא יהא בדבר כדי להיחשב כויתור מצידה על הזכות האמורה.

## 27. כללי

27.1 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים משא ומתן על החוזה, להגביל או לשלול אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

27.2 ביצוע כל אחת מהתחייבויות החברה על פי חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי חוזה זה שקיומן נדרש עד לאותו מועד, ומבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה, החברה תהיה זכאית לעכב ביצוע התחייבויותיה עד לאחר שהקונה יקיים את התחייבויותיו.

27.3 הקונה מצהיר בזאת, כי הוא מסכים לכך שהחברה תחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה אחת כ"דירה לדוגמא" ו/או "משרד מכירות" אשר ישמשו לפגישות עם קונים פוטנציאליים. הקונה מתחייב בזאת, לא להפריע, בכל צורה שהיא, להפעלתם של "הדירה לדוגמא" ו/או של "משרד המכירות" ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות ובאופן סביר.

27.4 הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו החברה חבה כלפיו.

27.5 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי חוזה זה או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי, ביטול או תוספת כזו שישכימו עליהם.

27.6 סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, ולא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

- 27.7 חוזה זה יחייב את הצדדים ויכנס לתוקפו רק לאחר שייחתם על-ידי החברה, ובתנאי שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על-פי החוזה כאמור **בנספח ג'**.
- 27.8 במקרה בו התקשרות הקונה בחוזה זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין, ובכלל זה במקרים בהם הקונה הינו קטין, פסול דין, תושב חוץ וכיוצא באלה, מתחייב הקונה, להמציא לחברה את האישור ו/או ההיתר, וזאת בתוך 60 (שישים) ימים ממועד חתימת חוזה זה.
- לא המציא הקונה את האישור ו/או ההיתר תוך פרק הזמן הנ"ל, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לבטל חוזה זה על-ידי מתן הודעה בכתב לקונה, ובמקרה זה, יהא החוזה בטל ומבוטל, לכל דבר וענין.
- 27.9 מוסכם בזה במפורש כי הדין החל על החוזה הוא הדין הישראלי בלבד.
- 27.10 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל. על אף האמור, במקרה ואחד מיחיד הקונה הינו תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות הדין הישראלי, החלות בענין זה. כמו כן, במקרה זה מתחייב הקונה למסור לחברה כתב מינוי הממנה מורשה ו/או מיופה כוח בעל מען קבוע בישראל, אשר ישמש כשלוחו של הקונה, וכמענו לשם ביצוע כל פעולה בקשר לחוזה זה, בשם הקונה ועבורו, לרבות לענין המצאת כתבי-דין, ולכל צורך אחר הקשור בחוזה זה וכל הנובע ממנו.
- 27.11 הובא לידיעת הקונה שמידע אשר נמסר על ידו לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וכן לצורך פניות של החברה לקונה בהצעות שונות. הקונה מצהיר כי ידוע לו שלא מוטלת עליו חובה חוקית למסור מידע אישי כלשהו לחברה, וכי מסירת מידע אישי לחברה תלויה ברצונו ובהסכמתו של הקונה. כמו כן ידוע לקונה, כי במידה ואינו מעוניין למסור לחברה מידע אישי, החברה לא תוכל לספק ללקוח את שירותיה והלקוח לא יוכל להתקשר עם החברה בחוזה זה. חתימת הקונה על חוזה זה מצביעה, בין היתר, על הסכמתו המפורשת לעיבוד מידע אישי אודותיו על ידי החברה, כאמור בחוזה ובהתאם להוראות הדין. החברה תעשה שימוש במידע אישי שיימסר לה מהקונה למטרת קיום וביצוע החוזה מול הקונה וכל הקשור והנלווה לכך, ומתן שירותי החברה לקונה. כמו כן, החברה עשויה לשמור העתק של המידע כנדרש בדין ולשם הגנה על זכויותיה המשפטיות. החברה איננה מוכרת מידע אישי אודות לקוחותיה לצדדים שלישיים בלתי קשורים, והיא תעביר מידע אישי אודות הקונה לצדדים שלישיים רק בנסיבות המוגבלות הבאות: כאשר ההעברה נדרשת לשם קיום החוזה על כל הקשור בו ומתן שירותי החברה לקונה (לדוגמה, לספקים אשר נותנים שירותים לקונה, לרשויות ציבוריות ומקומיות, לחברות גז, מים וכדומה); כאשר ההעברה נדרשת מכוח דין או מוטלת על החברה חובה חוקית למסור את המידע; ובהסכמתו של הקונה. מסירת מידע לצדדים שלישיים תיעשה למטרת קיום החוזה מול הקונה ומתן שירותי החברה לקונה, וכן למטרת עמידה בחובות חוקיות שחלות על החברה. הקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי החברה בנוגע לעיבוד מידע כאמור.
- 27.12 הוראות חוזה זה יחולו אך ורק לגבי הקונה ואין באמור בחוזה זה כדי לחייב את החברה כלפי כל צד שלישי, לרבות אך לא רק קוני דירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או בפרויקטים אחרים והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

## 28. כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הן כדלקמן:

- 28.1 **החברה**: הכתובת הרשומה במבוא לחוזה.
- 28.2 **הקונה**: הכתובת הרשומה במבוא לחוזה עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכן וכן כתובת דוא"ל.
- 28.3 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום למען הצד האחר כקבוע בחוזה זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 3 (שלושה) ימים לאחר מסירתה לסניף



דואר בישראל למשלוח. הודעה שנמסרה ביד, תיחשב לכוז שנמסרה, עם מסירתה. שינה צד כלשהו את כתובתו, יהא חייב הוא להודיע על כך לצד השני תוך 3 (שלושה) ימים ממועד שינוי הכתובת, ואולם שינוי כתובת יעשה אך ורק למען אחר בישראל בתחום חלות הדין הישראלי.

**ולראיה באנו על החתום:**

<p>הקונה</p>	<p>י.ש. דר נכסים בע"מ החברה</p>
--------------	-------------------------------------

**אישור הקונה**

הנני מאשר בזאת, כי החברה הודיעה לי, כי עורכי הדין משרד נשיץ ברנדס אמיר ושות' מייצגים אך ורק את החברה בעסקה זו וכי ניתנה לי האפשרות להיות מיוצג על-ידי עורך-דין אחר בחוזה לרכישת הדירה שביני לבין החברה.

הסכמתי במפורש לכך ששרד עורכי-הדין נשיץ ברנדס, אמיר ושות' יבצע את רישום הבית המשותף וכן רישום הדירה על-שמי, ובהתאם לכך, הסכמתי להשתתף בחלק היחסי של ההוצאות המשפטיות והמנהליות הכרוכות ברישום הבית המשותף וברישום הדירה כאמור לעיל, ובכללן אגרות רישום.

הנני מאשר בזאת, כי החברה ועורכי הדין הודיעו לי, כי רכישת הדירה חייבת על פי דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין, בתשלום מס רכישה ובהצהרה בהתאם להוראות חוק צמצום השימוש במזומן התשע"ח-2018 (להלן: "חוק צמצום השימוש במזומן" או "החוק"). הנני מאשר כי ידוע לי כי חובת הדיווח והתשלום במועד חלה עלי ובאחריותי הבלעדית, ועלי לקבל יעוץ מעו"ד בעניין זה. בכל מקרה, החברה ו/או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים אותה לא יישאו בכל אחריות לכל תקלה בדיווח.

כמו כן הסכמתי במפורש כי למרות האמור לעיל עוה"ד יטפלו עבורי ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס. כמו כן ככל שתיערך שומה עצמית עבורי על ידי עוה"ד בקשר עם מס הרכישה, אני מאשר כי היא נערכה על פי בקשתי, וזאת לאחר שעורכי הדין הודיעו לי כי באפשרותי להכין את השומה בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכת השומה. הובהר לי שעורכי דין לא אחראים לביצוע השומה ולגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו ממני מס רכישה גבוה מהמצוין בשומה שהוכנה עבורי, ולא תהיה לי כל טענה כלפי עורכי הדין ו/או החברה בקשר עם כך.

הצהרה בהתאם להוראות חוק צמצום השימוש במזומן תבוצע על ידי, על פי בקשת עורכי הדין, בהתאם לנתונים שנמסרו על ידי. ככל שבמועד חתימת החוזה לא נמסרו נתונים מלאים, או שפרטי אמצעי התשלום אינם ידועים, הובהר לי כי באחריותי הבלעדית להגיש הצהרה בהתאם להוראות החוק והחברה ו/או עורכי הדין המייצגים אותה לא יבצעו מעקב ו/או יישאו בכל אחריות, לרבות אחריות להעדר הצהרה או הצהרה חלקית.

<p>(שם + חתימה)</p>	<p>(שם + חתימה)</p>	<p>תאריך</p>
---------------------	---------------------	--------------