

דירה: _____
מגרש: _____
בניין: _____



חוזה מכר – דירה במחיר מופחת

שנחתם ביום ____ בחודש _____ בשנת 2025

בין: **אבן את יסוד גבע בנימין שותפות מוגבלת שמספרה 540317252**
באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מרח' הירקון 3 בני ברק
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין: 1. _____
2. _____
מרחוב _____,
מייל: _____
טלפון נייד: _____
(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

והואיל: והמוכרת רשומה כבעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כמגרשים 275, 276, 277 ו-278 לפי תוכנית מפורטת מס' 240/2/14/3/1, המצויים בשכונה ב' ביישוב אדם – גבע בנימין, במרשם המינהל האזרחי, אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי (להלן: "הממונה"), בתיק שמספרו 70143424 א' (להלן: "המקרקעין");

והואיל: ובכוונת המוכרת להקים על המקרקעין (באמצעות הקבלן כהגדרתו להלן), פרויקט בניה רוויה למגורים המורכב מ-4 בניינים, בני 10 דירות כל אחד (להלן: "הפרויקט" או "יחידות הדירה" בהתאמה), כאשר בכל מגרש ייבנה בניין אחד (להלן: "הבניין");

והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהמוכרת יחידת דיור שתהיה חלק מהבניין, אשר פרטיה וכל המוצמד אליה מפורטים בנספח התנאים המיוחדים המצורף **כנספח א'** לחוזה זה (יחידת המגורים וכל המוצמד אליה ייקראו לעיל ולהלן: "הדירה"); והמוכרת מוכנה למכור לקונה את הדירה והכל באופן ובתנאים המפורטים בחוזה זה להלן על נספחיו לרבות **כנספח א'** לחוזה זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בחוזה הן לצורכי נוחות המעיין בלבד, לא יהיה להן ערך פרשני כלשהו והן לא ישמשו לפרשנות החוזה.
- 1.3. כל מקום בחוזה או בנספחיו שנוכח בחוזה, הכוונה גם לנספחיו.
- 1.4. בכל מקרה של דו משמעות ו/או אי התאמה ו/או סתירה בין הוראות הסכם זה על נספחיו לבין הוראות המכרז – תגברנה הוראות המכרז.
- 1.5. תנאי החוזה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו.
- 1.6. לכל המונחים המוגדרים בחוזה תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחי החוזה אלא אם הוגדרו אחרת במסגרת אחד הנספחים שאז יפורשו באותו נספח על פי הגדרתם בו.
- 1.7. תנאי חוזה זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו. הקונה רוכש את הדירה בהסתמך על האמור בחוזה. אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעת מפרסומים ומצגים שנעשו **מטעם המוכר** טרם כריתת חוזה זה ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 1.8. למונחים וההגדרות שלהן תהא בחוזה המשמעות שלצידם:

"הדירה"	כהגדרתה במבוא לחוזה זה ובנספח א'.
"הבניין"	כהגדרתו במבוא לחוזה זה.
"המגרש"	פרטי המגרש הנקוב תחת הגדרה זו בנספח התנאים המיוחדים, אשר עליו תיבנה הדירה (בכפוף להוראות חוזה זה).
"בנק הקונה"	מוסד פיננסי בישראל שייתן לקונה הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה והכל בכפוף להוראות סעיף 6 להלן.
"הבטוחה"	כל בטוחה שתמסור המוכרת לקונה מעת לעת על פי חוק הבטחת השקעות.
"הדואר המאומת"	האלקטרוני כתובת הדואר האלקטרוני המצוינת בראש החוזה, אלא אם כן הקונה ביקש מהמוכרת בכתב לעדכן את כתובת הדואר האלקטרוני ליצירת קשר עמו, שאז תשמש כתובת זו בלבד כדואר האלקטרוני מאומת.
"היתר הבנייה"	היתר הבנייה מכוחו ועל פיו ייבנה הדירה.
"המועצה"	מועצה מקומית מטה בנימין.
"הממונה" ו/או "מרשם הממונה"	המינהל האזרחי, אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.
"המפרט הטכני"	המפרט הטכני, המצ"ב כנספח ב'1 להסכם זה לפיו תיבנה הדירה.
"הרכוש המשותף"	כל אותם חלקים אשר יוגדרו במגרש כרכוש משותף והכל בכפוף להוראות חוזה זה וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

תאגיד בנקאי או מוסד פיננסי חוץ בנקאי בעל רישיון למתן אשראי ו/או גוף מבטח איתם התקשרה/תתקשר המוכרת בהסכם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט.	"הבנק המממן"
כל תכניות המתאר מכל סוג שהוא החלות על המקרקעין, לרבות תכנית מפורטת מס' 240/2/14/3/1.	"התוכניות החלות"
המוכרת, לרבות חברת בת שלה או חברה אחות או חברה קשורה לחברה, בתפקידה כמתחזק, כמובנו בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין (וזאת ככל שתמונה חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 13 להלן).	"חברת הניהול"
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.	"חוק המכר (דירות)"
צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.	"צו המכר"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	"חוק המכר (דירות) - הבטחת השקעות"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.	"חוק המקרקעין"
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.	"חוק מיסוי מקרקעין"
כמשמעותן בחוק המכר דירות.	"תקופת בדק ותקופת אחריות"
המועד בו תעמיד המוכרת את הדירה לרשותו של הקונה שיפורט בהודעת המוכרת לקונה כאמור בסעיף 8.5.1 שלהלן בכפוף להוראות חוזה זה.	"מועד המסירה"
המועד הנזכר בסעיף 2 לנספח א', התנאים המיוחדים.	"מועד המסירה המתוכנן"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
כל התשלומים, האגרות, ההיטלים, המיסים העירוניים או הממשלתיים או האחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה.	"תשלומי החובה"
קבלן בעל סיווג מתאים (או מספר קבלנים שאחד מהם יכול וישמש, בין היתר, כקבלן ראשי שיתאם את עבודת שאר הקבלנים), אשר ייבחר על ידי המוכרת ואשר יבנה את הדירה ואת הבניין, והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות חוזה זה.	"הקבלן"
עורכי הדין ממושרד אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM) עורכי דין.	"עוה"ד המוכרת"

1.9. הנספחים המצורפים לחוזה כחלק בלתי נפרד ממנו הם אלה המנויים להלן :

1.8.1 נספח א' - התנאים המיוחדים.

מפרט טכני (להלן: "המפרט").	-	נספח ב'1	1.8.2
תכניות מכר (להלן: "התוכניות" ו/או "תוכניות המכר").	-	נספח ב'2	1.8.3
נספח הבנק המלווה.	-	נספח ג'	1.8.4
יידוע הקונה בגין זכויותיו לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) - הבטחת השקעות.	-	נספח ד'	1.8.5
ייפוי כח בלתי חוזר לחתימת הקונה.	-	נספח ה'	1.8.6
נספח הוראות לאחר קבלת היתר בניה.	-	נספח ו'	1.8.7
תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.	-	נספח ז'	1.8.8
נספח הצמדת חנית נכה.	-	נספח ח'	1.8.9
תצהיר היעדר יחסים מיוחדים.	-	נספח ט'	1.8.10
כתב התחייבות משפר דיור.	-	נספח י'	1.8.12
כתב התחייבות חסר דירה.	-	נספח יא'	1.8.13

2. המכר

- 2.1. הקונה רוכש מהמוכרת והמוכרת מוכרת לקונה את הדירה, בתמורה הנקובה בנספח התנאים המיוחדים לחוזה זה והכל באופן ובתנאים המפורטים בחוזה זה, בנספחיו וכמתואר במפרט ובתוכניות המכר (נספחים ב'1 ו- ב'2).
- 2.2. למען חסר ספק מובהר בזאת כי התחייבויות המוכרת כלפי הקונה וזכויות הקונה נוגעות אך ורק לדירה ולחלקו היחסי ברכוש המשותף בבניין כמפורט בחוזה ואינן נוגעות לכל חלק אחר במגרש בהם יוותרו הזכויות בידי המוכרת או בידי מי שהמוכרת תעבירן לידיו.

3. הצהרות הצדדים

3.1. המוכרת מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

- 3.1.1. כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, המונעת את התקשרותה עם הקונה בחוזה זה ומילוי התחייבויותיה על-פיו, וכי נכון למועד חתימת החוזה לא ידוע לה על תביעה או הליך משפטי תלוי ועומד כנגדה או התראה על נקיטת הליך מעין זה, בקשר עם המקרקעין.
- 3.1.2. כי היא זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במקרקעין במרשמי הממונה.
- 3.1.3. כי היא תקים על המקרקעין, באמצעות הקבלן, את הפרויקט ובכלל זה את הדירה בהתאם לתכניות ולמפרט המצורפים כנספח ב'1 ו- ב'2 לחוזה זה.
- 3.1.4. כי נכון למועד חתימת חוזה זה, זכויותיה ביחס למקרקעין נקיות מכל עיקול, שיעבוד או כל זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכונות ו/או שעבודים לרבות התחייבות לרישום משכנתה אשר נרשמו ו/או יירשמו לטובת הבנק המממן, במרשמי הממונה, רשם החברות ו/או רשם המשכונות.

3.2. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 3.2.1. הקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ'חסר דיור' וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג להתקשר בחוזה זה.
- 3.2.2. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת חוזה זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, חוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
- 3.2.3. הודע לרוכש כי בכפוף לתנאי המכרז ואישור רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון ככל ונדרש, עשויים לחול שינויים בתוכניות של הפרויקט ולרבות שינויים בהיתר הבנייה המתחייבים לפרויקט ו/או לסביבתו ו/או למקרקעין סמוכים לפרויקט, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה עצמה ו/או כיוונה ו/או קומתה וביעוד הבניין

למגורים. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת תכנון.

3.2.4. הודע לקונה כי במסגרת הפרויקט ובסמוך לו, מוקמים בניינים ושטחים נוספים במקרקעין ובמגרש בנוסף לדירה ויכול ואלה יוקמו אף לאחר השלמת בנייתה של הדירה ומסירתה לידי הקונה. וידוע לו כי ייתכן וייגרמו מטרידים, רעשים, אי נוחות ממושכת ו/או שיבושי תנועה ו/או אי סדרים בשטחים הציבוריים הסמוכים לבניין וכל הפרעות שתיגרמנה כתוצאה מהשלמת בניית הפרויקט ו/או תיקונים שיבוצעו במסגרת בקשת הרוכשים ו/או הרשויות (לפי העניין) ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע אפשרות של שימוש סביר בדירה וכי קיימת דרך גישה סבירה לדירה. יובהר כי המוכר נדרש להשלים את מלוא עבודות בניית הפרויקט מועד מסירת החזקה בדירה. אין באמור כדי למנוע מהמוכר לבצע עבודות פיתוח ו/או עבודות לתיקון ליקויים בפרויקט לאחר מסירת החזקה בדירה.

3.2.5. כי עד למועד מסירת החזקה, לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לבניין או לדירה ו/או להניח בו חפצים ו/או חומרים - אלא באישור מיוחד, מראש ובכתב, של מנהל הפרויקט מטעם המוכרת, אשר יהיה רשאי לסרב לבקשה כאמור מטעמים סבירים למשל אך לא רק, מטעמי בטיחות, ביטוח ו/או שלמות אותם חפצים או חומרים.

3.2.6. כי ידוע לו כי הדירה נמכרת לו למטרת מגורים בלבד והקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה זו ובהתאם להוראות כל דין.

3.2.7. ידוע לקונה כי נכון ליום חתימת הסכם זה המקרקעין לרבות המגרש משועבדים לטובת אמפא קפיטל בע"מ ואיילון חברה לביטוח בע"מ בגין מימון רכישת המקרקעין על ידי המוכרת - מימון אשר ייפרע באמצעות הבנק המממן וזאת בהתאם להוראות הסכם הליווי (כהגדרתו להלן);

3.2.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.2.7 לעיל, ידוע לקונה כי המוכרת התקשרה ו/או תתקשר בהסכם למימון הקמת הפרויקט ומתן ערבויות לפי חוק המכר - הבטחת השקעות עם הבנק המממן (להלן: "**הסכם ליווי**"), וכי על המוכרת יהיה למלא אחר התנאים לליווי בנקאי של הפרויקט על פיו. כמקובל בפרויקטים דומים, על פי הסכם הליווי, ישועבדו המקרקעין והפרויקט לטובת הבנק המממן במשכנתה מדרגה ראשונה שאינה מוגבלת בסכום.

הקונה יחתום על המסמכים שיידרשו על ידי הבנק המממן כחלק מהתקשרות של המוכרת בהסכם ליווי ו/או לצורך שעבוד הזכויות של המוכרת במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המממן, לרבות על מסמך תיקון ו/או מסמך משלים לחוזה בנוסח שיידרש על ידי הבנק המממן ואושר על ידי חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון והכל כמקובל בליווי פרויקטים מסוג זה, והינו מתחייב לפעול על פיהם לצורך הנפקת ערבויות לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

3.2.9. ידוע לקונה כי המוכרת תהא רשאית בכל עת לרשום שעבודים ומשכנתאות לטובת הבנק המממן, בגין מימון שיועמד על ידו למוכרת בכפוף לנוסח מכתב ההחרגה ו/או מכתב ההחרגה המותנה ככל ויונפק לקונה.

3.2.10. לבקשת הקונה, המוכרת מתחייבת כי ככל שיווצרו וירשמו שעבודים ומשכנתאות לבנק המממן כאמור לאחר חתימת הסכם הליווי, הבנק המממן ימציא לידי הקונה מכתב בו יפורטו התנאים, אשר בהתקיימם, יאשר הבנק המממן כי במקרה של מימושם, לא יממש את השעבודים והמשכנתאות שירשמו לטובתו מהדירה, בנוסח הקבוע בחוק המכר דירות - הבטחת השקעות (להלן: "**מכתב ההחרגה המותנה**"). מובהר, כי זכויות הבנק המממן על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה, וזאת כל עוד לא שוחררה הדירה על ידי הבנק המממן מתחולת השעבודים והמשכנתאות בהתאם לתנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה, ככל שהוצא.

3.2.11. הובהר לרוכש 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 המוכרת 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 המוכרת, כי אז המוכרת מתחייבת כי תפעל לצורך ביצוע האמור במועד המוקדם האפשרי, ככל שהדבר תלוי במוכרת.

3.2.12. הודע לקונה שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע רישומה של הדירה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבניין, ולהלן ואין באפשרותה של המוכרת לקבוע מועד מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב שהקרקע עליה מוקם הפרויקט מצויה באיו"ש והזכויות יירשמו אצל הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה מוקם הבניין, והרישום יתבצע אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית והמעשית לכך. לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לרישום הזכויות בלשכה לרישום מקרקעין (אם וכאשר הדבר יתאפשר), כאמור בהסכם זה, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות הסכם זה והדין.

3.2.13. כי הואיל ונכון למועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר בניה, יחתום הקונה על נספח ו' שעניינו הוראות ספציפיות לאחר קבלת היתר ויפעל בהתאם להוראותיו.

3.2.14. כי הוא יודע ומסכים לכך כי המוכרת זכאית להשתמש ביתר היחידות בבניין ו/או בפרויקט ששווקו לשוק החופשי כ"בית לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים ו/או כמשרד מכירות. הקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הבתים לדוגמה" ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בדירה ולא תמנע ו/או תפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בדירה.

3.2.15. כי חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, בהסכם זה, משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות האחרות בבניין ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והדין, כפי שיהיו בעת רישומו של הבית המשותף (ככל ויירשם בית משותף כאמור). בחישוב החלק היחסי דלעיל, תהיה המוכרת רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, גגות וחצרות, חניות ומחסנים וכיו"ב שיוצמדו לדירות מסוימות ובתנאי כי קביעה זו תחול באופן שוויוני ביחס לכל בעלי הדירות באותו הבניין בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין.

3.2.16. כי ידוע לו שלא תתאפשר מכירת דירות בנפרד ממכירת הזכויות הנלוות להן, לרבות זכויות חכירה/חכירת משנה בחניות ו/או במחסנים, ככל שישנם.

3.2.17. הצדדים לא יתקינו ו/או לא ירשו ו/או לא יסכימו להתקנתה של אנטנה סלולארית בבניין ללא קבלת הסכמה של רוב בעלי הדירות בבניין וכמתחייב מהוראות הדין. התחייבות זו של הקונה תעמוד בתוקפה ללא הגבלה בזמן, אף לאחר העברת הדירה על שמו אצל הממונה ו/או רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין ורישום הבניין כבית משותף (ככל ויירשם בית משותף כאמור) ותהווה התחייבות לטובת צד שלישי, כאשר הצד השלישי הינם יתר בעלי הדירות בבניין ובפרויקט. המוכרת תהא רשאית, ככל שניתן, לכלול בתקנון הבית המשותף שירשם (אם יירשם) בקשר עם הדירה, הוראות האוסרות על התקנת אנטנות סלולאריות או כל מכשיר פולט קרינה אחר אלא אם התקבלו האישורים הנדרשים בדין.

3.2.18. כי הודע לוושהמוכרת תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין שילוט הנושא את שם הפרויקט ו/או המוכרת ו/או לוגו הפרויקט, כפי שיקבע על ידי המוכרת, על גבי חזית הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט ובמיקום שאינו שטחו של הרוכש, בגודל סביר ובלבד שאין בשילוט כאמור כדי להפריע לשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או ברכוש המשותף. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט כאמור בסעיף זה יחולו על המוכרת. סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט.

4. התמורה

- 4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת בעבור הדירה את **"תמורת הדירה"**, **"ההוצאות המשפטיות"** כהגדרתן בנספח התנאים המיוחדים (**נספח א'**) (להלן יחד: **"התמורה"**).
- 4.2. התמורה תשולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בנספח התנאים המיוחדים.
- 4.3. התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם: כל חבות במס בגין רכישת הזכויות במקרקעין ובכלל זה תשלום מס רכישה, תשלומים נוספים כאמור בסעיפים 15.1, 15.4 ו-15.5.
- 4.4. הקונה לא יהיה רשאי לדחות ו/או להקדים את מועד ביצוע התשלומים החלים עליו על פי נספח התנאים המיוחדים מהמועדים הנקובים שם, אלא בכפוף לקבלת הסכמת המוכרת, מראש ובכתב.
- 4.5. התמורה כוללת מע"מ בשיעור הקבוע בד"ן. ככל שישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם הרי ששיעורו של כל תשלום שיבוצע לאחר השינוי ישתנה בהתאם לשיעור המע"מ העדכני במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 4.6. מועדי התשלום הינם תנאי יסודי בחוזה זה, והפרתם, או איזה חלק מהם, תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

5. הבטחת כספי הקונה

- 5.1. הקונה ישלם את התשלומים המגיעים ממנו על פי חוזה זה על חשבון תמורת הדירה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אשר יזכו ישירות חשבון המתנהל על שם המוכרת בבנק המממן (להלן בהתאמה: **"חשבון הפרויקט"** ו- **"שוברי התשלום"** ו/או **"פנקס השוברים"**), למעט התשלום הראשון (אשר בכל מקרה לא יעלה על 7% מהתמורה), אשר ישולם לחשבון הנאמנות כמפורט בנספח התנאים המיוחדים.
- 5.2. הקונה מתחייב להעביר את העתק שוברי התשלום ששולמו על ידו, כשהם חתומים בחותמת הסניף בו בוצעו התשלומים, לפקס או לדוא"ל המוכרת על פי בחירתו שפרטיהם ימסרו לו על ידי המוכרת.
- 5.3. הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק המממן על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק.
- 5.4. הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום, ככל שאלו אינם מוטבעים על גבי שוברי התשלום. הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים אשר יוטבעו על גבי שוברי התשלום.
- 5.5. שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים. הודע לקונה שבמקרה ששוברי התשלום ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המממן), זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני (2) ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.
- 5.6. השימוש במונחים **"חשבון הפרויקט"** או **"שם הפרויקט"** בחוזה זה לעיל ולהלן ו/או בשוברי התשלום, נעשה לשם הנוחות בלבד, ואין ללמוד מעצם השימוש במונחים אלו ו/או מעצם הנפקתם של שוברי התשלום על ידי הבנק המממן ו/או הנפקת ערבויות בנקאיות לטובת הקונה על ידי הבנק המממן, על קיומו של **"ליווי פיננסי"** ו/או **"מימון לפרויקט בנייה"** ו/או **"ליווי פיננסי סגור"**.
- הקונה יחתום על אישורו בעניין זה לעיל בנוסח שיידרש על ידי הבנק המממן מיד עם דרישה ראשונה של המוכרת ויצורף לחוזה זה **כנספח ג'** וכחלק בלתי נפרד הימנו.
- 5.7. הוראות סעיף 5 זה (על סעיפי המשנה שלו) הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול ו/או שינוי ובחתימתו על חוזה זה, מאשר הקונה כי הינו מתחייב לפעול על פיהן.
- 5.8. ידוע לקונה, כי תשלום באמצעות שוברי התשלום מפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המממן להמציא לקונה, ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: **"הערבות"** ו/או **"ערבויות חוק המכר"**), על אותו סכום לטובת הקונה, למעט רכיב המע"מ, וזאת תוך 7 (שבעה) ימי עסקים מיום התשלום.
- 5.9. הודע לקונה כי לנוכח הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות - הבטחת השקעות, תשל"ה-1974 (להלן: **"התיקון לחוק"**), הסכום הנקוב בערבות אשר תונפק על ידי הבנק כאמור בסעיף 5.8 לעיל, לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש למוכרת על חשבון מחיר הדירה (להלן: **"רכיב המע"מ"**).
- בהתאם לתיקון לחוק הנ"ל, במקרה של מימוש הבטוחה עפ"י חוק המכר דירות - הבטחת השקעות, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לקונה ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק.

- 5.10. ידוע לקונה, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכרת, קרי: מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכרת באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים.
- 5.11. הודע לקונה כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו היא הכתובת המופיעה בראש חוזה זה לעיל, וכן מתחייב הקונה להודיע בכתב לבנק, על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בחוזה זה. היה מסיבה שתלויה בקונה יחול שינוי בפרטים המופיעים על גבי פנקס השוברים שנמסר לקונה, ינפיק הבנק לקונה פנקס שוברים חדש שיכלול את הפרטים המעודכנים, והקונה ישלם לבנק את העלות הכרוכה בהנפקת פנקס שוברים חדש כאמור.
- 5.12. לא יהיה בתשלום על פי שובר התשלום, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו לקבל ערבות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ו/או לא יהיה בהנפקת הערבות בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות ולזכויותיו על פי מכתב ההחרגה המותנה, ככל שהוצא על ידי הבנק.
- 5.13. מובהר, כי תשלומים שלא באמצעות שובר תשלום עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר – הבטחת השקעות וכן לגרום לכך כי הדירה לא יוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק המממן.
- 5.14. עמלות הבנק בגין הוצאת הבטוחה על פי חוק המכר - הבטחת השקעות ישולמו על ידי המוכרת. מובהר כי אם הקונה לא יחזיר למוכר את הבטוחה, אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים לביטולה אשר קבועים בחוק המכר הבטחת השקעות (ואף לאחר שהמוכרת פנתה אליו בבקשה כי ישיב את הבטוחה והוא לא ביצע זאת), או במקרה שהקונה יעכב או ימנע את השלמת הדירה ו/או מסירת החזקה בדירה לידיו על אף שהדירה ראויה למגורים ונבנתה בהתאם להוראות הסכם זה, כי אז יישא הקונה בכל הוצאות עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או האיחור כאמור.
- 5.15. ידוע לקונה, כי לא ניתן להסב את הערבות לצד שלישי כלשהו (לרבות בנקים למשכנתאות), ואולם, בכפוף לקבלת אישור הבנק המממן, יהא הקונה רשאי ליתן לבנק המממן הוראה בלתי חוזרת לשלם, תחילה, מתוך סכומי הערבות, בנסיבות של מימושה, סכומים שיקבעו לבנק הקונה והכל בהתאם להנחיות הבנק המממן באותה עת ונהליו.
- 5.16. מובהר כי לבנק המממן אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי המוכרת ו/או כלפי הקונה בקשר לבניין ו/או לדירה ו/או למגרש ולחוזה זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אין לבנק המממן כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הדירה וכי ההתקשרות שבין המוכרת לבין הבנק המממן אינה בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ג' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.
- 5.17. לקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות או תביעות מכל סוג שהוא כלפי הבנק המממן, למעט זכויותיו על פי הבטוחה.
- 5.18. ידוע לקונה כי לאחר התקשרות המוכרת עם הבנק המממן בהסכם ליווי, העתק מחוזה זה יימסר לבנק המממן.
- 5.19. ידוע לקונה כי נכון למועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי עם הבנק המממן. הקונה ישתף פעולה עם המוכרת ובכלל זה יחתום על מסמך שיידרש על ידי הבנק המממן כמקובל בפרויקט מסוג זה ובנוסף שאושר על ידי חברת הבקרה הפועלת מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- 5.20. המוכרת תהא רשאית לשנות ו/או להחליף בכל עת אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, את הבטוחה, אשר ניתנה על ידיה לקונה על פי חוזה זה, בבטוחה אחרת בהתאם להוראות חוק המכר - הבטחת השקעות. על אף האמור, עד למועד מסירת החזקה בדירה הערבות החלופית תהא ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח וזאת בהתאם להוראות המכר. עם יצירת הבטוחה החלופית ומסירתה לקונה, תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הקונה או בכל פעולה אחרת והקונה ישיב למוכרת את הבטוחה המקורית לפי דרישתה הראשונה ככל וניתן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לשתף פעולה עם המוכרת לצורך זה ובכלל זה לחתום על מסמך דרוש ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך החלפת הבטוחה כאמור.

- 5.21. המוכרת תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף את הבנק המממן, לפי העניין, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשיב לבנק המממן - את שוברי התשלום ואת הבטוחה שקיבל וזאת בתמורה להמצאת בטוחה הולמת בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות מהבנק החדש עימו התקשרה המוכרת.
- 5.22. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר במפורש כי בהתקיים הנסיבות המפורטות **בנספח ד'**, תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה בטלה ומבוטלת ומשוללת כל תוקף, ללא צורך בהסכמת הקונה או באישורו.
- 5.23. כל עוד הבטוחה בתוקף, הקונה מתחייב שלא לגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או אצל הממונה בקשר עם חוזה זה. רשם הקונה הערת אזהרה למרות האמור, תהיה המוכרת רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח למחיקת אותה הערה.
- 5.24. סכומי הערבות יוצמדו בהתאם לתנאי ההצמדה כמפורט **בנספח א'**.
- 5.25. הקונה מתחייב להפקיד במועד המסירה את הערבויות שהוצאו לו בידי עוה"ד המוכרת בנאמנות, אשר ישיבן למוכר ו/או לבנק המממן עם התקיימות התנאים בחוק המכר - הבטחת השקעות המתירים למוכרת לבטל את הבטוחה האמורה.
- 5.26. הייתה הבטוחה הנמסרת לקונה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח יחולו גם הוראות אלה :
- 5.26.1. הקונה נדרש לקרוא בעיון את הוראות הבטוחה.
- 5.26.2. הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר לבנק המממן את כל זכויותיו על פי החוזה, בכל מקרה שהבנק המממן ישלם את מלוא הסכום המגיע לקונה על פי הבטוחה.
- 5.26.3. כל שינוי מהותי או ביטול של החוזה מותנה בקבלת הסכמתו של הבנק המממן בכתב. שינוי שיבוצע בניגוד להוראות סעיף זה לא יחייב את הבנק המממן.
- 5.27. הובהרו לקונה זכויותיו על פי חוק המכר - הבטחת השקעות, כאמור וכמפורט **בנספח ד'** המצורף לחוזה זה.

6. מימון רכישת הדירה על ידי הקונה

- 6.1. האחריות הבלעדית למימון תמורת הדירה מוטלת על הקונה. מוסכם בזאת, כי אי קבלת מימון, מכל סיבה שהיא, לא תשמש צידוק לאיחור בביצוע איזה מהתשלומים במועדים הנקובים בהסכם זה.
- 6.2. לבקשת הקונה בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 6.5 זה על תתי סעיפיו ובלבד כי הקונה אינו מצוי בהפרה יסודית של הוראות חוזה זה - תחתום המוכרת על התחייבות לרישום משכנתה על זכויות הקונה בדירה לכשתירשמה, לטובת בנק, אשר יעמיד לרשות הקונה הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה (להלן: "**בנק הקונה**"), ובלבד כי נוסח ההתחייבות יהיה נוסח שיהיה כמקובל בבנקים בישראל.
- 6.3. מובהר כי בכל מקרה עד לתשלום מלוא תמורת הדירה, יכלול נוסח ההתחייבות סעיף לפיו מותנית ההתחייבות לרישום משכנתה בהעברת מלוא סכום הלוואה ישירות למוכרת על חשבון תמורת הדירה באמצעות שוברי התשלום בהתאם למועדים והסכומים הנקובים בנספח א' להסכם זה.
- 6.4. ביקש הקונה לקבל מהמוכרת התחייבות לרישום משכנתה כאמור לעיל, ימלא הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא למוכרת את המסמכים והאישורים המפורטים להלן :
- 6.4.1. אישור מבנק הקונה, כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר למוכרת (לחשבון הפרויקט) את מלוא כספי הלוואה על חשבון תמורת הדירה וכי יפעל בהתאם.
- 6.4.2. לפחות 100,000 ₪ מתמורת הדירה שולמו מהון עצמי של הרוכש ושלא באמצעות שעבוד זכויות כלשהן, בדירה והכל בכפוף להוראות בנק ישראל המתעדכנות מעת לעת.
- 6.5. נתנה המוכרת התחייבות לרישום משכנתה לבנק הקונה, הרי שהקונה מוסר בזאת למוכרת ולבנק הקונה הוראות בלתי חוזרות כדלקמן :
- 6.5.1. לבצע את רישום הזכויות על שם הקונה בדירה במרשמי הממונה ו/או רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין - רק אם באותו מעמד תירשם משכנתה לטובת בנק הקונה בסכום הנקוב בהתחייבות לרישום משכנתה וכל עוד לא ניתן לרישום משכנתה לטובת בנק הקונה - יידחה גם ביצוע הרישום

כאמור. עיכוב בביצוע רישום הזכויות הנובע מהאמור לא יימנה במניין התקופות לביצוע רישום הזכויות כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן.

6.5.2. היה והקונה יבקש מהמוכרת למסור התחייבות לרישום משכנתה ליותר מבנק אחד, הרי שהאחריות להסדר בין הבנקים של הקונה בקשר לסדרי העדיפויות בין המשכנתאות תחול על הקונה בלבד והוא מתחייב כי בכל מקרה כזה ידאג לקבל את הסכמת כל הבנקים מטעמו למתן כל הלוואה נוספת. נמנע הקונה מלהביא את הסכמת כל הבנקים מטעמו, המוכרת תסרב לתת התחייבות נוספת.

6.6. על אף האמור בסעיף 6.4.2 לעיל - ככל שמדובר בגרירת משכנתה להבטחת הלוואה שניתנה בקשר לנכס אחר (להלן: "**הלוואת הגרירה**") - הרי שתנאי להסכמת המוכרת למתן התחייבות כאמור יהא שהקונה שילם למוכרת לפחות 100,000 ₪ מהתמורה והכל בהתאם להוראות בנק ישראל, בתוספת סכום הלוואת הגרירה, והכל מהוון עצמי, קודם לחתימת המוכרת על התחייבות כאמור.

6.7. במקרה שהקונה יבקש לקבל מהמוכרת התחייבות לרישום משכנתה לטובת מוסד כספי שיעמיד לרשותו הלוואה לאחר תשלום מלוא התמורה ומסירת הדירה לקונה ועד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תחתום המוכרת על מסמכי התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הכספי כאמור, בנוסח המקובל אצל המוכרת והמוסד הכספי, בכפוף לכך שלא תחול על המוכרת אחריות ו/או התחייבות בקשר עם ההלוואה ופירעונה ו/או בקשר עם התחייבות להשבת סכום ההלוואה למוסד הכספי.

6.8. למען הסר ספק, מובהר כי לא תירשם הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה, אלא בד בבד לרישום הזכויות ע"ש הקונה או הערת אזהרה לטובתו, ככל שתירשם ובמועד שתירשם (והכל בהתאם לאפשרות המוכרת לרישום זכויות הקונה אצל הממונה/רמ"י/לשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לנהלים הקיימים אצלם במועד הרישום). האמור יפורט במפורש במסמכי ההתחייבות לרישום משכנתה ויאושר על ידי בנק הקונה.

6.9. מילא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום המוכרת על מסמכי התחייבות לרישום משכנתה המוגבלת בסכום התואם את האמור לעיל לטובת בנק הקונה בנוסח המקובל אצל המוכרת ובנק הקונה ובכפוף לעדיפות השעבודים שירשמו לטובת הבנק המממן. ככל שתתבקש התחייבות לרישום משכנתה ללא הגבלה בסכום - התחייבות המוכרת תותנה, בנוסף, בתשלום מלוא התמורה.

6.10. מילא הקונה אחר ההוראות הקבועות בסעיפים 6.4 לעיל, המוכרת תעביר את התייחסותה למסמכי בנק הקונה בתוך 5 ימי עסקים ממועד המצאת המסמכים לעיונה. לאחר שהוסכם נוסח מסמכי הבנק על ידי עוה"ד של המוכרת והמוסד הכספי, תחתום המוכרת על מסמכי בנק הקונה בתוך 2 ימי עסקים נוספים ובלבד כי הקונה השלים את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם (לרבות סעיף 6 זה) עד לאותו המועד.

7. הבנייה

7.1. המוכרת מתחייבת לבנות את הדירה (באמצעות 'הקבלן'), בהתאם למפרט ולתוכניות (**נספחים 1 ו-2**) לחוזה זה, על פי היתר בניה שיתקבל, סטיות בבניית הדירה לעומת המפרט המותרות עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 בנוסחו כיום (להלן: "**חוק המכר**"), לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ולא יזכו את הקונה בכל סעד.

במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הפרויקט ו/או הדירה בין המפרט לבין התוכניות, יגבר התיאור המופיע במפרט.

7.2. ידוע לקונה כי המוכרת מסרה ו/או תמסור את ביצוע בניית הפרויקט והדירה לקבלן, בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות על פי חוזה זה, אשר יתחייב לבנות את הדירה בהתאם למפרט ולתוכניות המכר ובלבד שהמוכרת תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה לפי הסכם זה וכי לא יפגעו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה.

7.3. המוכרת תהא רשאית לבנות את הפרויקט ברציפות ו/או בשלבים, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר, ובלבד כי העבודות הפרויקט במלואן ישולמו עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה. הודע לקונה כי יכול ויהיה מטרד ו/או רעש ו/או הפסקות חשמל ו/או הפסקות מים ו/או תנועה של עובדים ו/או כל עניין אחר שמקורו במשך תקופת

בניית הפרויקט ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע אפשרות של שימוש סביר בדירה וכי קיימת דרך גישה סבירה לדירה.

7.4. במקרה שהמוכרת נתנה לקונה אפשרות לבחור את הפריטים שיוקנו בדירה מתוך כמה חלופות, אשר היא העמידה לרשותו - מתחייב הקונה למסור למוכרת הודעה בכתב בו יפורטו הפריטים שבחר וזאת לא יאוחר מהמועד הקבוע להזמנת השינויים הנקוב בסעיף 3 לנספח התנאים המיוחדים. לא מסר הקונה הודעה כאמור, המוכרת תשלח הודעה נוספת בת 7 ימים לבחור. לא בחר הקונה גם במועד זה, תבחר המוכרת את הפריטים עבור הקונה ובלבד שהתריעה בפניו כי תפעל כאמור בהודעתה.

7.5. המוכרת תהיה רשאית להמשיך בביצוע הפיתוח בתחום המקרקעין ו/או בתחום המגרש, עד שישה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לקונה ובלבד שלא יהא בכך כדי למנוע אפשרות של שימוש סביר למגורים בדירה וכן בתנאי כי קיימת דרך גישה סבירה לדירה. עבודות כאמור, ככל והן תלויות בחברה יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

7.6. למוכרת הזכות לבנות את הפרויקט (באמצעות הקבלן), לפי שיקול דעתה הסביר, והקונה מתחייב לא להתנגד בקשר לבנייה של כל חלק מהפרויקט, על כל שלביו, ובלבד שהדירה ייבנה על פי הוראות חוזה זה והמכרז. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת תכנון.

7.7. המוכרת תהיה רשאית להקים בפרויקט, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, לפי שיקול דעתה הסביר, תחנת טרנספורמציה ומתקנים אחרים עבור חברת חשמל. התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר ושימוש כמקובל במקרים כאלה (לרבות בתקנון הבית המשותף). במקרה של הקמת תחנה כזו כאמור, הרוכש מתחייב שלא להפריע או להתנגד יובהר כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, יפורטו במפרט המכר וכי ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט המכר, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי הדין.

7.8. למוכרת הזכות בכל עת על פי שיקול דעתה הסביר להסדיר בשטחי המקרקעין, המגרש ובסביבת הבניין חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל, לרבות באמצעות רישום זיקות הנאה, בהתאם להוראות המכרז ו/או לתב"ע ו/או לכל תכנית בניין ערים, שתחול אותו זמן על המקרקעין, ובלבד שהדירה ייבנה לפי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין.

"בכל עת" - לצרכי חוזה זה - לרבות גם לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום הזכויות על שמו במרשם הממונה ו/או רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין, לפי העניין.

7.9. המוכרת תהיה רשאית, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך המגרש, הדירה והבניין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - מתקנים ומערכות כגון צנרת מים, הסקה, ביוב, ניקוז, גז, מְכָלִי גז, צוברי גז, כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ותקשורת - וזאת בין אם הם משמשים את הדירה לבדו ובין אם הם משמשים את היחידות האחרות בבניין ו/או את יתר חלקי הפרויקט. הקונה יאפשר למוכרת, לרשויות, להיכנס למגרש ובהיעדר ברירה אחרת - ובתיאום מראש עם הקונה - גם לדירה, ולהוציא לפועל את העבודות אשר תידרשנה לצורך זה, ובלבד שהמוכרת תפעל כמיטב יכולתה, בהתחשב בנסיבות, על מנת שההפרעה תהיה מעטה ככל הניתן, ושהדבר לא יפריע לשימוש הסביר של הקונה בדירה ובדרכי הגישה אליו, ושלאחר ביצוע ההעברה תשיב את המצב בדירה לקדמותו.

7.10. הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע למהלך בניית הדירה, הבניין והפרויקט ובכלל זאת לא להתנגד לפעולות שהמוכרת זכאית לעשותן על פי הוראות חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת תכנון.

7.11. הקונה מתחייב שלא לבצע עבודות בדירה ולא להיכנס לדירה ולא להתקין בדירה כל אביזר או פרט בכל עת קודם למסירת הדירה לידי אלא בתיאום מראש ובכתב עם המוכרת.

הואיל וביקור הקונה בדירה קודם למועד המסירה כרוך בסיכון בטיחותי ובהפרעה לסדרי העבודה, הקונה מתחייב שלא לבקר בשטח המקרקעין, המגרש והדירה בטרם תימסר לו החזקה בדירה אלא בתיאום מראש ובכתב עם המוכרת. מובהר כי אם לא ימלא הקונה אחר הוראות סעיף זה יהיה הקונה אחראי לכל נזק שייגרם לו, למוכרת ולכל צד שלישי.

7.12. למוכרת הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר לכל מטרה שהיא, כל יחידת דיור בפרויקט, או חלק מהן, או איזה זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאים שיראו לה, בכפוף להוראות המכרז ומשרד הבינוי והשיכון ובלבד שמטרת השכירות עולה בקנה אחד עם הוראות התב"ע.

7.13. ככל ובמפרט הטכני ו/או בתכניות הדירה ו/או בהיתר הבניה ו/או בתב"ע ו/או בהוראות המכרז לא פורטו פרטי עבודות הפיתוח, ובכלל זה מיקומן, גודלן, צורתן, החומרים בהם יעשה שימוש וכיו"ב – יקבעו אלה על ידי המוכרת, על פי שיקול דעתה הסביר בשים לב לדרישת הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

7.14. ידוע לקונה כי לצרכים אחרים כגון ארנונה ורישום, נערך חישוב שטח הדירה באופן שונה מהמפורט במפרט הטכני ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכרת בקשר לכך. שטח הדירה, שטחי הצמדות הדירה (חניה/ות), גינה וכיו"ב, הינם כמפורט במפרט הטכני. שטחים אלו מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו המכר.

8. השלמה ומסירת חזקה

8.1. המוכרת מתחייבת כי עד למועד הנזכר בסעיף 2.1 לנספח א', ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה, במלואן ובמועדן לרבות התחייבויותיו כמפורט בסעיפים 8.3 ו-15.5, תימסר הדירה לחזקתו של הקונה, כשהיא ראויה למגורים וכשבנייתה הסתיימה בהתאם להיתר בניה, לאחר קבלת טופס 4, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כאשר הדירה מחובר לרשתות הביוב, מים וחשמל וכשהיא נקייה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתה או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתה שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתה שנרשמה על פי בקשה הרוכש.

8.2. סמוך למועד השלמת הדירה, תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, בה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת ושלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממועד משלוח ההודעה (להלן: "הודעת מסירה").

8.3. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח המוכרת לקונה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת החזקה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממועד משלוח ההודעה זו. הקונה יהא זכאי לקבל את החזקה בדירה בכפוף להתקיימות התנאים הבאים במצטבר: (1) מלוא תמורת הדירה (כהגדרתה בנספח התנאים המיוחדים) נפרעה בידי המוכרת בחשבון הפרויקט; (2) הקונה המציא אסמכתאות על תשלום כל המיסים והתשלומים האחרים, הנזכרים בסעיף 15.5 להלן, אשר מועד תשלומם חל בטרם מועד המסירה; (3) הקונה הפקיד בידי עו"ד המוכרת בנאמנות את הערבויות;)

8.4. המוכרת תפנה לבנק המממן לקבלת מכתב החרגה לא מותנה (לפיו, במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו, לא ימומש השעבוד ביחס לדירה וחלקו במגרש והבנק המממן לא יידרש לשלם כספים בגין הערבויות), מכתב ההחרגה יומצא לידי הקונה תוך 30 יום ממועד מסירת החזקה בדירה ובכפוף להתקיימות התנאים שלהלן: (1) מלוא תמורת הדירה נפרעה בחשבון הפרויקט; (2) בניית הדירה הושלמה ונמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) עו"ד המשמש כנאמן מטעם הצדדים קיבל לידי בנאמנות את מלוא הערבויות שהופקו על ידי הבנק המממן לקונה בקשר עם רכישת הדירה; ו- (4) הקונה חתם על אישור לבנק המממן, נספח ג' לחוזה זה ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק כתנאי לביטול הערבויות בהתאם לנהלי הבנק באותה עת. עם התקיימות התנאים המפורטים לעיל, כל הבטוחות שניתנו לקונה על ידי הבנק המלווה יהיו בטלות ומבוטלות.

8.5. תהליך המסירה:

8.5.1. המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב (להלן: "הודעת הזימון למסירה"), בה יצוין מועד המסירה, שלא יהיה מוקדם מ-21 ימים מיום משלוח ההודעה ותזמין לקבל את הדירה לרשותו. מועד זה ייחשב לכל דבר ועניין - כמועד המסירה (להלן: "מועד המסירה").

8.5.2. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה אחר כל ההתחייבויות שונות לו למלא על פי החוזה עד למועד המסירה.

8.5.3. הקונה יקבל לחזקתו את הדירה במועד המסירה בתנאי כי אין בה ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה וזאת במועד שתואם מולו כאמור בסעיף 8.2 לעיל.

8.5.4. הקונה ו/או מי מטעמו בכפוף להצגת ייפוי כוח מתחייב להיות נוכח בדירה במועד המסירה שתואם מולו, לבדוק את הדירה ולקבל את החזקה בה לרשותו בתנאי כי אין בה ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ושתהינה דרכי גישה נוחות ובטוחות לדירה והצמדותיה ושכל מערכותיה פעולות ותקינות.

8.6. המוכרת תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה כך שיחול לפני מועד המסירה המתוכנן, כהגדרתו להלן, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפי מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

8.7. לא הופיע הקונה במועד המסירה כפי שתואם מולו ולא הופיע במועד המסירה הנוסף כאמור בסעיף 8.3 לעיל או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בחוזה, הרי שמבלי לפגוע בזכות המוכרת לראות במחדל כאמור הפרת חוזה ומבלי לגרוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, יראו את המועד הנקוב בהודעת הזימון למסירה כמועד המסירה לכל דבר ועניין, בין לצורך דין ובין לצורך החוזה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יחולו ההוראות שלהלן:

8.7.1. המוכרת תהיה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה, הן לעניין מניין תקופת הבדק והן לעניין תשלומים החלים על הדירה, והקונה יהיה חייב בכל התשלומים שעל פי דין או על פי החוזה חל תשלומם על הקונה ו/או על מחזיק ו/או על בעלים של הדירה ממועד המסירה ואילך, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל תשלומים לפי סעיף 15 להלן. מובהר כי עד להשלמת התחייבויותיו, לקונה לא תוקנה כל חזקה בדירה.

8.7.2. המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה לכל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה ו/או לציוד המצוי ו/או המותקן בדירה שייגרם לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד ו/או עקב היעדר טיפול ובלבד שהוכח על ידי המוכרת כי הליקוי ו/או הפגם כאמור נגרמו בפועל עקב אי קבלת החזקה במועד והכל בכפוף להוראות כל דין. ואולם במקרה בו לא קיבל הקונה את הדירה במועד המסירה תהיה רשאית המוכרת לחייב את הקונה בהוצאות השמירה על הנכס ובמקרה כזה בין אם המוכרת חייבה את הקונה או אם לאו - יובהר כי אין באמור כדי לפטור את המוכרת מאחריותה כ-"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967.

8.7.3. הקונה ישפה את המוכרת בגין כל הוצאה סבירה שתיגרם לה בשל אי מסירת הדירה במועד המסירה, לרבות בשל מסירתה במועד אחר בכפוף להצגת אסמכתאות בקשר עם כך ובתנאי שניתנה לקונה הזדמנות להתגונן מפני הדרישה כאמור.

פרוטוקול מסירה:

8.8. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה ייערך על ידי החברה פרוטוקול, אשר ייחתם על ידי הצדדים, ובו יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התקבלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

- 8.10. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן כאמור ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.11. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 8.12. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 8.13. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 8.10, 8.11, ו- 8.12 בפרוטוקול המסירה.
- 8.13.1. חתימת הקונה על הפרוטוקול הנ"ל הינה תנאי מוקדם ויסודי למסירת הדירה לידי.
- 8.13.2. הערות הקונה דלעיל לא יחשבו כהודאת המוכרת בנכונות הערות אלה של הקונה.
- 8.14. ליקויים ו/או אי התאמות, אשר הוכרו על ידי המוכרת, תפעל המוכרת לתיקונם בהתאם לפרוטוקול וזאת בהתאם להוראות חוק המכר ובהתאם למהות הליקוי.
- 8.15. סרב הקונה לחתום על הפרוטוקול על אף שאין ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה, לא יהא בכך כדי לגרוע מתוקפו של הפרוטוקול ובמקרה כזה, תהיה רשאית המוכרת לראות את הדירה כנמסרה לקונה במועד שנקבע לעריכת הפרוטוקול ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 8.7 לעיל.
- 8.16. הקונה יקבל את החזקה בדירה, גם אם ימצאו בדירה ליקויים, ובלבד שאין באלה כדי למנוע שימוש הסביר של הקונה בדירה. יתרת הליקויים, יתוקנו על ידי המוכרת ו/או הקבלן תוך זמן סביר לאחר מועד המסירה.
- 8.17. קבלת מפתחות הדירה על ידי הקונה תהווה ראיה לכאורה לכך, כי הקונה קיבל את הדירה לידי שאין בה ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה.

מסירת רכוש משותף ונציגות זמנית

- 8.18. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן, המוכרת תהא זכאית למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידי שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"). הקונה מסכים כי אותו מקבלי הרכוש המשותף יהיה מוסמך מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכושו המשותף.
- 8.19. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, כאמור, יפעל מקבלי הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי הדירות בבניין, וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.
- 8.20. המוכרת לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בדירה ו/או בבניין ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מלוי הוראות החברה ו/או מי מטעמה ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות נציגות הבית המשותף, לא יהיה רשאי לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל אלא בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

9. איחור במסירה

- 9.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 9.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאיין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח 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 בכוח 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 שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס,

יידחה מועד המסירה בתקופות הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

9.3. הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופות הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

9.4. ייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

9.5. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר הספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

9.6. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, 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 יהא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, תודיע על כך החברה בהודעה נפרדת עם היוודע לו הנתונים הנ"ל.

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

9.8. במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת ה- 60 ימים המנויה בסעיף 9.1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

פיצוי בשל איחור במסירה:

9.9. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו 30 ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "**מועד המסירה החוזי**"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

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

9.9.2. 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.

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

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

9.10. המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסמכת הרוכש.

10. אחריות לאי התאמות ותיקון

- 10.1. המוכרת תהא אחראית לתקן ליקויים בדירה רק ככל שהינם אי התאמות (כהגדרתן בחוק המכר דירות) וזאת בכפוף לכל הוראה אחרת על פי חוזה זה ו/או על פי חוק המכר דירות ו/או על פי כל דין אחר המטילה התחייבות על הקונה ו/או המקנה זכויות למוכרת ו/או הקובעת תנאים לאחריות המוכרת. שום הוראה מהוראות סעיף 10 זה לעיל ולהלן או הוראה אחרת בחוזה לא תתפרש כמרחיבה את אחריות המוכרת ביחס לקבוע בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות או כמטילה עליה חובות מעבר לקבוע בדין כופה. מונחים "תקופת בדק" ו-"תקופת אחריות" בחוזה זה יפורשו כהגדרתם בחוק המכר דירות.
- 10.2. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה אשר תתגלה בדירה לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון (והבניה) בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה ושהחובה לתקנם חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר דירות כהגדרתו לעיל (להלן: "אי התאמה" ו/או "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.
- 10.3. התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנית בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.4. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי ההתאמה כאמור, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתם במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.
- 10.5. הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבל/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות.
- 10.6. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן החברה את הנזק ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.7. החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניין הבנין ו/או מספקים של סחורות ו/או 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 כאמור לעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו 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 בהסכם זה ובהתאם

להוראות כל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.8. בכפוף להוראות חוק המכר, החברה אינה אחראית על תיקונים ו/או תוספות ו/או שיפוצים ו/או גריעות שייעשו על ידי בעלי מקצוע אחרים או כל גורם אחר מטעם הקונה בקשר עם הליקויים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחיוב החברה בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר ובהם בלבד או לגרוע מאחריות החברה על פי הוראות החוק.

10.9. הגבלת אחריות המוכרת:

10.9.1. אחריות המוכרת דלעיל לא תחול לגבי פגמים שיתהוו בדירה עקב שימוש בלתי סביר על ידי הקונה או עקב שינויים או עבודות נוספות שהוזמן הקונה, או לגבי פגמים שיתהוו בתוספות ובשינויים עצמם, אשר הוזמנו על ידי הקונה ואשר כוללים חומרים ואביזרים שאינם כלולים במפרט (נספח ב'), למעט אם השינויים ו/או התוספות כאמור לעיל, בוצעו על ידי המוכרת.

10.9.2. בכפוף להוראות חוק המכר, אחריות המוכרת לא תחול גם על כל אביזר או מתקן, שלא הותקנו או נבנו על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, או לכל שינוי או תיקון, שנעשה בדירה שלא על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה.

10.9.3. החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים משימוש בלתי סביר בדירה אשר אינו תואם את הוראות התחזוקה שנמסרו לקונה, ובלבד שהוכח ע"י המוכרת כי הליקוי ו/או הנזק נגרמו בפועל כתוצאה מכך ובכפוף להוראות כל דין.

10.9.4. המוכרת לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שמקורה שמעשה או במחדל של הקונה ו/או מי מטעמו, ובכלל זה אי התאמות שינבעו מביצוע עבודות בדירה על ידי הקונה ו/או מי מטעמו.

10.10. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי:

10.10.1. התחייבותה של המוכרת לבצע (בעצמה ו/או באמצעות הקבלן מטעמה) תיקונים הינה על פי הוראות חוק המכר דירות והדין בלבד.

10.10.2. המוכרת לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין כל ליקוי או נזק בדירה, אשר נגרמו בשל מעשה או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו עקב תפעול ואחזקה בלתי נכונים במתקנים ובאביזרים בדירה ובלבד כי הוכח על ידי החברה כי הנזק כאמור נגרם עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו. האמור בסעיף זה כפוף לאמור בסעיף 4 לחוק המכר דירות.

10.11. הקונה יאפשר למוכרת (בעצמה ו/או באמצעות הקבלן), להיכנס לדירה בכל זמן סביר לאחר קבלת הודעה ובתאום מראש, לשם בדיקת אי ההתאמה בדירה ולאפשר למוכרת ו/או מי מטעמה את ביצוע התיקונים בדירה, אף אם התיקונים נוגעים ליתר היחידות בבניין ונדרש ביצועם מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. המוכרת מתחייבת להשיב את המצב בדירת הקונה לקדמותו לאחר ביצוע כל תיקון.

10.12. מובהר כי אם הקונה לא יאפשר למוכרת ו/או מי מטעמה את ביצוע התיקונים תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בדירת הרוכש וזאת עד למועד שבו הרוכש יאפשר את ביצוע התיקונים בדירתו ובלבד שיהיה זה בתוך תקופות הבדק ו/או תקופות האחריות בהתאם להוראות חוק המכר. האמור לעיל לא יגרע מהתחייבותו של הקונה לאפשר ביצוע תיקונים, שנוגעים ליחידות אחרות בבניין ואשר ביצועם נדרש מתוך הדירה או הקירות החיצוניים שלה.

10.13. הודע לקונה שתיקון הליקויים - כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה - עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים וכדומה. המוכרת מתחייבת לנקוט את כל הצעדים על מנת להפחית למינימום את אי הנוחות הנגרמת, ככל ונגרמת ולהחזיר את המצב לקדמותו ככל הניתן.

11. שינויים ותוספות בדירה

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 לבקש שדרוג ו/או לוותר על פריטים הכוללים במפרט המכר המצ"ב כנספח ב' להסכם זה, כנגד קבלת זיכוי כספי, וזאת החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר מועד מסירת החזקה, יעשו על ידי הרוכש בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, וזאת על חשבונו ועל אחריותו בכפוף להוראות כל דין.

12. בית משותף ורישום

12.1. המוכרת מתחייבת כי תבצע את כל הפעולות הדרושות ותקיים את החיובים המוטלים עליה בהתאם להסכם 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 הרוכש על פי הסכם זה ועל פי הוראות המכרז (להלן: "הרישום").

12.2. הובהר לרוכש 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 המוכרת 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 המוכרת, כי אז המוכרת מתחייבת כי תפעל לצורך ביצוע האמור במועד המוקדם האפשרי, ככל שהדבר תלוי במוכרת.

12.3. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלציה או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש ובכפוף להשלמת כל הבניינים בפרויקט, לפי המאוחר מבניהם ולגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה, על שמו של הרוכש, 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 הרוכש, לפי המאוחר מבניהם.

12.4. בחישוב תקופות הרישום האמורות לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.

12.5. במידה והפרצלציה על פי התב"ע תירשם בלשכת רישום המקרקעין, ועל פי היתר הבניה בחלקה בנויה המוכרת תגרום לכך שהבניין (בנפרד או ביחד עם בתים נוספים שייבנו על הקרקע, אם בכלל) יירשם כבית משותף ו/או בכל דרך אחרת שתבטיח זכויותיו של הקונה בדירה.

12.6. במידה והדירה תירשם עם יחידות דיור נוספות כבית משותף אחד, לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף. "יחסי" בסעיף זה, פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה כולל המחסן הצמוד לה אם צמוד לשטח הרצפה של כל היחידות בכל בנין שירשם כבית משותף כולל שטח הרצפה של המחסנים, בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום הזכויות במקרקעין והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

12.7. הודע לקונה כי בהתחשב בכך שהמוכרת הודיעה לו שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים לעיל ולהלן ואין באפשרותה של המוכרת לקבוע מועד מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשום לב שהקרקע עליה מוקם הפרויקט מצויה באיו"ש והזכויות יירשמו אצל הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה מוקם הבניין, והרישום יתבצע אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית והמעשית לכך. לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לרישום הזכויות בלשכה לרישום מקרקעין (אם וכאשר הדבר יתאפשר), כאמור בהסכם זה, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות הסכם זה והדין.

12.8. הודע לקונים כי לא ניתן לבצע כל פעולה רישומית במקרקעין ובכלל זאת לא ניתן לרשום הערות אזהרה בגין העסקה וכן לא ניתן לרשום בית משותף על המקרקעין וכן לא ניתן לרשום את הממכר כיחידה רישומית נפרדת עד להסדרת מצבם המשפטי והרישומי של המקרקעין על ידי הרשויות ככל שיוסדרו.

12.9. במידה ומדינת ישראל ו/או הממונה ו/או הרשויות השונות ו/או כל גוף רגולטורי אחר יסדירו את מצבם המשפטי והרישומי של המקרקעין כך שניתן יהיה לרשום על המקרקעין בית משותף בפנקס הבתים המשותפים יפעל המוכר לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם כבית משותף אחד כמפורט בהסכם זה, באופן שהממכר יירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחסי מהרכוש המשותף של "הבית המשותף" בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות (ככל שיש בה מרפסות מקורות) והמחסן הצמוד לה במידה וצמוד לה מחסן מחולק בשטח כלל הדירות שבמבנה כולל מרפסות מקורות ומחסנים. הוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף יחולו על כלל חוכרי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף והכל בכפוף בהתאם להוראות הסכם זה

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

12.11. בכפוף לכל האמור לעיל, המוכרת תגרום כי יחידת הדיור תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. ליחידת הדיור יוצמדו שטחים מהפרויקט כמפורט במפרט ובתנאים המיוחדים להסכם זה, ככל שהוצמדו כאלה, וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שהוצאו ו/או יוצאו על ידי המוכרת, לפי שיקול דעתה, מגדר הרכוש המשותף בבית המשותף.

12.12. בגדר הרכוש המשותף יכללו שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות בפרויקט או חלקם אשר המוכרת תחליט לפי שיקול דעתה הסביר כי יכללו ברכוש המשותף ובהתאם להוראות חוק המקרקעין. המוכרת תהיה רשאית שלא לכלול בגדר הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבנין וכו' בכפוף לחוק המקרקעין והוראות המכרז.

12.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות המפרט, הודע לקונה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו בגדר הרכוש המשותף:

12.13.1. כל שטחי החניה, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, כמעברים משותפים ובכפוף להוראות הדין, התב"ע והמכרז;

12.13.2. כל השטחים הבלתי בנויים המיועדים לשמש חצרות ו/או שטחים המשמשים בלעדית יחידות בפרויקט.

12.13.3. מחסנים ו/או כשטחי אחסון.

12.13.4. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי גגות המיועדים לשמש להצבת מתקנים משותפים;

12.14. למרות האמור לעיל תהיה המוכרת רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 12.13.1 עד 12.13.3 לעיל בגדר הרכוש המשותף בכפוף לחוק המקרקעין ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות התב"ע והדין. האמור בכפוף כי זכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תיפגענה.

12.15. המוכרת תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, כהגדרתו להלן, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף וכלל הדירה ברכוש המשותף. המוכרת תהיה זכאית לעשות את כל ו/או כל חלק מהאמור לעיל, ללא צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך ובלבד והאמור יהיה בהתאם לכל דין והכל מבלי לגרוע בזכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה.

12.16. המוכרת תהיה רשאית לרשום בעלויות, שכירויות, הערות ובכלל זה הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הפרויקט, שתידרשנה עפ"י שקול דעתה הסביר בכפוף להוראות התב"ע והמכרז, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי יחידות אחרים בפרויקט ו/או לשימוש רשויות לפי כל דין ובלבד כי זכויות הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה.

12.17. הודע לקונה כי עוה"ד של המוכרת כהדרתו לעיל רשאי לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום הזכויות בהתאם להוראות חוזה זה. לשם רישום זכויות הקונה בדירה כאמור ובכל המתייחס לכך יהיו רשאים עוה"ד להשתמש בסמכויותיהם בהתאם ליפוי הכח **נספח ה'.**

12.18. הקונה ו/או מי מטעמו יתייצב במקום ובמועד אשר יתואם מראש עם הקונה בהודעה מוקדמת של 14 ימים במקום שיידרש לשם חתימה על כל המסמכים ו/או התעודות והצהרות שיהיו נחוצים, דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור לרישום הזכויות.

12.19. הקונה ימציא לחברה את האישורים המעידים כי כל המיסים והתשלומים החלים עליו על פי החוזה שולמו (לרבות מס רכישה, ארנונה וכו'), שטרי משכנתה חתומים ומאומתים כדן, ככל ונלקחה משכנתה על ידו (בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה), וכן כל מסמך ו/או אישור אחר שיידרש על ידי המוכרת בקשר עם רישומו כאמור.

12.20. לא הופיע הקונה כמפורט בסעיף 12.18 לעיל ולא תאם מועד אחר שיהיה בתוך 14 ימים מהמועד שנועד לחתימה, או לא המציא מנסיבות שתלויות בו בלבד לחברה את התעודות והאישורים כאמור לעיל ובחוזה זה לרבות חתימתו על כל מסמך נדרש לשם השלמת הרישום בהתאם לדרישת עוה"ד של המוכרת, יחולו כל הנזקים שייגרמו למוכרת בשל כך ו/או ההוצאות הכרוכות בכך לרבות שכר טרחה לעוה"ד, ככל שיהיו, על הקונה בכפוף להצגת אסמכתאות בקשר עם כך ותנאי כי ניתנה לקונה הזדמנות להתגונן מפני דרישה כאמור.

הפניית הרוכש לקבלת הסכם חכירה:

12.21. סמוך למועד המסירה תפנה המוכרת את הקונה לחתום על חוזה חכירה פרטני והקונה ימלא את כל יתר התנאים אשר נקבעו ו/או ייקבעו על ידי הממונה ו/או רמ"י לשם כך. הקונה ימציא למוכרת אישור על ביצוע האמור לעיל במועד שיקבע על ידי המוכרת.

12.22. המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין 3 מועדים אפשריים, ובהם ייקבעו היום, השעה והמקום שבו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על מסמכי הרישום והקונה יתאם עם המוכרת את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן: "**מועד הרישום**"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה ימלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום ובכלל זה ימציא הקונה למוכרת את כל האישורים המעידים כי כל המיסים והתשלומים החלים על הקונה על פי ההסכם שולמו (לרבות מס רכישה וארנונה), שטרי משכנתה חתומים מבוללים ומאומתים כדן, וכן כל אישור אחר הדרוש לרישום למעט כזה התלוי בתשלום מס החל על המוכרת על פי הוראות ההסכם. הקונה יופיע במועד הרישום במועד שנקבע, יצהיר ויחתום ככל שיידרש כדן לשם ביצוע הרישום.

12.23. לא תיאם הקונה מועד לחתימה על מסמכי הרישום או לא הופיע במועד הרישום שנקבע, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר ההתחייבויות על פי הסכם זה הדבר יהווה הפרת הסכם. המוכרת רשאית על פי שיקול דעתה הסביר לבצע את רישום הדירה תוך שימוש בייפוי הכח.

12.24. הקונה ימסור למוכרת בתוך 14 יום ממועד קבלת דרישה בכתב מהמוכרת את כל המסמכים הנדרשים על פי דין, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ועל פי נהלי האגף לרישום מקרקעין לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ולצורך רישום הדירה (וזאת במקרה בו המקרקעין יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה תתאפשר), לרבות במקרה שהקונה תאגיד, תעודת התאגדות, פרוטוקול וחוות דעת עורך דין.

12.25. נגרמו עיכובים בביצוע פעולות הרישום האמורות בסעיף 12 זה לעיל עקב נסיבות שלא בשליטת המוכרת ו/או אשר המוכרת לא יכלה למנוע את קיומן, לרבות עיכובים שייגרמו מאחת או יותר מהסיבות הקבועות בסעיף 12 זה כאמור ו/או עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו על ידי לשכות רישום המקרקעין ו/או רשויות המס

ו/או הרשות המקומית, וכיו"ב, לא יבואו התקופות שבהן חלו עיכובים כאמור בחישוב התקופות לביצוע פעולות הרישום דלעיל, ובלבד כי הוכח כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת המוכרת והיא לא יכלה למנוע את קיומן.

13. ניהול ואחזקת הרכוש המשותף

- 13.1. הודע לקונה כי בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת, את השירותים בבניין תנהל חברת הניהול.
- 13.2. על אף האמור בסעיף 13.1 לעיל, הודע לקונה כי למוכרת שמורה הזכות למסור את ניהול ואחזקת הרכוש המשותף של הפרויקט לנציגות הבניין, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, ומבלי שלמוכרת תהיה כל אחריות בקשר לכך (למעט אחריות על פי חוק המכר).
- 13.3. החל ממועד המסירה יישא הרוכש יחד עם רוכשי הדירות בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעליות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים המשותפים, הכל בהתאם לשיעור חלקו ברכוש המשותף ביחס לכלל דיירי הבניין לפי העניין ובהתאם לתקנון המצוי, עד שירשם הבית המשותף ו/או בהתאם לחלוקה אחרת, ככל שתיקבע על ידי נציגות הדיירים בפרויקט ו/או חברת הניהול, ככל שתמונה. ככל ותפעל חברת ניהול בבניין שתיבחר על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, המוכרת מתחייבת כי עלויות הוצאות האחזקה יהיו סבירות כמקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור.
- 13.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי התקנת סורגים תתאפשר בתיאום עם נציגות הבניין ו/או חברת הניהול, ככל שתמונה חברת ניהול, באופן שלא יפגע באחידות המראה החיצוני של הבניין. קרי, ועד הבית לא יהא רשאי לסרב לבקשה להתקנת סורגים בדירה, אך יקבע כללים לעניין זה על מנת לשמור על אחידות המראה החיצוני של הבניין.
- 13.5. הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף, והחברה וכל אחד מבעלי הדירות בבניין יהיו זכאים למנוע בכל אמצעי חוקי ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל סעד משפטי אחר נגד ביצוע שינויים כאמור, לרבות ע"י צו מניעה ו/או צו עשה להחזרת המצב לקדמותו. להסרת ספק, אין באמור כדי להטיל על החברה חובה לפעול כאמור.
- 13.6. חיובי הקונה כאמור בסעיף 13.3 לעיל יחולו בין אם הקונה השתמש בדירה ובין אם לאו, ובין אם צרך בפועל את השירותים נשוא ההוצאות ובין אם לאו, ובלבד שהשירותים הועמדו לרשותו. מובהר בזאת כי, לגבי דירות שבבעלות המוכרת ואשר טרם נמכרו, רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה להוכיח המוכרת כי לא צרכה, אך אין המוכרת רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 13.7. הקונה ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים כקונה סביר לשם הבטחת, אחזקת ושמירה של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועד.

14. ייפוי כח

- 14.1. במעמד חתימת חוזה זה, חותם הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח ה'.
- 14.2. ייפוי הכח ימשש את המוכרת לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו ובכלל זה ביצוע כל פעולה תכנונית או רישומית שהמוכרת זכאית לבצעה על פי הוראות החוזה.
- 14.3. מתן ייפוי הכח לא יטיל על מיופי הכח חובה לפעול על פיו ולא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהן.
- 14.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות של הקונה למיופי הכח לפעול על פי ייפוי הכח. הוראות אלה הינן הוראות בלתי חוזרות ולא ניתנות לשינוי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, ובין היתר המוכרת תלויים בכך.
- 14.5. למען הסר ספק מובהר, כי שימוש בייפוי הכוח לצורך מחיקת הערת אזהרה לאחר שתירשם לטובת הקונה (אם וככל שתירשם ומבלי שקמה לקונה זכות לרשום בעצמו הערת אזהרה כאמור), בכל מקרה שאינו במסגרת הליך רישום הזכויות על שם הקונה ו/או ייחוד הערת האזהרה לדירה ולרבות במקרה של ביטול חוזה זה כדין עקב

הפרתו על ידי הקונה כאמור לעיל, ייעשה על ידי המוכרת רק לאחר שניתנה לקונה התראה בכתב של 14 ימים מראש.

15. מיסים ותשלומים

- 15.1. הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה וישלמו ישירות לרשויות המס במועד הקבוע לכך על פי החוק. הקונה ימציא למוכרת אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו המהווה אישור לרישום בפנקסי המקרקעין, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה.
- 15.2. ככל שתיערך על ידי המוכרת או מי מטעמה שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת ו/או עוה"ד של המוכרת אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח בגין השומה העצמית, לרבות לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך. ידוע לקונה כי המוכרת ו/או עוה"ד מטעמה יגישו את הדיווח בהסתמך על הנתונים שיימסור להם על ידי הקונה.
- 15.3. המוכרת תישא בתשלום מס הכנסה או מס שבח מקרקעין, ככל שיחולו, בגין מכירת הדירה לקונה. המוכרת מצהירה כי הרווח ממכירת הדירה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].
- 15.4. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ותשלומי חובה למיניהם החלים ו/או שיחולו על הדירה (להלן: "המיסים") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרת ואילו המיסים כאמור שיחולו לגבי התקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה ובין אם לאו, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 15.5. נוסף על התמורה והתשלומים האחרים, החלים על הקונה לפי חוזה זה ו/או הדין, ישלם הקונה את המיסים ו/או התשלומים כדלקמן:
 - 15.5.1. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות (רשת מים, גז) (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל). הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: 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 ובכפוף להסכמת הקונה מראש. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרת בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרת.
 - 15.5.2. תשלום האגרות הדרוש לרישום משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה על זכויות הקונה בדירה (ככל והמוכרת התבקשה על ידי הקונה לחתום לטובת בנק הקונה על כתב התחייבות כאמור בכפוף להוראות חוזה זה), על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, המוכרת תישא בעלות אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש את המשכנתא.
 - 15.5.3. תשלום בגובה הסכום הנקוב בסעיף 5.2 לתנאים המיוחדים בגין השתתפות בהוצאות משפטיות כמפורט בסעיף 6 לחוק המכר דירות, תשלום שישולם ישירות לעוה"ד של המוכרת במעמד חתימת חוזה זה.
 - 15.6. ההתקנות המפורטות בסעיף 15.5.1 לעיל יוזמנו על ידי הקונה אצל הגופים והרשויות הממונים על שירותים אלה לפי הנחיית המוכרת.
 - 15.7. הקונה ער לכך שתמורת הדירה נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בדרישת הרשויות ו/או הדין בקשר לבניית הפרויקט והדירה נכון ליום חתימת החוזה. לפיכך ידוע לקונה כי ככל ותעלה דרישה נוספת (ובכלל זה שינוי

דרישה קיימת) של הרשויות ו/או הדין שיידרשו לאחר חתימת חוזה זה, אם יידרשו כאלה, יישא הקונה בחלק יחסי מעלותה של כל דרישה כאמור ככל והינה חלה על רוכשי דירות על פי דין.

15.8. החברה תישא בהיטל השבחה (ככל שיחול) בגין מלוא הזכויות המגולמות בדירה שלפי הסכם זה. מובהר, כי החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל ההשבחה שיווצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיוזמה 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.

15.9. המוכר יאפשר לרוכש שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

16. זכויות הבנייה

16.1. הודע לקונה כי המוכרת הינה בעלת זכויות הבנייה העתידיות בפרויקט ותהיה רשאית לנהוג בזכויות הבנייה העתידיות מנהג בעלים ובכלל זה לממש, למכור, להצמיד ולנייד אותן לכל מקום אחר על פי דין (להלן: "**זכויות הבנייה**"), ובלבד:

16.1.1. שלא ייפגעו זכויות הקונה בקשר עם הדירה על פי ההסכם;

16.1.2. שישמר אופיו של הפרויקט;

16.1.3. שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

16.2. הודע לקונה כי המוכרת, עשויה ליזום לפי שיקול דעתה הסביר שינויים לתכניות או ולבצע כל פעולה הנדרשת על פי דין בכדי להשיג את כל האישורים לצורך מימוש זכויות הבנייה והכל בכפוף להוראות המכרז.

17. העברת זכויות

17.1. המוכרת תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה לפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי בכפוף לאישור של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם להוראות המכרז וזולתה בתנאי שזכויות הקונה על פי החוזה לא תפגענה. העבירה המוכרת את זכויותיה וחובותיה כאמור יבוא הנעבר בנעלי המוכרת על פי חוזה זה לכל דבר ועניין ובלבד שהחברה תיוותר ערבה למילוי ההתחייבות שהעבירה.

17.2. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

17.3. להבטחת האמור בסעיף 13.2 לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות המצורף כנספח __' להסכם זה.

17.4. ככל שהקונה יפר את התחייבותו כאמור וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הקונה יחויב בסך של 450,000 ש"ח לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי, בנוסף לכל סעד אחר.

18. תרופות

18.1. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

18.2. הפר הקונה את החוזה בהפרה יסודית, זכאית המוכרת לבטל את החוזה לאחר מתן התראה בכתב של 10 ימים בהם המוכר לא תיקן את ההפרה.

18.3. הפר הקונה את החוזה בהפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 ימים מיום שהמוכרת דרשה ממנו לעשות כן, תהיה המוכרת רשאית לבטל את ההסכם.

18.4. בוטל ההסכם כדין אזי המוכרת תשיב לקונה את התשלומים ששולמו על ידי הקונה על חשבון תמורת הדירה, בקיזוז הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 18.5.7 להלן ככל ונדרש בהתאם לנסיבות העניין והוראות חוזה זה, זאת תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש או כאשר טרם נמסרה החזקה - תוך 45 ימים ממועד הביטול.

18.5. במקרה בו קיבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה וזו טרם נפרעה, אזי תחילה תשיב המוכרת לבנק הקונה את סכום ההחזר וזאת עד לפירעונה ורק את היתרה, ככל שתיוותר, תחזיר המוכרת לקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי תנאי להשבת התמורה (או חלקה במקרה של קיזוז פיצוי מוסכם) ששולם על ידי הקונה בפועל, הינו התקיימות כל התנאים הבאים:

18.5.1. הקונה יחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לכל רשות שהיא על פקיעת החוזה והכל כפי שיידרש באותה עת לרבות על פי נהלי מיסוי מקרקעין לביטול עסקה.

18.5.2. הקונה ישיב כנגד השבת חלק התמורה המגיעה לו (קרי התמורה בהפחתת הפיצוי המוסכם) למוכרת את הבטוחה. הקונה ישתף פעולה עם המוכרת ובכלל זה יחתום על כל מסמך דרוש וימסור כל מסמך הדרוש לצורך ביטול הבטוחה. היה והחוזה בוטל כדין המוכרת תהא רשאית להשתמש בייפוי הכוח לביטול הבטוחה.

18.5.3. הקונה ישיב למוכרת את כל שוברי התשלום, אשר לא נעשה בהם שימוש.

18.5.4. אם מסרה המוכרת לידי בנק הקונה התחייבות לרישום משכנתה, ימציא הקונה אישור בדבר שחרור המוכרת מכל התחייבות של המוכרת כלפי בנק הקונה בקשר עם הדירה.

18.5.5. ככל שהדירה טרם נמסר לקונה, תהיה המוכרת פטורה ממסירתו.

18.5.6. מכל תשלום לו זכאי הקונה כאמור, תשיב המוכרת, ראשית, כל תשלום הנדרש על ידי בנק הקונה או שהיא חייבת בתשלומיו על פי כתב ההתחייבות עליו חתמה המוכרת כלפי בנק הקונה.

18.5.7. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בסך השווה ל-2% (שני אחוזים), מתמורת הדירה כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי דין ובכפוף לו (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). המוכרת תהיה רשאית לחלט את הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הקונה.

18.6. בנוסף לכל סעד אחר העומד למוכרת על פי הוראות חוזה זה ולפי הוראות כל דין, הרי שבמקרה והקונה לא ישלם למוכרת את אחד מתשלומי התמורה הנקובים בנספח א' להסכם זה בכפוף להארכות הקבועות בהסכם זה ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורים בגין הסכום שהפיגור בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 35 לחוק המכר דירות. למען הספר ספק, שיעור ריבית הפיגורים יהא הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה (למשל איחור של המוכרת בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת.

19. כללי

19.1. איחר הקונה במילוי איזה מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה (ובלבד שאי מילוי התחייבויות הקונה גרם לעיכוב במילוי התחייבויות המוכרת לרבות מסירת ייפוי כוח, אי תשלום מלוא התמורה וכיוצא"ב), כי אז תהא המוכרת רשאית לדחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה כלפי הקונה ובמקרה של איחור העולה על 7 ימים במילוי התחייבויות הקונה, תהיה זכאית המוכרת לדחייה בתקופה מקבילה בתוספת של 14 (ארבעה עשרה) ימים על תקופת האיחור של הקונה, ובכלל זאת מסירת הדירה לחזקת הקונה, וזאת מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות למוכרת על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

19.2. לא השתמשה המוכרת בזכות מזכויותיה על פי החוזה או על פי כל דין או לא השתמשה בזכות כאמור במועד – לא ייחשב הדבר כוויתור מצד המוכרת על הזכות האמורה.

19.3. ויתור או ארכה שניתנו על ידי המוכרת לקונה במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר ולא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

19.4. המוכרת תהא רשאית לשלם תחת הקונה, מבלי לפגוע בחובתו לעשות כן, כל תשלום המגיע מהקונה על פי חוזה זה, ושאי תשלומיו מעכב או עלול לעכב את המוכרת בבצוע התחייבויותיה – והקונה מתחייב לשלם למוכרת תוך עשרים ואחד ימים (21) מקבלת דרישה ראשונה מהמוכרת את הסכום ששולם כאמור בצרוף הפרשי ריבית

- והצמדה, בתנאי ההצמדה הקבועים בנספח התנאים המיוחדים, ובמקרה כזה ותהיה לו טענה כלפי הגורם אליו שולם התשלום – תעמוד לו זכותו זו כלפי המוכרת.
- 19.5. הקונה לא יהיה רשאי לקזז כל סכום מהתמורה המגיעה למוכרת על פי חוזה זה.
- 19.6. כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי חוזה זה ביחד ולחוד, והמוכרת רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הקונה על כל מסמך הקשור בחוזה זה כמחייבת את כל יחיד הקונה.
- 19.7. כל זכות שתעמוד למוכרת כלפי אחד מיחיד הקונה תעמוד לה כלפי כולם.
- 19.8. 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 בעניין 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 להסכם זה, בשם הקונה ועבורו, לרבות לעניין המצאת כתבי-דין, ולכל צורך אחר הקשור בהסכם זה וכל הנובע ממנו.
- 19.9. על חוזה זה יחולו הוראות החוק הישראלי.
- 19.10. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 19.11. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויות המוכרת לפי חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא, ככל שהגיע המועד לקיומן על פי חוזה זה ובמלואן ובמועדן.
- 19.12. כל שינוי של חוזה זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 19.13. חוזה זה יכנס לתוקפו רק בחתימתו על ידי מורשי החתימה של המוכרת ופירעון הסכום אשר על פי נספח התנאים המיוחדים אמור להשתלם במעמד חתימת חוזה זה.
- 19.14. הודע לקונה כי עורכי הדין ממשרד אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM) עורכי דין, מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים בה את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר.
- 19.15. למען הסדר הטוב מובהר ומוסכם בזאת, כי במקרה בו עורכי הדין יאמתו את חתימת הקונה על טופס הדיווח למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או ידווחו למיסוי מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה, הרי שלא יהא בכך כדי להטיל על עורכי הדין אחריות כלשהי בקשר עם תוכן הדיווח ו/או ביצוע השומה ולגובה השומה הסופית אשר תקבע על ידי רשויות המס.
- 19.16. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן הכתובות, שצוינו בכותרתו, או כל שינוי בהן, שנמסר לצד השני בכתב. לאחר מועד המסירה תהיה לקונה כתובת נוספת - כתובת הדירה.
- שינה צד את כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד השני תוך שבעה (7) ימים ממועד שינוי הכתובת ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידיו כאמור לעיל.
- 19.17. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.
- 19.18. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו לכתובתו כאמור לעיל תיחשב כאילו נתקבלה: (א) כעבור 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום (עם אישור מסירה); (ב) אם נמסרה ביד, במועד שבו התקבלה בפועל; (ג) אם נמסרה באמצעות שירות פקסימילי או שליחת דוא"ל, תיחשב כאילו נתקבלה ביום שיגורה - אם שוגרה ביום העסקים בשעות פעילות עסקית רגילות - ובכל מקרה אחר, ביום העסקים הראשון לאחר יום שיגורה ובתנאי שיוצג אישור השליחה וכן ניתן אישור טלפוני מהצד השני על קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אבן את יסוד גבע בנימין
שותפות מוגבלת מספר 540317252

אבן את יסוד גבע בנימין
שותפות מוגבלת

אישור

אנו, הח"מ, הקונים, מאשרים בזה, כי לפני חתימת החוזה נמסר לנו העתק, על נספחיו וצרופותיו על מנת לאפשר לנו לבדוק את תוכנו, או, לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לנו לשפה הידועה לנו, קראנו את החוזה על נספחיו וצרופותיו.

כמו כן, הודע לנו, כי עורכי הדין ממשד אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM) עורכי דין, מייצגים אך ורק את המוכרת בעסקה זו וכי אנו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין מטעמנו בעסקה.

הרינו מסכימים, שמשרד עוה"ד אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM) עורכי דין ו/או כל משרד עורכי דין אחר, לפי החלטת המוכרת, יבצעו את רישום הזכויות על שמנו כמפורט בחוזה, ולפיכך, בין היתר, הסכמתי להשתתף בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת כהגדרתן בנספח התנאים המיוחדים.