

## חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

אשר נערך ונחתם בנצרת ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ לשנת 2022



בין

**תאופיק דראושה בע"מ – ח.פ. 510711179**

רח' 3042/20 – ת.ד. 50607, נצרת 16164

להלן: "החברה" או "המוכר"

### מצד אחד

לבין

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

רח' \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני \_\_\_\_\_

טל' \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד לחוד  
ובערבות הדדית יקראו להלן:  
"הקונה" או "הרוכש"

### מצד שני

**הואיל:** והחברה הינה בעלת הזכויות לפי הסכם חכירה במקרקעין בהגדרתם להלן;

**והואיל:** והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש בניינים, בהגדרתם להלן;

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הזכויות ב-

דירה מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים (כאשר אחד החדרים ממ"ד המשמש כחדר שינה) בבניין \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ אליה צמוד מחסן וחניה פתוחה, הכל כמפורט במפרט הטכני המצורף.

**והואיל:** והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות של "חסר דיור" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

### לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא:**

1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפירושו.

1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 נספחים לחוזה זה:

- 1.3.1 נספח "א" - נספח תנאי תשלום ;
- 1.3.2 נספח "ב" - מפרט מכר ותכניות מכר ;
- 1.3.3 נספח "ג" - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי דין, תשכ"א-1961 ;
- 1.3.4 נספח "ד" - נספח עמלת ערבות חוק מכר (דירות) ;
- 1.3.5 נספח "ה" - ליווי בנקאי – **בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ** ;
- 1.3.6 נספח "ו" - מבוטל
- 1.3.7 נספח "ז" – תוספת לחוזה בדבר בטוחות ;
- 1.3.8 נספח "ח" - תצהיר העדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו אינם בגדר קרוב של החברה ;
- 1.3.9 נספח "ט" - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים ;
- 1.3.10 נספח "י" - נספח זיכויים ;
- 1.3.11 נספח "יא" - תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי ;
- 1.3.12 נספח "יב" - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה ;
- 1.3.13 נספח "יג" - תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין.
- 1.3.14 נספח "יד" – ייפוי כח בלתי חוזר לרכישת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"
- 1.3.15 נספח "טו" – ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנת "מחיר למשתכן"
- 1.3.16 נספח "טז" – בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"
- 1.3.17 נספח "יז" – חניית נכה
- 1.3.18 נספח "יח" – היעדר היתר בנייה

2. בחוזה זה:

"המכרז" מכרז פומבי מס' **צפ' /2018 /427** במסלול "מחיר למשתכן", של רשות מקרקעי ישראל- (להלן: "**המכרז**").

"המקרקעין"

לפני פרצלציה - גוש 17426 חלקה 41 (בחלק)  
**לאחר רישום פרצלציה:**  
גוש 17010 חלקות 11, 17, 18, 26, 42 (בשלמות)

"המתחם"

מתחם מס' **50085 במגדל העמק שכונה מערבית**, השטח הכולל מגרש או מספר מגרשים לרבות כבישים, שבילים ושטחים ציבוריים עפ"י נספח ב' לחוזה זה .

"המגרש"

מגרשים 393, A487, B487, C487, G487 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 21243 ו/או המגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתכנית המאושרת.

"הפרויקט"

הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני.

<p><b>בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ</b> ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.</p>	<p><b>"הבנק"</b></p>
<p><b>ג' / 21243 ו/או 221-0856393</b> או תוכניות שחלות על המקרקעין.</p>	<p><b>"התב"ע"</b></p>
<p>הבית המפורט <b>בנספח "ב"</b>.</p>	<p><b>"הבניין"</b></p>
<p>הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה ויוצמדו, הכל כמפורט <b>בנספח "ב"</b>.</p>	<p><b>"הדירה"</b></p>
<p>המפרט המצורף לחוזה זה <b>כנספח "ב"</b> ובלבד שלא יפחת מהמפרט המחייב בהוראות המכר, לרבות התוכניות המצורפות לו.</p>	<p><b>"המפרט"</b></p>
<p>כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנת להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.</p>	<p><b>"רכוש המשותף"</b></p>
<p>המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניינים אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.</p>	<p><b>"הבית המשותף"</b></p>
<p>לשכת רישום המקרקעין.</p>	<p><b>"הלשכה"</b></p>
<p>קבלן הבניה הראשי שיומנה ו/או יועסק ע"י החברה לבנית הבניין אשר יהא קבלן מורשה וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.</p>	<p><b>"הקבלן"</b></p>
<p>רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>"רמ"י"</b></p>
<p>הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי (לרבות התחייבות להעברת זכויות עתידית) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבינים.</p>	<p><b>"מגבלת המכירה"</b></p>

**3. התקשרות הצדדים**

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונות בדירה, **לתקופה של 98 שנים אשר התחילה בתאריך 13.3.2019 והמסתיימת בתאריך 12.3.2117**, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה המכר.
- 3.3 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרת חוזה זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**משהב"ש**"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת.

3.4 הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או הונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. יובהר כי הקונה יישא בעלויות ביטול הסכם זה בשל האמור בסעיף.

ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד בסך 250,000 ₪ (במלים: מאתיים וחמישים אלף ₪) אשר יושת על הקונה בלבד.

3.5 הקונה מצהיר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.

3.6 הקונה מצהיר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.

4. הודע לקונה כי הפרויקט משועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.

5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של כל התחייבויות הקונה מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/יבנה והדירה תימסר לו והזכויות בה תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

## **הבניה**

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הדירה בהתאם לתב"ע, להיתר הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. הודע לקונה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה ולא תזכינה את הקונה במאומה.

ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיות המותרות בחוק, לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים. בחר הקונה להודיע על ביטול ההסכם כאמור, יראו את הסכם המכר מבוטל בכפוף להשבת הכספים (בערכם הריאלי) ששולמו לידי החברה.

עוד הודע לקונה כי, היה ויחולו שינויים בתכניות ו/או במפרט כאמור בסעיף זה, למעט שינויים אשר אינם עולים על הסטיות המותרות עפ"י חוק, אז יהיה רשאי הרוכש לבטל את החוזה בתנאים הקבועים לעיל, אולם, ככל שהרוכש יבחר שלא לבטל את החוזה, הינו מתחייב לחתום על התוכניות החדשות בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שיידרש על ידי החברה ו/או עוה"ד כאשר התוכניות החדשות יהיו תוכניות המכר של החוזה.

הודע לקונה כי, היה ויבוטל חוזה זה כדין, מן הנסיבות המנויות לעיל, שאז, החברה תשיב לקונה את התמורה ששולמה על ידו בערכה הריאלי, בדרך הקבועה בסעיפים 24.2 ו-24.4 להלן (למעט הפיצוי המוסכם) וזאת בתוך 45 ימים ממועד מתן הודעת הביטול ובכפוף לחתימת הקונה על מלוא מסמכי הביטול, לרבות, אך לא רק, הסכם ביטול חוזה המכר, תצהיר ביטול מכירה לרשויות מיסוי מקרקעין, בקשת ביטול הערת אזהרה וכן ישיב ערבויות ובטוחות שקיבל מאת החברה, ככל שקיבל.

## 7. מסירת הדירה :

7.1 בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, לרבות תשלום מלוא סכום התמורה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או הבנק למשכנתאות בגין הלוואה שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת הזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.8 לחוזה זה ובכפוף לרישום עיקול, משכון ו/או זכות אחרת של צד ג' שהוטלו על הדירה כדין בגין חיוב של הרוכש ו/או בהסכמתו, תימסר החזקה הבלעדית בדירה כשהיא ראויה למגורים ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 להלן), כשהיא פנויה מכל אדם, מכל חפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט האמור לעיל. וזאת במועד שלא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח א' ובכפוף לאמור בנספח א'.**

סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ - 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ - 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור הינה בכפוף לקבלת הסכמת הקונה לכך, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

### דחייה מוצדקת :

7.2.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.2.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

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

7.2.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס 7.2.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון מחירה הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

#### 1. פיצוי בשל איחור במסירה:

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

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.
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.
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.

ב. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.2.6 הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה

אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף

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

7.3 הדירה תיחשב כראויה למגורים למטרת מסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח ע"י המוכר במגרש ו/או במקרקעין ובלבד שהעבודות לא ימנעו שימוש סביר בדירה למטרת מגורים ועל הצמודותיה, לרבות גישה סבירה ובטוחה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור זמני של הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. על אף האמור, החברה תמסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדי) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה הצמודה לדירתו ומסירתה.

העבודות דלעיל תושלמנה בתוך ולא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם ויתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בנית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בדירה על הצמודותיה למטרת מגורים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

#### 7.4 קבלת החזקה בדירה :

7.4.1 הקונה יקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.3 לעיל.

#### 7.4.2

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

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

ג. 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.

ד. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

ו. המוכר מתחייבת לכלול את הוראות סעיף 7.4.2 ד-ה בפרוטוקול המסירה.

7.4.3 קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה ו/או מי מטעמו תהווה ראייה לכאורה כי הדירה נמסרה לקונה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והדין.

7.4.4 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, למעט מקרה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בדירה ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הדירה וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה.

7.4.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.4 וסעיף 7.1 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל, החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לכל דבר ועניין ובלבד שבמועד המסירה כאמור לא נמצאו בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בה. ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלות על הקונה בעניין הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. למניעת ספק, מוצהר במפורש כי החברה לא תהיה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה לאחר תאריך המסירה, עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה כפי שהוזמן לעשות ובלבד שהחברה הוכיחה כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה, למעט אם נגרם ברשלנותה, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר חנם" לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

7.4.6 במעמד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה בכתב כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר, באשר לתכונות מיוחדות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות דלעיל ולפעול בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שהוכח שנגרם לדירה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום הוראות התחזוקה (שנמסרו לידו ע"י המוכרת) באופן סביר, יהיו באחריות הקונה ובלבד שהדבר אינו גורע מאחריות החברה ע"פ חוק המכר.

7.4.7 כל האמור בסעיף קטן 7.4 זה יחול בכפוף לחוק במכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**").

## 8. מסירת הרכוש המשותף:

8.1 החברה רשאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה ל-3 דיירים שיהוו נציגות זמנית של בעלי הדירות בבניין (להלן: "**הנציגות הזמנית**") ויקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף, הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר (להלן: "**המועד לקבלת הרכוש המשותף**") הודע לקונה כי בסמוך, ועד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט, יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן, תהא רשאית החברה למנות את הנציגים כאמור לעיל.

8.2 קבעה החברה את הנציגות הזמנית לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי תהא הנציגות הזמנית חייבת לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור תפעל הנציגות הזמנית גם כנאמן של יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידה תעשה אף בשמם ותחייבם.



- 8.3 קבעה החברה נציגות זמנית כמיועדת לקבלת הרכוש המשותף, אזי הנציגות הזמנית תהא מוסמכת בלעדית מטעמה, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות הזמנית בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייבה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.
- 8.4 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירת הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה רשאית למסור לנציגות הזמנית אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.
- עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:
- חלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, במצבם המתואר במפרט. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור, מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק מכר דירות.
- 8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו תהא הדירה, בשניונים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הנציגות המשותפת אשר תיקבע כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו, יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.
- 8.6 מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף השטחים המשותפים לאגפים השונים יתוחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.
- 8.7 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף מועד מסירתו עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובכפוף לסעיף 10 להלן.

## 9. רישום

- 9.1 החברה מתחייבת לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר.
- החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום הפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי.
- 9.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בלשכה חכירה מהוונת על הדירה, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "חוזה החכירה"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין.
- 9.3 ככל והזכות בדירה הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה מיד על פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח ייפוי הכח המצורף כנספח "ג".

- 9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.
- 9.5 במועד החתימה על חוזה זה אין אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתהיה אפשרות חוקית לכך, החברה תטפל בעריכת הסידורים לבצוע הרישומים הנ"ל ותרשום את הדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, כאמור בחוזה זה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 14 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל, לרבות אישור העירייה לרישום בטאבו בדבר היעדר חובות עירוניים, אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר היעדר חובות בגין היטל השבחה, אישור מס רכישה וכל אישור נוסף הדרוש להשלמת הרישום במרשם המקרקעין וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים תידחה התחייבותו זו עד לשיתוף פעולה מצד הקונה. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.
- 9.7 למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו ובהתאם להוראות הדין.
- 9.8 הודע לקונה שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בדירה הערת אזהרה בנוגע **למגבלת המכירה** כאמור בסעיפים 23.4 ו- 23.7 להסכם **ובנספח י"ב** להסכם.
- 9.9 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

#### 10. אחריות לפגמים

- 10.1 אחריות החברה לפגמים תהיה על פי הוראות חוק מכר (דירות).
- 10.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

- 10.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. מקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.7 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר, במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.8 החברה לא תהיה אחראית בשום מקרה לטיבם או להתאמתם של מוצרים ואביזרים אשר ירכשו או יסופקו על ידי הקונה או באמצעותו ו/או לנזקים אשר יגרמו כתוצאה מהתקנתם, באם יורכבו על ידי הקונה או מי מטעמו או כתוצאה מהשימוש בהם. בסיום התיקון יוחזר מצב הדירה לקדמותו כפי שהיה במועד מסירתה על ידי החברה. תוספות, שינויים, סיוד מיוחד, טפטים, או כל תוספת אחרת אשר בוצעה על ידי הקונה לאחר מסירת הדירה תוחזר לקדמותה על ידי הדייר ועל חשבונו ובאחריותו הבלעדית.

10.9 חומר, מוצר, סחורה או אביזר כל שהוא שבגינם קיים תקן ישראלי ייחשבו כחומרי בניה טובים.

10.10 למען הסר ספק מובהר לרוכש בזה כי:-

1. החברה לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק בנכס, על כל הכלול בו אשר הוכח שנגרמו באשמת הקונה או באשמת רוכש אחר בבנין או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בנכס, או בבנין, על ידי אחד או יותר מרוכשי הדירות וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר.

2. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו. הודע לקונה כי בעת ביצוע תיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות יכול ויגרם לו אי נוחות ו/או רעש ובלבד שלא תיפגע זכותו לשימוש סביר בדירה ושהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן.

10.11 הוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.10 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

10.11.1 תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית בבנין.

10.11.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל דירה בבנין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבנין המאוחד, ולפי כך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות בבנין ביחד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור. למעט, פניית בעל דירה בבנין במקרים המצריכים תיקון דחוף והכל לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.

## 11. המחיר

11.1 בתמורה לדירה וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח "א"** (לעיל ולהלן: "**מחיר הדירה**") וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב **בנספח "א"**.

11.2 מחיר הדירה הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו **בנספח "א"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הדירה ותהיה חלק ממנו.

11.3 בנוסף למחיר הדירה, ישלם הקונה השתתפות ההוצאות המשפטיות **בסך 5,984 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים תשע מאות שמונים וארבעה שקלים חדשים)**, שהם **5,114 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים מאה וארבעה עשר שקלים חדשים)** בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הדירה, לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הדירה, בהמחאה אישית שתמסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה עו"ד **שאדי קנאזע**, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 להלן.

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

## הבטחת השקעות הקונה

12. בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":
- 12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הדירה, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה**"). מובהר כי לקונה יינתנו בטוחות על פי סעיפים (1) או (2) לחוק בלבד. יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדין, ועלותם תחול על החברה.
- 12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.
- 12.3 היה ובמועד מסירת הדירה לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שיבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: "הנאמן"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:
- 12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.
- 12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידיו הנאמנות.
- 12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, מיד לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הדירה או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בדירה, וקבלת מכתב החרגה (שלושת התנאים במצטבר) והכל בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 12.4 בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.
- 12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה כמפורט ובכפוף לאמור **בנספח ד'** ואולם במקרה והקונה יעכב ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה המאפשר את ביטולה, לרבות אך לא רק במקרה שיעכב מסירת החזקה בדירה לידיו, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב כאמור.
- 12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה. ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך, לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה רשם המקרקעין ובכפוף לחוק הבטחת השקעות. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד עם גמר רישום הפרצלציה, ולדירה בלבד עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט בבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.7 הודע לקונה כי ייפוי הכח הנזכר בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.
- 12.8 שעבוד זכויות החברה:

- 12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/במגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק במצורף **כנספח "ה"**, בשינויים המחויבים.
- 12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הדירה (להלן: **"הגורם המממן"**), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על **"התחייבות מוכר"** לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים על החברה ועל הגורם המממן, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם לפחות 10% מהתמורה במימון עצמי לדירה שמחירה עד 1.8 מ' ש. עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.
- 12.8.3 כל העברת זכויות בדירה ע"י הקונה, במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.

## 12.1 הפקדה לחשבון הפרויקט

1. הודע לקונה שלצורך הקמת פרויקט הבניה (להלן - **"הפרויקט"**) על המקרקעין הידועים כגוש 17426 חלקה 41 (בחלק) (לפני פרצלציה) אשר הפכו לאחר רישום הפרצלציה **לגוש 17010 חלקות 11, 17, 18, 26, 42 (בשלמות)** (להלן - **"המקרקעין"**) מגרשים 393, A487, B487, C487, G487 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 21243, מקבל המוכר מבנק **מרכנתיל דיסקונט בע"מ** (להלן - **"הבנק"**) אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (האשראים וערבויות חוק המכר ייקראו להלן במאוחד - **"האשראי"**) וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק.
2. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר עפ"י ההסכם (להלן - **"היחידה"**) הינה חלק מהפרויקט וכי המוכר התחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט.
3. הודע לקונה כי עליו להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה בחשבון הפרויקט שהינו **חשבון מס' בסניף נצרת ראשי (639) של בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ** (להלן - **"חשבון הפרויקט"**) וכי אינו רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הדירה על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בשובר התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו במעמד חתימת הסכם המכר ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על **נספח ה'** של הסכם זה.

המונח **"פנקס התשלומים"** משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

הודע לקונה כי רק תשלומים שישולמו על ידיו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת ערבות (להלן - **"הערבות"**) עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן - **"חוק המכר"**) וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי הקבלן לא יזכו אותו בקבלת ערבות בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.

הודע לקונה כי סכום הערבות שתונפק לו בגין כל תשלום שישולם על ידיו באמצעות הפקדתו לחשבון הליווי לא יכלול את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, שייכלל בתשלומים אותם ינשלם לקבלן באמצעות שוברי תשלום בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן - "מס הערך המוסף").

הודע לקונה כי בהתאם להוראות חוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר (להלן - "הקרן"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לקונה על ידי הקרן באמצעות הבנק.

הודע לקונה כי במקרה בו יהיה זכאי לקבל את סכום הערבות, הבנק יעביר אליו את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף מתוך התשלומים שישולמו על ידיו רק באם הבנק יקבל מהקרן את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, ואין לבנק כל אחריות כלפי הקונה באם לא יועברו אליו מהקרן הכספים בגין מרכיב מס הערך המוסף.

4. הודע לקונה שהוצאת הערבות תעשה ע"י הבנק וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו עפ"י נספח ז'.

5. המוכר והקונה ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

6. א. הודע לקונה כי זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הסביר בלבד ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

ב. במקרה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בבצוע או בהקמת הפרויקט יהיה הבנק רשאי, לפי בחירתו לשלם לקונה את סכום הערבות או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.

7. במקרה של מימוש הערבות, יראו הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הערבות.

9. הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק. הודע לקונה, כי במקרה של הפרת סעיף זה, תבטל הערבות.

10. הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

11. א. הודע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ונספח זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הודע לקונה כי המוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק וכי אם לא ימלא אחר האמור בנספח ה' להסכם זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי בגין היחידה, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה.

ז. המוכר והקונה מצהירים, מאשרים ומתחייבים כי האמור בסעיף 12 זה על כל חלקיו מהווה הסכם לטובת צד ג' שהינו הבנק.

### 13. תשלומים ומיסים:

13.1 התשלומים הבאים (להלן: "התשלומים החלים על הקונה") יחולו על הקונה וישולמו על ידו לגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

13.1.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהצגיגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מיס** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. **גז** - ככלל שחיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה, אך הקונה יתקשר בהסכם פרטני לדירתו עם חברת החשמל לרבות התקנת מונה ויישא בעלויות הנ"ל.

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

יובהר כי המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. יודגש, כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. 13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה לרישום משכנתא בלבד וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמש כאמור יוטל על קונה הדירה כדן.

13.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל:

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות באם יחולו, תשלומי החובה, דמי השירותים-עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על הדירה ו/או בקשר אליה.

מובהר כי מיום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מיס, ביוב וכיו"ב.

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



13.1.3.3 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת ע"י הנציגות, כיחס שבין הדירה לשטח כלל יחידות הדיור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (לא כולל הצמדות), אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.4.5 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

13.2 על הקונה לשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכל בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה והרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו, ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.

13.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבונה ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה עובר לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או על חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.4 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. ככל ותאושר תכנית לאחר חתימת החוזה אשר תעניק זכויות בניה נוספות לחברה והיא הנהנית היחידה בהן, היטל השבחה יחול על החברה.

13.5 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הדירה, ככל שיחול. החברה מצהירה ומאשרת כי הוענק לה מרשות המסים פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הרוכש פטור מהעברת מקדמה ע"ח מס שבח כאמור בסעיף 15 (ב) לחוק הנ"ל.

#### 14. הוצאות פיתוח :

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

14.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לדירה, שתתקבל לאחר מועד חתימה חוזה זה לרבות הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שירדו ו/או שבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, בויב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "**עבודות פיתוח נוספות**") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטל ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הדירה ובלבד שאין מדובר בעבודות פיתוח שהינן ביוזמת המוכר ו/או עבודות פיתוח הכוללות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית

הפרויקט על תיקוניו ו/או עבודות פיתוח שידרשו מהמוכר ע"י דרישת הרשויות לצורך הקמת הפרויקט.

14.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובהר כי:

14.3.1 כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות להקמת הדירה יחולו על החברה.

14.3.2 דרישת התשלום לא תהיה עקב יוזמה של החברה.

## 15. ריבית פיגורים

מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה ע"פ חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום החמישה עשר לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל. יובהר כי לתשלום ריבית הפיגורים כאמור לא יחול בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה (10) ימים, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים לאחר שקיבל התראה בכתב מן החברה.

## 16. ייפוי-כוח

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

16.2 בבצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכוח יפעלו מיופה הכוח עוה"ד שאדי קנאזע ו/או קוסאי דראושה ו/או וירא עזאם עאקלה (להלן ולעיל: "מיופה הכוח ו/או עוה"ד ו/או באי כוח החברה") בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שייפוי הכוח ניתן להבטחת זכויותיהם.

16.3 מיופה הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם ולביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות הרוכש, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

## 17. שינויים

17.1 הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ואף לאחר רישומה על שמו בלשכה לא יעשה שינויים החורגים מהיתר הבניה ו/או הטעונים היתר ע"פ כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שינוי מבנה, צורה או צבע) או כל שינויי או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם

ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הרשויות לכך, מראש ובכתב.

17.2 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שום שינויים פנימיים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר קבלת מפתח הדירה יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבוננו, ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין השפעתם על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לתקופות בדק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור בסעיף זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17.1 לעיל בנוגע ל"שינוי חוץ". יובהר כי אין באמור לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר.

17.3 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט המפורטים **בנספח "י"** לחוזה זה, אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הדירה.

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע הזיכויים, בטופס דוגמת **נספח "י"** לחוזה זה, בכפוף למועדים המפורטים בחוק המכר.

#### 18. הזכויות בבניין ובסביבתו

הוראות חוזה זה אינן מגבילות את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם, ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאילה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה. הודע לקונה בזה כי:

18.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין.

18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.

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

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

#### 19.1. זכויות הקונה בדירה

19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה על הצמדותיה וחלקו היחסי ברכוש המשותף ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או לבניין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו.

19.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתינתנה

בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לעניין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה בפרויקט. המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. - החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על חלקיה/המגרש לפי התב"ע. יובהר כי המוכר אינו רשאי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר.

19.1.4 הודע לקונה כי החברה תקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה במיקום המצוין במפרט ו/או בתוכנית המכר, לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לשם מתן אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו"בזק" או כל חברת תקשורת אחרת שתבחר החברה, לפי העניין, והן בעלות הזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. הודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות ההנאה שירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחויביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים, הכל לפי קביעות החברות הנ"ל לרבות כאמור בסעיף 19.3.4 להלן. יובהר כי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

19.1.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תקנון התב"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות בין מגרשים שונים ובהתאם להוראות המכרז ועל פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז.

19.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי מחוץ למגרשים.

19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 19.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הדירה על שם הקונה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בהסכם זה בקשר לדירה והצמדותיה וכן שהחברה תפעל בכפוף להוראות המכרז והדין להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן:

19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה יחידת הדירה) ולהקנות בהם כל זכות דרך שתראה לנכון, אף בחלקים הגובלים בבניין ובדירה.

19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בניין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות

פיתוח, הוספת קומות, הוספת בנינים, הגדלת שטחים וכו' וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות הגדלתו/הקטנתו, סוג היחידות, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד ששטח הדירה והצמודותיה ע"פ החוזה לא ישתנה.

19.3.3 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות ובלבד שתותר מעלית פועלת אחת לפחות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש. מובהר בזאת כי סגירת מעברים באופן זמני כאמור תבוצע לצורך ביצוע השלמת עבודות פיתוח ו/או תיקוני ליקויים.

19.3.4 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ו/או מתקנים גז כמפורט בתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, תימסר על כך הודעה בכתב לקונה. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין). לחברה הזכות להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ או לבזק או חברת תקשורת אחרת, לפי העניין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף ו/או תשלומי המיסים ותשלומי החובה בגינו, הכל בתנאים מקובלים בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע ככל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה ובכפוף להוראות כל דין.

19.3.5 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שמועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות- אם תבחר בכך החברה- על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים שפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.

19.3.6 להשתמש בדירה ו/או ביחידות דיוור בבניין כדירה לדוגמא. ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות ותחדול מפעילותה עם השלמת פעילותו במקרקעין.

## 20. הרכוש המשותף

20.1 בכפוף להוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה עד לרישום הדירה על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

20.2 החברה רשאית להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף ליחידה או ליחידות בבית המשותף, הכל לפי הוראות תכניות ומפרט המכר (להלן: "החלק המוצמד") ובפוף להוראות הדין והמכרז.

20.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות נספח "יי" לחוזה בעניין "בית משותף רב אגפי ואחזקותו".

**21. תקנון הבית המשותף**

- 21.1 הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") יחול על הבית המשותף ועל הדירה ועל הבניין בכפוף להוראות התקנון המיוחד (להלן: "התקנון המיוחד") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר לקבוע את הוראות התקנון המיוחד והכל בהתאם להוראות הדין, במפרט המכר ובחוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:
- 21.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.
- 21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.
- 21.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל, בזק וחברות תקשורת אחרות, לרבות כמפורט בחוזה.
- 21.1.4 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.
- 21.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תמנה חברת ניהול (מתחזק).
- 21.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף וקביעת יחסי השתתפות ביניהם אף אם זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף ובכפוף להוראות הדין.
- 21.1.7 בוטל.
- 21.1.8 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.
- 21.1.9 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 19.3.4 לעיל.
- כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.
- 21.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.
- 21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הדירה ע"ש הקונה ועד מסירת הדירה לקונה.
- 21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "תפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד ובהתאם להוראות המכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושםם בנפרד ו/או בשל תיקון

טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון). חתימת הקונה על חוזה זה מהווה אישור מראש ללא סייג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הקונה בדירה ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה.

21.5 הקונה לא יתערב, לא יתנגד ו/או לא יפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו- 21.4 לעיל, אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

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

## 22. השימוש בדירה

22.1 מוצהר בזה שהדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו.

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

22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג ו/או לתלות חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר לזמן קבוע.

## 23. העברת זכויות

23.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.8 לעיל, עד רישום הדירה בשלכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחרים (להלן: "הנעבר") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בדירה או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב ליתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום זכויות בלבד, לרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן:

23.1.1 הקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות לנעבר.

23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים ביצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש ע"י החברה.

23.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.

- 23.1.4 הנעבר יחתום על יפוי הכח כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס שבח, מס הרכישה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימצאו אישור על תשלומם או אישור על פטור מתשלומם.
- 23.1.6 הקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזר הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.
- 23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 23.1.8 במידה והקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה- המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 23.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 23.2 לאחר רישום הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל החברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.
- 23.4 הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידי) אשר נכרת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב **כנספת "יב"** לחוזה זה (לעיל להלן: **"כתב התחייבות"**).
- 23.5 הודע לקונה כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של **250,000 ₪** (ובמילים: מאתיים וחמישים אלף ₪) לרמ"י ו/או משהב"ש.



23.6 הודע לקונה שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב התחייבות לרמ"י ו/או משהבי"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב התחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש.

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

## 24. הפרה וביטול

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

24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה, בערכם הריאלי, על פי חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו **בנספח "א"** מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 להלן. וישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12 וחתמת הקונה על המסמכים הנדרשים לביטול העסקה ברשויות המס ו/או רמ"י ו/או כל מוסד אחר.

מובהר כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין.

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

החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה, ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים לקונה מיום הביטול.

24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה רשאי לתבוע את כל הנזקים שהוכח שנגרמו לו כתוצאה מכך. וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול החוזה או ביצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית.

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

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

אם הקונה יאחר ביותר מ- 10 ימים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה הנקוב בנספח "ג". במקרה זה, ולא יתקן את ההפרה גם לאחר מתן התראה בכתב בת 10 (עשרה) ימים מאת המוכר, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

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

24.4 בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה הוראות דלהלן:

24.4.1 זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.4.3.

24.4.2 כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קבל את החזקה בה קודם לכן.

24.4.3 החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בה לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכרז.

מתוך היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה בפועל ע"י מחיר הדירה, בערכם הריאלי.

על אף האמור לעיל, אם הקונה קבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום ההחזר בגבול יתרת הלוואה, ואת יתרת סכום ההחזר אם תהיה תחזיר החברה לקונה.

24.4.4 החברה תחזיר לרוכש תוך 45 יום מיום פינוי הנכס והחזרתו לחזקת החברה כאמור, או לאחר הביטול – אם טרם נמסרה החזקה בנכס לרוכש (לפי המוקדם), רק את היתרה שתישאר מאותם הסכומים ששולמו על ידי הרוכש ו/או עבורו ע"י מחיר הדירה, בערכם הריאלי, לאחר ניכוי חיוב שהתחייבה החברה לשלם לנותן הלוואה של הרוכש ו/או כל חיוב שהתחייבה כלפי צד ג' בהסכמת הרוכש ו/או סכומים שהחברה שילמה במקום הרוכש ו/או שהיא מחויבת לשלם אותם במקום הרוכש עפ"י דין ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 24.3 (להלן: "סכום ההחזר").

## שונות

25. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק

מהחווה. אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במקרה בו היו חסרים בחווה או בנספחיו פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל והוצגו בפניו לפני חתימת החווה.

26. מובהר בזאת כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח "א"** לחווה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י הצד האחר או כוונת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחווה זה.

27. בהתאם לקבוע במפרט, פריטים שניתנה לגביהם לקונה אפשרות בחירה מתוך כמה חלופות שהעמידה החברה לרשותו, והקונה לא הודיע על בחירתו תוך 30 ימים לחברה לאחר קבלת הודעתה בדבר מועד בחירת הפריטים, תהא החברה רשאית לבחור את הפריטים שיותקנו בדירה על פי שיקול דעתה הסביר. בחירת החברה כאמור תיעשה, לאחר מתן ארכה נוספת על ידי החברה בת 10 ימים, ובלבד שלא יפחת מהמועד הקבוע בחוק המכר דירות,

ככל שלא תהיה במועד הבנייה, מכל סיבה שהיא, אפשרות סבירה להשיג פריטים מסוימים בתחומי מדינת ישראל, החברה תספק ו/או תתקין פריט שווה ערך ככל האפשר.

28. חווה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין. הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחווה פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין וכי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת החווה.

29. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי דין, החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגותה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

29.1 מסירת הדירה והרכוש המשותף.

29.2 זיכויים כאמור **בנספח "י"** לחווה זה.

29.3 אחריות לפגמים.

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

על אף האמור בסעיף 11.3 הודע לקונה כי **עוה"ד שאדי קנאזע ו/או קוסאי דראושה ו/או וירא עזאם עאקלה** מייצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חווה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחווה זה.

כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים

עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בדירה) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.

31. בוטל.

32. קבילות ספרים :

32.1 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהיו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.

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

33. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.

34.

34.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.

34.2 הקונה מתחייב להמציא לחברה, מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה, שני העתקים נאמנים למקור של תעודת זהות ישראלית וכן את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את בצוע רישום הדירה על שם הקונה, והאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על הקונה בלבד.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר.

34.3 מוסכם כי סמכות השיפוט תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט המוסמך עניינית ומקומית בישראל על פי הדין הישראלי.

35. לעניין מאגרי מידע הודע לקונה כי :

35.1 החברה תעביר לרשות המקומית ולנציגות הבית המשותף, את שם הקונה, מספר זהותו, טלפון נייד של הקונה, כתובת דוא"ל של הקונה, פרטי הנכס ומועד המסירה.

36. החברה רשאית להחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות ו/או תתלה שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך הכוונה לדירת הדוגמא ו/או למשרדה. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכויות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ואף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה. וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות ובכפוף לסעיף 19.3.6. כל זאת, בלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה וגישתו הסבירה והבטוחה לדירה.

הודע לקונה שייטכן והחברה תתקין על חשבונה ועל אחריותה, על הקיר החיצוני של הבניין ובלבד שהמיקום מותר עפ"י דין, שלט שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט יהיו בגודל סביר. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות לחברה להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והחברה תפעל כאמור, כאשר מוסכם כי כלל העלויות, האגרות וההוצאות בגין השלט יחולו על החברה

לרבות העלויות בגין התקנת והסרת השילוט, וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על החברה.

37. הודע לרוכש כי לא תעמוד לו זכות הקיזוז בגין דרישות ו/או תביעות שיש לו כלפי החברה והוא חייב לשלם מלוא התשלומים במועדים הקבועים בחוזה על נספחיו.

38. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

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

### לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

_____	_____	_____
הרוכש	הרוכש	החברה