

**חוזה מכר – זירת מחיר למשתכן**

שנערך ונחתם ב..... היום ..... לחודש ..... שנת .....

חיים זקן בניין והשקעות בע"מ ח.פ. 3-082369-51  
(להלן - החברה)

בין

מצד אחד ;

לבין

שם .....

ת.ז. ....

שם .....

ת.ז. ....

כתובת .....  
טלפון .....  
פקסי .....

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית  
(להלן - הקונה)

מצד שני ;

הואיל והחברה היא בעלת זכויות החכירה (מכוח זכייתה במכרז) במתחם כהגדרתו להלן ;

והואיל ובדעת החברה לבנות במתחם את הפרויקט ובין היתר את הבניין ;

והואיל והדירה נמכרת לקונה כ"זירת מחיר למשתכן" במסגרת התקשרות החברה עם משרד הבינוי, מצהירים הצדדים כי יחולו על התקשרות זו הוראותיו ונהליו של משרד הבינוי, כמפורט בין היתר, בהסכם זה ;

והואיל ותקפו של הסכם זה מותנה בעמידת הקונה בהתחייבויותיו כלפי משרד הבינוי על פי נספח ז' להסכם זה, זאת כמפורט בהסכם זה ;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הזכויות בדירה, והחברה מסכימה למכור לקונה את הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם ;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן :

**1. מבוא, נספחים ופרשנות**

- 1.1 המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כל מקום בהסכם או בנספחיו שזכר ההסכם, גם נספחיו במשמע.
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.4 לכל המונחים המוגדרים בהסכם תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחי ההסכם אלא אם הוגדרו אחרת במסגרת אחד הנספחים שאז יפורשו באותו נספח על פי הגדרתם בו.
- 1.5 מוסכם בזאת כי תנאי ההסכם משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו, כי הקונה קונה את הדירה אך ורק בהסתמך על האמור בהסכם, וכי כל ההבטחות, הפרסומים, ההצהרות, המצגים, ההסכמים, הטיוטות וההתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בהסכם ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ושלא נכללו במפורש בהסכם יהיו בטלים ומבוטלים, לא ישמשו לפרשנות

## פרויקט "מחיר למשתכן" - שכונת הרקפות בראשל"צ

-2-

ההסכם ולא יחייבו את הצדדים באופן כלשהו. כתוצאה מכך מוותר הקונה במפורש על כל טענה, זכות או תביעה שיש לו או שתהיה לו אם בכלל מכח המסמכים דלעיל, למעט בגין הטעיה או מצג שווא הנובעים מפרסומים או מצגים מטעם החברה טרם חתימת ההסכם. אין באמור לעיל כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצינם עפ"י דין או בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם, או כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין.

1.6 הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו הם אלה המנויים להלן:

נספח "א"	-	תנאים מיוחדים.
נספח "ב"	-	מפרט טכני על נספחיו (ובכלל זה תכניות).
נספח "ג"	-	יפוי כוח.
נספח "ד"	-	הסכם ניהול.
נספח "ה"	-	אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963.
נספח "ו"	-	התחייבות הקונה לבנק (נספח ליווי בנקאי).
נספח "ז"	-	אישור זכאות של הקונה ואישור זכיה בהגרלה.
נספח "ח"	-	תצהיר וכתב התחייבות למשרד הבינוי.

1.7 בכל מקום בהסכם בו מצוין אחד הנספחים דלעיל בשמו, הכוונה לנספח המופיע לצידו על כל תיקון או שינוי שיעשה בו בעתיד.

1.8 בכל מקרה של סתירה בין הסכם המכר למפרט הטכני על נספחיו – יגבר האמור במפרט הטכני. בכל מקרה של סתירה בין הסכם המכר ובין התנאים המיוחדים – יגבר האמור בנספח התנאים המיוחדים.

## 2. הגדרות

למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם:

2.1	אי התאמה	-	אי התאמה בדירה גופא כמפורט בסעיף 4 לחוק המכר דירות, בכפוף לסטייה מותרת בכמויות ובמידות כאמור במפרט הטכני.
2.2	הבטוחה	-	כל בטוחה שתמסור החברה לקונה מעת לעת על פי חוק הבטחת השקעות.
2.3	הבית המשותף	-	הבית המשותף שירשם על פי הוראות חוק המקרקעין והוראות ההסכם ושהדירה תהווה חלק ממנו.
2.4	הבניין	-	הבניין הנזכר בסעיף 1 של נספח התנאים המיוחדים וכן כל המפלסים התת קרקעיים שבמתחם.
2.5	הבנק	-	בנק מזרחי טפחות בע"מ, או כל מוסד פיננסי אחר שייבחר על ידי החברה מעת עת.
2.6	הבנק המלווה לקונה	-	מוסד פיננסי או מוסדות פיננסיים בישראל שיינתן/נו לקונה הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה או לכל צורך אחר
2.7	בעלי זכויות הבנייה	-	הגורמים אליהם תוצמדנה זכויות הבנייה או חלק מהן, כאמור בסעיף 8.5.1 שלהלן.

פרויקט "מחיר למשתכן" - שכונת הרקפות בראשל"צ

-3-

2.8	הדירה	- הדירה הנזכרת בסעיף 2 של נספח התנאים המיוחדים.
2.9	ההסכם	- הסכם זה על נספחיו ותיקונו.
2.10	זכויות הבנייה	- זכויות בנייה הצמודות למתחם או לכל חלק ממנו, כיום או שיהיו קיימות בעתיד, לרבות הזכות לבקש תוספת זכויות בנייה כאמור או לשנות את ייעודן, ולרבות כל חלק מהן.
2.11	הזכויות בדירה	- חכירה מהוונת מהמחכיר ל-98 שנים החל מיום 14.12.2015, על פי התנאים המקובלים או שיהיו מקובלים אצל המחכיר.
2.12	חברת הניהול	- החברה, או חברת הניהול הנזכרת בהסכם הניהול.
2.13	חוק הבטחת השקעות	- חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
2.14	חוק המכר דירות	- חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
2.15	חוק המקרקעין	- חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
2.16	חלק הדירה בהוצאות	- שיעור חלקה של הדירה בהוצאות ניהול והחזקת הרכוש המשותף, שייקבע על פי שיקול דעתה הסביר של החברה על פי הקריטריונים לקביעת חלק הדירה ברכוש המשותף (אם כי יכול ששטח הרצפה יכלול את ההצמדות לדירה ולדירות (לרבות גזוזטראות וקירות חיצוניים) (כולן או חלקן) לצורך חישוב אחד ולא לצורך חישוב אחר). ככל שההוצאות מתייחסות לשירותים הניתנים לחלק מהדירות בבית המשותף או לשירותים המשותפים גם לדירות מחוץ לבית המשותף, יובא בחשבון לאותו עניין שטח הרצפה של כל הדירות הנהנות מהשירות הרלוונטי.
2.17	חלק הדירה ברכוש המשותף	- שיעור חלקה של הדירה ברכוש המשותף השווה למנה המתקבלת מחלוקת שטח הרצפה של הדירה בשטח הרצפה של כלל הדירות בבית המשותף, כשזה מעוגל בהתאם לדרישות המפקח על רישום המקרקעין. לעניין זה "שטח הרצפה" יכול שיכלול את שטח כל ההצמדות לדירה ולדירות (לרבות גזוזטראות וקירות חיצוניים), שטח חלקן, או שטח אף אחת מהן, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שייקבע מפתח אחיד לכל הדירות בבית המשותף.
2.18	חשבון הליווי	- חשבון 018867 בסניף 403 של בנק מזרחי טפחות בע"מ.
2.19	יום עסקים	- יום שבו פתוחים הבנקים בישראל לקהל הרחב.
2.20	החלקה	- החלקה הנזכרת בסעיף 1 של נספח התנאים המיוחדים.
2.21	המדד	- מדד המחירים לתשומות לבנייה למגורים כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

פרויקט "מחיר למשתכן" - שכונת הרקפות בראשל"צ

-4-

2.22	מדד הבסיס	- המדד הנזכר בסעיף 7 של התנאים המיוחדים שהינו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם. לגבי הסכומים הנוספים יהיה מדד הבסיס המדד הידוע בעת שקמה לקונה החובה לשלמו על פי הוראות ההסכם.
2.23	המדד החדש	- המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.
2.24	מועד המסירה	- המועד בו תעמיד החברה את הדירה לרשות הקונה שיפורט בהודעה שתמסור החברה לקונה כאמור בסעיף 5.6.1 שלהלן בכפוף להוראות הסכם זה.
2.25	מועד המסירה המתוכנן	- המועד הנזכר בסעיף 3 של התנאים המיוחדים.
2.26	מועד המסירה הנדחה	- מועד המאוחר ממועד המסירה המתוכנן בפרק הזמן השווה לסך כל התקופות בהן זכאית החברה לדחות את מועד המסירה המתוכנן כמפורט בסעיפים 5.3 ו-5.4.
2.27	המחכיר	- המנהל.
2.28	המכרז	- מכרז במסלול מחיר למשתכן מס' מר/186/2015.
2.29	המנהל	- רשות מקרקעי ישראל.
2.30	מסמכי הבית המשותף	- תקנון הבית המשותף, תשריט הבית המשותף, צו הבית המשותף וכל מסמך אחר הקשור לרישום הבית המשותף, על תיקוניהם.
2.31	מצב הדירה	- המצב הפיזי של הדירה בעת חתימת ההסכם כמפורט בסעיף 8 של התנאים המיוחדים.
2.32	מקבל הזכויות בדירה	- כל אדם או גוף משפטי לו ימכור הקונה את הזכויות בדירה, או מי שיבוא בנעליו על פי הוראות ההסכם או על פי דין, בכפוף להוראות ההסכם והוראות הדין.
2.33	משרד הבינוי	- משרד הבינוי והשיכון, או כל שם אחר שיהיה למשרד זה מעת לעת.
2.34	המתחם	- המקרקעין הידועים כמגרש מספר 300 לפי תכנית מפורטת מס' רצ/129/22/1, המהווה חלק מחלקות 23, 73 ו-353 בגוש 4243 וכן חלק מחלקות 6, 7 ו-8 בגוש 4246 בראשון לציון.
2.35	הסכומים הנוספים	- כל סכום מכל מין וסוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי ומכח הוראות ההסכם, למעט התמורה.
2.36	עבודות נוספות	- עבודות שהקונה יבקש לבצען בדירה, שאינן כלולות במפרט הטכני כנוסחו ביום חתימת ההסכם, ובכלל זה אי ביצוע עבודות המפורטות במפרט הטכני כנוסחו ביום חתימת ההסכם, וכן שימוש בחומרים השונים מאלה המפורטים במפרט הטכני כנוסחו ביום חתימת הסכם זה או שימוש בחומרים השונים מאלה שפורטו במפרט הטכני.
2.37	עבודות הפיתוח	- עבודות שהחברה התחייבה לבצען במפרט שהינן בתחומי המתחם אך לא בתוך הבניינים כגון מדרכות, תאורת חוץ, גינות וכיו"ב.

**פרויקט "מחיר למשתכן" - שכונת הרקפות בראשל"צ**

-5-

- |  |   |      |
|--|---|------|
| עבודות שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה במתחם הכלליות  | עבודות הפיתוח   | 2.38 |
| או מחוץ לגבולותיו.   |   |      |
| פרויקט שייעודו מגורים שבדעת החברה להקים במתחם ושמו "אחוזת איתמר".  | הפרויקט   | 2.39 |
| רישום הזכויות בדירה בתוספת חלק הדירה ברכוש המשותף בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.  | רישום הדירה   | 2.40 |
| הרכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, בבית המשותף, למעט אותם חלקים שהוצאו ממנו כמפורט בהסכם.  | הרכוש המשותף  | 2.41 |
| שוברי התשלום אשר יופקו על ידי הבנק.  | שוברי התשלום  | 2.42 |
| כל שינוי בתכנון הפרויקט (ובכלל זה של התכניות והיתרי הבנייה החלים על המתחם וסביבתו), ובבנייתו או כל חלק ממנו, ובין היתר שינוי מספר בניינים, מיקומם, שינוי הצורה החיצונית, הייעוד, השטח, מספר הקומות, מספר הדירות, מספר ומיקום מקומות החנייה, בבניין או בכל בניין אחר במתחם וכן הפרשת חלקים מהמתחם, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לצרכי אחרים ובהם הציבור. | השינויים בתכנון ובבנייה                                       | 2.43 |
| כל תכניות בניין עיר מכל סוג שהוא החלות על המתחם לרבות תכנית מפורטת מס' רצ/129/22/1, וכל תיקון או שינוי שיעשה בהן בעתיד.  | התבי"ע  | 2.44 |
| מסירת הודעה מצד החברה לקונה, בה נקובים לפחות שני מועדים אפשריים. לא הודיע הקונה כי אין באפשרותו להתייצב באיזה מהמועדים המוצעים על ידי החברה ולא תיאם מועד חלופי שיהיה לא מאוחר מ-14 ימים מהמועד המוקדם מבין שני המועדים המוצעים – יהיה "המועד אשר תואם עם הקונה" העניין.   | תיאום מוקדם עם הקונה או "המועד אשר תואם עם הקונה" לפי העניין. | 2.45 |
| הסכום הנקוב בסעיף 4 של התנאים המיוחדים.  | התמורה  | 2.46 |
| התרשומת הנזכרת בסעיף 5.8.1 שלהלן.  | התרשומת   | 2.47 |
| כל התשלומים, האגרות, ההיטלים והמסים העירוניים או הממשלתיים או האחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה לרבות דמי חכירה ולרבות אלה החלים ו/או שיחולו בהיות הדירה חלק מהבניין, החלקה והמתחם.   | תשלומי החובה  | 2.48 |
| האופן והמועד שבו תשולם התמורה לחברה כמפורט בסעיף 5 של התנאים המיוחדים.   | התשלומים  | 2.49 |

**3. המכר**

3.1 הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את הזכויות בדירה והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הזכויות בדירה - הכל בתנאים המפורטים בהסכם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבויות החברה כלפי הקונה וזכויות הקונה נוגעות אך ורק לדירה ולחלק היחסי ברכוש המשותף כמפורט בהסכם ואינן נוגעות לכל חלק אחר בבניין או במתחם בהם יוותרו הזכויות בידי מי שהחברה תעבירן לידי, ובכפוף להוראות ההסכם לא יהיו לקונה כל טענות בקשר לחלקים אחרים אלו, ובכלל זה בקשר לבנייתם, להשלמתם או לכל שינוי שיחול בהם במהלך הבניה אין באמור כדי להגביל את זכויות הקונה מפניה לערכאות לרבות הגשת התנגדות לועדות התכנון, בהתאם לאמור בסעיף 17.8 להלן.

- 3.2 החברה מתחייבת לאפשר לקונה לראות את המתחם וסביבתו, להציג בפניו את הנתונים על מצבו המשפטי והתכנוני ולמסור לו, לפי בקשתו, מסמכים ומידע שברשותה בקשר עם התב"ע, היתר הבניה, המפרט הטכני, הדירה והבניין. הקונה מאשר כי ניתנה לו הזדמנות לראות את המתחם וסביבתו, כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את מצבו המשפטי והתכנוני ובכלל זה את התב"ע, היתר הבניה, המפרט הטכני, כי ניתנה לו הזדמנות לבדוק את מצב הדירה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, כי ניתנה לו אפשרות לקבל פרטים, הסברים והבהרות מהחברה אודות כל אלה, ומצאם מתאימים למטרותיו.
- 3.3 הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים ולא לכל מטרה אחרת.

#### 4. הבנייה

- 4.1 החברה מתחייבת לבנות את הדירה והרכוש המשותף במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם למפרט הטכני כפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט הטכני, בשיעור שאינו עולה על זה המותר בחוק המכר דירות. מובהר בזאת, כי על אף האמור במפרט הטכני, החברה תהיה פטורה מאספקת ו/או התקנת פריטים שלא תהיה במועד הבנייה, מכל סיבה שהיא, אפשרות סבירה להשיגם בתחומי מדינת ישראל, ובלבד שתספק ו/או תתקין פריט שווה ערך ככל האפשר על פי בחירת מתכנן הפרויקט.
- 4.2 כל עוד לא הושלם הפרויקט, ובכלל זה בניית כל הבניינים במתחם, אך בכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 להלן, תהיה החברה רשאית ליזום ולבצע את השינויים בתכנון ובבנייה לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות המכרז או לדרישת הרשויות. מובהר כי החברה תהיה רשאית להגדיל את נפח הבניה בפרויקט אך ורק בדרך של הקלה.
- 4.2.1 4.2.1 כל עוד לא הושלם הפרויקט, ובכלל זה בניית כל הבניינים במתחם, אך בכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 להלן, תהיה החברה רשאית ליזום ולבצע את השינויים בתכנון ובבנייה לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות המכרז או לדרישת הרשויות. מובהר כי החברה תהיה רשאית להגדיל את נפח הבניה בפרויקט אך ורק בדרך של הקלה.
- 4.2.2 4.2.2 הקונה מסכים מראש לשינויים בתכנון ובבנייה שמקורם בדרישת הרשויות ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה גופא ובכלל האמור, שטח הדירה, כיווני האוויר של הדירה וקומת הדירה לא ישתנו לעומת האמור במפרט הטכני ובכל מקרה, לא תמנע מהקונה גישה ראויה ובטוחה לדירה והצמדותיה או מגורים ושימוש סביר בדירה והצמדותיה. לעניין זה יראו שינוי בכיווני האוויר של הדירה ו/או בקומת הדירה כשינוי מהותי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מקום בו יאושרו שינויים בתכנון ובבנייה, מתחייב הקונה לחתום על פי דרישת החברה על מפרט טכני מתוקן שישקף את השינויים בתכנון ובבנייה, וכן על כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע שינויים אלו.
- 4.3 הקונה מודע לכך שהחברה רשאית לבנות את הפרויקט בשלמותו או לפי שיקול דעתה אך ורק חלקים ממנו, לבנות את הפרויקט בשלבים, וכן רשאית היא או אחרים לבנות על כל שטח הקרוב ו/או הגובל במתחם, הכל בין לפי תכנון הקיים כיום ובין על פי כל שינוי שיעשה בעתיד. הקונה מוותר על כל טענה בקשר לבנייה במתחם לאחר שנמסרה לו דירתו, ולכל הפרעה שתיגרם לו בקשר לכך, ובלבד שלא תמנע מהקונה אפשרות למגורים סבירים בדירה וגישה נוחה בטוחה וסבירה אליה ולהצמדותיה ושהחברה תנקוט בצעדים סבירים להקטנת ההפרעה, ככל האפשר.
- 4.4 במקרה שהחברה נתנה לקונה אפשרות לבחור את הפריטים שיותקנו בדירה מתוך כמה חלופות שהעמידה היא לרשותו, מתחייב הקונה למסור לחברה הודעה בכתב, לא יאוחר מאשר המועד האחרון להזמנת שינויים, כפי שיימסר על ידי החברה, אשר יהיה לא מוקדם מ-30 יום ממועד ההודעה, בה יפורטו הפריטים שבחר. לא מסר הקונה לחברה הודעה כאמור, תהיה החברה רשאית לבחור את הפריטים שיותקנו בדירה על פי שיקול דעתה הסביר, ולקונה לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
- 4.5 הואיל והקונה רוכש דירה בפרויקט 'מחיר למשתכן' ובהתאם לדרישות משרד הבינוי, ידוע לקונה, והוא מסכים לכך, כי החל ממועד חתימת הסכם זה לא יתאפשר לו לבצע כל שינוי למפרט הטכני ולא יתאפשר לו להזמין ביצוע עבודות נוספות כלשהן בדירה, ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כלשהו כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט קבלת זיכוי כספי לגבי הפריטים המפורטים

בתוספת מס' 1 למפרט בסכום הנקוב לצידם אשר יופחת מהתמורה, והקונה מוותר על כל טענה או דרישה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.

- 4.6.1 4.6 החברה תהיה רשאית, עד למועד המסירה, להעביר דרך המתחם, החלקה, הבניין והדירה, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - מתקנים ומערכות כגון צנרת מים, הסקה, ביוב, ניקוז, גז, מיכלי גז, צוברי גז, כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ותקשורת, מתקני מיתוג והסתעפות וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ואנטנות ולמתוח כבלים וחוטים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במתחם ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין ובהיעדר ברירה אחרת לדירה בתיאום מוקדם עם הקונה (הקונה מתחייב שלא לעכב את ביצוע העבודות) ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות עבודות תיקון ואחזקה.
- 4.7.1 4.7 הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע במהלך בניית הדירה, הבניין והפרויקט, אך זאת מבלי לפגוע בזכות הקונה לפנות לערכאות, לרבות גופי התכנון. בכלל זה מתחייב הוא שלא לבצע עבודות בדירה ולא להכניס לדירה או להתקין בה כל אביזר או פרט קודם למסירת הדירה לידי אלא בתיאום מראש ובכתב עם החברה.
- 4.7.2 הואיל וביקור הקונה במתחם קודם למועד מסירת הדירה לקונה כרוך בסיכון בטיחותי ובהפרעה לסדרי העבודה, מסכים ומתחייב הוא שלא לבקר במתחם, בטרם תימסר לו הדירה כאמור בהסכם, אלא בתיאום מוקדם עם החברה. מובהר בזאת כי אם לא ימלא הקונה אחר הוראות סעיף זה יהיה הקונה לבדו אחראי לכל נזק שיוכח כי נגרם לו, לחברה או לכל צד שלישי עקב אי מילוי הוראות הסעיף.
- 4.8 ככל שבמפרט הטכני לא פורטו פרטי עבודות הפיתוח, ובכלל זה מיקומן, גודלן, צורתן, החומרים בהם יעשה שימוש וכיו"ב יקבעו אלה על ידי החברה בשים לב לדרישות הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.
- 4.9.1 4.9 מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי סעיף 4.2 לעיל, לאחר השלמת הבניה יהיו בעלי זכויות הבנייה רשאים ליזום ולבצע בכל עת את השינויים בתכנון ובבנייה, ובלבד שזכויות הבנייה שבבעלותם מתייחסות לחלק המתחם, החלקה ו/או הבניין בו הם מבקשים לבצע את השינויים בתכנון ובבנייה ובלבד שלא יהא השינויים הנ"ל כדי למנוע מהקונה אפשרות למגורים בדירה או להביא לשינוי בתכנון הדירה גופא, ובכלל האמור, שטח הדירה לא ישתנה לעומת האמור במפרט הטכני.
- 4.9.2 הקונה מודע לכך כי בעלי זכויות הבנייה, עשויים ליזום לפי שיקול דעתם הבלעדי שינויים לתב"ע לצורך מימוש זכויות הבנייה שבבעלותם, אך זאת מבלי לגרוע מזכות הקונה ואחרים להתנגד לשינויים אלה על פי כל דין.
- 4.9.3 בעלי זכויות הבנייה רשאים להגיש בקשות לקבלת היתרי בנייה וחיידוש היתרי בנייה, לבניית תוספת בנייה בהתאם לזכויות הבנייה, וכן לפעול אצל מוסדות התכנון ולבצע כל פעולה הנדרשת על פי דין בכדי להשיג את כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכל פעולותיהם במסגרת ניצול זכויות הבנייה.
- 4.9.4.1 4.9.4 החברה תהיה רשאית לקבוע כי לשם ניצול זכויות הבנייה, רשאים בעלי זכויות הבנייה, על חשבונם, להשתמש ברכוש המשותף ובכל חלק הימנו, להתחבר אליו ואל המערכות הטכניות, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית, המעליות, מערכות המים, הטלפון ומיזוג האויר וכיו"ב, לשנותן, להוסיף עליהן ולקבוע דרכים שונות וחדשות לתפעולן, להציב פיגומים, כלי עבודה, ציוד וחומרים ברכוש המשותף ולהעביר דרך כל חלק של המתחם, החלקה או הבניין, צנרות, מערכות וכבלים, ובלבד שמידת הפגיעה בקונה תהיה המינימלית האפשרית בנסיבות העניין.

- 4.9.4.2 הקונה יאפשר לבעלי זכויות הבנייה ולרשויות או לגופים העוסקים במימוש זכויות הבנייה, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לחלקה ולבניין, ובמידת הצורך - לדירה, ולהוציא לפועל את העבודות או הפעולות אשר תידרשנה לצורך מימוש זכויות הבנייה ובלבד שמידת הפגיעה בקונה תהיה המינימלית האפשרית בנסיבות העניין. ככל שהעבודות כאמור תבוצענה לאחר המסירה בתוך הדירה הן תבוצענה בהסכמת הקונה ובתיאום מוקדם עם הקונה בעל זכויות הבניה ישיב את המצב בדירה ובסביבתה לקדמותו .
- 4.9.5 ככל שהקונה יהיה בעל זכויות בנייה מתחייב הוא שכל בנייה שיבצע תבוצע בכפוף להוראות סעיף זה ולכל דין, וכן מתחייב הוא למסור לחברה עד למועד השלמת הרישום כל מסמך בקשר לבנייה האמורה בתוך ארבעה עשר יום מדרישתה.
- 4.10 הובהר לקונה כי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה ורישום נערך חישוב שטח הדירה באופן שונה מהמפורט במפרט הטכני .
- 4.11 עלתה מידה ממידות הדירה בפועל על המידות המפורטות במפרט הטכני לא יהווה הדבר הפרה.
- 4.12 מובהר בזאת כי ככל שחלק מהדירה הינו חצר, הרי שסימון החצר, גבולותיה ושטחה אינם סופיים וכי אם יעלה שטח החצר בפועל על שטחה המפורט בהסכם ללא הגבלה, אם תשתנה צורתה וכן אם יפחת שטחה בפועל משטחה המפורט במפרט הטכני בשיעור שאינו עולה על זה המפורט במפרט הטכני לא יהווה הדבר הפרה.

## 5. השלמה ומסירה

- 5.1 לא יאוחר ממועד המסירה המתוכנן ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה, תשלום החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה כשהדירה פנויה מאדם וחפץ וחופשית מזכות שכירות, חזקה או רישיון. השלמת הדירה בהסכם פירושה היותה בנויה בהתאם להוראות ההסכם וכשהדירה מחוברת לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, ככל שיבחר הקונה לחבר דירתו לרשת הגז, בכפוף לחתימת הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים ו/או התקנת מונים ו/או ביצוע החיבורים הנדרשים על ידי הגורמים המתאימים בקשר לחיבור הדירה, פעולות שאינן באחריות החברה ומותנות בביצוע התשלומים הנזכרים בסעיף 13.4.2 שלהלן על ידי הקונה.
- 5.2 במקרה שהחברה תשלם את בניית הדירה לפני מועד המסירה המתוכנן, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד המסירה למועד הקודם למועד המסירה המתוכנן, וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת של 30 יום לקונה ובכפוף להסכמת הקונה בכתב ומראש. מועד מסירת ההודעה ייחשב המועד שינקב בהודעה כמועד המסירה לכל דבר ועניין לרבות לצורך סעיף 5.6.
- 5.3 מוסכם בזאת כי מועד המסירה יכול שיידחה לעומת מועד המסירה המתוכנן בשישים יום מכל סיבה שהיא, ובנוסף לכך יכול שיידחה לעומת מועד המסירה המתוכנן בשל הסיבות שלהלן:
- 5.3.1 גורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה שליטה עליהם או שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם אינו מוטל על החברה הכולל, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מלחמה, פעולת איבה, שביתות כלליות במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בנייה, מחסור כלל ארצי בכח אדם, צווים ממשלתיים או עירוניים שאין מקורם במעשה ו/או במחדל של החברה וכיו"ב, מעשי זדון, הוראות דין, עיכוב בחיבור הפרויקט או כל חלק ממנו לרשתות התשתית ובלבד שמקור עיכוב זה אינו נעוץ במעשי ו/או מחדלי החברה, אי השלמת עבודות הפיתוח הכלליות, אי השלמת עבודות אחרות שחובה מכח הדין לבצען באמצעות אחרים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל וכו', עיכוב במתן אישורים על ידי הרשויות וכיו"ב ובלבד שמקור עיכובים אלה אינו נעוץ במעשי ו/או מחדלי החברה. בסמוך לאחר שנודע לחברה על דחיית מועד המסירה לעומת מועד המסירה המתוכנן בשל אילו מהגורמים המנויים בסעיף זה וככל שהעיכוב היה ידוע



לחברה קודם לכן - לא יאוחר מ-60 יום טרם מועד המסירה המתוכנן (והכל לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על כך, ובהודעתה תפרט את הסיבות לקרות העיכובים המנויים בסעיף זה, לרבות הפעולות שנעשו על ידה על מנת לצמצם או להסיר את העיכוב והצפי העדכני ככל יכולתה למועד המסירה הצפוי. למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

5.3.2 איחור הקונה בקיום התחייבויותיו המפורטות בהסכם או איזה מהן במלואן ובמועדן. איחור הקונה יימדד מיום שהיה עליו לקיים כל התחייבות ועד לקיומה המלא.

5.3.3 מבוטל.

הדחייה בגין כל אחת מסיבות אלה תהיה לארוכה מבין תקופת התמשכות הסיבה או התקופה המתחייבת מן הסיבה באופן סביר ובתנאי כי החברה עשתה מאמצים סבירים למרות העיכוב, לעמוד בזמנים.

5.4 מובהר בזאת כי תקופות האיחור הנזכרות בסעיף 5.3 דלעיל הינן מצטברות, דהיינו החברה תהיה רשאית לדחות את מועד המסירה לעומת מועד המסירה המתוכנן לתקופה השווה לסך כל התקופות בהן זכאית היא לדחות את מועד המסירה על פי עילות האיחור השונות העומדות לחברה, בין על פי אותו סעיף משנה של סעיף 5.3 דלעיל ובין על פי סעיפי משנה שונים (ובכלל זה הרישא).

5.5 משמעות דחיית מועד המסירה המתוכנן הינה שמשירת הדירה לקונה עד למועד המסירה הנדחה לא תהווה הפרה של התחייבויות החברה על פי ההסכם; שמועד המסירה הנדחה יחשב כמועד המסירה המתוכנן לכל דבר ועניין.

5.6 5.6.1 מועד המסירה יקבע בתיאום מוקדם עם הקונה (כהגדרת מונח זה בסעיף 2.45 לעיל) שלא יהיה מוקדם מ-14 יום מיום משלוח ההודעה על ידי החברה, שבמסגרתה תזמין החברה את הקונה לקבל את הדירה לרשותו. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה, אף אם הדבר יחייבו לקיים את התחייבויותיו קודם למועד הנקוב לקיומן בהסכם, והקונה מתחייב בזאת לעשות כן.

5.6.2 הקונה מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות ההסכם. כן מתחייב הקונה כי לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות ההסכם.

5.7 לא הופיע הקונה במועד המסירה, או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו כבהסכם, הרי שמבלי לפגוע בזכות החברה לראות במחדל כאמור הפרת ההסכם ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, יראו את המועד הנקוב בהודעת החברה כמועד המסירה לכל דבר ועניין, בין לצורך דין ובין לצורך ההסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור יחולו הוראות אלה:

5.7.1 החברה תהיה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה, הן לעניין מניין תקופות הבדק, והן לעניין תשלומים החלים על הדירה, והקונה יהיה חייב בכל התשלומים שעל פי דין או שלפי ההסכם חל תשלומם על הקונה ו/או על מחזיק ו/או בעלים של הדירה ממועד המסירה ואילך, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי סעיף 13.1 להלן.

5.7.2 מלבד אחריות החברה כשומרת חנם לפי הוראות חוק השומרים תשכ"ז 1967, החברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה בקשר לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין אלה.

- 5.7.3 הקונה יהיה חייב לשפות את החברה בגין כל הוצאה שתיגרם לה בשל אי מסירת הדירה במועד המסירה, לרבות בשל מסירתה במועד אחר.
- 5.8 5.8.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה לפני מועד המסירה בתאום מראש עם החברה ויהיה חייב לבדוקה כקונה סביר במועד מסירת החזקה בדירה לידיו. הקונה יהא רשאי לבצע את הבדיקות האמורות על ידי מהנדס מומחה מטעמו. במועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תיערך ע"י החברה התרשומת ובה תצוין כל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות ההסכם לבין האופן בו נבנתה הדירה. התרשומת תיחתם ע"י החברה וע"י הקונה. מובהר בזאת כי חתימת הקונה על התרשומת הינה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו. בנוסף, יהיה הקונה רשאי לציין בתרשומת כל דבר שימצא לנכון ובלבד שהדבר לא ייחשב כהודאת החברה בנכונות הערות אלה של הקונה.
- 5.8.2 מוסכם בזאת כי התרשומת תהווה ראייה לכאורה כי למעט אי ההתאמות המפורטות בה לא היו בדירה במועד עריכת התרשומת אי התאמות שניתן לגלותן בבדיקה סבירה המתבצעת על ידי 'קונה סביר' שאינו מומחה לדבר. מובהר, כי ככל שבדיקת הדירה תבוצע על ידי מהנדס מומחה מטעם הקונה כאמור לעיל, יחול האמור בסעיף 5.8 זה, על אי התאמות שניתן היה לגלותן בבדיקת איש מקצוע.
- 5.9 מוסכם בזאת כי אין בעריכת התרשומת כדי לקבוע שבמועד המסירה לא היו אי התאמות נוספות על אלה המצויינות בתרשומת וכי אין בתרשומת לסייג או לשלול את אחריות החברה עפ"י כל דין ו/או משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים ו/או שזו נמסרה לשביעות רצון הקונה. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לקונה תחשב הדירה כמושלמת והקונה יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה אי התאמות ובלבד שלא יהיה בהן כדי למנוע שימוש סביר, בטוח ובטיחותי של הקונה בדירה. אישור מהנדס מטעם החברה יהווה ראייה לכאורה באשר לאפשרות השימוש הסביר בדירה.
- 5.10 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות ההסכם, בכפוף לאמור בתרשומת ובכפוף להתחייבויות שעל פי ההסכם על החברה למלאן לאחר מועד המסירה וכן בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), שלא ניתן להתנות עליהן במועד חתימת הסכם זה.
- 5.11 5.11.1 החברה תמסור את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו לחברת הניהול, כנציגת כלל בעלי הרכוש המשותף. ככל שלא תהיה אפשרות למסור את הרכוש המשותף או איזה חלק ממנו לחברת הניהול, תודיע על כך החברה לקונה 60 יום לפחות טרם מועד המסירה המתוכנן, על מנת שהקונה יוכל, ביחד עם הקונים האחרים, למנות נציגות שתקבל בשמו (ובשם יתר הקונים) את הרכוש המשותף. הקונה יודיע לחברה (בעצמו, או בהודעה משותפת של כלל הקונים בבניין, או בהודעה שתימסר על ידי הנציגות הנבחרת) בכתב מיהם חברי הנציגות הנבחרת וזאת בתוך 30 יום מהודעת החברה, והחברה תמסור את הרכוש המשותף (כולו, או את אותו חלק מהרכוש המשותף שלא נמסר לחברת הניהול) לנציגות הנבחרת. ככל שלא תמונה נציגות נבחרת על ידי הקונים כאמור בסעיף זה לעיל, או ככל שלא התקבלה הודעת הקונה אצל החברה בתוך פרק הזמן הנקוב בסעיף זה לעיל, תהיה החברה רשאית למסור את אותו חלק מהרכוש המשותף לקונה, ביחד עם קונה אחד נוסף לפחות, וכן תהיה החברה רשאית לחייב את הקונה (ביחד עם הקונה הנוסף, כאמור) לחתום או לקבל בהעברה הסכמי שירות עם ספקים של חלקים ברכוש המשותף לגביהם נדרשת תחזוקה שוטפת אשר פרטיה ותנאיה נקבעו בהסכמי השירות האמורים וכן מסמכים אחרים בקשר לרכוש המשותף אשר מוטלת חובה על החברה למסור בהתאם לכל דין, ויראו את מסירת הרכוש המשותף כאמור כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף.
- 5.11.2 ככל שהחברה תפנה לקונה לצורך מסירת הרכוש המשותף כמפורט לעיל, מתחייב הוא לבצע את כל הפעולות שיידרשו ממנו כאמור, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 5 זה

החלות על מסירת הדירה בשינויים המחויבים, וכן מתחייב הוא למסור את כל המסמכים אשר קיבל מהחברה במסגרת מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה. סרב הקונה לבצע את הפעולות האמורות, יחולו הוראות סעיף 5.7 לעיל בשינויים המחויבים. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר בזאת כי הקונה יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לחברה בגין אי מסירת הרכוש המשותף במועד בו נדרש הקונה לקבלו כאמור.

5.11.3 בכל מקרה, אחריות החברה כ"מחזיק" וכ"בעלים" של הרכוש המשותף המצוי בתחומי החלקה, על פי כל דין ובכלל זה דיני הנזיקין, תפחת באופן יחסי ובהתאמה למספר הדירות שנמסרו בבניין.

5.11.4 הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים אף על רכוש משותף מחוץ לגבולות החלקה שאחד מבעלי הזכויות בו יהיה הקונה.

5.12 החברה רשאית לקבוע תקופת הרצה בה למרות מסירת הדירה לקונה, לא יפעלו חלק מהמערכות והמתקנים בבניין ובפרויקט (אך לא בדירה גופא) או שאלה יפעלו באופן חלקי, ובתנאי כי לא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה וגישה סבירה לדירה ולהצמדותיה וכי מעלית אחת לפחות בבניין בו נמצאת הדירה פועלת או מוכנה לפעולה ככל שהדבר תלוי בחברה. לגבי המערכות והמתקנים בבניין, תקופת הרצה זו לא תעלה על שלושה חודשים ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין.

## 6. אחריות לאי התאמות ותיקון

6.1 החברה תהא אחראית לתקן ליקויים בדירה רק ככל שהינם אי התאמות, וזאת בכפוף לכל הוראה על פי ההסכם ו/או על פי חוק המכר דירות (ובין היתר, כפי שפורש על ידי בית המשפט) ו/או על פי כל דין אחר המטילה התחייבויות על הקונה/חברה ו/או המקנה זכויות לחברה/קונה ו/או הקובעת תנאים לאחריות החברה.

שום הוראה מהוראות סעיף 6 זה או הוראה אחרת בהסכם לא תתפרש כמרחיבה את אחריות החברה ביחס לקבוע בהוראות הכופות בדיון או כמטילה עליה חובות מעבר לקבוע בדיון הכופה.

בכל הנוגע לאי התאמות ותיקון, יהיה הקונה זכאי למלוא הזכויות המוקנות לו על פי הוראות חוק המכר דירות, והן בלבד, ויוכל לטעון, לדרוש ולתבוע את קיומן לפי הוראות אלה, והן בלבד.

להסרת ספק מובהר כי הקונה לא יהא זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בבדיקת "קונה סביר" בעת העמדת הדירה לרשותו, אם לא הודיע עליה לזים בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו, אלא אם מדובר באי התאמה המהווה עילה לביטול החוזה, בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות לגביה על פי חוק.

6.2 6.2.1 הקונה יודיע לחברה בדואר רשום או במסירה למשרדי החברה שנחתמה בחותמת החברה המאשרת קבלה על כל אי התאמה בדירה (ואם אי ההתאמה יוצרת סיכון חמור ו/או ניתן לנקוט פעולה מיידית כדי להקטינה גם בפקסימיליה/ דוא"ל) בסמוך ככל האפשר למועד בו גילה אותה. לעניין זה מובהר כי אין מוטלת על הקונה החובה להודיע לחברה על אי התאמות שצוינו במפורש בתרשומת.

אי מתן הודעה לחברה כמפורט לעיל או בסמוך ככל האפשר למועד בו ניתן היה לגלות את אי ההתאמה בבדיקה סבירה, לפי המוקדם שביניהם, עלול להביא להגבלת אחריות החברה לאי ההתאמה כפי שהייתה במועד בו היה על הקונה למסור לחברה הודעה כאמור בסעיף קטן זה.

6.2.2 אי מתן הודעה לחברה בדואר רשום כאמור בסעיף 4א לחוק המכר דירות יפטור את החברה לחלוטין מאחריות לאי ההתאמה אלא אם הוכיח הקונה כי הודעה על אי התאמה נמסרה כאמור בסעיף 4א לחוק המכר דירות לידי החברה.

- 6.3 קודם שיהיה זכאי לסעד כלשהו בגין אי התאמות, ייתן הקונה לחברה אפשרות לתקן אי התאמות אם יתגלו (לרבות אי התאמה שתוקנה על ידי החברה בעבר), אפילו יהיה הקונה בדעה כי אי ההתאמה אינה ניתנת לתיקון, אם לדעת החברה היא ניתנת לתיקון.
- 6.4 מועד תיקון אי ההתאמות, לרבות אי התאמות שאינן בדירה אך תיקון מחייב ביצוע תיקונים מתוך הדירה, ייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר בתיאום עם הקונה ובלבד שהקונה לא יעכב את החברה מלבצעם בכפוף להוראות דלקמן:
- 6.4.1 החברה תהא רשאית לתקן את כל אי ההתאמות עליהן יודיע הקונה לחברה עד לתום שנה ממועד המסירה במועד הסמוך לאחר תום אותה שנה.
- 6.4.2 החברה תהא רשאית לתקן את כל אי ההתאמות עליהן יודיע הקונה לחברה לאחר תום שנה ממועד המסירה במועד שייקבע על ידי החברה בתיאום עם הקונה מתוך מגמה לרכז תיקון אי התאמות בדירות שונות.
- 6.4.3 אי התאמות שתיקון אינו סובל דיחוי יתוקנו במועד סמוך ככל האפשר למועד ההודעה.
- 6.4.4 החברה תהיה רשאית לדחות את המועדים המפורטים לעיל אם על פי שיקול דעתה המקצועי יש צורך בהמתנה ו/או בעריכת בדיקות נוספות לצורך קביעה האם יש כלל אי התאמה, היקפה, טיבה, מקורה וכו' ובלבד שהתיקונים יבוצעו תוך זמן סביר בנסיבת העניין.
- 6.5 החברה תהיה רשאית למסור לקונה כתבי אחריות של ספקים וקבלנים בגין אביזרים, חומרים או עבודה. אחריות החברה לתיקון אי התאמות בעניינים הבאים בגדר כתבי האחריות, ככל שקיימת אחריות כזו לפי הסכם זה לולא כתב האחריות, תותנה בפניית הקונה בכתב למוסר כתב האחריות, עם העתק לחברה. לא תוקנה אי ההתאמה על ידי מוסר כתב האחריות במועדים הנקובים בסעיף 6.4, ימסור הקונה לחברה הודעה על כך, והחברה תתקן את אי ההתאמה בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה.
- 6.6 החברה לא תהיה אחראית לאי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בעבודות הפיתוח הכלליות או במערכות ומתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לקונה הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת (ובכלל זה על ידי גורם מסוים) וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא ובכלל זה עקב אי תשלום תשלומים הנדרשים על ידי גורמי התחזוקה.
- 6.7 החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שמקורה במעשה או במחדל של הקונה או של צד שלישי, ובכלל זה אי התאמות שינבעו מביצוע עבודות בדירה שלא על ידי החברה.
- 6.8 מוסכם בזאת במפורש כי תיקון אי התאמות למעט במקרים המפורטים בסעיף 6.9 שלהלן, או ביצוע עבודות נוספות, שלא על ידי החברה, יסיר מהחברה כל אחריות לאי התאמות מכל מין וסוג שהוא שהתגלו או שיתגלו לאחר אותו מועד בדירה.
- 6.9 בכל מקרה בו זכאי הקונה על פי ההסכם והדין לתקן את התאמה וכן במקרה בו ביצעה החברה 3 תיקונים במועדים שונים שלא עלו יפה, הרי שלמרות האמור בסעיף 6.8 לעיל, אך מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 6.3 ו- 6.7 לעיל, תשפה החברה את הקונה בהוצאות הישירות הסבירות בהן נשא לתיקון אי ההתאמה הרלוונטית, לאחר שיציג לחברה אסמכתאות בכתב להוכחת קיום אי ההתאמה, העילה בגינה הינו זכאי לתיקון אי ההתאמה בעצמו ולהוכחת הוצאותיו הסבירות כאמור.
- 6.10 תנאי נוסף לאחריות החברה לאי התאמות הוא שהקונה יאפשר לחברה להיכנס לדירה ולבניין בכל זמן סביר ובתיאום מראש לצורך בדיקת הדירה והבניין, ולצורך תיקון אי התאמות, אף אם אלה נוגעות לדירה אחרת בבניין ו/או לרכוש המשותף או לחלק אחר בפרויקט וביצועם יעשה בתוך הדירה או הבניין או בקירות החיצוניים שלהם. הקונה מוותר על כל טענה בקשר לכל אי נוחות שתיגרם לו בקשר לכך ובלבד שהחברה תשיב את הדירה והבניין לקדמותם, וכן מתחייב הוא לנקוט בכל הצעדים לשמירה על תכולת הדירה בזמן תיקון אי ההתאמות.

- 6.11 מובהר בזאת כי במקרה שלא ניתן לתקן אי התאמה בדרך המקובלת בנסיבות העניין מהטעם שביצוע התיקון כרוך בכניסה לדירה אחרת או לרכוש המשותף, ובעל הדירה או הרכוש המשותף מסרב לאפשר לחברה להיכנס לנכסו לצורך ביצוע התיקונים בדירה, תהיה החברהפטורה מתיקון אי ההתאמה כל עוד נמנעת ממנה הכניסה ובלבד שפנתה לבעל הדירה האחרת או הרכוש המשותף, לרבות באמצעות עורכי דינה ולרבות, ככל שהדבר נדרש, באמצעות פניה לערכאות המתאימות, בבקשה לאפשר לה גישה לצורך תיקון אי ההתאמה.
- 6.12 ככל שהחברה אחראית לאי התאמה, ובכפוף לנטל הקטנת הנזק החל על הקונה, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל נזק שאינו נזק פיזי ישיר ומיידי לדירה ולמערכותיה כתוצאה מאי ההתאמה (בסעיף זה להלן – **נזק תוצאתי**) ובכלל זה נזק תוצאתי הנובע מאי התאמות בדירה או בחלק אחר בפרויקט או הנובע מתיקון.
- 6.13 6.13.1 היו הצדדים חלוקים בשאלה האם קיימות אי התאמות בדירה או האם החברה אחראית להן יועבר העניין להכרעת בורר שהינו מהנדס בהשכלתו ומשמש בפועל כמהנדס ביצוע. היו לקונה גם טענות בדבר ירידת ערך ישמש כבורר מהנדס ביצוע כאמור שהינו גם שמאי בהשכלתו או שיהיה עליו להיעזר בשמאי כאמור. בטרם ימונה הבורר, הוא יתבקש למסור לצדדים פרטים בכתב אודות קשריו בעבר או בהווה עם החברה או עם מנהליה וכן אודות ניגוד עניינים בפועל או בכח שעשוי להשפיע על הכרעתו. בהעדר הסכמה בין הצדדים באשר לזהות הבורר ימונה הבורר על ידי יו"ר אגודת המהנדסים והאדריכלים בתל אביב.
- 6.13.2 הבורר לא יהיה כפוף לדין המהותי או לסדרי הדין ודיני הראיות אך תוטל עליו החובה לנמק את פסקו.
- 6.13.3 החובה לפנות לבוררות בנושאים דלעיל תחול על הקונה גם אם יביא הדבר לפיצול תביעותיו.
- 6.14 הוראות סעיף 6 זה יחולו גם על אחריות החברה לרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

## 7. הפרויקט - אופיו, ניהולו ואחזקתו

- 7.1 הובהר לקונה כי בדעת החברה להקים במתחם את הפרויקט על ייעודיו השונים.
- 7.2 הפרטים הבאים מובאים בזאת לידיעת הקונה:
- 7.2.1 כי בנוסף לייעוד המגורים, יתכן ששטחים בפרויקט ובסביבתו ישמשו כשטחי מסחר, חניה (פרטית או ציבורית), גינה, מבני ציבור, שטחים ציבוריים - והכל כמתואר במפרט הטכני.
- 7.2.2 כי אפשר ששטחים שונים בפרויקט (ובפרט- החצר שבמרכז המתחם) יהיו פתוחים לציבור הרחב.
- 7.2.3 כי אפשר שהפרויקט ייבנה בשלבים.
- 7.2.4 כי בהתאם לשיקול דעתה של החברה והנחיית הרשויות, אפשר שבמהלך בניית הפרויקט ישתנו דרכי הגישה לפרויקט או ממנו. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה בסעיף 5.1 לעיל.
- 7.3 הקונה מתחייב לנקוט בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לצורך אחזקה תקינה ומתמדת של הדירה, הבניין, הבית המשותף והפרויקט בכללותו, וכן למלא אחר הוראות חברת הניהול והרשויות בכל הקשור והכרוך בכך, ובכלל זה לדאוג להתקשרות עם גורמי תחזוקה, למלא אחר הוראותיהם ולשלם את כל התשלומים הנדרשים בקשר לכך.
- 7.4 הקונה מתחייב להשתמש בדירה ובחלקים אחרים בפרויקט בהם יהיה רשאי להשתמש באופן שלא יפריע ולא יטריד משתמשים אחרים בבניין ובפרויקט ובכלל זה מתחייב הוא שלא להניח מיטלטלין או חפצים אחרים מחוץ לתחום הדירה.

- 7.5.1 7.5 הקונה מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, וכן של רכוש מחוץ לתחומי הבית המשותף המיועד לשרת את הדירה ו/או בעליה, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או על פי הנוהג או הניתנים על פי הוראות ההסכם ומבנה הפרויקט, ובכלל זה חידוש, שמירה וביטוח, בהתאם לחלק הדירה בהוצאות ולהסכם הניהול, זאת בין אם השתמש בדירה ובין אם לאו, ובין אם צרך בפועל את השירותים נשוא ההוצאות ובין אם לאו, ובלבד ששירותים אלו הועמדו לרשותו.
- 7.5.2 החברה תשלם את חלקה היחסי בהוצאות דלעיל בגין דירות שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן בהתאם לחלקן של דירות אלו בהוצאות, למעט הוצאות המוצאות על שימוש או צריכה בפועל, כגון מים, חשמל, דלק ותיקונים, שיוכח כי לא נצרכו על ידי החברה.
- 7.5.3 על אף האמור מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית לדאוג בעצמה לניהול ולהחזקת כל רכוש משותף עד למועד מסירת כל הדירות לרוכשיהן ובמקרה כזה ישלם הקונה את חלק הדירה בהוצאות לחברה.
- 7.6.1 7.6 הודע לקונה כי בהתאם להוראות התב"ע, יימסר ניהול הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות לידי חברת ניהול.
- 7.6.2 הודע לקונה שהפרה של כל הוראה מהוראות ההסכם בקשר לניהול הפרויקט ואחזקתו ובקשר לחברת הניהול עלולה לפגוע בניהול הפרויקט כולו ולגרום לחברה לנזקים כבדים שאינם קשורים בהכרח לדירה או לבניין ובכלל זה אובדן רווחים, הפרת חוזים עם חברת הניהול ועוד.
- 7.7 במעמד חתימת ההסכם, וכתנאי לכניסתו לתוקף, מתחייב הקונה לחתום על הסכם הניהול ולמלא אחר הוראותיו במלואן ובמועדן.

## 8. חלוקה מחדש ורישום הבית המשותף

- 8.1 החברה מתחייבת לגרום לכך שהמתחם ירשם כחלקה נפרדת או כמספר חלקות נפרדות באופן שהחלקה לבדה או ביחד עם חלקות סמוכות במתחם תרשמנה כחלקה/ות נפרדת/ות שגבולותיה/ן יקבעו ע"י החברה ובכפוף להוראות המכרז והנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים. לצורך זה רשאית החברה לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקות המרכיבות את המתחם ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, על פי הוראות התב"ע והמפרט הטכני והוראות האגף למיפוי ישראל והאגף לרישום מקרקעין או כל רשות אחרת, אף ללא תמורה. הקונה מודע לכך, כי הליכי החלוקה מחדש הנזכרים בסעיף זה עשויים להימשך תקופה ארוכה ותלויים בגורמים שאינם בשליטת החברה והקונה מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי החברה בקשר לכך.
- 8.2.1 8.2 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית המשותף. מוסכם בזאת כי הבית המשותף יכול שיהיה מורכב מהבניין לבדו ויכול שיהיה מורכב ממספר בניינים. היה הבית המשותף מורכב ממספר בניינים תהיה החברה רשאית לגרום שכל אחד מהבניינים יירשם ככל האפשר כיחידה עצמאית במובן הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין (מבנה, אגף וכיו"ב).
- 8.2.2 החברה מצהירה כי אין כיום אפשרות מעשית ומשפטית לרשום את הבית המשותף אולם היא מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישומו, וכי הדבר ייעשה תוך 12 חודשים מיום שתאושר סופית ותירשם בלשכת רישום המקרקעין תכנית החלוקה של המתחם, דהיינו יסתיימו הליכי החלוקה מחדש הנזכרים בסעיף 8.1 או 12 חודשים מיום שתסתיים בניית כל הבניינים המתוכננים להוות חלק מהבית המשותף, ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה פיזית או משפטית או אחרת שאינה תלויה בחברה. ככל שתוארך התקופה הקבועה בדין לרישום הבית המשותף יותאמו התקופות הנקובות לעיל לתקופה הנקובה בדין.

- 8.3 החברה מתחייבת לגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמד חלק הדירה ברכוש המשותף.
- 8.4 מוסכם בזה כי המחסנים, המרתפים, החניות, גגות, עליות גג, גגות המשמשים מרפסות של דירות, מרחבים מוגנים קומתיים, חללים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות, לרבות שטחי קרקע בבניין, בחלקה ובמתחם, מקורים ולא מקורים, וכן כל חלק אחר שאינו הדירה ואינו נחוץ לצורך שימוש סביר בדירה, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף, והחברה רשאית להצמידם בצמידויות מיוחדות ליחידות השונות בבניין, או לרושםם כדירות נפרדות, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע בכל עת כי השטחים המפורטים לעיל, או כל חלק מהם, יהוו חלק מהרכוש המשותף.
- 8.5 8.5.1 מובהר בזאת כי לאחר השלמת המכר האובליגטורי של כל הדירות בבניין בו נמצאת הדירה וככל שלא הוצמדו באופן מפורש ובהתאם לדין ליחידה מסוימת, זכויות הבנייה תהיינה חלק מהרכוש המשותף. הוצמדו זכויות הבניה ליחידה מסוימת בהתאם לדין ולא נמכרו לבעלי זכויות בניה אחרים, יהיו רשאים בעלי היחידה המסויימת לה הוצמדו הזכויות לנהוג בזכויות הבנייה מנהג בעלים על פי שיקול דעתם הבלעדי ובין היתר למכור את זכויות הבנייה או כל חלק מהן לכל מי שימצאו לנכון, להעבירן לכל מקום אחר שיימצא לנכון ובכלל זה מחוץ למתחם, הכל על פי שיקול דעתם, אך בכפוף לכל דין (לרבות הוראות המכרז). כן רשאים לנקוט בכל אחת מהפעולות המפורטות בסעיף זה לעיל כל אחד מבעלי זכויות הבנייה בקשר לזכויות הבנייה שבבעלותם.
- 8.5.2 אם איזה מבעלי זכויות הבנייה, יממש את זכויותיו, הרי שכל שייבנה, לרבות גגותיו, קירותיו החיצוניים ורצפתו לא יהוו חלק מהרכוש המשותף והזכויות בו יהיו שייכות לבעל זכויות הבנייה, אשר ניצל את זכותו, בלבד. מובהר בזאת כי כל תוספת בנייה או חלק ממנה כאמור תהיה ניתנת להירשם כדירה נפרדת על שם בעל זכויות הבנייה, או תהיה ניתנת להצמדה לדירות של בעל זכויות הבנייה על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי. אולם בעל זכויות הבנייה רשאי לוותר על זכותו זו (דהיינו זכותו לקניין לאשר ייבנה) במפורש ובכתב, ובמקרה כזה תהיה תוספת הבנייה או כל חלק ממנה, לגביה ויתר בעל זכויות הבנייה על זכותו, לרכוש משותף.
- 8.6 החברה תהיה רשאית לרשום בעלויות, שכירויות, הערות ובכלל זה הערות אזהרה, זיקות הנאה, הוראות בתקנון הבית המשותף, שעבודים והגבלות אחרים וכל רישום אחר על המתחם ו/או החלקה ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף או לטובתם, שימשו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר, תחזוקה, גישה וחנייה, וזכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, של בעלי חלקים אחרים במתחם ובכלל זה של המחכיר, או בעלי דירות אחרות, או נציגות הבית המשותף או של בעלי מגרשים או חלקות סמוכות למתחם, או של הציבור, או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת גז, חברות תקשורת וכיו"ב, ובין היתר לקבוע כי הוצאות החזקת כל שטח כזה וכל אחריות לגביו תחול בין היתר על הקונה. ככל שבתחומי הרכוש הצמוד לדירה קיימים חלקים מהרכוש המשותף או שדרך הגישה לרכוש המשותף או לחלקים אחרים בבניין, בחלקה ובמתחם הינה דרך הרכוש הצמוד לדירה בלבד, יחול האמור בסעיף זה גם על הרכוש הצמוד לדירה, אך בכל מקרה לא על הדירה גופא, וזאת בכפוף לאישור המפקח על הבתים המשותפים, לפירוט מתאים במפרט הטכני ובתכניות המכר שתצורפנה למפרט הטכני
- 8.7 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון מיוחד לבניין ולפרויקט על פי הוראות חוק המקרקעין, הוראות ההסכם, ולכלול בתקנון זה, בין היתר, הוראות בעניינים הבאים:
- 8.7.1 הוראות בדבר זכויות בעלי דירות שונות ברכוש המשותף ובכלל זה צמידויות מיוחדות, זכויות בנייה, מימושן ודרך ניצולן וכד'.

- 8.7.2 הוראות בדבר חלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובהוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו וזאת בהתאם לחלק הדירה בהוצאות.
- 8.7.3 הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד לדירות מסוימות וזאת בהתאם לחלק הדירה ברכוש המשותף ולחלק הדירה בהוצאות.
- 8.7.4 הוראות בדבר אופן השימוש ברכוש המשותף.
- 8.7.5 קביעת סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף ודרך בחירת נציגות הבית המשותף, וזאת בהתאם לחלק הדירה ברכוש המשותף.
- 8.7.6 כל התחייבות שהחברה נטלה על עצמה כלפי המחכיר.
- 8.7.7 הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף לרבות מקרים בהם תינתן הסכמה מראש של כל בעלי הדירות לתיקונים על ידי החברה ו/או בעלי דירות שונים.
- 8.7.8 הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכלילן בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם או על פיו שניתן להסדירן בתקנון, לרבות הוראות בדבר שינויים בחזית הבנין והוראות בנוגע לביצוע שינויים ביעוד הדירה ו/או כל חלק בה ו/או במהלכי צנרת ו/או בנוגע להריסה ו/או בנוגע לשינויים בשכבות הריצוף ו/או בנוגע לבנייה ו/או בנוגע להתקנת מערכות ו/או בנוגע לכל פעולה כגון הפעולות המנויות לעיל שיש בהן כדי לגרום למטרדי רעש בבנין או למטרדי רעש מהמערכות המכניות שבבנין.
- 8.8 היה ובהתאם להוראות ההסכם תירשם לטובת הקונה או לטובת אחר לבקשת הקונה הערת אזהרה על פי חוק המקרקעין על המתחם או על כל חלק ממנו שאינו הדירה, מסכים הקונה שעם השלמת הליכי החלוקה מחדש כמפורט בסעיף 8.1 תיוחד הערת האזהרה לחלקה ושעם רישום הבניין כבית משותף תיוחד הערת האזהרה לדירה.
- 8.9 במקרים הבאים מסכים הקונה מראש לכל תיקון במסמכי הבית המשותף, שיעשה או יתבקש על ידי הגורמים המפורטים לצידם, על פי שיקול דעתם הבלעדי, וזאת גם לאחר מועד המסירה, רישום הבית המשותף ורישום הדירה על שמו:
- 8.9.1 אם תתגלה שגיאה או טעות בכל אחד ממסמכי הבית המשותף - על ידי החברה.
- 8.9.2 אם יירשם הבית המשותף לפני השלמת הפרויקט - כל תיקון שיעשה או שיתבקש על ידי החברה, לצורך הכללת הבנייה הנוספת שנעשתה לאחר רישום הבית המשותף במסגרת הבית המשותף, לרבות תוספת בניינים, תוספת דירות, הצמדות נוספות, שינוי חלק הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלק הדירה בהוצאות, והכל על מנת להביא את הבית המשותף למצבו לו הייתה לכתחילה נכללת הבנייה הנוספת במסגרתו.
- 8.9.3 אם ינצל מי מבעלי זכויות הבנייה את זכויותיו - כל תיקון שיעשה או שיתבקש על ידי בעל זכויות הבנייה שנוצלו, לצורך הכללת הבנייה הנוספת במסגרת הבית המשותף, לרבות תוספת בניינים, תוספת דירות, הצמדות נוספות, שינוי חלק הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלק הדירה בהוצאות.
- 8.9.4 אם תשנה חברת הניהול את ההסדרים המפורטים בתקנון בקשר לניהול ואחזקת הבית המשותף - על ידי חברת הניהול.

## 9. רישום הדירה בשם הקונה

- 9.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כבהסכם במלואן ובמועדן, ואם ידרוש המחכיר כי ייחתם חוזה חכירה לדורות כלהלן, תדאג החברה לכך שייחתם חוזה חכירה לדורות שיקנה לקונה את הזכויות בדירה בנוסח שיהיה מקובל אצל המחכיר באותו מועד בתוך 12 חודשים ממועד המסירה. הקונה מתחייב בזאת למלא אחר הדרישות המקובלות אצל המחכיר כתנאי לחתימת



- חוזה כאמור ולחתום על חוזה כאמור עם המחכיר בסמוך לאחר פנייה מתאימה מהחברה לתיאום המועד ולקבל עליו את כל ההתחייבויות הנובעות ממנו.
- 9.2 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כבהסכם ובחוזה החכירה האמור בסעיף 9.1 לעיל במלואן ובמועדן מתחייבת החברה לגרום לרישום הדירה כשהדירה משוחררת מכל שיעבוד או זכות אחרת של צד שלישי, פרט למשכנתאות שהחברה התחייבה לרושמן במעמד רישום הדירה לבקשת הקונה, להערת האזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בדירה בגין היותה "דירת מחיר למשתכן" והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך בהתאם לאמור בנספח "ז", ובכפוף לאמור בהסכם.
- 9.3 הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו בדירה לזר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל התש"ך – 1960 ללא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל, וכל אישור אחר הנדרש על פי החוק האמור, וכן להתנות כל העברת זכויות ממנו לאחרים בקבלת התחייבות זהה לזו.
- 9.4 החברה מתחייבת לבצע את רישום הדירה בתוך שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף או חתימת חוזה החכירה הנזכר בסעיף 9.1 לעיל, לפי המאוחר שביניהם, ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה לרישום הדירה שאינה תלויה בחברה או הנובעת מהוראה על פי דין. ככל שתוארך התקופה הקבועה בדין לרישום הדירה תותאם התקופה הנקובה לעיל לתקופה הנקובה בדין.
- 9.5 9.5.1 החברה תתאם עם הקונה מראש בהודעה מוקדמת של ארבעה עשר ימים מראש את המועד והמקום בהם עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם חתימה על חוזה החכירה הנזכר בסעיף 9.1 לעיל ו/או לשם רישום הדירה והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שיתואם עימו, לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל. עד לאותו מועד ישלים הקונה את ביצוע כל התחייבויותיו על פי ההסכם ובכלל זה ימציא הקונה לחברה את כל האישורים המעידים כי כל המסים והתשלומים החלים על הקונה על פי ההסכם שולמו (לרבות מס רכישה וארנונה), שטרי משכנתא חתומים מבוללים ומאומתים כדין, וכן כל אישור אחר הדרוש לרישום למעט כזה התלוי בתשלום מס החל על החברה על פי הוראות ההסכם.
- 9.5.2 לא התייצב הקונה במועד שצוין בהודעת החברה ולא תאם מועד אחר שיהיה בתוך 14 יום מהמועד שנועד לחתימה, או שלא קיים את כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא עד לאותו מועד כאמור לעיל תפקע התחייבות החברה לרישום הדירה. אם למרות זאת תמצא החברה לנכון לבצע את רישום הדירה תהיה רשאית היא לחייב את הקונה בכל הוצאה נוספת שתיגרם לה בשל כך. כמו כן במקרה כזה תהיה החברה רשאית, לפני משורת הדין ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע את רישום הדירה תוך שימוש בייפוי הכח.
- 9.6 מוסכם ומובהר כי החברה רשאית לשעבד את המתחם ו/או את החלקה ו/או את הבניין ו/או הדירה ללא כל הגבלה בסכום ובאופן שזכויות בעל השעבוד תהיינה קודמות ועדיפות על כל זכות אחרת לטובת מי שהחברה תמצא לנכון מעת לעת, ובלבד שהדירה תהא משוחררת מכל שיעבוד כאמור במועד רישום הדירה, ובשים לב להוראות ההסכם ונספחיו. לבקשת הקונה ולאחר שהתקיימו תנאי מכתב ההחרגה המותנה, תמסור החברה לקונה מכתב החרגה מהבנק בנוסח המקובל בבנק.
- 9.7 הואיל והקונה מקבל את הבטוחה, הרי שהקונה מוותר על זכותו לרשום הערת אזהרה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, על המתחם או כל חלק ממנו, בגין התחייבות החברה על פי ההסכם, לפני רישום הבית המשותף, ללא הסכמה בכתב ומראש של החברה שתיתן על פי שיקול דעתה הבלעדי. ככל שהבטוחה שתימסר לקונה תהיה מסוג הערת אזהרה, הרי שהקונה מוותר על זכותו לרשום הערת אזהרה (נוספת לזו שנרשמה) בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, על המתחם או כל חלק ממנו, בגין התחייבות החברה על פי ההסכם. נרשמה הערת אזהרה על פי ההסכם ללא הסכמת החברה, ימחק רשם המקרקעין את הערת האזהרה על פי בקשת החברה

בלבד, ללא צורך בנקיטת הליך כלשהו או בהסכמת הקונה, ויראו בחתימת הקונה על ההסכם הסכמה למחיקת הערת האזהרה.

ידוע לקונה כי רישום הערת אזהרה ביוזמתו בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין יביא לביטול הבטוחה שניתנה לו על פי הסכם זה בהתאם לחוק הבטחת השקעות, וכן עלול לעכב את הליכי החלוקה מחדש והליכי רישום הבית המשותף וכי הדבר עלול לגרום לחברה להפך את התחייבויותיה כלפי קונים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים, אשר יחולו על הקונה.

## 10. הסדרי רישום חילופיים

10.1 על אף האמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל ובכל מקום אחר בהסכם, רשאית החברה לקיים את ההתחייבויות הנקובות בסעיפים אלו בכל הסדר רישום חילופי שתמצא לנכון, בין באופן קבוע ובין באופן זמני, ובכלל זה בדרך של רישום הסכמי שיתוף ורישום חכירה לתקופה ארוכה כל המסמכים הנחוצים לצורך ביצוע הסדרי הרישום החילופיים ינוסחו על ידי החברה, ונוסחם יהיה כזה שיקנה לקונה זכויות הדומות ככל האפשר לאלה שהיה מקבל לו היו נרשמות הזכויות בדירה בשמו על פי הוראות ההסכם האחרות. בחרה החברה בהסדר רישום חילופי, מתחייב הקונה לחתום בסמוך לדרישת החברה על כל מסמך שיידרש לחתום עליו לצורך ביצוע ההסדר החילופי בו תבחר החברה.

10.2 ידוע לקונה כי ייתכן שעל פי נהלי המחיר יתכן ותירשם לטובת הקונה בעלות המוגבלת בהעברת הזכויות לזרים כאמור בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל התשי"ד 1960 ובסעיף 9.3 לעיל (בסעיף זה להלן - **בעלות מוגבלת**) תחת הזכויות בדירה ואין לו כל התנגדות לכך. להסרת ספק אין באמור משום התחייבות של החברה כי תירשם בעלות מוגבלת כאמור או התחייבות שלה לפעול לרישום זה.

## 11. התמורה

11.1 בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה. התמורה אינה כוללת את השתתפות בדמי הטיפול המשפטי שמשלמת החברה עבור רישום חלוקה חדשה, רישום הבניין כבית משותף ורישום זכויות הקונה בדירה, בסכום הנקוב בסעיף 4 לתנאים המיוחדים, שישולם ישירות לעורכי הדין של החברה, משרד יגאל ארנון ושות', עורכי דין.

11.2 11.2.1 כל סכום המגיע לחברה מהקונה על פי הוראות הסכם זה, למעט סכומים שהינם החזר הוצאות ששילמה החברה תחת הקונה ולמעט השתתפות בדמי הטיפול המשפטי שישולם לעורכי הדין של החברה כאמור בסעיף 11.1 לעיל, ישולמו אך ורק לחשבון הלווי באמצעות שוברי התשלום אשר נמסרים לקונה במועד חתימת הסכם זה.

הקונה מתחייב שלא לערוך בשוברי התשלום כל תיקון, תוספת או שינוי, וזאת מלבד רישום שם הקונה ומספר זהותו כמופיע בכותרת ההסכם במועד חתימת הסכם זה, וכן רישום הסכום לתשלום בכל שובר משוברי התשלום במועד התשלום, כאשר כל אלה ייעשו בכתב יד קריא וברור.

במועד מסירת החזקה ישיב הקונה לחברה את שוברי התשלום הבלתי מנוצלים.

מובהר בזאת כי רק המצאת שובר משוברי התשלום נושא חותמת בנק המעידה על תשלום תיחשב כתשלום על חשבון התמורה, וזאת אך ורק מהמועד שבו הומצא שובר התשלום לכתובת החברה (באחד מאמצעי התקשורת המפורטים בסעיף 19.12 שלהלן).

11.2.2 מוסכם כי הקונה לא יעביר את המקדמה כהגדרתה בסעיף 15(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 לרשות המסים, הואיל ובהתאם להנחיה של רשות המסים, המצאת אישור מפקיד שומה בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין האמור, מהווה אישור על פטור מחובת תשלום המקדמה, ובידי המוכר אישור כזה המצורף להסכם זה.

11.2.3 מוסכם בזאת כי פירעון התשלום הראשון בפועל הינו תנאי לכניסת ההסכם לתוקפו.

- 11.3 התשלומים יבוצעו רק בימי עסקים מבלי שהדבר יתיר דחייה במועדי התשלומים. שולם תשלום ביום שאינו יום עסקים יחשב התשלום כאילו שולם ביום העסקים הראשון שלאחר אותו מועד.
- 11.4 התשלומים יהיו צמודים על פי תנאי ההצמדה הבאים:
- 11.4.1 אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים, יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס תזכה את הקונה להקטנת הסכום המשולם ובלבד שסך התמורה המשולמת לחברה על פי הסכם זה לא יפחת מהסכום הנקוב כתמורה על פי סעיף 4 לנספח התנאים המיוחדים.
- 11.4.2 מובהר בזאת כי הפרשי הצמדה בגין כל תשלום הינם חלק בלתי נפרד מקרן אותו תשלום לכל דבר ועניין.
- 11.5 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם איזה מהתשלומים, מתחייב הקונה לשלם לחברה את יתרת התמורה שלא שולמה עד לאותו מועד לא יאוחר מאשר שלושה ימים לפני מועד המסירה.
- 11.6 למעט במקרה האמור בסעיף 11.5 לעיל, הקונה מתחייב שלא לשלם תשלום כלשהו מן התשלומים לפני מועד פירעונו הנקוב בתנאים המיוחדים, אלא אם סכום התשלום שיוקדם יעלה על 50,000 ₪. במקרה בו יקדים הקונה תשלום בהתאם להוראות דלעיל, יוצמד סכום התשלום למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל. ככל שישולם תשלום כלשהו שלא בהתאם להוראות סעיף זה, תהיה החברה זכאית לפיצוי בגובה עלות הנפקת הבטוחה, בהתאם לאסמכתה שתימסר על ידי הבנק, בגין כל תשלום.
- 11.7 התמורה והתשלומים כוללים מע"מ בשיעור הקבוע בדין במועד חתימת ההסכם. ככל שישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם הרי ששיעורו של כל תשלום שיבוצע לאחר שינוי שיעור המע"מ ישתנה בהתאם.
- 11.8 מוסכם בזאת כי התמורה נקבעה בהתחשב במועדי התשלומים, בעמידת הקונה בהם בדייקנות, ובהיותם בלתי מותנים בהתקדמות הבנייה. לפיכך מוסכם כי אלא אם צוין אחרת במפורש בנספח א' (התנאים המיוחדים) להסכם זה, על הסכם זה לא יחול סעיף 23 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968.
- 11.9 11.9.1 על תשלום הסכומים הנוספים יחולו הוראות ההסכם החלות על התשלומים.
- 11.9.2 הסכומים הנוספים או כל אחד מהם ישולמו במועד הקבוע לתשלום כל סכום כזה על פי ההסכם או על פי הדין לפי המוקדם שביניהם, ואם לא נקבע מועד כאמור אזי במועד חתימת ההסכם. לא ידוע במועד חתימת ההסכם האם יחול סכום נוסף זה או אחר, הרי שזה ישולם תוך שבעה ימים מיום שנמסרה לקונה הודעה בדבר חובתו לשאת בסכום הנוסף וגובהו.
- 11.10 11.10.1 הקונה מודע לכך כי לצורך מימון הפרויקט הוטלו/יוטלו שיעבוד ו/או משכנתא על המתחם לטובת הבנק.
- 11.10.2 הקונה מודע לכך שהחברה משעבדת וממחה, בהמחאה על דרך שיעבוד, לטובת הבנק, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לפעול כאמור בסעיף 11.2.1 לעיל.
- חתימת הקונה על ההסכם מהווה הסכמה מצדו לפעול כאמור.
- ידוע לקונה כי תשלום בכל דרך אחרת עלול שלא לחייב את הבנק לכל דבר ועניין לרבות התחייבות הבנק לתת לקונה בטוחה ולרבות במקרה שהבנק יחליט לסיים את הבנייה בעצמו. להסרת ספק, לקונה ידועות הוראות נספח ה' בהקשר זה.
- 11.10.3 הקונה מודע ומסכים לכך כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם, וכי לקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או

תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הבטוחה, ככל שיקבלה מאת הבנק.

11.10.4 ידוע לקונה כי הוא יוכל לאשר את פרטי חשבון הליווי ושם הפרויקט באחד האמצעים הבאים: (1) פנייה לסניף 403 של הבנק; (2) באמצעות מספר הטלפון הנקוב בשוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק תוך הקלדת הפרטים הבאים: מספר חשבון הליווי ושם הפרויקט.

11.11 הפרת תנאי התשלום לרבות המועדים כמפורט לעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 12. מימון רכישת הדירה על ידי הקונה

12.1 האחריות הבלעדית למימון רכישת הדירה מוטלת על הקונה, ובשום מקרה לא ישמע הקונה בטענה כי לא עמד בתנאי ההסכם עקב קשיי מימון, זולת מקרה בו הבנק המלווה לקונה, וכן בנק למשכנתאות נוסף מלבד הבנק המלווה לקונה, אינו מאפשר נטילת משכנתא נוכח מעשי או מחדלי החברה.

12.2 לבקשת הקונה תיתן החברה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה אשר תנאיה יהיו אך ורק בנוסח שיהיה מקובל על החברה. בכל מקרה, עד לתשלום מלוא התמורה, יכלול נוסח ההתחייבות סעיף לפיו מותנית ההתחייבות לרישום משכנתא בהעברת מלוא סכום ההלוואה ישירות לחברה על חשבון התמורה.

12.3 נתנה החברה התחייבות לרישום משכנתא לבנק המלווה לקונה הרי שהקונה מוסר בזאת לחברה ולבנק הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

12.3.1 לבצע את רישום הדירה בשמו רק אם באותו מעמד תירשם משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה בסכום הנקוב בהתחייבות לרישום משכנתא שהחברה נתנה, וכל עוד לא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה יידחה גם ביצוע רישום הדירה.

12.3.2 לקבל ולמסור הוראות בלתי חוזרות לטובת הבנק המלווה לקונה בקשר לכל בטוחה שתמסר לידי הקונה או לדאוג לרישום בטוחה לטובת הבנק המלווה לקונה על פי העניין.

12.3.3 בכל מקרה בו יגיע לקונה סכום כסף כלשהו מהחברה בין עקב ביטול ההסכם, בין עקב מימוש בטוחה ובין מכל סיבה אחרת, יהיו החברה והבנק רשאים (מבלי שהדבר יטיל עליהם כל חובה לעשות כן) לשלם תחילה לבנק המלווה לקונה מתוך הסכום האמור, במועד שבו יהיה הקונה זכאי לקבלו, כל סכום שידרוש הבנק המלווה לקונה לצורך שחרור החברה והבנק מהתחייבויותיהם כלפיו (לרבות על פי בטוחה שנמסרה לו) ובכלל זה כל קנס, ריבית עמלת פירעון מוקדם או עמלת ביטול, מבלי שתוטל על החברה או על הבנק כל חובה לבדוק את צדקת דרישת הבנק המלווה לקונה, וזאת אף אם עלה הסכום שדרש הבנק המלווה לקונה על הסכום המגיע לקונה, שאז רשאית החברה לשלם את מלוא הסכום שדרש הבנק המלווה לקונה ולחייב את הקונה בהתאם.

12.3.4 לפעול על פי הוראות ההתחייבות דלעיל אף במקרה של סתירה בינה לבין הוראות ההסכם, והקונה מסיר את האחריות מהחברה לכל נזק שיגרם לקונה בקשר לכך. כן מתחייב הקונה לשפות את החברה בגין כל נזק הוצאה או חסרון כיס שיגרם לה עקב חתימתה על ההתחייבות.

12.4 מובהר בזאת כי החברה אינה אחראית למתן בטוחות לבנק המלווה לקונה או להסבת בטוחה שניתנה לקונה אלא ובמידה שניתנה לכך התחייבות מפורשת של החברה במסגרת ההתחייבות לרישום משכנתא שתינתן לבנק המלווה לקונה אם תינתן.

12.5 היה והקונה יבקש מהחברה למסור התחייבות לרישום משכנתא ליותר מלווה לקונה אחד הרי שהאחריות להסדר בין הבנקים המלווים לקונה בקשר לסדרי העדיפויות בין המשכנתאות תחול על הקונה בלבד והוא מתחייב כי בכל מקרה כזה ידאג לקבל את הסכמת כל הבנקים

המלווים לקונה למתן כל הלוואה הנוספת. נמנע הקונה מלהביא את הסכמת כל הבנקים המלווים לקונה רשאית החברה לסרב לתת התחייבות נוספת, אך אם נתנה התחייבות כזו, ובעקבות זאת הפרה החברה התחייבות אחרת שניתנה על ידה, ישפה הקונה את החברה במלוא הנזק שנגרם לה ובכלל זה הוצאות משפטיות.

### 13. מיסים ותשלומים

13.1 כל תשלומי החובה לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, וכן בגין תקופות האיחור הנזכרות בסעיף 5.3.2 יחולו על הקונה וישולמו על ידו. שילמה החברה תשלומי חובה עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומה מחמת שעיכוב בתשלום עלול היה לעכב איזו מהתחייבויות החברה, יחזיר הקונה לחברה את סכום תשלומי החובה מיד לדרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה כבסעיף 11.4 לעיל, ואולם לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן הטענות שהיו עומדות לו כלפי הגורם לו שילמה החברה בשמו של הקונה את תשלומי החובה.

13.2 הקונה ער לכך שתמורת הדירה נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת ההסכם. לפיכך יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים במועד חתימת חוזה זה ו/או בתוספת למסים קיימים, ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה, אשר חלים לפי טיבם או לפי הדין על רוכשי דירות, אף אם אלה מתייחסים לתקופה הקודמת למועד המסירה וזאת בכפוף להוראות התחולה של הוראות המסים החדשים. בהיעדר הוראת תחולה להוראות המסים החדשים, יישא הקונה בתשלומי מסים אלה ממועד המסירה ואילך.

13.3 בוטל.

13.4 בנוסף לתמורה ישלם הקונה את הסכומים הבאים שתשלומם חל עליו במועדים הקבועים לצידם כדלקמן:

13.4.1 מס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם, אשר ישולם על ידי הקונה ישירות לרשויות המס על אחריותו, במועד החוקי לכך, הסמוך למועד עריכת ההסכם. ככל שתיערך על ידי החברה או מי מטעמה שומה עצמית עבור הקונה, הרי שמובהר בזאת כי היא תיערך על פי בקשת הקונה ולאחר שהודע לו כי באפשרותו להכין את השומה העצמית בכל דרך שימצא לנכון או לא לערוך שומה עצמית כלל. החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לדיווח על העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיה בקשר לכך אלא במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה. כן ידוע לקונה כי אם וככל שיערכו שינויים להסכם בעתיד, ייתכן כי חלקם יחייב דיווח לרשויות המס, וכי קבלת ייעוץ האם שינויים להסכם טעונים דיווח, ומתן דיווח מתאים הינם באחריותו הבלעדית של הקונה.

13.4.2 תשלום בגין חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז ככל שהרוכש ייבחר לחבר דירתו לרשת הגז, דהיינו התשלום הנדרש בגין התקנת מונים לרבות הפקדונות וכל תשלום אחר הכרוך בכך. תשלומים אלו ישולמו עד למועד המסירה וישולמו על פי קביעת הרשויות לחברה או ישירות לרשויות הרלוונטיות ובהתאם לחשבון שיוצא על ידם.

13.4.3 תשלום האגרות הדרושות לרישום משכנתא (ובכלל זאת לרישום הערות אזהרה לטובת בעלי המשכנתא) שישולם בסמוך למועד ביצוע הפעולה הרלוונטית.

### 14. ייפוי כח

14.1 על מנת להבטיח את קיום התחייבויות הקונה כבהסכם מתחייב הקונה לחתום בפני נוטריון (ששכרו ישולם על ידי החברה), בתוך 14 יום מיום חתימת ההסכם על ידו, על ייפוי הכח ולהמציא לחברה שני עותקים ממנו כשהם מאושרים ע"י נוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה.

הקונה יישא בכל ההוצאות בקשר למתן ייפוי הכח. מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית להתנות את קיום התחייבויותיה או פעולות אחרות שהיא רשאית לבצע, ובכלל זה מתן התחייבות לרישום משכנתא (מבלי שהדבר יתפרש כמטיל עליה חובה לתת התחייבות לרישום משכנתא כלל) ומסירת הדירה לידי הקונה, בהמצאת ייפוי כח.

14.2 ייפוי הכח יישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו ובכלל זה ביצוע כל פעולה תכנונית או רישומית שהחברה זכאית לבצעה על פי הוראות ההסכם.

14.3 מתן ייפוי הכח לא יטיל על מיופי הכח חובה לפעול על פיו ולא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

14.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות של הקונה למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות ולא ניתנות לשינוי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, ובין היתר החברה, הבנק, הבנק המלווה לקונה וקונים אחרים תלויות בכך.

## 15. העברת זכויות

15.1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה לפי ההסכם לכל אדם או גוף משפטי זולתה, בתנאי שזכויות הקונה לא תיפגענה ושהחברה תישאר ערבה לקיום התחייבויות הנעבר.

15.2 קודם לקיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה או קודם למועד מסירת החזקה בדירה לידי, לפי המאוחר שביניהם, לא יהיה רשאי הקונה להעביר בכל דרך שהיא (ובכלל זה בדרך של ויתור, הסבה, מתנה ושיעבוד) את זכויותיו בדירה ו/או על פי ההסכם, כולן או חלקן, לצד שלישי כלשהו.

15.3 לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה בפועל ולאחר קיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד בקשתו וקודם למועד רישום הדירה ובכפוף להוראות המכרז, יהיה הקונה, ולעניין זה גם כל מי שיבוא בנעלי הקונה על פי הוראות ההסכם או על פי הדין, זכאי להעביר את הזכויות בדירה לפי ההסכם למקבל הזכויות בדירה בהסכמת החברה בכתב שתינתן אם יתקיימו כל התנאים הבאים:

15.3.1 הקונה ומקבל הזכויות בדירה יחתמו על בקשה להעברת זכויות בנוסח המקובל בחברה. בין היתר במסגרת הבקשה להעברת הזכויות יוותר הקונה על כל זכויותיו כלפי החברה, למעט טענות בקשר לאי התאמות, ומקבל הזכויות בדירה יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה כבהסכם כולל אלו שהיה על הקונה למלא קודם להגשת הבקשה, ואילו התחייבויות החברה למקבל הזכויות בדירה תהיינה לרשום את הדירה בשם מקבל הזכויות בדירה בלבד ולתקן אי התאמות.

15.3.2 הקונה ימציא לחברה הסכם בינו לבין מקבל הזכויות בדירה בדבר העברת הזכויות בדירה.

15.3.3 ככל שבידי הקונה בטוחה הוא ימציא לחברה אישור בדבר ביטולה.

15.3.4 ככל שהבטוחה הינה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח - אישור בכתב ומראש של מנפיק הבטוחה וזאת כל עוד לא פג תוקף הבטוחה.

15.3.5 מקבל הזכויות בדירה ימסור לחברה ייפוי כח בנוסח המקובל בחברה באותה עת החתום על ידו והמאומת על ידי נוטריון.

15.3.6 הקונה ומקבל הזכויות בדירה ימציאו לחברה אישורים כי סולקו כל התשלומים החלים על הדירה או על העברת הזכויות בדירה, ובכלל זה כל תשלומי החובה והמיסים האחרים. בכלל זה יבואו גם אישורים מאת מנהל מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה (לרבות מס רכישה שהיה על הקונה לשלם בגין רכישת הדירה מהחברה) ואישור מאת הרשות המקומית.

15.3.7 הקונה ימציא אישור מאת נציגות הבית המשותף בדבר העדר חובות.

- 15.3.8 אם מסרה החברה לידי הבנק המלווה לקונה התחייבות לרישום משכנתא ימציא הקונה אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבותה לרישום משכנתא וכן את הסכמת הבנק המלווה לקונה לביטול הבטוחה אם ניתנה לבנק המלווה לקונה.
- 15.3.9 הקונה ימציא לחברה אישור חתום כדן על ידי משרד הבינוי או רמ"י על הסכמתו למכירת הדירה כאמור, באופן המשחרר את החברה מרישום הערת אזהרה / הערה בספרי החברה לטובת משרד הבינוי או רמ"י.
- 15.3.10 הקונה ימציא תצהיר המאשר כי הזכויות בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו.
- 15.3.11 הקונה ישלם לחברה את הוצאותיה בגין הטיפול בהעברה בהתאם לנהוג אצלה באותה עת ובכפוף להוראות כל דין.
- 15.3.12 אם הזכויות בדירה אינן בעלות, ימציא הקונה לדרישת החברה אישור מבעל הקרקע על הסכמתו להעברת הזכויות בדירה מהקונה למקבל הזכויות בדירה.
- 15.3.13 מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות הקונה כגון אישור מאת המנהל או אישור בית משפט, ימציאו הקונה ומקבל הזכויות בדירה את אישורו של אותו צד שלישי.
- 15.3.14 הקונה ומקבל הזכויות בדירה ימלאו אחר כל דרישה חוקית של החברה וימציאו לחברה כל מסמך אחר הדרושים לדעת החברה לצורך העברת זכויות הקונה בדירה למקבל הזכויות בדירה.
- 15.3.15 מובהר בזאת כי האמור לעיל לא יטיל על החברה כל חובה מכל מין וסוג שהוא בקשר לתשלומים והוצאות הקשורים לדירה או למכירתה וכן לא יהיה בתנאים המפורטים בסעיף זה כדי ליצור כל מצג שהוא כלפי הקונה או מקבל הזכויות בדירה.

## 16. הבטחת כספי הקונה

- 16.1 ידוע לקונה כי הוא זכאי להבטחת הכספים ששילם לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות ההסכם בהתאם לחוק הבטחת השקעות באחת האפשרויות הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא, רישום, הכל בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, והחברה מתחייבת להבטיח את הכספים שמשלם הקונה כאמור. **החברה מודיעה כי הבטוחה שתימסר לקונה תהיה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח** לכל תשלום ותשלום על חשבון התמורה. מובהר שהחלפת בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לבטוחה מסוג הערת אזהרה, משכנתא או רישום תיעשה לאחר מסירת הדירה ובהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות. להסרת ספק, הואיל וסכום ההשתתפות בדמי הטיפול המשפטי כאמור בסעיף 11.1 לעיל ובהתאם לשיעורו בסעיף 4 בנספח התנאים המיוחדים, אינו מהווה חלק מהתמורה ומשולם ישירות לעורכי הדין של החברה, הוא לא יהיה מובטח בדרך שמובטחים הכספים שישולמו לחברה על חשבון התמורה.
- 16.2 החברה תהיה רשאית להחליף מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי את הבטוחה שבידי הקונה, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות. בסמוך לאחר החלפת הבטוחה תמסור החברה הודעה מתאימה לקונה. עם יצירת הבטוחה החליפית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הקונה או בכל פעולה אחרת והקונה ישיב לחברה את הבטוחה המקורית לדרישתה הראשונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה לשתף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שיידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור ולקבל כל מסמך הדרוש לצורך החלפת הבטוחה כאמור. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא להחלפת הבטוחה ובכלל זה לעשות שימוש בייפוי הכח.
- 16.3 בסמוך למועד מסירת הדירה לידי הקונה וכתנאי למסירתה יפקיד הקונה לדרישת החברה את הבטוחה בידי עורך הדין המטפל ברישום הדירה או בידי גורם אחר עליו תורה החברה ובלבד שעורך הדין או הגורם האחר כאמור אינם עובדי או מייצגי החברה ובלבד שלא יעביר את

הבטוחה לידי החברה קודם להתקיים התנאים בחוק הבטחת השקעות המתירים לחברה לבטל את הבטוחה האמורה.

16.4 הייתה הבטוחה הנמסרת לקונה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח יחולו גם הוראות אלה:

16.4.1 הקונה מצהיר בזאת כי קרא בעיון את הוראות הבטוחה והוא מסכים לתכנה ומתחייב לפעול על פיה.

16.4.2 הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר למנפיק הבטוחה את כל זכויותיו על פי ההסכם, בכל מקרה שמנפיק הבטוחה ישלם את הסכום המגיע לקונה על פי הבטוחה. כל שינוי ו/או ביטול של ההסכם מותנה בקבלת הסכמתו של מנפיק הבטוחה בכתב.

## 17. הפרות ותרופות

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

17.2 מבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, הרי שבכל מקרה בו בוטל ההסכם, התבטל או פקע כדין מכל סיבה שהיא, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, ישיב כל צד למשנהו כל דבר שקיבל ממנו על פי ההסכם ובכלל זה תהיה הבטוחה בטלה ומבוטלת והחברה תשיב לקונה את החלק מהתמורה ששולם על ידו בפועל כשסכום זה צמוד בתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 11.4 להסכם מיום התשלום ועד ליום החזר בפועל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור ומכל הוראה אחרת של ההסכם תנאי להשבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הקונה בפועל כאמור הינו התקיימות כל התנאים הבאים:

17.2.1 הקונה יחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לכל רשות שהיא על פקיעת הסכם המכר.

17.2.2 הקונה ישיב לחברה את הבטוחה לדרישתה הראשונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה לשתף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שיידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך ביטול הבטוחה כאמור. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא לביטול הבטוחה ובכלל זה שימוש בייפוי הכח.

17.2.3 הקונה ישיב לחברה את כל שוברי התשלום ואשר לא נעשה בהם שימוש.

17.2.4 ככל שהחזקה בדירה טרם נמסרה לקונה תהיה החברה פטורה ממסירתה, וככל שנמסרה החזקה בדירה לקונה יסלק הקונה את ידו מהדירה בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת החברה בדבר פקיעת ההסכם כשהדירה ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב בו הייתה במועד מסירת החזקה בה לידיו.

17.2.5 מכל תשלום לו זכאי הקונה כאמור, תשיב החברה, ראשית, כל תשלום הנדרש על ידי הבנק המלווה לקונה או שהיא חייבת בתשלומו על פי ההוראות הבלתי חוזרות שנתן הקונה, הכל כמפורט בסעיף 12.3.3 לעיל.

17.3 17.3.1 בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה המזכה את החברה בביטול ההסכם ישלם הקונה לחברה את הסכום הנקוב בסעיף 9 של נספח התנאים המיוחדים (נספח א') כפיצויים קבועים ומוערכים מראש. סכום זה יהיה צמוד בתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 11.4 לעיל.

17.3.2 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם, ישלם הקונה לחברה על כל סכום שיפגר בתשלומו ריבית בשיעור של 1% לחודש (נומינלי) המחושבת על בסיס ריבית דריבית יומית. מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם לחברה בהתאם לקבוע בהסכם זה ומבלי שהדבר יתפרש כהסכמת החברה לאיחור ביחס לאיזה מתשלומי התמורה, מוסכם כי איחור בתשלום של עד 14 יום לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה. כמו כן, מוסכם כי



- איחור של עד 14 יום בתשלום לא יחויב בריבית המוזכרת בסעיף זה וזו תחול בגין איחור של 15 יום ואילך ותחושב מהיום שנקבע לתשלום ועד לסילוקו המלא בפועל.
- 17.4 בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך, הרי שבנוסף לתנאים הנקובים בסעיף 17.2 לעיל יחולו על השבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הקונה בפועל, לרבות החלק היחסי מסכום השתתפות הרוכש בהוצאות המשפטיות של המוכר, התנאים הבאים:
- 17.4.1 ההשבה תבוצע לאחר ניכוי כל הסכומים המפורטים בסעיף זה שלהלן וזאת לא יאוחר מאשר בתוך 30 יום ממועד ביטול ההסכם.
- 17.4.2 החברה תנכה מחלק התמורה שעליה להשיב לקונה את הסכומים הבאים:
- 17.4.2.1 הפיצויים המוסכמים הנוכחים בסעיף 17.3 לעיל או סכום נזקי החברה בפועל, כפי שנקבע על ידי בית המשפט המוסמך **טרם הביטול**, על פי הגבוה שביניהם.
- 17.4.2.2 כל תשלום ששולם לבנק המלווה לקונה כאמור בסעיף 17.2.5 לעיל.
- 17.4.3 ככל שיתברר לאחר שנוכו כל הסכומים כלעיל כי סכום הניכויים עולה על חלק התמורה ששולם על ידי הקונה, ישלם הקונה לחברה את ההפרש ביניהם.
- 17.4.4 מע"מ שהעבירה החברה לרשויות יושב לקונה: עד 45 ימים ממועד הביטול או פינוי הדירה.
- נדחה מועד המסירה מעבר למועד המסירה הנדחה, יהא הקונה זכאי לפיצוי חודשי קבוע ומוסכם בשיעור הקבוע בחוק המכר דירות אשר יבוסס על סכום דמי השכירות החודשיים של דירה הדומה בגודלה ובמיקומה לדירה, בגין תקופת האיחור שמעבר למועד המסירה הנדחה בתוספת שישים יום, ועבור תקופה זו בלבד.
- ככל שמועד המסירה נדחה מעבר למועד המסירה הנדחה הנזכר בסעיף 5.4 בתקופת זמן העולה על 6 חודשים, הרי שמבלי שהדבר יהווה או יתפרש כהפרה של ההסכם על ידי החברה, יהיה הקונה רשאי לבטל את ההסכם ובלבד שנתן לחברה הודעה של 14 ימים מראש ואם עשה כן יהיה זכאי להשבה של הסכום ששילם על חשבון התמורה כשסכום זה צמוד בתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 11.4 להסכם. השבה זו כפופה להשבת הבטוחה שניתנה לקונה, ולשוברי התשלומים שטרם שולמו. להסרת ספק, סעד זה יהא הסעד היחיד והממצה לו יהיה זכאי הקונה, ולקונה לא תהיה כל טענה תביעה או דרישה לחברה בקשר לדחיית מועד המסירה כאמור.
- 17.5 הפר הקונה את ההסכם ולא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים מיום שהחברה דרשה ממנו לעשות כן, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם בהודעה לקונה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11.4 ו-17.3.2 לעיל, שתחולנה ממועד התשלום ועד סילוקו המלא בפועל.
- 17.6 17.6.1 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.3 להלן, החברה תהייה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מן הקונה מכל סכום שיגיע לקונה מהחברה, יהא מקור החיובים אשר יהא, בין שהחיובים קצובים ובין שאינם קצובים ולרבות חיובים שטרם הגיע מועד פירעונם וזאת כנגד הצגת קבלה או אסמכתה מתאימה.
- 17.6.2 הקונה לא יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מהחברה מכל סכום שיגיע לחברה ממנו.
- 17.7 לקונה לא תעמוד כל זכות עיכובן על רכוש של החברה מכל סוג שהוא, לרבות על הדירה או כל חלק אחר בפרויקט.
- 17.8 מבלי לפגוע בזכות הקונה לפנות לערכאות לבירור טענותיו כלפי החברה בכל הנוגע לקבלת סעד כספי בכל העת, יפעל הקונה למצות את טענותיו כלפי החברה ככל שיהיו, טרם יפנה לערכאות לשם קבלת סעד שאינו כספי (ובכלל זה בקשה למתן צו מניעה זמני או קבוע, צו עשה זמני או קבוע, הטלת צווי עיקול זמניים או קבועים, מינוי כונס נכסים זמני או קבוע וכיו"ב), אשר עלולים לעכב ואף למנוע את השלמת הפרויקט.

**18. הוראות מיוחדות – מחיר למשתכן**

- 18.1 ידוע לקונה כי הדירה נמכרת לו כ"דירת מחיר למשתכן" על פי נהלי משרד הבינוי. הקונה מצהיר כי יש בידיו אישור זכאות חסר דירה מאת משרד הבינוי ואישור זכייה בהגרלה וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים כנדרש מרוכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" כגון הפרויקט. ככל שיתברר בכל שלב עד למועד המסירה כי במועד חתימת ההסכם, הונפקה לו תעודת זכאות עקב טעות מצד משרד הבינוי והשיכון, ידוע לקונה והוא מסכים שהסכם זה יבוטל, מבלי שתהיה לו זכות לקבלת פיצוי בגין הביטול וללא שהחברה תהיה זכאית לפיצוי כלשהו בגין הביטול, ויחולו הוראות סעיף 17.2 לעיל בשינויים המחויבים. ככל שיתברר בכל שלב עד למועד המסירה כי במועד חתימת ההסכם הקונה אינו עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, הדבר ייחשב כהפרת הסכם מצד הקונה ויחולו הוראות סעיפים 17.2 ו-17.4 לעיל.
- 18.2 ידוע לקונה, והוא מסכים לכך, כי החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מקבלת 'טופס 4' לדירה על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשת דירה זו, לפי המוקדם מבין המועדים, הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי. כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש / שבע השנים האמורות.
- 18.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.
- 18.4 ידוע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 18.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי או לרשות מקרקעי ישראל בסך של 450,000 ש"ח וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי ההסכם ועל פי כל דין, מקום בו יגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת התחייבות הקונה לפי סעיף 18.2 לעיל.
- 18.5 ידוע לקונה כי בגין התחייבויותיו כלפי משרד הבינוי דלעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי או לפקודתו בגין התחייבות הקונה להימנע מעשיית עסקה במקרקעין בדירה בהתבסס על הנוסח מצורף להסכם כנספח ז' או כל נוסח אחר עליו יורה משרד הבינוי. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה כאמור בספרי החברה.
- 18.6 בד בבד עם חתימת הסכם זה יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי המצורף כנספח "ז" להסכם זה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף כנספח ג' להסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 14 להלן.
- 18.7 נוסח חוזה זה נבדק ואושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

**19. כללי**

- 19.1 19.1.1 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.
- 19.1.2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי החברה לקונה במקרה מסויים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין ההסכם לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 19.2 החברה תהיה רשאית לשלם תחת הקונה, מבלי לפגוע בחובתו לעשות כן כל תשלום המגיע מהקונה ואשר אי תשלומו עלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה כלפי הקונה ו/או קונים אחרים בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט ו/או כלפי כל אדם או גוף אחר - והקונה מתחייב לשלם לחברה לדרישתה הראשונה, כל תשלום או הוצאה ששולמו או הוצאו כאמור ואולם לקונה תעמודנה כלפי החברה הטענות שעמדו לו כלפי הגורם לו שילמה החברה את אותו תשלום או

- ההוצאה כאמור אי תשלום הסכום האמור במועדו יגרור את תשלומו בצרוף ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 17.3.2 לעיל מחושבת מיום התשלום ועד להחזר המלא בפועל של כל סכום כנ"ל.
- 19.3 החברה תהיה רשאית לזקוף כל סכום שישולם לה על ידי הקונה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 19.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.13 לעיל, מוסכם בזה כי בתי המשפט המוסמכים בלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם או הנובע הימנו הינם בתי המשפט שלהם הסמכות המקומית והעניינית לפי הוראות הדין, והם בלבד.
- 19.5 החברה לא תהיה בשום מקרה אחראית לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין או על פי הסכם עקב מיהות הקונה דוגמת הסכמת המינהל מקום שהקונה הינו תושב חוץ, אישור בית המשפט אם הקונה קטין, חסוי וכיו"ב. לא הושג האישור האמור בתוך שישים יום מיום חתימת ההסכם תהיה החברה רשאית לבטלו.
- 19.6 כל שינוי של ההסכם חייב להיעשות בכתב, במפורש ובחתימת הצדדים.
- 19.7 הובהר לקונה כי משרד עו"ד יגאל ארנון ושות' מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. הקונה מאשר כי הומלץ לו באופן מפורש לקבל ייעוץ משפטי על ידי עורך-דין מטעמו, ובחתימתו על הסכם זה מוותר הקונה על כל טענה בדבר היותו לא מיוצג (ככל שאינו מיוצג) וכן מוותר על כל טענת ייצוג כלפי מייצגי החברה ככל שבמסגרת הסכומים הנוספים נגבים ממנו דמי השתתפות בהוצאות משפטיות.
- 19.8 היתר עסקה על פי תנאי היתר עסקה של בנק הפועלים בע"מ בהתאמה להסכם זה.
- 19.9 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה בפועל.
- 19.10 כל זכות שתעמוד לחברה כלפי אחד מיחיד הקונה תעמוד לה כלפי כולם.
- 19.11 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כדלקמן:  
 החברה : רחוב עוזיאל 75 ; מספר פקסימיליה : 02-6421357.  
 הקונה : כבמבוא להסכם ולאחר מסירת הדירה - בדירה.
- 19.12 כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו תיחשב כאילו הגיע לתעודתה בהתאם לדרך משלוחה כמפורט להלן:
- 19.12.1 בדואר רשום לפי כתובת הצדדים - לאחר שלושה ימי עסקים מהמועד שנמסרה למשרד הדואר למשלוח.
- 19.12.2 בפקסימיליה לפי מספר פקסימיליה שנמסר על ידי הצדדים - במועד הגעת הודעת הפקסימיליה לתעודתה ואם נשלחה שלא ביום עסקים תיחשב ההודעה כאילו הגיעה לתעודתה בתחילת יום העסקים הבא לאחר משלוחה בפועל. אישור מכשיר פקסימיליה בדבר הגעת הודעה לתעודתה יהווה לעניין זה ראייה לכאורה.
- 19.12.3 בדואר אלקטרוני – במועד הגעת הודעת הדואר לתעודתה. אישור שרת השולח בדבר משלוח ההודעה יהווה לעניין זה ראייה לכאורה.
- 19.12.4 במסירה ביד בכתובת הצדדים - במועד מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:**

\_\_\_\_\_  
 החברה

\_\_\_\_\_  
 הקונה

נספח א' – התנאים המיוחדים



נספח ג

ייפוי כח בלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנים בזה את חיים זקן בניין והשקעות בע"מ (להלן - **החברה**) ו/או חיים זקן ת.ז. 070937578 ו/או אילת זקן נחמני ת.ז. 029602661 ו/או הדר זקן מזרחי ת.ז. 038949160 (להלן - **החברה**) ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ, כל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו לפעול ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם שאנו רשאים לבצע מכח זכויותינו ו/או בקשר לזכויותינו הקיימות או שתהיינה בעתיד בנכס הנמצא או שימצא על הקרקע הידועה כמגרש מספר 300 לפי תכנית מפורטת מס' רצ/129/22/1, המהווה חלק מחלקות 23, 73 ו-353 בגוש 4243 וכן חלק מחלקות 6, 7 ו-8 בגוש 4246 בראשון לציון, או כל זיהוי אחר שיהיה לקרקע זו בעתיד שייוצר כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן - **הנכס**):

1. להסכים או לגרום לאיחוד ו/או חלוקה של הנכס יחד עם נכסים אחרים או בלעדיהם, לבקש לאשר תכניות בניין עיר, לבקש היתרי בנייה ולבצע כל פעולה תכנונית אחרת בקשר לנכס על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן - **חוק התכנון והבנייה**) או כל דין אחר.
2. לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או להפריש חלקים מהנכס לכל צורך שהוא ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים; לרשום על הנכס משכנתאות, שעבודים, עיקולים, הערות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, זיקות הנאה (לרבות כמקרקעין זכאים), שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולת רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - **חוק המקרקעין**) או כל דין אחר (להלן - **פעולות רישום**).
3. לרשום את הנכס לבדו או יחד עם נכסים אחרים כבית משותף או כמספר בתים משותפים על פי הוראות חוק המקרקעין, ולבצע כל פעולה הכרוכה והנובעת מכך ובין היתר, לרשום בית משותף, לרשום תקנון לבית המשותף, לייחד זכויות בנכס לכל חלק מהבית המשותף; לרשום על כל דירה בבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף כל פעולת רישום.
4. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.
5. לקבל ו/או לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה חכירה ולרשום הערת אזהרה לטובתנו.
6. בשמנו ובמקומנו למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בנכס כולן או חלקן בכל צורה ואופן שהוא ובכלל זאת בתנאים כפי שימצאו מורשינו לנכון, בכל דרגה שהיא ובכל סכום שהוא על פי כל דין, ובין היתר לוותר על כל הגנה הקבועה בדין לממשכן ובין היתר ההגנות על פי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב - 1972 ועל פי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967.
7. לקבל ו/או להשיב בטוחה מכל מין סוג שהוא על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן - **בטוחה**), לבצע בשמנו ובעבורנו כל פעולה אחרת על פי החוק הנ"ל וכן לבקש להסב כל בטוחה או לבקש לרשום בטוחה לטובת צד שלישי.
8. להעביר ולהסב למנפיק הבטוחה את כל זכויותינו בנכס, ובכלל זה הערת אזהרה אם נרשמה לטובתנו, אם אנו נדרוש את מימוש הבטוחה, ומנפיק הבטוחה ישלם לנו את הסכום ששילמנו בגין זכויותינו בנכס על פי התנאים הנקובים בבטוחה.

9. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים לאמור בייפוי כח זה ו/או החלים על הנכס על חשבונו; לחייב את חשבונו בכל בנק, ולגבות מאתנו כל סכום כסף שיהיה דרוש ונחוץ לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה; לקבל כספים בשמנו מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע האמור בייפוי כח זה.
10. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, ובכלל זה רשם מקרקעין, מפקח על רישום מקרקעין, ממונה על המרשם, וועדות תכנון ובנייה, ממונה על רישום שיכונים ציבוריים, מנהל מקרקעי ישראל, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיזור יהודה ושומרון, פקיד הסדר, מחלקת המדידות, מנהל מיסוי מקרקעין, רשם החברות ורשם המשכונות ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובכלל זה כל הסכם, שטר, בקשה, תכנית, תקנון, תצהיר, הודעה ו/או השגה, הדרושים לביצוע האמור בייפוי כח זה.
11. ליזום הליכים משפטיים (ובכלל זאת בוררות) בקשר לנכס ולזכויותינו בו ו/או להתנגד להליכים משפטיים בקשר לנכס ולזכויותינו בו וכן להגיע להסכמים ולהתפשר בכל הליך כאמור.
12. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינינו ובין החברה ו/או בנק/ים ממנו/מהם נטלנו הלוואות (בייפוי כח זה - **הבנק**) או מי מהם (בסעיף זה - **ההסכם**) ו/או בכל מקרה בו החברה ו/או הבנק יהיו רשאים מסיבה כלשהי לבטל את ההסכם ו/או להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים לבטל את ההסכם ו/או כל חלק ממנו ו/או להודיע לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או כל חלק ממנו ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכס לרבות עקב ביטולו של ההסכם ו/או כל חלק ממנו ולהעבירם לחברה ולבנק או למי מהם ו/או לפקודתם ולהעביר לזכות החברה והבנק או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכס ו/או בקשר אליו.
13. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור בייפוי כח זה ועל מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויותינו בהתאם לכל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכשו זכויות כלשהן בנכס כפי שימצאו מורשינו הנ"ל לנכון.
14. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו.
15. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי ייפוי כח זה על פי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי ובכלל זאת לעשותו בתנאים שייקבעו על ידם או ללא תנאים, בבת אחת או מדי פעם; כל מה שיעשו מורשינו, או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותנו, את יורשינו וכל חליף אחר שלנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כח זה.
16. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו, יורשינו או כל חליף אחר שלנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, האיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צד שלישי תלויות בו, ובין היתר זכויותיה של החברה ו/או של הבנק ו/או של רוכשי זכויות אחרים בנכס.
17. מורשינו יהיו רשאים לבצע כל דבר האמור בייפוי כח זה גם בשם כל צד שלישי אף אם אותם צדדים שלישיים הינם צד שני או צדדים אחרים לאותה פעולה, וכן רשאים הם לבצע כל דבר האמור בייפוי כח זה אף ללא תמורה ואף לוותר על כל זכות שלנו בנכס.
18. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי ייפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או מורשינו האחרים, על פי ייפוי כח זה או כל ייפוי כח אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

19. בייפוי כח זה:

- 19.1 סמכות לבצע מעשה או פעולה משמעותה גם הסמכות:
- 19.1.1 לבטל, למחוק, לתקן, לצמצם, לייחד, לפדות, לשנות;
  - 19.1.2 להסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או להתנגד לכך;
  - 19.1.3 לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למרות הפעולה;
  - 19.1.4 לקבל בשמנו ועבורנו כל הודעה שאנו זכאים לקבל על פי כל דין בקשר לאותה פעולה;
- 19.2 חוק משמעותו נוסח החוק שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי ובכלל זה כל חוק שיהיה בעתיד במקום חוק זה או בנוסף לו; דין משמעותו הדין שיהיה בתוקף בכל מועד רלוונטי.
- 19.3 הנכס משמעותו הנכס כולו או כל חלק ממנו.
- 19.4 ככל שייפוי כח זה חתום על ידי יחיד יש לקרוא כל ביטוי בייפוי כח זה ככתוב בלשון יחיד.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חתימה



נספח ד – הסכם ניהול

נספח ה – אישור לפי סעיף 50 לחוק מסמ"ק

נספח ו – התחייבות הקונה לבנק

נספח ז' – אישור זכאות ואישור זכיה בהגרלה

**פרויקט "מחיר למשתכן" - שכונת הרקפות בראשל"צ**

-37-

נספח ח' - תצהיר וכתב התחייבות למשרד הבינוי