

בס"ד

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בביתר עילית ביום _____ בפברואר 2020

בין :



בוניס נכון בע"מ, ח.פ. 514889641
מרחוב כף החיים 21, ביתר עילית
(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד

לבין :

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

טלפון: _____

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "הקונה" או
"הרוכש")

מצד שני

הואיל

וביום 23.7.18 החברה זכתה במכרז יש/19/2018 לבניית 60 יח"ד במתחם 48080 בביתר עילית, המהווה מגרש 121 לפי תוכנית מופרטת 426/8 (להלן: "המכרז" ו-"המקרקעין" בהתאמה);

והואיל:

ועל פי תנאי המכרז 48 יח"ד יבנו וישווקו במסלול "מחיר למשתכן", וכן 12 יח"ד למכירה בשוק החופשי ובכלל זה היחידה (כמוגדרת להלן);

והואיל:

ובכוונת החברה לבנות במקרקעין את היחידה והפרויקט (כפי שיוגדרו להלן), בהתאם להיתר הבניה שיתקבל מאת הרשות המקומית, התכניות והמפרט, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב כאמור להלן;

והואיל:

וברצון הקונה לרכוש את הזכויות ביחידה, והחברה מסכימה למכור לקונה את הזכויות ביחידה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא:**

1.1. המבוא לחוזה זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.

בס"ד

- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה נרשמו בו למטרת נוחות ההתמצאות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנותו.
- 1.3. הגדרות החוזה תחולנה גם על הנספחים, אלא אם ייאמר אחרת במפורש, או אם פרשנות כאמור לא תתיישב עם הקשר הדברים.
- 1.4. מובהר כי שום הוראה בנספח כלשהו של החוזה, לא תפורש כגורעת מהוראות החוזה, למעט אם נאמר אחרת במפורש.
- 1.5. בכל מקום בו נעשה שימוש בחוזה זה בלשון יחיד, הדבר ישתמע אף כלשון רבים, ולהיפך, הכול לפי הקשר הדברים.
- 1.6. כל מקום בהסכם או בנספחיו שנזכר ההסכם, הכוונה היא להסכם לרבות נספחיו.
- 1.7. תוכן עניינים:

רשימת נספחים	-	סעיף 2
הגדרות	-	סעיף 3
המכר	-	סעיף 4
התמורה	-	סעיף 5
הבנייה	-	סעיף 6
השלמה ומסירה	-	סעיף 7
אחריות לפגמים	-	סעיף 8
ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף והפרויקט	-	סעיף 9
הבית המשותף והרישום	-	סעיף 10
הבטחת כספי הקונה	-	סעיף 11
משכנתא	-	סעיף 12
מיסים ותשלומים	-	סעיף 13
ייפוי כוח	-	סעיף 14
העברת זכויות	-	סעיף 15
הפרות ותרופות	-	סעיף 16
כללי	-	סעיף 17

2. רשימת נספחים:

- נספח א' - המפרט הטכני על נספחיו
- נספח ב' - תשריטי המכר
- נספח ג' - תנאים מיוחדים ולוח תשלומים
- נספח ד' - ייפוי כוח לעו"ד החברה
- נספח ה' - נספח ליווי בנקאי
- נספח ו' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים עם החברה
- נספח ז' - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים
- נספח ח' - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה (7/5 שנים)
- נספח ט' - יפוי כוח לבחירת/רכישת דירה

3. הגדרות:

בחווה זה יהיה לכל מונח המפורט להלן הפרוש שבצידו:

- 3.1 "הסכם" או "חווה" - הסכם זה על נספחיו.
- 3.2 "הפרויקט" - בניית 6 מבני מגורים, בני 10 יח"ד דיור כל אחת, כאשר בכל בניין יהיו 8 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו-2 דירות למכירה בשוק החופשי.
- 3.3 "הבניין" - בניין מגורים הבנוי במקרקעין, כאשר במסגרת הפרויקט, יתווספו לבניין יחידות דיור, ובכלל זה היחידה.
- 3.4 "היחידה" או "יחידת הדיור" - יחידת הדיור המפורטת בנספח א', לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף וכמוגדר במפרט.
- 3.5 "המפרט" או "המפרט הטכני" - המפרט הטכני המצורף להסכם זה, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב.
- 3.6 "התוכניות" - התוכניות המצורפות להסכם זה.

בס"ד

- 3.7 **"התב"ע"** - תכניות בניין העיר, אשר חלות על המקרקעין ו/או כל תכנית קיימת או עתידית שתחול על המקרקעין וכל תיקון או שינוי שיעשה בהם.
- 3.8 **"התמורה"** - כמפורט בסעיף 4 לנספח א', לרבות הפרשי הצמדה וריבית ככל שיחולו.
- 3.9 **"המדד"** - מדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אם נתפרסם על ידי כל גוף מוסמך אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו (בין אם בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו).
- 3.10 **"המדד החדש"** - המדד הידוע במועד ביצועו של כל תשלום בפועל.
- 3.11 **"מדד הבסיס"** - כמפורט בסעיף 6 לנספח א'.
- 3.12 **"הבטוחה"** - בטוחה ו/או בטוחות אשר תמסור החברה לקונה מעת לעת על פי חוק המכר הבטוחת השקעות, ובהתאם לשיקול דעתה הסביר ולהוראות הסכם זה.
- 3.13 **"מועד המסירה המתוכנן"** - כמפורט בסעיף 3 לנספח א'.
- 3.14 **"מועד המסירה"** - המועד שבו תמסור החברה לקונה את היחידה, כפי שיפורט בהודעה שתימסר לקונה, כמפורט בסעיף 7 להלן.
- 3.15 **"אי התאמה"** - אי התאמה ביחידה ו/או בשטחים המוצמדים לה, בהתאם לאמור בסעיף 4 לחוק המכר, ובכפוף לסטיות הקבילות (במידות ו/או בכמויות) כמפורט במפרט הטכני.
- 3.16 **"זכויות הבנייה"** - זכויות הבנייה במקרקעין, הקיימות בעת חתימת חוזה זה ו/או שיהיו קיימות בעתיד, לרבות הזכות לבקש תוספת זכויות בנייה כאמור, לרבות כל חלק מהן, ו/או לבקש הקלה מכל סוג שהוא בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבנין.
- 3.17 **"הרכוש המשותף"** - כמוגדר בסעיף 9 למפרט.
- 3.18 **"חלק היחידה ברכוש"** - היחס שבין שטח הרצפה של היחידה לשטח הרצפה של כל יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט ו/או בחלקו (לפי החלטת החברה), בכפוף לכל תיקון (או עיגול) ביחס זה, כפי שיקבע על

המשותף"

ידי החברה ויאושר על ידי הרשויות. בחישוב החלק היחסי דלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו ליחידה או ליחידות מסוימות בשיעור שיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.

- 3.19 **"חלק היחידה בהוצאות"** - שיעור חלקה של היחידה בהוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף, בהתאם לחלקה של היחידה ברכוש המשותף. ככל שההוצאות מתייחסות לשירותים שיינתנו לחלק מהיחידות בבנין או לשירותים משותפים גם ליחידות שמחוץ לבנין, יובא בחשבון לאותו עניין שטח הרצפה של כל היחידות הנהנות מן השירות הרלבנטי.
- 3.20 **"הנעבר"** - כל אדם שהקונה ימכור (בתמורה ושלא בתמורה) לו את זכויותיו ביחידה (באופן מלא או חלקי).
- 3.21 **"חוק המכר"** - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973
- 3.22 **"חוק המכר הבטחת השקעות"** - חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
- 3.23 **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
- 3.24 **"הממונה"** - הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי אזור יהודה ושומרון.
- 3.25 **"המינהל"** - המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון.
- 3.26 **"חוזה החכירה"** - החוזה שייחתם בין המינהל לבין הקונה לגבי היחידה וזכויות הקונה בה, בנוסח שיקבע מעת לעת על ידי המינהל ובהתאם לנהליו.

4. המכר:

- 4.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה את היחידה והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את היחידה, הכול באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 4.2 ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, מיקומו וסביבתו, את התביע, את הפרויקט, את המפרט הטכני ואת התכניות, וכן כל עניין אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את היחידה, ולמצוא אותם מתאימים למטרותיו.

בס"ד

4.3 בנוסף, ניתנה לקונה השהות לבדוק הוראות הסכם זה ונספחיו, וכי כל המצגים שהוצגו לו טרם חתימת ההסכם נכללים בהסכם ובנספחיו. עוד הובהר לקונה כי ידוע לו כי התמורה בהסכם זה נקבעה בהתאם לכלול בו ולנספחיו.

4.4 הקונה מצהיר שהינו "חסר דיור" או "משפר דיור", כהגדרת מונחים במכרז, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא, ותהיה בתוקף מלא במשך כל תקופת חוזה זה ותנאי המכרז.

4.5 הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה ביחידה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עימו והוא יבוטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

4.6 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את היחידה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ליחידה או חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בו זכה בזכות לרכישת היחידה, לפי המוקדם מביניהם, וזאת אף אם מסירת החזקה ביחידה תהיה בשלב מאוחר לתקופה הנ"ל. הפרת הוראות סעיף זה תחויב בתשלום של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון והקונה מתחייב לשאת בתשלום זה במלואו, במקרה הרלוונטי.

4.7 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של 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.

4.8 מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה וזכויות הקונה על פיו מתייחסות ליחידה בלבד (וכן לחלק הקונה ברכוש המשותף) ואינן נוגעות לכל חלק אחר של הבניין ו/או המקרקעין.

4.9 לעניין זכויות הבניה יחולו ההוראות הבאות:

4.9.1 מודגש בזה כי כל זכויות הבניה במקרקעין, שייכות לחברה בלבד ו/או למי שהחברה תעביר או תמכור זכויות אלה ולקונה לא תהינה זכויות בניה כלשהן, אלא עם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה. החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות כל דין לנהוג בזכויות הבניה מנהג בעלים, ולפעול בקשר אליהן לפי שיקול דעתה הסביר בכל עת. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע כי זכויות הבניה תיוחדנה ותוצמדנה לבעלי יחידות מסוימות בבניין. והכל בלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

4.9.2 החברה ו/או בעלי הזכויות של יחידותיהם הוצמדו זכויות הבניה (במלואן או בחלקן), יהיו רשאים בכל עת ובכפוף להוראות הדין, לממש את זכויות הבניה באופן ובתנאים כפי שיקבעו על ידי החברה, ויהיו רשאים, בין היתר, לבנות על גבי השטחים שניתן יהיה לבנות עליהם במסגרת מימוש הזכויות. מובהר כי החברה רשאית לאפשר לבעלי הזכויות להתחבר לכל מתקני הרכוש המשותף

בס"ד

כדוגמת אינסטלציה, חשמל, מים, תקשורת, וכדומה; להביא לתיקון צו רישום הבית המשותף במהלך ניצול הזכויות בבית המשותף; לחלק מחדש את הרכוש המשותף בהתאם לחלקם היחסי של היחידות לאחר מימוש זכויות הבניה, והכול בכפוף להוראות הדין ולקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות, אך ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות בבניין או מי מהם ו/או בחתימתם על מסמך כלשהו.

4.10 הקונה יהיה רשאי להשתמש ביחידה למטרת מגורים ולא לכל מטרה אחרת.

5. התמורה:

- 5.1 בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה כאמור בנספח א' ובהתאם לתנאים המפורטים בו.
- 5.2 מס ערך מוסף החל על העסקה יחול על הקונה וישולם על ידו. מוסכם בזאת כי אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, כי אז ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 5.3 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:
אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.
- 5.4 שולם תשלום בטרם פורסם המדד החדש לגביו, ישלם הקונה לחברה ביום התשלום הנקוב בהסכם את הסכום כשהוא מחושב לפי המדד הידוע בעת התשלום (להלן: "המדד הידוע") באופן שהקונה ישלם לחברה את הסכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד הידוע לעומת מדד הבסיס. ככל שעם פרסום המדד החדש יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הידוע, ישלם הקונה לחברה את ההפרש מיד לאחר פרסומו של המדד החדש, ולא יאוחר מ-14 יום לאחר הפרסום.
- 5.5 למען הסר ספק מובהר כי הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד מהתמורה והחברה תזקוף כל תשלום שישולם על ידי הקונה תחילה עבור הפרשי ההצמדה שחושבו עד למועד ביצוע התשלום ואת יתרת התשלום תזקוף על חשבון התמורה.
- 5.6 בנוסף על התמורה מתחייב הקונה לשלם את התשלומים הנקובים בסעיף 13 להלן.

6. הבנייה:

- 6.1 החברה תבנה את היחידה והרכוש המשותף בהתאם להיתר הבניה, למפרט ולתכניות ובכפוף לשינויים והסטיות המותרים על פי דין.

בס"ד

6.2 הובהר לקונה כי השטחים המפורטים במפרט הטכני מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), תשס"ח-2008, וכי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה ורישום עשוי להיות חישוב באופן שונה מהמפורט במפרט הטכני.

6.3 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין, הפרויקט, הבניין והיחידה, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים ומערכות, ובכלל זה צנרת מים, ביוב, ניקוז, הסקה, גז (צנרת, צוברים ומייכלים), כבלי חשמל, תקשורת (טלפון, טלוויזיה, מחשבים וכיו"ב), לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים ואנטנות ולמתוח כבלים וחוטים (להלן: "קווי התשתית"), בין אם קווי התשתית, משרתים את היחידה ובין אם לאו, בין אם הם משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים בפרויקט ואף אם הם משמשים מקרקעין אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בהני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, בתאום מראש להיכנס לבנין ובהיעדר ברירה אחרת אף ליחידה, על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תיזדרשנה לצרכים הני"ל, אשר בסופן יושב המצב לקדמותו, ככל שנדרש. האמור בסעיף זה יחול אף על תיקון ואחזקה של קווי התשתית.

6.4 החברה רשאית, הן לפי שיקול דעתה הסביר והן לפי דרישת הרשויות, להקים, בהתאם להוראות הדין והיתר הבניה, וכפי שיצוין במפרט, חדר שנאים ומתקני חשמל וכן חדר ומתקני תקשורת (להלן בסעיף זה: "החדרים"), לשם חיבור הבניין או הפרויקט לתשתיות חשמל ותקשורת. למען הסר ספק, מובהר כי ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.

6.5 הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע במהלך בניית היחידה, הבניין והפרויקט. כן מתחייב הקונה שלא להכניס ליחידה או להתקין ביחידה דבר מה ולא לבצע עבודות ביחידה קודם למסירת היחידה לידיו בפועל אלא בתיאום מראש וקבלת רשות מאת החברה. אין באמור בכדי למנוע מהקונה לפנות לערכאות, לרבות הגשת התנגדויות ו/או פנייה לערכאות הרלוונטיות. הובהר לקונה כי עיכובים שיחולו בהשלמת הפרויקט כתוצאה מפניה לערכאות ו/או הגשת התנגדות כאמור עלולה להסב לחברה ו/או לצדדים שלישיים נזקים כספיים חמורים, ועל כן במידה והפניה ו/או ההתנגדות ימצאו בלתי מוצדקות בנסיבות העניין, החברה תהיה רשאית לתבוע מהקונה את כל הסעדים המוקנים לה על פי כל דין.

6.6 הובהר לקונה כי לא יהא רשאי לבצע ביחידה ובבניין, בין בטרם מסירת היחידה ובין לאחריה, כל שינוי; תוספת; התקנת כלים או מכשירים מכל סוג, בניגוד לדין או להוראות הסכם זה, ללא קבלת ההיתרים הדרושים לכך על פי כל דין. כמו כן, ואף במידת הצורך לא יבצע פעולות אלה ללא קבלת הסכמת בעלי זכויות אחרות במקרקעין ו/או נציגות הבית המשותף.

6.7 במידה ועל פי האמור במפרט הטכני הקונה רשאי לבחור פריטים שיוותקנו ביחידה מתוך חלופות שתציע החברה, מתחייב הקונה להודיע לחברה על בחירתו בתוך המועדים הקבועים לכך בחוק המכר (דירות). היה והקונה לא ייפרט את בחירתו במועד הנדרש על ידי החברה, תהיה רשאית החברה לעשות כן במקומו ועל פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויותיו של הקונה בחוזה זה לא תפגענה.

6.8 הקונה לא יהיה רשאי לבצע שינוי ו/או תוספת ביחידה ביחס למפרט ו/או לתכניות. בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהא זכאי להזדכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט זאת למעט הרשימה המנויה במכרז (ארון מטבח, דלת כניסה למרפסת שירות, סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת) נקודות מאור, בית תקע, נקודת טלפון) אשר הזיכוי בגין הפריטים האמורים הינה כמפורט בסיפא של נספח א'.

7. השלמה ומסירה:

7.1 החברה מתחייבת כי לא יאוחר ממועד המסירה הנקוב בסעיף 3 לנספח ג', בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר התחייבויותיו בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תושלם בניית היחידה, והיא תימסר לחזקתו של הקונה כשהיא ראויה למגורים, נקיה ופנויה מכל אדם וחפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, למעט כאלה שמקורם בקונה או מי מטעמו, ובכפוף לאמור בהסכם זה לעניין השעבודים לטובת הגוף המלווה.

היחידה תימסר לקונה כשהיא מחוברת לרשתות הביוב, המים, הגז והחשמל וזאת בכפוף לחתימת הקונה על הסכמי אספקה מול הגורמים המתאימים ו/או התקנת מונים ו/או ביצוע החיבורים הנדרשים על ידי הגורמים המתאימים. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה 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, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד.

7.2 על אף האמור בהסכם זה, איחור בהשלמת היחידה ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.3 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת 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 המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת היחידה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת

תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת היחידה.

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

7.4 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

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

7.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.2 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.7 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.8 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.7 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.9 סמוך למועד השלמת היחידה תשלח החברה לקונה הודעה בכתב ובה תזמין את הקונה לקבל את היחידה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "הודעת המסירה"). בהודעת המסירה יתבקש הקונה למלא לפני מועד המסירה אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, ובכלל זה ביצוע כל התשלומים שיגיעו לחברה.

- 7.10 הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה במועד הנקוב בהודעת המסירה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת היחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. מובהר כי ייתכן ובמועד המסירה עבודות הפיתוח במגרש טרם יסתיימו, אך לרוכש תתאפשר גישה סבירה ליחידה על הצמדותיה ושימוש סביר ביחידה ובמידת האפשר עבודות הפיתוח ישולמו ללא הפרעה לרוכש.
- 7.11 החברה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 יום ובלבד שניתנה לקונה הודעה בעניין לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת המסירה לתקופה גדולה יותר מותנית בהסכמת הקונה.
- 7.12 לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את היחידה לרשותו (כשהדירה ראויה למגורים ואין בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר) או לא היה זכאי לקבל את היחידה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, הרי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם זה. בנוסף, הובהר לקונה כי המועד המפורט בהודעת המסירה ייחשב כמועד המסירה בפועל לכל דבר ועניין (לרבות לעניין תשלומי חובה), וזאת אף אם הקונה לא קיבל לידי את היחידה. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה בהתאם להוראות הדין והמכרז.
- 7.13 בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 7.12 לעיל לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת היחידה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו ליחידה לאחר מועד המסירה והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כני"ל אך בכפוף לאחריותה לפי חוק השומרים כמפורט להלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה תהיה רשאית במקרים הנ"ל לשמור על היחידה כשומר שכן, לפי חוק השומרים, התשכ"ז-1967, ו/או לנקוט בפעולות לביטוח היחידה ו/או למנות צד שלישי לשמור על היחידה.
- 7.14 הקונה יהיה רשאי, לבדוק את היחידה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה")
- 7.15 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.16 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת היחידה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת היחידה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.17 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 7.18 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין ביחידה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.19 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.15-7.18 בפרוטוקול המסירה.

בס"ד

- 7.20 מובהר בזה כי למטרת מסירת היחידה לקונה תיחשב היחידה כראויה למגורים והקונה יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה ליקויים או יוותרו עבודות השלמה לבצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה ביחידה..
- 7.21 בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על החברה למלאן לאחר מועד המסירה, קבלת מפתחות היחידה על ידי הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך שהיחידה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה..
- 7.22 החברה תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף במלואה או בחלקים תעשה לשלושת הרוכשים הראשונים מבין רוכשי הנכסים בבנין(אשר ייקראו להלן: "נציגות זמנית"), במועד שיקבע על ידי החברה, אשר תקבל את הרכוש המשותף בשם יתר הרוכשים.
- 7.23 ככל שהחברה תפנה לנציגות כאמור לצורך מסירת הרכוש המשותף כמפורט לעיל, מתחייבת הנציגות לבצע את כל הפעולות שיידרשו ממנה כאמור, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 7 זה החלות על מסירת היחידה בשינויים המחויבים. כמו כן מתחייב הנציגות למסור את כל המסמכים אשר קיבלה מהחברה במסגרת מסירת הרכוש המשותף לנציגות הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה. סרבה הנציגות לבצע את הפעולות האמורות, יחולו הוראות סעיף 7.13 לעיל בשינויים המחויבים. במועד המסירה, תהיה החברה רשאית לתת לנציגות הזמנית הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של היחידה ו/או של הבניין ו/או של הרכוש המשותף ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם וכן מתחייבת החברה למסור לקונה הוראות תחזוקה ושימוש בני"ל או בכל חלק מהם ובקשר לדירה, כשהן חתומות על ידה, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.
- 7.24 הודע לקונה כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות, וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות, הינו ביצוע התחזוקה, התפעול והשרות של אותם מתקנים על ידי הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז. לפיכך, הקונה יעשה כמיטב יכולתו לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף או חברת האחזקה יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות התחזוקה והשרות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.
- 7.25 החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה ביחידה ו/או בבנין ו/או ברכוש המשותף שהוכח כי נבע מאי מלוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות נציגות הבית המשותף.
- 7.26 הובהר לקונה כי ביקור באתר הבנייה ובפרויקט מהווה סיכון בטיחותי, עבורו ועבור העובדים במקום, וכן מהווה הפרעה לעבודה הסדירה במקום. על כן הקונה מתחייב שבטרם תימסר לו היחידה לא יבקר בפרויקט או בבניין ללא תיאום עם החברה וקבלת אישורה.

8. אחריות לפגמים:

בס"ד

- 8.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה ביחידה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (להלן: "אי התאמה" או "אי התאמות") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 8.2 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת היחידה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 8.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 8.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס ליחידה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך היחידה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 8.5 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכרת כלעיל יגרם נזק ליחידה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב היחידה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 8.6 המוכרת תוכל 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. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. 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 למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

בס"ד

- 8.7 היו הפגמים כאלה שלפי שקול דעתה המקצועי הסביר של החברה אינם ניתנים לתקון באופן סביר, במקרה כזה יהיה הקונה זכאי, לקבל מהחברה פיצוי בגין הנזקים הישירים שיגרמו לו, אם יגרמו לו כתוצאה מהפגמים דלעיל.
- 8.8 בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים על ידי הקונה או מי מטעמו ביחידה, לא תהיה החברה אחראית לתיקון הפגמים שיתגלו ביחידה הנובעים משינויים דלעיל, בכפוף להוראות הדין.

9. ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף והפרויקט

- 9.1 הקונה מתחייב לשאת בנטל תחזוקת הפרויקט והרכוש המשותף, בהתאם לחלקה היחסי של היחידה בהוצאות, ולעניין זה יחולו ההוראות הבאות:
- 9.1.1 הקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות תחזוקת וניהול הרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחידה בהוצאות, בין אם תמונה חברת ניהול ובין אם לאו, לרבות כל הדרוש לשם כך כדוגמת; ניקיון וכדומה, והכול בין אם השתמש ביחידה ובין אם לאו, ובין אם צרך בפועל את השירותים נשוא ההוצאות ובין אם לאו, ובלבד ששירותים אלו הועמדו לרשותו.
- 9.1.2 הקונה מודע לכך שיתכן שיהיו בפרויקט מתקנים משותפים המשמשים את דיירי הפרויקט, הדורשים תחזוקה שוטפת, והובהר לו כי האמור בסעיף 9.1.1 יחול אף על מתקנים משותפים אלו.
- 9.2 הודע לקונה כי השטחים והמתקנים המשותפים המשמשים את הבניין ומבנים נוספים בפרויקט, ככל ויהיו כאלו, יתוחזקו במשותף על ידי נציגות הבית המשותף או כל גוף שיבחר על ידי בעלי הזכויות בניין, לפי העניין.
- 9.3 הקונה מתחייב לנקוט בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לצורך אחזקה תקינה ומתמדת של היחידה, הבניין, הבית המשותף והפרויקט בכללותו, וכן למלא אחר הוראות הרשויות בכל הקשור והכרוך בכך, ובכלל זה לשלם את כל התשלומים הנדרשים בקשר לכך. הקונה מתחייב להשתמש ביחידה ובחלקים אחרים בפרויקט בהם יהיה רשאי להשתמש, באופן שלא יפריע ולא יטריד משתמשים אחרים בבניין ובפרויקט ובכלל זה מתחייב שלא להניח מיטלטלין או חפצים אחרים, באופן קבוע מחוץ לתחום היחידה.
- 9.4 החברה תהיה רשאית להתקין שלט הנושא את שמה ופרטיה באחד מקירות הבניין בהתאם לשיקול דעתה הסביר, לתקופה של עד שנתיים ובלבד שלא יהיה בו הפרעה או מניעת שימוש ליחידה. מובהר, כי כל העלויות הנוגעות להתקנת השלט יהיו על חשבון החברה בלבד.
- 9.5 החברה תשלם את חלקה היחסי בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף עבור יחידות או דירות שטרם נמכרו לקונים אחרים ואשר עדיין מצויים בבעלותה, למעט הוצאות המוצאות על שימוש בפועל, כגון מים, חשמל וכדומה, אותם הוכיחה החברה כי לא צרכה בפועל.

בס"ד

9.6 על אף האמור, מוסכם בזאת כי החברה תהיה רשאית לדאוג בעצמה לניהול ולהחזקת כל רכוש משותף עד למועד מסירת כל היחידות לרוכשיהן, ובמקרה כזה ישלם הקונה את חלקה היחסי של היחידה בהוצאות לתברה.

10. הבית המשותף והרישום:

10.1 החברה מתחייבת להפנות את הקונה למינהל לשם חתימה על הסכם החכירה, וזאת תוך זמן סביר לאחר מועד המסירה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה בהסכם זה וכן להשבת הבטוחות, בהתאם לאמור בסעיף 11.6 להלן, שקיבל הקונה מהחברה בקשר עם החוזה זה.

10.2 הובהר לקונה כי במסגרת חוזה זה הוא רוכש זכויות חכירה ביחידה בלבד בכפוף לחתימתו על חוזה החכירה, וכי הוראות הסכם זה כפופות להסכמת המינהל ולהוראות חוזה החכירה בכל הנוגע לזכויות הקונה ביחידה.

10.3 בכפוף לאמור להלן בסעיף 10.4, החברה מתחייבת לרשום את הבניין כבית משותף ולרשום את היחידה כיחידת משנה בבית משותף תוך 12 (שנים עשר) חודש ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של האיחוד והחלוקה של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין באופן המאפשר רישום בית משותף או 12 חודש לאחר מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר.

10.4 הובא לידיעת הרוכש כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים להלן ואין באפשרותה של החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהקרקע עליה מוקם הפרויקט מצויה באיו"ש (ביתר עילית) והזכויות ירשמו במנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה/הם מוקם הבית, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר ובכפוף לכל דין אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל.

לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לביצוע רישום הזכויות, כאמור בפרק זה להלן, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות הסכם זה והדין.

10.5 רישום הבית המשותף יעשה בהתאם לדרישת הרשויות הרלוונטיות וכן, בדרך ובצורה שתורה החברה ולפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות הדין, לרבות החלוקה ליחידות משנה, ההצמדות, קביעת היקף הרכוש המשותף, רישום הערות, זיקות הנאה, שעבודים וככלל כל הוראה הניתנת להיכלל בצו רישום בית משותף ו/או בתקנון בית משותף, עפ"י כל דין. למען הסר ספק, החברה רשאית לרשום את הבניין כבית משותף נפרד, או יחד עם מבנים נוספים, הכול על פי שיקול דעתה הסביר..

10.6 החברה תהיה רשאית לרשום את הבית המשותף כבית מורכב כמוגדר בסעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שבו כל מבנה או אגף בפרויקט יתנהל במידת האפשר בנפרד בנוגע

לרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול של הרכוש המשותף הכללי, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

10.7 החברה מתחייבת לרשום את זכויות הקונה ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, בתוך שישה (6) חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, כשהזכויות ביחידה נקיות מכל שיעבוד וזכויות צד שלישי כל שהוא, בכפוף לאמור בחוזה זה, למעט הערות לטובת רשויות התכנון ולמעט הערות ושיעבודים שיוטלו לבקשת הקונה ו/או להבטחת השקעותיו, ולמעט זיקות הנאה וזכויות לגביהן קיימת לחברה זכות לרישום על פי חוזה זה, והכול בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כאמור להלן.

10.8 הקונה מתחייב, בכל זמן שיידרש לכך, להמציא לחברה, לבאי כוחה או למי שהם יורו לו, שטרי משכנתא, הסכמות לביטול הערות, אישורי הרשות המקומית, אישורי מס רכישה, ועד הבית וכיו"ב, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי כל המיסים ו/או ההיטלים ו/או התשלומים בגין חוזה זה ובגין היחידה, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות התנגדות לרישום הזכויות ביחידה על שם הקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך שיידרש לביצוע הרישום כאמור.

10.9 הקונה מתחייב, מיד לכשיידרש לכך ותוך תיאום מראש עימו להופיע, להצהיר ולחתום בפני החברה, בא-כוחה וכל אדם או רשות, על כל בקשה, טופס, שטר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו רישום בית משותף, ייפוי כוח, הסכם שיתוף, חוזה, הסכמה וכל מסמך אחר, כפי שיידרשו מעת לעת, לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה, ולרבות לשם קבלת הסכמת המינהל לחתימה על חוזה חכירה עם הקונה.

10.10 מבלי לגרוע מכל זכות של החברה וכל חבות של הקונה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מוסכם בזה כי היה והקונה לא ימציא לחברה מסמך מהמסמכים הנדרשים על פי סעיף זה ו/או יעשה פעולה ו/או מחדל כלשהם בניגוד להתחייבויותיו המפורשות בחוזה זה, אזי הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, יידחו חיובי החברה על פי סעיף זה בהתאמה ויבוצעו זמן סביר לאחר שיקיים הקונה את כל התחייבויותיו.

10.11 ככל שלאחר מסירת החזקה, תרשם לטובת הקונה הערת אזהרה, והכול בכפוף להוראות חוזה זה, הובהר לקונה מראש כי בעת רישום הבניין כבית משותף, תיוחד הערת האזהרה לדירה בלבד וזאת לפי הצהרת החברה או בא-כוחו, מבלי שיידרשו לכך אישור או הסכמת הקונה.

10.12 החברה תהיה רשאית לרשום הסכם שיתוף ו/או לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף אשר יכללו הוראות שונות מאלו הקבועות בתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, ובלבד שתשמרנה זכויותיו של הקונה מכוח חוזה זה, בכפוף להוראות כל דין.

10.13 מבלי לגרוע מהאמור, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף גם הוראות כדלקמן, והקונה מקבל על עצמו הוראות אלה בחתימתו על הסכם זה:

10.13.1 מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין, חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי היחידות בבנין, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי החברה תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות

מלאה ו/או להשכיר ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בבנין את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים ליחידה ואשר החברה תוציאם מהרכוש המשותף והכל בלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

10.13.2 החברה רשאית, הן לפי שיקול דעתה הסביר והן לדרישת הרשויות, להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בנית חדר שנאים ומתקני חשמל וכן לצורך בנית חדרי תקשורת, ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוצא באלה, וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות הגורמים הרלוונטיים, בכל הנוגע לשימוש בחדרים ובסביבתם והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לחדרים ובקרבתם, והכול על פי הוראות הגורמים המוסמכים.

10.13.3 המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, מבואות לדירות, גג הבניין ו/או כל גג נוסף שיבנה בעתיד(למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), חללים בכל שטח הבניין והמקרקעין, אחוזה הבניה, הקיימים ו/או העתידיים (ובלבד שאין אלו זכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין), אינם חלק מהרכוש המשותף והחברה תהיה רשאית להצמידם לכל יחידה בבנין כפי שתמצא לנכון וכן תהיה רשאית, בכפוף לכל דין, לעשות בהם כל פעולה ועסקה משפטית שתחפוץ, פעולות בניה, סגירה והריסה וכל זאת מבלי לקבל הסכמה של הקונה או של יתר רוכשי היחידות בבנין. הקונה מסכים להקנות לחברה כל זכות שימוש ומעבר הנחוצים לשם ביצוע עבודות בניה והריסה. כן רשאית החברה להעניק זכויות וסמכויות אלה לצד שלישי כלשהו.

10.13.4 בעת רישום הבניין כבית משותף תהיה החברה רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיה על פי החוזה.

10.13.5 החברה תהיה רשאית לרשום על המגרש זיקת הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת, ובלבד שזכויותיו של הקונה בחוזה זה לא תפגענה.

10.13.6 שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של היחידה לשטח הרצפה של כל יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט ו/או בחלקו (לפי החלטת החברה), בכפוף לכל תיקון (או עיגול) ביחס זה, כפי שיקבע על ידי החברה ויאושר על ידי הרשויות. בחישוב החלק היחסי דלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, תצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיוצא באלו, אשר יוצמדו ליחידה או ליחידות מסוימות בשיעור שיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר. החברה רשאית לסטות מהוראה זו בעת רישום הבית המשותף ולערוך חישוב אחר של החלקים ברכוש המשותף.

10.13.7 שיעור חלקה של היחידה בהוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף, יהיה בהתאם לחלק היחידה ברכוש המשותף. למרות האמור, החברה רשאית לקבוע כי חלק היחידה בהוצאות לא יהיה בהתאם לחלק היחידה ברכוש המשותף. כן רשאית החברה לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי היחידות בבנין (דירות גג, דירות קרקע, וכיוצא באלו, ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים).

10.14 על אף האמור בחוזה זה החברה תהיה רשאית לרשום כל זיקת הנאה על המקרקעין, הדירות והבניינים שייבנו עליהם, ההצמדות והמתקנים, כפי שיהיה דרוש לדעת החברה לשם הבטחת זכויות שימוש במגרשים, בבנין, בבניינים אחרים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש יחידות אחרות או מקרקעין אחרים, לרבות זכות מעבר ודרך לחלקות אחרות והכל בלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

10.15 הקונה מסכים ומתחייב שלא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע לפעולות שהחברה רשאית או חייבת לעשותן על פי חוזה זה, לרבות רישום הבניין כבית משותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות שונות בבנין, רישום תקנון, תיקון צו רישום בית משותף וכיוצא באלה. אין באמור בכדי למנוע מהקונה פנייה לערכאות הרלוונטיות והגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון, לפי העניין. הובהר לקונה כי עיכובים שיחולו בהשלמת הפרויקט כתוצאה מפנייה לערכאות ו/או הגשת התנגדות כאמור עלולה להסב לחברה ו/או לצדדים שלישיים נזקים כספיים חמורים, ועל כן במידה והפניה ו/או ההתנגדות ימצאו בלתי מוצדקות בנסיבות העניין, עלול הקונה להיתבע בגין כך.

10.16 הקונה מצהיר כי ידוע לו, וכי הוא מסכים לכך, שמספר יחידות המשנה בבנין יכול ויגדל או יקטן, בין לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום תקנון ובין לאחר מכן, בין לפני רישום זכויותיו ביחידה ובין לאחר מכן.

10.17 הובהר לקונה, כי בתחומי המקרקעין עשויים להיבנות מתקנים שונים, כגון חדר אשפה, מאגר מים, חדרי מכונות וכדומה, אשר ישמשו את המבנים במתחם, כולם או חלקם. הובהר לקונה, כי כל המתקנים הללו הם רכוש משותף של המבנים במתחם, כולם או חלקם, ויירשמו כך עם רישום בית משותף ו/או בתים משותפים במתחם, וכל בעלי היחידות בבנין חייבים לתחזק ולשאת בהוצאות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף, לרבות מתקנים ושטחים אלה לפי חלקם היחסי.

11. הבטחת כספי הקונה:

11.1 החברה מצהירה כי חתמה ו/או תחתום על הסכם ליווי עם הגוף המלווה לצורך קבלת מימון לבניית הפרויקט בשיטה של מימון בנייה (CONSTRUCTION LOAN), שעיקריה הם:

11.1.1 תשלומים שמשלם הקונה עבור היחידה מופקדים בחשבון הליווי – חשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית הפרויקט.

- 11.1.2 הגוף המלווה נותן לרוכש הדירה ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות, כנגד כל תשלום המופקד בחשבון הליווי.
- 11.1.3 הבנק משחרר לחברה את הכספים מחשבון הליווי על פי אישורי התקדמות הבנייה שהומצאו לבנק.
- 11.2 הובהר לקונה כי החברה שעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במתחם, לרבות כל הבנוי ו/או כל אשר יבנה עליו לטובת גוף מלווה, וכי זכויות הגוף המלווה תהיינה קודמות ועדיפות על זכויות הקונה לפי ההסכם, בכפוף למפורט במכתב ההחרגה כאמור להלן סעיף 11.4. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על הוראות נספח הליווי המצורפות להסכם זה **כנספח ה'.**
- 11.3 החברה מתחייבת לנקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שבכפוף לתשלום מלוא התמורה, יוציא הגוף המלווה מכתב החרגה לטובת הרוכש התואם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ולפיו יתחייב הגוף המלווה כי השעבוד הכללי שהוטל על ידו על הפרויקט ועל היחידה, לא יחול על זכויות הקונה לפי הסכם זה.
- 11.4 הובהר לקונה שעל פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות שיפורטו להלן, וזאת לאחר שהקונה ישלם לחברה מעל 7% ממחיר היחידה:
- 11.4.1 ערבות בנקאית.
- 11.4.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח.
- 11.4.3 שיעבוד של היחידה נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבניין, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון.
- 11.4.4 הערת אזהרה על היחידה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובלבד שלא נרשמה על היחידה ו/או על החלק היחסי בבניין שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערת האזהרה.
- 11.4.5 רישום הבעלות או זכות אחרת ביחידה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבניין, כאשר היחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי.
- 11.5 החברה התקשרה עם בנק מלווה לצורך העמדת ערבויות בנקאיות. הובהר לקונה כי החברה תהיה רשאית, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה מערבות בנקאית לפוליסת ביטוח. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה לחברה עם דרישתה הראשונה לחתום כל המסמכים שיידרשו לשם כך, וזאת כנגד קבלת הבטוחה החלופית. כמו כן, במקרה כאמור מתחייב הקונה לפעול בהתאם לבטוחה שהחברה תבחר להעניק.
- 11.6 מוסכם כי קודם למסירת החזקה ביחידה לקונה וכתנאי לה, יפקיד הקונה את הבטוחות שקיבל בידיו הנאמנות של עורך דינו (להלן: "הנאמן"). הנאמן יחזיק את הבטוחות בנאמנות עד למועד חתימת חוזה חכירה בין הממונה לקונה ו/או רישום

הערת אזהרה לטובת הקונה, וכן המצאת מכתב החרגה מהגוף המלווה לגבי היחידה. עם מילוי תנאים אלו, בנוסף למסירת החזקה ביחידה לקונה, יהיו הבטוחות האחרות אשר קיבל הקונה בטלות ומבוטלות ויוחזרו על ידי הנאמן לחברה או לגוף המלווה. כתנאי למסירת החזקה ימציא הקונה לחברה אישור חתום על ידי הנאמן, המאשר כי הבטוחות נמסרו לידיו וכי הוא יעביר אותן לידי החברה כאמור לעיל.

11.7 עם השלמת התנאים הקבועים לכך בחוק המכר הבטחת השקעות בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, , תיחשב כל בטוחה שנמסרה לקונה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה, כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה להשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה בהתקיים אחד מהני"ל.

12. משכנתא:

- 12.1 הקונה יהא רשאי לפנות לבנק מטעמו על מנת לקבל הלוואה לתשלום חלק מהתמורה.
- 12.2 הובהר לקונה שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה לטובת בנק מטעם הקונה, הוא תשלום בפועל של לפחות 10% ממחיר היחידה מהון עצמי של הרוכש.
- 12.3 הקונה מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לטובת הבנק מטעמו.
- 12.4 לקונה ידוע, כי לחברה אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה לקונה. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הקונה הלוואה כאמור לעיל, לא יהיה בכך בכדי לגרוע מחובת הקונה לשלם לחברה את התמורה במלואה ובמועדים הקבועים לכך.

13. מיסים ותשלומים:

- 13.1 כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הפרויקט ו/או על היחידה, בעליה ומחזיקיה (כל הני"ל ייקראו להלן: "המיסים"), לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על החברה, ואילו המסים(אשר מעצם טיבם וטבעם חלים על רוכשי דירות) שיחולו לגבי התקופה ממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה לחברה את סכום המיסים הני"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאי ההצמדה האמורים בנספח א'. מובהר בזאת כי החברה תהא רשאית לשלם עבור הקונה תשלומים כאמור, רק אם מדובר בחוב אשר אי תשלומו עלול לעכב אותה בביצוע ההתחייבויות שהתחייבה. במקרה כאמור, לקונה תעמודנה כלפי החברה, אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 13.2 הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלק היחידה בהוצאות, האחזקה, החידוש, הניקיון, התאורה, של הרכוש המשותף בבנין, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הני"ל, בחדר המדרגות, במעליות, וביתר המערכות המותקנות בפרויקט, ככל שיותקנו.

בס"ד

13.3 הקונה ישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה תבצע את הדיווח בגין העסקה לרשויות המס עבור הקונה.

13.4 כמפורט בנספח א', הקונה ישלם, במעמד חתימת ההסכם תשלום בסך של 5,039 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כהשתתפות בהוצאות החברה בקשר לרישום היחידה על שם הקונה.

14. ייפוי כוח:

14.1 במעמד חתימת הסכם זה הקונה מתחייב לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'**. החברה תשא בעלות התשלום לנוטריון בגין יפוי הכוח הנוטריוני. ייפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

14.2 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

14.3 כן יסמך ייפוי הכוח את מיופה הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בהיתרי הבניה ושינויים אחרים כלשהם הנוגעים לקרקע ו/או לבית, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכניות היחידה ובכפוף להוראות המכרז.

15. העברת זכויות:

15.1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה. העבירה החברה את חובותיה או זכויותיה דלעיל, הרי בכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה, תישאר החברה ערבה למילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה.

15.2 רק לאחר חלוף התקופה האמורה בסעיף 4.6 לעיל, יהיה רשאי הקונה להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או את התחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי (להלן: "**הנעבר**"), בתנאי שהקונה קיבל את הסכמת החברה להעברה (וזאת ככל שטרם נרשמו זכויות הבעלות על שמו אצל לשכת רישום המקרקעין). הסכמת החברה להעברת הזכויות לנעבר תינתן בכפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה במלואן ובמועדן, ובכלל כד תשלום מלוא התמורה, ולאחר שהקונה והנעבר ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים כפי שידרשו מעת לעת על ידי החברה לצורך ביצוע יעיל ונכון של ההעברה, לרבות אך מבלי לגרוע:

15.2.1 העתק נאמן למקור של חוזה המכר החתום שבין הקונה והנעבר.

15.2.2 אישורים כי כל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו ממנה, שולמו על ידם.

- 15.2.3 אישור המינהל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות ביחידה לנעבר.
- 15.2.4 שני עותקים של ייפוי כוח בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.
- 15.2.5 אישור מאת הבנק מטעם הקונה על סילוק הלוואות, ככל שיהיו.
- 15.2.6 אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה לקונה על ידי החברה – בוטלה.
- 15.2.7 דו"ח עיון מאת רשם המשכונות המראה כי זכויות הקונה ביחידה אינן ממושכנות לאחר.
- 15.2.8 אישור להנחת דעת החברה, בדבר סילוק כל עיקול ו/או שיעבוד על זכויות הקונה ו/או כל מניעה אחרת להעברת הזכויות.
- 15.2.9 כתב העברת זכויות בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת, חתום בידי הקונה והנעבר.
- 15.2.10 תשלום דמי טיפול בשיעור שתקבע החברה, ובכפוף לקבוע בכל דין לעניין זה.
- 15.3 תוקפו של סעיף זה עד לרישום זכויות הקונה ביחידה אצל לשכת רישום המקרקעין.

16. הפרות ותרופות:

- 16.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 16.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה בכתב, לתקן את ההפרה בתוך 14 ימים והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לעשות כל וכל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את היחידה לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה ליחידה, לעכב את מסירת היחידה לידיו, לדרוש את פינויו מהיחידה, הכול לפי בחירת החברה.
- 16.3 במקרה של ביטול ההסכם הנובע מהפרת החוזה על ידי הקונה תשיב החברה לקונה את התמורה שקיבלה ממנו, כשהסכום צמוד למדד מיום התשלום ועד ליום החזר בפועל, וזאת בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את היחידה או לאחר ביטול ההסכם, באם החזקה ביחידה טרם נמסרה לקונה, ובכפוף לאמור בסעיף זה:
- 16.3.1 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל-2%(שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהייה רשאית לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.
- 16.3.2 החברה רשאית לחלט רק פיצוי מוסכם.

- 16.3.3 הקונה מתחייב לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא, ככל שקיבל. לחלופין, ככל שהחברה תמצא לנכון, תהיה החברה רשאית לפעול לביטול ולפירעון המשכנתא של הקונה מתוך הכספים המיועדים להשבה לקונה ולקזז את הסכום מהסכום המיועד להשבה לקונה.
- 16.3.4 הקונה יחזיר את הבטוחה/ות שקיבל כאמור בסעיף 11 לעיל, ויחתום ללא שהות על כל מסמך הנדרש כחלק מהחזר הבטוחה/ות. מבלי לגרוע מהאמור החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח שבידה כדי להביא לביטול הבטוחה/ות. כמו כן הקונה ישיב לחברה את שוברי התשלום שנשארו בידו.
- 16.3.5 הקונה יחתום על התצהירים הנדרשים לשם ביטול העסקה במשרדי מיסוי מקרקעין.
- 16.3.6 במידה והיחידה נמסרה לקונה, מתחייב הקונה לפנות אותה תוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה בדבר ביטול ההסכם כשהיא ריקה מאדם, רכוש וחפצים, ובמצב בו הייתה כאשר נמסרה לו. במידה ולא נמסרה היחידה לקונה הרי שהחברה פטורה מלמסור לו אותה.
- 16.3.7 סכומי המע"מ בגין התשלומים ששילם הקונה, יוחזרו לקונה בהתאם להוראות הדין.
- 16.3.8 החברה תשיב את התמורה לקונה לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם.
- 16.3.9 הקונה זכאי להשבת התמורה ששילם לחברה רק לאחר שעמד בכל תנאי סעיף זה.
- 16.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעניין זכויות החברה במקרה הפרה לעיל, ועד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר(דירות), הרי שבגין כל פיגור בתשלומי הקונה בהתאם להסכם זה, ישלם הקונה לחברה ריבית בשיעור ריבית הפיגורים בשיעור הנהוג בתאגידים בנקאיים בגין חריגות בחשבונות חוזרים דביטוריים (ללקוח רגיל שאינו מועדף).
- 16.5 הפר הקונה את ההסכם הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך עשרה ימים מיום שניתנה לו הודעה הכתב על כך, תהיה רשאית החברה להתייחס להפרה כהפרה יסודית ובכלל זה לבטל את ההסכם. במקרה זה כל הוראות הסעיפים לעיל בעניין הביטול והשבת התמורה יחולו על האמור בסעיף זה.
- 16.6 פרק המסירה מתייחס לסוגי איחור שונים והסנקציות בגינן. אין זה רלוונטי להכניס סעיף כללי על כך. מעבר לזאת- איחור מעבר לשישה חודשים כולל הגרייס מקנה זכות ביטול.

17. כללי:

- 17.1 הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם להוראות המכרז ו/או משרד הבינוי והשיכון, ובכלל זה הנספחים השונים להסכם זה.

בס"ד

- 17.2 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד – לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.
- 17.3 ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסויים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת.
- 17.4 במקרה שהמונח "הקונה" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והחברה רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחיד הקונה.
- 17.5 לפני חתימת ההסכם, על נספחיו, נמסר לקונה ההסכם על נספחיו על מנת לאפשר לו ו/או לעורכי דין מטעמו לבדוק את תוכנו, או, לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לו לשפה הידועה לו (על חשבוננו), לקרוא ולהבין את הוראות ההסכם, על נספחיו.
- 17.6 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי הסכם זה ובמלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, שיש בהן כדי לגרום לאיחור במסירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות לחברה, עלול להתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה שלה לעניין מסירת הדירה כאמור.
- 17.7 הקונה מצהיר שידוע לו כי משרד עורכי הדין מרנס ושות' מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר והחברה אף המליצה לו לעשות כן. למען הסר ספק מובהר כי משרד עורכי הדין מרנס ושות' יהיה רשאי לייצג את החברה בכל הליך עתידי, לרבות נגד הקונה.
- 17.8 מוסכם בזה כי בית המשפט המוסמך לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או נובע הימנו ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לסדר דין אזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין.
- 17.9 הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר פירעון הסכום אשר על פי נספח א' אמור להשתלם במעמד חתימת הסכם זה או בסמוך לאחר מכן.
- 17.10 הקונה מוותר בזה מפורשות על זכות הקיזוז ועל זכות העיכבון מכל מין וסוג שהם.
- 17.11 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה - כתובת היחידה.
- במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות – הכתובת שנמסרה על ידו כאמור. מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

הקונה