

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

אזורים בנין (1965) בע"מ
שכתובתה רח' ארניא 32, תל-אביב
מס' פקסימיליה 03-5632747
(להלן - "החברה")

מצד אחד

ל בין:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "הקונה")
שכתובתם _____
_____ טלפון _____
כתובת דואר אלקטרוני _____
מס' פקסימיליה _____

מצד שני

והואיל

והחברה מצהירה כי הינה בעלת זכויות חכירה בקרקע עליה מוקם הבנין המצוין
בנספח המצורף להסכם זה **כנספח א'** וכי היא זכאית לבנות את הבנין ולמכור לקונה
את הנכס בבנין, וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה לקונה, כמפורט בהסכם זה
להלן;

והואיל

וברצון הקונה לרכוש מהחברה נכס בבנין כמפורט להלן, והחברה מוכנה למכור
לקונה נכס בבנין כמפורט להלן, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה להלן;

לכן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.3 למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהיה המשמעות שלצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

"ההסכם" - הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו:

נספח א' – נספח התנאים המיוחדים;

נספח א'1 – נספח הגורם המלווה;

נספח ב' – מפרט לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו ;

נספח ג' – יפוי כח בלתי חוזר ;

נספח ד' – כתב התחייבות ותצהיר למשרד הבינוי ;

- **"הקרקע"**
הקרקע עליה מוקם הבנין וכן שני בניינים נוספים, ואשר פרטיה מצויינים בנספח א' ובמיפרט.
- **"הפרויקט"**
הפרויקט המצוין בסעיף 1 לנספח א', המוקם על ידי החברה על הקרקע, הכולל את הבנין ואת שני הבניינים הנוספים הנבנים על הקרקע, ושטחים נוספים.
- **"הבנין"**
הבנין המצוין בסעיף 2 לנספח א', הכולל את הנכס.
- **"הדירה"**
הדירה בבנין, שפרטיה מצויינים בסעיף 3 לנספח א' ובמיפרט.
- **"הנכס"**
הדירה, וכן שטח/ים מהבנין ו/או מהקרקע שיוצמדו לה (ככל שיוצמדו), כמפורט בסעיף 3 לנספח א' ובמיפרט.
- **"המיפרט"**
מיפרט עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, המתייחס לנכס, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו, המצורף להסכם זה כנספח ב'.
- **"הקבלן"**
הקבלן שנקבע או שייקבע ע"י החברה לבצע את בניית הבנין, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, לפי קביעת החברה, כאמור בסעיף 3.2 להלן.
- **"מועד המסירה הצפוי"**
המועד הצפוי למסירת הנכס לחזקת הקונה, הקבוע בסעיף 4 לנספח א'.
- **"מועד המסירה"**
המועד בו תמסור החברה את הנכס לחזקת הקונה, שיפורט בהודעה שתמסר לקונה כאמור בסעיף 4.10 להלן.
- **"הרכוש המשותף"**
כהגדרתו בסעיף 6.3 להלן.
- **"הרישום"**
כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן.
- **"המדד"**
המדד המצויין בסעיף 5.2 לנספח א', המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה שיוחלף בסיס המדד או במקרה שתוחלף שיטת

חישובו או עריכתו, או במקרה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

"המכרז" - מכרז במסלול מחיר למשתכן מספר תא/2016/101.

"משרד הבינוי" - משרד הבינוי והשיכון.

2. הרכישה

2.1 הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את הנכס והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הנכס, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה.

2.2 הקונה מתחייב לבדוק, בבדיקה סבירה, לפני חתימת ההסכם, את הקרקע, מיקומה וסביבתה, את תוכניות בנין עיר החלות עליה, את תאור הבנין והנכס כמופיע במיפרט ואת התוכניות המצורפות אליו, את מצב הבנין והנכס במועד חתימת הסכם זה, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, ולוודא כי הם מתאימים למטרותיו. לבקשת הקונה, מתחייבת החברה להראות לקונה את הקרקע, את הנכס במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה ואת המסמכים הנזכרים לעיל.

2.3 על מנת למנוע ספק מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה וזכויות הקונה מתייחסות לנכס בלבד ולזכויות הקונה בבנין בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה, ואינן נוגעות לזכויות בכל חלק אחר של הבנין, הקרקע ו/או הבניינים הנוספים הנבנים עליה ו/או הפרויקט.

3. הבניה

3.1 החברה מתחייבת כי הנכס והבנין יבנו במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם למיפרט המחייב המצורף כנספח ב' להסכם זה, כפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים עפ"י דין.

3.2 החברה מסרה/תמסור את ביצוע בניית הבנין לקבלן, אשר התחייב/יתחייב לבנות את הבנין ואת הנכס בהתאם למיפרט ולהוראות הסכם זה. החברה תודיע לקונה על זהות הקבלן, לכשתיקבע, ופרטיו, ובמקרה של החלפת הקבלן ע"י החברה תודיע החברה לקונה בכתב על זהות הקבלן המחליף ופרטיו.

מובהר בין הצדדים כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות עפ"י סעיפים 3.1, 4.12 ו- 5 לעיל ולהלן, כשהשלמת הבניה תבוצע עד למועד המסירה הצפוי ובהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן, ובכפוף לאמור בסעיפים 4.3, 4.4 ו- 14.9 להלן. למרות האמור לעיל, מובהר כי מקרה בו הקבלן לא יענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או במקרה בו הקבלן לא יוכל לקיים את ההתחייבויות כלעיל מחמת פשיטת רגל או פרוק או מחמת שמונה לו כונס נכסים

זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לפנות לחברה בדרישה לקיום ההתחייבויות כלעיל.

3.3

הודע לקונה שעקב כך שהינו רוכש דירת מחיר למשתכן, ועל פי דרישות משרד הבינוי, החל ממועד חתימת הסכם זה לא יתאפשר לו לבצע כל שינוי למיפרט ו/או להזמין עבודות נוספות כלשהן בנכס, וכן לא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים מהמיפרט, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים בנספח ג' למיפרט, בסכומים הקבועים בנספח ג' למיפרט.

במקרה שבהתאם לקבוע במיפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או חומרים שיותקנו בנכס מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להיענות לפניית הקבלן ו/או החברה ולהודיע על בחירתו במועד כפי שייקבע בהודעת הקבלן ו/או החברה לעניין זה.

במקרה שהקונה לא ייענה במועד לפניית הקבלן ו/או החברה לבחור פריטים ו/או חומרים כאמור לעיל, ואף לא ייענה לאחר מתן התראה בכתב בת 7 ימים, תיעשה בחירת הפריטים ו/או החומרים על ידי הקבלן ו/או החברה על פי שיקול דעתם.

מובהר בזאת כי במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים בנספח ג' למיפרט כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיו בהתאם לקבוע בהסכם זה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב קבלת "טופס 4". להסרת ספק מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לבדק ו/או תיקונים לפריטים שלא הותקנו על ידה ובעניין זה יחולו הוראות סעיף 5.7 להלן.

3.4

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.3 לעיל, מובהר כי בכל שלב, עד לגמר בניית כל הבניינים המתוכננים ו/או שיתוכננו להבנות בפרויקט, תהיה החברה רשאית ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרויקט, וכן לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הפרויקט ושל הבנין, לפי שיקול דעתה או לדרישת הרשויות, ולהגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבניה לבניית הפרויקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לערוך שינויים במספר הבניינים, היעוד, השטח, שינוי מספר היחידות ו/או מקומות החניה ו/או המחסנים בכל בנין, ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם, וכד', וכן להפריש חלקים מהקרקע, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור.

הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבנין והנכס ו/או במהלך בניית בניינים אחרים שייבנו בפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבנות כל בנין מהבניינים הנ"ל בכל מספר קומות שתמצא לנכון, לשנות את תוכניותיהם, ייעודם, שטחם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם, ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, הכל כפי שהחברה תמצא לנכון.

האמור לעיל מותנה בכך שהחברה לא תיזום שינוי בהוראות תכניות בנין עיר החלות על הנכס, לא יוכנס שינוי מהותי בתכנון הבנין ובבניית הדירה גופא ובכך שכל זכויותיו בנכס הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תיפגענה, לרבות זכותו של הקונה לפנות לערכאות ככל שהשינויים כלעיל יעלו על הסטיה המותרת על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ולהגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.5 כל זכויות הבניה המאושרות ו/או שיאושרו להיבנות על הקרקע עד למועד מכירת כלל היחידות בבית המשותף יהיו שייכות לחברה בלבד, ובלבד שמועד היווצרותן קדם למועד בו נחתמו הסכמים למכירת כל היחידות בבית המשותף. כל זכויות הבניה שיאושרו לאחר שנחתמו הסכמים למכירת כל היחידות בבית המשותף, יהיו שייכות לקונה וליתר בעלי הזכויות בנכסים בבית המשותף, בהתאם לחלקם היחסי. מובהר, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מהזכויות הבניה ו/או הרכוש המשותף אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהדירות הנמכרות כדירות "מחיר למשתכן".

למרות האמור לעיל, מובהר כי החברה רשאית לקבוע כי זכויות בניה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבנין, כגון בניה על גגות, ייוחדו ויוצמדו למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו על ידי החברה. מובהר כי זכות החברה לפעול לגבי זכויות הבניה בהתאם למפורט לעיל הינה בכפוף להוראות כל דין.

בעלי הזכויות של יחידותיהם יוצמדו זכויות הבניה כלעיל יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה הנ"ל ויהיו רשאים, בין היתר, לבנות את השטחים שניתן יהיה לבנותם במסגרת מימוש הזכויות, להתחבר לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף כולל מתקנים ומערכות, לכלול כל תוספת בניה כנ"ל במסגרת הבית המשותף בדרך של תיקון צו רישום הבית המשותף וכד', והכל בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.

3.6 החברה אינה מקבלת על עצמה כל התחייבות לגבי בניית יתר הבניינים בפרויקט, למעט הבנין, במועד כלשהו אם בכלל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ככל שייבנו בניינים נוספים במסגרת הפרויקט, הרי שהחברה תהיה רשאית לבנות את הבניינים בשלבים ועל פני מספר שנים, כפי שיקבע על ידה על פי שקול דעתה בכפוף להוראות הדין (ככל שחלות כאלה), וכי במהלך בניית הפרויקט ייגרמו לקונה הפרעות כתוצאה מהתמשכות ביצוע עבודות הבניה של הבניינים והפרויקט, בכפוף לאמור בסעיף 3.9 להלן. החברה תנקוט באמצעים סבירים להקטנת ההפרעה.

3.7 החברה תהיה רשאית, להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במיפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צובר/י גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או

תקשורת מחשבים ו/או טל"כ. ככל שאחד או יותר מן המתקנים האמורים משרת גם בניינים אחרים, תציין זאת החברה במיפרט. החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לצורך מתן השירותים הנ"ל. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

3.8 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך הקרקע והבנין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים (להלן – "קווי התשתית") וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבנין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבנין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תדרשנה לצרכים הנ"ל, וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 3.9 להלן. החברה לא תבצע פעולות כלעיל בדירה לאחר מועד המסירה.

הודעה על מועד ביצוע העבודות תינתן באמצעות תליית מודעה בחדר המדרגות של הבנין 14 ימים קודם לביצוע העבודות, למעט במקרים דחופים, שאז תינתן ההודעה פרק זמן קצר יותר לפני תחילת ביצוע העבודות.

אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי החברה כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במיפרט, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה, ובהתחשב בדרישות הרשויות.

3.9 החברה מתחייבת כי ככל שהפעולות המפורטות בסעיפים 3.5 עד 3.8 להלן ייעשו לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הקונה בנכס ובמעבר אליו וממנו.

4. השלמה ומסירה

4.1 החברה מתחייבת כי לא יאוחר מאשר עד למועד המסירה הצפוי, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות אשר בהתאם להסכם זה היה עליו למלא לפני מועד המסירה הצפוי, במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא פנוי מאדם וחפץ, וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, בכפוף להערות הרשומות על הקרקע בפנקסי רישום המקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 6.6 להלן ובכפוף לאמור בסעיף 11 לנספח א' לענין שעבודים לטובת בנקים ו/או חברת/ות ביטוח; ולמעט חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם בקונה

או במי מטעמו, וכן הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בנכס בגין היותו של הנכס "דירת מחיר למשתכן" והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך, כאמור בסעיף 15 להלן.

מובהר בזה שעבודות הפיתוח הצמוד והכללי של הבנין, הכלולות במיפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבנין ושל הבניינים הנוספים הנבנים על הקרקע, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה, וזאת במקרה שאי השלמת עבודות הפיתוח כאמור אירע כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה, ובלבד שהדבר לא ימנע את השימוש הסביר בנכס ואת המעבר אליו וממנו. החברה תפעל כמיטב יכולתה, בהתחשב בנסיבות, על מנת שההפרעה כתוצאה מביצוע העבודות הנ"ל תהיה מעטה ככל הניתן.

4.2 "השלמת הנכס" בהסכם זה פירושה - היותו ראוי למגורים ובנוי בהתאם למיפרט ולהוראות הסכם זה, לאחר קבלת 'טופס 4', כשניתן לחברו לרשת הביוב, המים, החשמל, הטלפון והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז לדירה על-ידי הקונה על-פי הנחיות החברה. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל, לשלם התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בחיבור הנכס לרשתות התשתית כלעיל, כמפורט במיפרט ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה.

4.3 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

4.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון - לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בסעיף 5.1.10 לנספח א'. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין, במידת האפשר, את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

4.5 בסמוך לאחר שייודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל

שבמועד הוצאת ההודעה לא יהיה ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת או יותר מהסיבות המנויות בסעיף זה יתעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שיוודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת הסכם זה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי על פי סעיף זה תעלה על ששה חודשים (מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 4.3), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

4.6 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה הצפוי ועד למועד המסירה בפועל, כלהלן:

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

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה הצפוי ואילך.

4.7 הפיצויים הקבועים בסעיף 4.6 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה הצפוי, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

4.8 על אף האמור בסעיף 4.6 לעיל, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לפיצויים ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה בקרות הנסיבות המפורטות בסעיפים 4.4 לעיל ו- 4.9 ו- 14.9 להלן.

4.9 מובהר, כי אם יחול עיכוב בהשלמת הנכס ו/או במסירתו לקונה שאינו תלוי בחברה ושאינו לחברה שליטה עליו כתוצאה מאי התקיימות איזה מהתנאים למתן היתר איכלוס הקבועים בתב"ע (לדוג', אי ביצוע הסטת נחל גלילות, אי תחילת ביצוע מעבר להולכי רגל אל מסוף התחבורה וכיוצ"ב) ו/או בגין כל דרישה של הרשות שאינה תלויה בחברה המהווה תנאי לקבלת היתר איכלוס, אזי ידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב הנ"ל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 4.4 לעיל.

4.10 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב (להלן: "ההודעה"), ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

מובהר כי "מועד המסירה" ייחשב כמועד בו יגיע הקונה לקבל את הנכס לרשותו, או במקרה בו לא יגיע הקונה במהלך פרק הזמן הנקוב לעיל - 31 ימים ממשלוח ההודעה, כאמור לעיל.

מובהר כי במקרה שהחברה תשלם את בניית הנכס לפני מועד המסירה הצפוי תהיה החברה רשאית להקדים את מועד המסירה, וזאת בהסכמת הקונה בלבד, ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 4.10 זה לעיל באשר לתיאום מועד המסירה, בשינויים המחוייבים. במקרה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה, לרבות כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן, ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בנכס במועד המסירה ולקבל את הנכס לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

4.11 לא הופיע הקונה במועד המסירה לאחר שהחברה שלחה לו הודעה נוספת כאמור בסעיף 4.10 לעיל או לא קיבל את הנכס לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הקונה לצורך כל ענין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, האחריות בכל הקשור לנכס תחול על הקונה, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, וכן יהא הקונה חייב בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל ממועד המסירה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הנכס או אי שמירתו ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לנכס לאחר מועד המסירה, זולת החובות המוטלות על החברה כשומר שכר או כשומר חנם, לפי העניין, לפי חוק השומרים תשכ"ז - 1967. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי החברה תהיה רשאית במקרים הנ"ל לנקוט צעדים לשמירת הנכס ו/או תחזוקתו, והקונה ישא בכל ההוצאות שייגרמו לחברה בקשר עם כך.

4.12 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה

והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצויין כל פגם, ליקוי או אי התאמה, אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של אחד מהצדדים.

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

מובהר כי אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין, וכי אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

החברה תכלול את הוראות הפסקאות הנ"ל בפרוטוקול המסירה.

4.13 למען הסר ספק, מובהר כי אין בהערות שיכללו בפרוטוקול כדי להטיל על החברה אחריות שאינה חלה עליה על פי חוק המכר (כהגדרתו להלן) ו/או הדין.

4.14 היתה אי התאמה כלעיל, יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה. החברה תעשה לתיקון אי ההתאמות שיפורטו בתרשומת בהקדם האפשרי. חתימת הקונה על התרשומת תהווה תנאי מוקדם למסירת הנכס לידי.

4.15 מובהר כי הקונה יהיה חייב לקבל את הנכס לרשותו גם אם ימצאו בו אי התאמות או יוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בנכס.

4.16 מוסכם כי מסירת הרכוש המשותף תעשה לאחר מסירת שליש מהנכסים בבנין. החברה תיידע את הרוכשים על מועד מסירת הרכוש המשותף, באמצעות הודעה שתפורסם על לוח המודעות בבנין, ותאפשר לנציגות שתבחר על ידי רוכשי הנכסים בבנין (להלן – "הנציגות") לקבל את הרכוש המשותף, במועד שיהיה לא מוקדם ל – 14 ימים ממועד פרסום ההודעה. היה ולא תופיע נציגות כלעיל במועד הנ"ל, תקבע החברה מועד נוסף למסירת הרכוש המשותף, שיהיה לא מוקדם מ – 21 ימים ממועד פרסום ההודעה הראשונה, ותאפשר למי מהרוכשים שיהיה מעוניין בכך לקבל את הרכוש המשותף.

החל מהמועד השני למסירת הרכוש המשותף שנקבע על ידי החברה כלעיל, תהיה החברה רשאית להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לרוכשים לצורך כל ענין, וזאת בין אם הגיע מי מטעם הרוכשים לקבל את הרכוש המשותף ובין אם לאו.

הוראות סעיפים 4.11 עד 4.15 יחולו, בשינויים המחוייבים, לגבי מסירת הרכוש המשותף.

4.17 עד מועד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, ככל שנדרש, לענין הנכס או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות

של הנכס או כל דבר שבו (להלן – "הוראות התחזוקה והשימוש"). הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. ככל שהנכס הראשון בבנין יימסר לקונה, תמסור החברה לקונה במועד המסירה אף תוכניות והוראות בהתאם לקבוע במפרט לענין זה, ובמקרה זה מתחייב הקונה לקבל את המסמכים האמורים לידי ולמסור אותם לנציגות, מיד עם מינויה.

4.18 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 4.16 לעיל, מתחייב הקונה לנקוט, ביחד עם הרוכשים האחרים, בכל האמצעים הסבירים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.

תנאי מוקדם לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות ולתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית ומתקני חימום או הסקה מרכזית) הינו ביצוע האחזקה, הטיפול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבנין, לגרום לכך שהרוכשים או הנציגות יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

4.19 החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שתתגלה בנכס ו/או בבנין ו/או ברכוש המשותף שתנבע מאי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש ו/או עקב תיפעול או שימוש לא נכון או לא סביר במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות הנציגות, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל אי התאמה כנ"ל למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי סעיף 4 לחוק המכר, כהגדרתו להלן.

5. אי התאמות ותיקון

5.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במיפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

5.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

- 5.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה נתן לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 5.4 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 5.5 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 5.6 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 5.7 בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הקונה או מי מטעמו בנכס, לרבות בנסיבות הנזכרות בסעיף 5.3 לעיל (להלן – **"עבודות הקונה"**), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה החברה אחראית לכל תוצאה שתנבע מביצוע עבודות הקונה, לרבות לתיקון אי התאמות בנכס ו/או לתיקון נזקים שיתגלו או ייגרמו לנכס הנובעים מביצוע עבודות הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שמקורה במעשה או מחדל של

הקונה או מי מטעמו או של צד ג'. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור בסעיף 5.8 זה כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי סעיף 4 לחוק המכר.

5.8 מובהר בזה, כי מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף של הבנין, יחלו ממועד מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 4.16 לעיל.

6. הבית המשותף

6.1 מובהר בזאת כי על מנת לאפשר את רישום הבנין כבית משותף ואת רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, יהיה צורך לבצע בקרקע הליכי תכנון, חלוקה ורישום, כך שהקרקע, לבדה או ביחד עם חלקות נוספות, תחולק למספר חלקות רישום נפרדות /או תאוחד לחלקה אחת או יותר באופן שהבניינים הנבנים על הקרקע, יירשמו כחלקה או חלקות רישום נפרדות שגבולותיהן ייקבעו ע"י החברה או על ידי הרשויות (להלן - "החלקה"). ההליכים כלעיל עשויים להימשך תקופה ארוכה ולהתבצע על ידי גורמים שאינם תלויים בחברה ככל שהדבר תלוי בחברה, תנקוט החברה באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה ולהשלימם בהקדם האפשרי.

6.2 החברה תגרום כי הבנין, יחד עם הבניינים האחרים שייבנו על החלקה, יירשם כבית משותף (להלן - "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), וזאת לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור סעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר מבין השניים. החברה תנקוט באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה.

הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בכל הקשור בהליכים לצורך רישום הבית המשותף, וכן מתחייב לאפשר לאנשי מקצוע מטעם החברה להיכנס לנכס ולבצע פעולות מדידה ופעולות נוספות, ככל שיידרשו, וזאת בתיאום מוקדם עם הקונה.

למען הסר ספק מובהר, כי מניין התקופות לרישום הבית המשותף יחל לאחר השלמת בניית כל הבניינים המיועדים, לפי קביעת החברה, להירשם במסגרת הבית המשותף וכי יחול לענין זה האמור בסעיף 7.6 להלן. עקב כך שהבית המשותף מורכב ממספר בניינים, תהיה החברה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, כבית משותף המורכב ממספר אגפים, או בכל אופן אחר שייקבע על ידי החברה, באופן שכל אגף יתנהל ככל האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכל לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות הדין לענין זה.

6.3.1 החברה תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר מבין השניים. לדירה יוצמדו שטח/ים מהבנין ו/או מהקרקע כמפורט בסעיף 3.2 לנספח א' וכן במיפרט (ככל שהוצמדו כאלה) וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן (בהסכם זה - "הרכוש המשותף"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף אשר לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף, לפי קביעת החברה וכמפורט בסעיף 6.3.3 להלן.

"יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, בכפוף לקבוע להלן לגבי סוגי הרכוש המשותף השונים של האגפים בפרויקט ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה.

6.3.2 החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של החלקה, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבנין וכ'.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 9 למיפרט, נמסר לקונה על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

6.3.2.1 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כשטחי חניה, וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

6.3.2.2 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון.

6.3.2.3 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות ו/או שטחים המשמשים בלעדית יחידות בבנין ובניינים הנוספים הנבנים על הקרקע.

6.3.2.4 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.

6.3.2.5 זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הפרויקט, בהתאם לקבוע לענין זה בסעיף 3.6 לעיל.

6.3.2.6 חדר השנאים, כאמור בסעיף לעיל.

למרות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 6.3.2.1 עד 6.3.2.6 לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה.

6.3.3 החברה תהיה רשאית לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות למוכרם ולהצמידם ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות ליחידות השייכות לחברה (בין אם קודם לרישום הבנין כבית משותף ובין אם לאחר מכך) או לרשום כיחידות נפרדות, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מרוכשי היחידות האחרות בבנין. כמו כן רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הסביר, לשנות את ייעודם של השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולעשות בהם כל שימוש, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מבעלי היחידות האחרות בבנין, ובלבד שזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לא תיפגענה.

6.4 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ותהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 9 למיפרט, ובין היתר, את ההוראות הבאות:

6.4.1 הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, את סוגי הרכוש המשותף, את אופן האחזקה של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסויימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, הצמידויות הנזכרות בסעיף 6.3 לעיל, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הוראות לענין התיקון והשירות של הרכוש המשותף, הוראות לענין סמכויות הנציגות להתקשר עם חברת ניהול לצורך האחזקה, התיקון והשירות הבית המשותף, הוראות לענין שימוש בשטחים ומתקנים בפרויקט המיועדים לשימוש הרוכשים וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שיקבע על ידה (לרבות הקונה) ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף.

6.4.2 הוראות בקשר למימוש זכויות הבניה ברוח האמור בסעיף 3.6 לעיל.

6.4.3 הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיף 3.7 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.

6.4.4 הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 14.1 להלן, בלא קבלת הסכמת בעלי

הזכויות ביחידות האחרות בבית המשותף, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.

6.4.5 הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לסגור מרפסות או גג בהתאם להוראות התב"ע.

6.4.6 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.

6.4.7 הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכלילן בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם.

6.4.8 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.

מובהר, כי הוצאת חלקים מהרכוש המשותף תתבצע בהתאם להוראות סעיף 6.3.3 לעיל וכי שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יקבע בהתאם להוראות סעיף 6.3.1 לעיל.

6.5 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלק הנכס ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים, במקרה שאין אפשרות לרשום מבנים אלה כבית משותף נפרד, או במקרה של בניה נוספת במסגרת הבית המשותף, או במקרה בו יהיה צורך לתקן טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. החברה תהיה זכאית לעשות את כל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך, ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

6.6 החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה, ו/או זיקות הנאה על החלקה ו/או על הבנין, שתידרשנה בהתאם לצרכים תכנוניים, דרישות הרשויות ו/או גופים מוסמכים, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, וכן להבטחת זכויות מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים בבניינים אחרים, או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה או של גופים ציבוריים כגון, הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תירשם בחלקה הערה תכנונית על פי תקנה 27 שמעגנת את ההתחייבויות להקצאת דירות לבני המקום ולזכאי משרד השיכון וכן תירשם הערת אזהרה בדבר איסור סגירתן של מרפסות או גג, והכל בהתאם לדרישות התב"ע והיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבניית הפרויקט, ובהתאם למוסכם בין החברה לבין הרשויות בענין זה.

6.7 החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

7. הרישום

7.1 מובהר כי החברה תפעל לרשום את הזכות בנכס כמפורט בנספח א' (להלן - "הזכות בנכס"), בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהנכס משוחרר מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול, פרט לשעבודים ו/או עיקולים שיוטלו עליו בשל חובות והתחייבויות הקונה (להלן - "הרישום"). החברה תנקוט באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה. הרישום יבוצע בתוך התקופה הקבועה לכך בחוק המכר, שלא תפחת מהתקופה הקבועה לכך בחוק המכר בנוסחו במועד חתימת הסכם זה, ובכפוף לקבוע בסעיף 7.6 להלן, וכן בתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה.

7.2 סמוך למועד המסירה או במועד אחר שייקבע ע"י החברה, מתחייב הקונה לחתום עם רשות מקרקעי ישראל (בהסכם זה - "רמ"י") על חוזה חכירה בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים ברמ"י באותה עת לגבי חוזי חכירה ששולמו לרמ"י לגביהם דמי חכירה מהוונים. הקונה מתחייב לעמוד בתנאים שנקבעו/ייקבעו על ידי רמ"י לצורך התקשרות עם רמ"י בחוזה חכירה ולמלא אחר כל יתר התנאים שייקבעו ע"י רמ"י בקשר לכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע על ידי החברה.

במקרה שהקונה הוא תושב חוץ או "נתין זר", כהגדרתו בתנאי החכירה של רמ"י, יידרש אישור מאת רמ"י להתקשרותו בחוזה חכירה בגין הנכס עם רמ"י, והקונה מתחייב לפעול לקבלת אישור רמ"י כלעיל ולמלא אחר כל הוראות רמ"י בקשר לכך.

7.3 החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין שני מועדים אפשריים, ובהם ייקבע היום, השעה והמקום שבו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על מסמכי הרישום, והקונה יתאם עם החברה את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן - "מועד הרישום"). ככל שלא יעלה בידי הקונה לתאם עם החברה מועד מבין המועדים הנקובים בהודעת החברה כאמור לעיל, יודיע על כך הקונה לחברה מבעוד מועד, והצדדים יתאמו מועד חלופי שיחול לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד המאוחר אשר היה נקוב בהודעת החברה. מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, וכן להצהיר ולחתום על מסמכים הנדרשים על פי נהלי רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין לצורך ביצוע הרישום.

7.4 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, על כל המשתמע מכך, יהא על הקונה לשאת בכל הוצאה שתיגרם לחברה בשל הצורך לקבוע מועד נוסף לביצוע הרישום.

לא הופיע הקונה במועד הרישום, ואף לא במועד נוסף שייקבע על ידי החברה לצורך כך או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה, תהיה החברה פטורה מכל אחריות בגין אי ביצוע רישום הזכות בנכס על שם הקונה.

7.5 לפני הרישום מתחייב הקונה להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי שולמו במלואם כל המיסים והתשלומים, כאמור בסעיף 9 להלן, אשר תשלומם מוטל על הקונה, וזאת לתקופה שעד חודשיים לאחר המועד בו יחתום הקונה בפועל על מסמכי הרישום.

7.6 נגרמו עיכובים בביצוע פעולות הרישום האמורות בסעיף 6 לעיל ובסעיף 7 זה עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ואשר החברה לא יכלה למנוע את קיומן, כגון עיכובים שייגרמו מאחת או יותר מהסיבות הקבועות בסעיף 4.4 לעיל; עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית; עיכובים כתוצאה מכך שלא הושלמה בניית בניינים נוספים המיועדים להירשם במסגרת הבית המשותף; וכיו"ב, לא תבואנה התקופות שבהן חלו עיכובים כאמור כתוצאה מנסיבות אלה בחישוב התקופות לביצוע פעולות הרישום כלעיל.

8. התמורה

8.1 תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכומים המפורטים בסעיף 5 לנספח א' (להלן - "התמורה").

8.2

8.2.1 התמורה תשולם באופן ובמועדים כמפורט בסעיף 5 לנספח א'.

8.2.2 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה, בהתאם לקבוע לענין זה בסעיף 4.10 לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה.

8.3 מובהר בזה כי ביצוע תשלום מהתשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פרעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מוקדמת מהחברה, וכי החברה תהיה רשאית לסרב לקבל תשלום כאמור לפני זמן פרעונו הנקוב, על פי שיקול דעתה. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של הקדמת תשלומים תהיה ההצמדה עד למועד התשלום בפועל.

- 8.4 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:
- אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, שונה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף 5.2 לנספח א' (להלן - "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל או מוקטן באותו שיעור האחוזים בו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן - "הפרשי הצמדה"), ובלבד שסך התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בסעיף 7 לנספח א' (קרי, ככל שהמדד החדש יפחת מהמדד הבסיסי, אזי לא יפחת הסכום אותו ישלם הקונה לחברה והקונה ישלם לחברה את הסכומים המפורטים בסעיף 7 לנספח א').
- "המדד החדש" כלעיל משמעו - המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.
- מובהר, כי האמור יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי סכומים שיגיעו כחוזר מהחברה לקונה (ככל שיגיעו).
- 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.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שבאופן אובייקטיבי לא תהא באפשרותו של הקונה לחשב את הפרשי ההצמדה במועד פרעונו של סכום כלשהו כאמור, וככל שבמועד הפרעון ישלם הקונה לחברה את קרן התשלום בהתאם לתנאי ההסכם, אזי איחור בביצוע תשלום הפרשי ההצמדה, שאינו עולה על 14 ימים ממועד דרישת החברה לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל, לא יהווה הפרה של ההסכם והקונה לא יהיה חייב בתשלום ריבית על סכום הפרשי ההצמדה כאמור.
- למען הסר ספק ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מובהר כי מסירת הנכס כאמור בסעיף 4 לעיל מותנית בתשלום מלוא התמורה, לרבות מלוא הפרשי ההצמדה.
- 8.5 מס ערך מוסף (להלן - "מע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הסכומים הנקובים בסעיפים 5, 6 ו- 7 לנספח א' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. מובהר בזאת כי אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי הענין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 8.6 הקונה ישלח לחברה הודעה עם ביצועו של כל תשלום, בהתאם לקבוע בסעיף 8 לנספח א' להסכם זה.
- 8.7 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

9.1 החברה תישא, בגין התקופה שעד מועד המסירה, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבנין, בכפוף לאמור בסעיפים 9.2 ו- 9.3 להלן.

הקונה ישא, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הנכס ו/או על המחזיק בו על פי כל חיקוק, ואשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול, ובכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה.

כן ישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לנכס ו/או לבנין ע"י רשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת כגון, חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב, ובתשלומים בגין הרכוש המשותף כקבוע בסעיף 9.4 להלן.

בנוסף, ישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בהיטלי פיתוח שיוטלו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבנין על ידי הרשות המקומית או כל רשות אחרת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.6 להלן.

מובהר כי המיסים כלעיל המוטלים על הקונה בגין הקרקע ו/או הבנין יחולו עליו לפי חלקו היחסי בהם.

9.2 מובהר כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור ברישא לסעיף 9.1 לעיל, ישא הקונה בכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים שיוטלו מכוח חוק ו/או תקנות ו/או חוקי עזר על רוכשי דירות, ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס או למכירתו לקונה - וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ואילך. במקרה שבחוק ו/או בתקנות ו/או בחוקי העזר לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור - יישאו הצדדים בתשלום הנ"ל בחלקים שווים.

9.3 למרות כל דבר נוגד האמור לעיל, לענין היטלי השבחה יחולו ההוראות כדלקמן:

החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבנין מכוח תוכניות בנין עיר שאושרו לפני חתימת הסכם זה.

הקונה ישא בכל היטל השבחה שיוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבנין מכוח תוכניות בנין עיר שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה, למעט בגין תוכניות בנין עיר אותן תיזום החברה.

להסרת ספק, הקונה לא ידרש לשאת בתשלום היטל השבחה שיחול בגין היתר הבניה או היטל השבחה שעילתו אישור בקשה לתיקון תב"ע או הקלה שתיזום

ותממש החברה שלא לבקשת הקונה, או היטל השבחה בגין זכויות בניה נוספות ובלתי מנוצלות שיהיו שייכות לחברה.

9.4

הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, נקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבית המשותף ובפרויקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניון, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסולרית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבית המשותף או בפרויקט.

מובהר כי היות שהבנין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר בניינים, הרי שעד להשלמת כל הבניינים יתחלקו הוצאות האחזקה כלעיל בין בעלי הזכויות בדירות בבנין בלבד, ו/או בבניינים, לפי הענין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרוכשים.

מובהר כי לגבי דירות בבנין שטרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן, תשא החברה בחלק יחסי מהוצאות האחזקה של הבנין בגינן עד למועד המסירה לגביהן בהתאם לחלקן של אותן דירות ברכוש המשותף, למעט הוצאות המוצאות על שימוש בפועל ברכוש המשותף אותן תוכיח החברה כי לא צרכה, כגון מים, חשמל, דלק, תיקונים וכיו"ב. החברה תהיה רשאית, לבחירתה, לבצע בעצמה את השירותים המפורטים בסעיף זה לעיל או חלקם במהלך תקופת האיכלוס הראשונית של הבנין ועד למועד שייקבע על ידה, ובמקרה זה ישלם הקונה לחברה, החל ממועד המסירה, את חלקו היחסי בהוצאות אספקת השירותים כנ"ל, בשיעור שייקבע על ידי החברה. האמור לעיל כפוף לכך שהשירותים שינתנו על ידי החברה ועלותם לקונה יהיו סבירים וברמה ההולמת את הבנין.

9.5

החברה תישא במס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לקונה.

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.

הקונה ידווח לרשויות המס על העיסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין, ובאפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה.

למרות האמור, החברה תהיה רשאית לערוך את השומה עבור הקונה, לבקשתו, ובמקרה כזה לא תחול על החברה כל אחריות לדיווח העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיה בקשר לכך וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל של החברה, ברשלנות או בזדון. כן הודע 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.

9.6 החברה תישא בתשלומים לצורך ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות במיפרט ואלו הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבנין.

תשלומים בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, שלא עקב עבודות בניה המבוצעות ע"י החברה בפרויקט, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאינם כלולים בהיתר הבניה או במיפרט כלעיל (להלן - "עבודות הפיתוח הנוספות") יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשויות בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

להסרת ספק, הקונה לא ידרש לשאת בתשלומים בגין עבודות פיתוח נוספות שיבוצעו ביוזמת החברה, שלא לבקשת הקונה.

9.7 הקונה ישלם את הסכום הנקוב בסעיף 6 בנספח א', כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, בתוספת מע"מ כדין.

10. יפוי כח

10.1 הקונה מתחייב לחתום בפני עורך דין על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** ולהמציא לחברה, במעמד חתימת הסכם זה, את מקור יפוי הכח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י עורך דין. הקונה ישא בכל התשלומים הכרוכים בחתימת ובמתן יפוי הכח.

יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערת אזהרה וחתימה על הצהרה למס שבח - במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, חתימה על חוזה חכירה, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו, רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום משכנתא על זכויות הקונה בנכס, רישום ההערה לטובת משרד הבינוי, וכו'.

האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

10.2 מובהר בזה כי האחריות לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, ומתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו. הקונה יחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהסכם זה בכל מקרה בו יתבקש על ידי החברה לעשות כן, בהתאם לקבוע בהסכם זה.

11. העברת זכויות

11.1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי. העבירה החברה את התחייבויותיה ו/או זכויותיה כלעיל,

תודיע על כך לקונה בכתב, ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה, תישאר החברה ערבה למילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה.

11.2 עד לתום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 15.3 להלן) לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן - "הנעבר"), בהתאם לקבוע לענין זה בסעיף 15.3 להלן.

לאחר תום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 15.3 להלן), וככל שעד למועד זה טרם בוצע הרישום, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לנעבר, בתנאי שיקבל את הסכמת החברה להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות והתחייבויות של הקונה לאחר תום תקופת המגורים, כפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה במלואן וכן שהקונה והנעבר ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן. ואלה המסמכים והאישורים:

- 11.2.1 חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס לנעבר.
- 11.2.2 אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.
- 11.2.3 שני עותקים של יפוי כח, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.
- 11.2.4 כתב העברת הזכויות והתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה, ותשלום דמי טיפול לחברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום שייקבע על ידה. לבקשתו של הקונה תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות. מובהר, כי בכתב העברת הזכויות והתחייבויות לא תפטור עצמה החברה מאחריות לפי דין כלפי הנעבר.
- 11.2.5 אישור מאת בנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או נגררה) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הנ"ל.
- 11.2.6 אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכות בנכס לנעבר.
- 11.2.7 אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לקונה - בוטלה.
- 11.2.8 אישור להנחת דעת החברה, בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.

11.2.9 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

12. הבטחת כספי הקונה

- 12.1 לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") זכאי הקונה להבטחת הכספים שישלם לחברה על חשבון התמורה באחת מהדרכים הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא או רישום, הכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהתאם לקבוע בהסכם לענין זה.
- 12.2 על אף האמור בסעיף 12.1 לעיל, מובהר כי החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הקונה על חשבון התמורה (למעט המע"מ) ע"י הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לענין זה המפקח על הביטוח (להלן - "הבטוחה"), כמפורט בסעיף 10 לנספח א'. החברה תמסור לקונה את נוסח הבטוחה.
- 12.3 החברה תהיה רשאית, לאחר מועד המסירה ולפי שיקול דעתה, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בסעיפים 2.2 (3) – 2.2 (5) בחוק המכר הבטחת השקעות והודעה תשלח לקונה. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה לחברה עם דרישתה הראשונה, וכנגד קבלת הבטוחה החלופית.
- 12.4 במקרה בו יפעל הקונה לרישום הערת אזהרה לטובתו בקשר עם הסכם זה, עלול הדבר לעכב את הליכי התכנון והחלוקה של הקרקע ואת הליכי רישום הבית המשותף, לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי רוכשים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים, אשר יחולו על הקונה. הבטוחה הוצאה לטובת הקונה בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך, והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל. התחייבותו של הקונה כלעיל מותנית בכך שניתנה לקונה הבטוחה כאמור בסעיף 12.2 לעיל. במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, לעשות שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 10 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.
- 12.5 החברה תפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות (להלן בסעיף זה – "ההודעה"), ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס ורישומו יימחק, בהתקיים התנאים האמורים בהודעה. עם קבלת ההודעה תעבירה החברה לקונה. פניית החברה לגורם מנפיק הבטוחה כלעיל תיעשה במועד הקבוע בחוק המכר הבטחת השקעות.

12.6 הקונה ישיב לחברה את הבטוחה שנמסרה לו מיד לאחר התקיימות התנאים הקבועים בהודעה.

13. הפרות ותרופות

13.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970.

13.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה בשתי דרישות בנות 10 ימים כל אחת, והקונה לא עשה כן בתוך התקופות הנ"ל, לעשות כל וכל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הנכס לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה לנכס, לעכב את מסירת הנכס לידי, לדרוש את פיניו מהנכס, הכל לפי בחירת החברה

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

13.4 במקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, ובכלל זה זכותה של החברה לפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 13.3 לעיל, תשיב החברה לקונה את הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד על חשבון התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, החל מהמדד שיהיה ידוע ביום בו בוצע התשלום על ידי הקונה, עד למדד שיהיה ידוע במועד ההחזר בפועל. סכומי מע"מ ששולמו לרשויות בגין הסכם זה יושבו לקונה בכפוף ולאחר השבתם לחברה על ידי הרשויות. הסכומים כלעיל יוחזרו לקונה בתוך 45 ימים מיום פינוי הנכס על ידי הקונה, כשהוא נקי וריק מכל אדם וחפץ, וזאת במקרה שהחזקה בנכס נמסרה לידי, או בתוך 45 ימים מיום ביטול ההסכם במקרה שהחזקה בנכס טרם נמסרה לקונה.

בוטל ההסכם ע"י החברה כלעיל מתחייב הקונה כנגד השבה של כספים כלשהם כלעיל, לחתום על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם; להחזיר לחברה את הבטוחה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו; להשיב לחברה את שוברי התשלום שנמסרו לקונה לצורך תשלום התמורה ואשר לא נעשה בהם שימוש, ככל שנמסרו לו שוברים כאלה; לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון

לביטול הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, וכן לנקוט כל פעולה על פי דין לביטול הבטוחה.

13.5 בגין כל פיגור שיפגר מי מהצדדים בתשלום למשנהו של כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הצד המפגר לצד המקיים ריבית פיגורים, מחושבת ממועד הפרעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל, בשיעור הריבית הנקוב בסעיף 12 לנספח א' (להלן – "הריבית"). לסכום הריבית יתווסף מע"מ על פי דין, בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית על פי הסכם זה ו/או דין במקרה של איחור בתשלום, וכי במקרה של השבת כספים על פי סעיף 13.4 לעיל יחול שיעור הריבית הקבוע בסעיף הנ"ל ב-45 הימים הראשונים מיום הביטול ו/או פינוי הנכס (לפי הענין).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על מי מהצדדים על פי הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים, יזכה את הצד השני בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את הצד השני בריבית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מיום האיחור הראשון.

13.6 החברה תהיה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מהקונה מכל סכום שיגיע לקונה מהחברה על פי הסכם זה ו/או הדין, מכל מקור חיוב, בין שהחיובים קצובים ובין שאינם קצובים, ולרבות חיובים שטרם הגיע מועד פירעונם.

14. כללי

14.1 הקונה מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת בנכס, לרבות שינוי חזית הבנין (אך למעט שינוי פנימי כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965), ללא קבלת הסכמת החברה לכך מראש ובכתב. החברה לא תסרב לבקשת הקונה אלא מטעמים סבירים. הסכמת החברה לכל שינוי או תוספת אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות וקבלת הסכמת הנציגות. תוקפו של סעיף זה הינו עד לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי במקרה של ביצוע שינוי בחזית הבנין קודם למועד רישום הבית המשותף, המונע או המעכב את רישום הבית המשותף, לא תחול על החברה כל אחריות בקשר עם כך והקונה ישא בכל הנזקים וההוצאות שיגרמו עקב כך.

14.2 במקרה שהקונה יבקש לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הנכס (להלן – "הבנק"), ימלא הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

14.2.1 בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה. לבקשת הקונה יועבר לעיונו נוסח הבקשה.

14.2.2 ישלם לחברה קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל 10% מהתמורה בצירוף מע"מ.

לאחר שימלא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, בנוסח המקובל אצלה, ולפיה לא תאשר החברה העברת זכויות בנכס ללא הסכמת הבנק וכן תודיע לבנק מראש על מועד הרישום ותאפשר לו לרשום באותו מועד משכנתא לטובת הבנק על זכות הקונה בנכס. מובהר כי הקונה יידרש לשאת בכל האגרות והתשלומים שיידרשו לצורך רישום הערת אזהרה והמשכנתא לטובת הבנק.

מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי הקונה יהיה רשאי ליטול משכנתא מכל בנק או מוסד כספי שיחפוץ.

14.3

14.3.1 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.

14.3.2 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 הנוגעים ללוח התשלומים או למיפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמיפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות)(טופס של מפרט), תשל"ד - 1974.

14.4 הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים לו מהחברה כנגד סכומים שיגיעו לחברה ממנו, לרבות על פי הסכם זה ו/או הדין.

14.5 במקרה בו יגיע לקונה תשלום כלשהו מהחברה על פי הסכם זה, ישולם התשלום לקונה בניכוי כל מס כדין, ככל שיחול, אלא אם ימציא הקונה לחברה אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור.

14.6 החברה תהא רשאית לשלם תחת הקונה תשלומים כלשהם החלים על הקונה על פי הסכם זה, ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, ובלבד שאי תשלומם של התשלומים כאמור עשויים לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. במקרה שהחברה תשלם תחת הקונה תשלום כלשהו כאמור לעיל, יחזיר הקונה לחברה את סכום המס או ההיטל או התשלום הנ"ל בתוך 10 ימים מדרישתה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בסעיף 8.4 לעיל ויעמדו לקונה כלפי החברה אותן טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

14.7 במקרה שהמונח הקונה מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד והחברה תהיה רשאית לראות

בחתימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחידי הקונה. על אף האמור, במקרה של ביטול ההסכם, תידרש חתימת כל יחידי הקונה יחדיו על מסמכי ביטול ההסכם.

14.8 מובהר כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

14.9 מובהר במפורש כי ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים את התחייבויותיו הרלבנטיות על פי הסכם זה ובמלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה שהקונה יאחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה, יתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה.

14.10 המידע אשר נמסר על ידי הקונה לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמה במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מובהר כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן מובהר כי המידע יימסר לרשויות ולגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין, וכן כי יימסרו פרטים מהמידע לגופים נוספים אשר מסירת פרטים אלה תידרש להם לצורך ביצוע ההסכם (כגון – רמ"י, משרד הבינוי, הקבלן, הרשות המקומית, הגוף מנפיק הבטוחה, הגוף אשר ילווה לקונה כספים לרכישת הדירה וכיו"ב). הקונה יוכל לעיין במידע הנוגע לו והמצוי בידי החברה בכל עת, בתיאום מראש עם מחלקת שירות הלקוחות של החברה.

החברה מתחייבת שלא להעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא הסכמתו.

החברה תמסור לרשות המקומית את שם הקונה, מספר זהותו, פרטי הנכס ומועד המסירה.

14.11 מבוטל.

14.12 מובהר כי משרד עו"ד יגאל ארנון ושות' מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, כי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר, כי הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי על ידי עורך דין מטעמו טרם חתימת הסכם זה, וכי דמי ההשתתפות בהוצאות המשפטיות נגבים מהקונה אך ורק בקשר עם הפעולות המנויות בסעיף 6(ג)(א) לחוק המכר (אשר אין בהם כדי לגרוע מהאמור לעיל).

14.13 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי החברה, ולאחר חתימה כאמור - פרעון הסכום אשר על פי סעיף 5.1 לנספח א' אמור להיות משולם במעמד חתימת הסכם זה, ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנ"ל.

15. הוראות מיוחדות – דירת מחיר למשתכן

15.1 הודע לקונה כי הנכס נמכר לו כ"דירת מחיר למשתכן" על פי נהלי משרד הבינוי. הקונה מצהיר ומתחייב כי יש בידי אישור זכאות משפר דיור או חסר דירה מאת משרד הבינוי ואישור זכייה, וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים הנדרשים מרוכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" כגון הפרויקט.

15.2 הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בנכס, כי במועד חתימת ההסכם לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שהסכם זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם כלעיל יחולו הוראות סעיף 13 לעיל.

15.3 הודע לקונה, כי הקונה לא יהיה רשאי למכור את הנכס לצד שלישי, וזאת מיום רכישתו ועד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע הגרלת משרד הבינוי אשר מכוחה נרכשה הדירה או חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981, לפי המוקדם (בהסכם זה – "תקופת המגורים" ו "טופס 4", בהתאמה). כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בנכס אשר נכרת לפני תום תקופת המגורים כלעיל.

15.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הנכס למטרת מגורים בלבד.

15.5 ככל שבמועד חתימת הסכם זה יש לקונה זכויות מכל מין וסוג בדירה אחרת, מתחייב הקונה למכור את זכויותיו בדירה האחרת לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מיום קבלת טופס 4 לנכס.

15.6 ידוע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 15.3 לעיל, הוא יחוייב בתשלום למשרד הבינוי בסך של 450,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הקנס. כמו כן, מובהר כי החברה שומרת על זכויותיה על פי כל דין היה ויגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת הוראות סעיף 15.3 לעיל על ידי הקונה.

15.7 הודע לקונה כי בגין התחייבותו כאמור בסעיף 15.3 לעיל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה.

15.8 להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה בד בבד עם חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי המצורף כנספח ד' להסכם זה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף כנספח ג' להסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 10.1 לעיל.

15.9 הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

16. כתובות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה - כתובת הנכס ולצורך משלוח דואר אלקטרוני תהיה כתובתו כתובת הדואר האלקטרוני המופיעה במבוא להסכם.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תיחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תיחשב כל הודעה שתישלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

הקונה