

אשד בקרה בע"מ

22.01.2025

נ ב ד ק

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד



אייל פרץ
בראשונים

אייל פרץ
יזמות ונדל"ן בע"מ | דירה מבית טוב



אשד בקרה בע"מ

נ ב ד ק

חתימה: 18

תאריך: 22-01-2025

בדיקה זו נעשונה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואנו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

"חוזה מכר – דירת מחיר מופחת"

אייל פרץ בראשונים – מגרשים 101 א' ו- ב' - ערד



התמונה להמחשה בלבד ואין להסתמך עליה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

חוזה מכר – מחיר מופחת

שנערך ונחתם בע"ה ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ ח.פ. 514605740

בין:

מרח' כנרת 13, בני ברק מגדל LYFE

טל: 5377 *פקס: 153-777-083084

להלן – "המוכר" ו/או "החברה" ו/או "הקבלן"

מצד אחד

לבין:



מצד שני

להלן – "הקונה" או "הרוכש"

והואיל והמוכר הינו בעל זכויות חכירה מהווונות מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מכח חוזה חכירה בקשר עם המקרקעין, **בראשונים, ערד** הידועים כגוש 38220 חלקות 1 ו-2, מגרשים 101 א' ו-101 ב' לפי תוכנית 3/130/03/24 (להלן: "המקרקעין" ו/או "חוזה החכירה");

והואיל והמוכר מתעתד להקים על המקרקעין פרויקט דיור למגורים במסגרת מכרז "מחיר מופחת (להלן: "המכרז"); (להלן גם "מחיר מופחת") ובכלל זה את הדירה, כהגדרתה להלן וכמפורט בנספח א' להסכם זה;

והואיל וברצון הקונה לרכוש את הזכויות בדירה שתוקם בפרויקט, והוא מעוניין להתקשר עם המוכר בהסכם זה ולקיים את מלוא תנאיו, והמוכר מוכן למכור לקונה את הדירה בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, הכל באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל והפרויקט יבוצע בדרך של ליווי פיננסי במסגרתו תשועבדנה זכויות המוכר במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו להלן (להלן – "המשכנתא");

והואיל וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים ביניהם במסגרת הסכם זה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לנוחות הצדדים בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של ההסכם.

1.3. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן כחלק מחייב ובלתי נפרד הימנו. בכל מקום בו ירשם הסכם זה, משמעו הסכם זה על כל נספחיו.

- נספח א'-** תיאור היחידה, שטחי היחידה, הצמדות, מועד המסירה, מועדי תשלום התמורה ומועדים נוספים;
נספח ב'- מפרט לפי חוק המכר דירות הכולל מחירון זיכויים.
נספח ג'- תשריטים ותוכניות;
נספח ד'- כתב התחייבות לבנק המלווה וכתב התחייבות לרישום משכנתא;
נספח ד'1- אישור קבלת פנקס שוברים;
נספח ד'2- חובת יידוע בדבר בטוחה;
נספח ד'3- התחייבות לתשלום מס רכישה;
נספח ה'- יפוי כוח בלתי חוזר;
נספח ו'- העדר מצגים.
נספח ז'- ויתור על התקנת ציוד בדירה;
נספח ח' - בוטל;
נספח ט' - כתב התחייבות ותצהיר של רוכשי מחיר מופחת;
נספח י' - הצהרה על נכונות פרטים לצורך הצהרה מקוונת למיסוי מקרקעין;
נספח יא' - הצמדת חניית נכה;

1.4. מובהר כי הוראות ההסכם תגברנה על כל הוראה בנספחיו, מלבד הוראות נספח א' שהאמור בו יגבר על הוראות ההסכם. ככל ותחול סתירה בין איזה מהנספחים אזי תינתן עדיפות להוראות המפרט. במקרה של סתירה בין מסמכי הבנק המלווה לכל מסמך אחר - תגברנה הוראות מסמכי הבנק המלווה. בכל עניין שלגביו ההסכם שותק או חסר וניתנת לו התייחסות בנספחי ההסכם, אזי הצדדים יתייחסו לאמור בנספח.

1.5. האמור בחוזה בלשון יחיד אף רבים במשמע וכל האמור בלשון זכר גם נקבה במשמע ולהפך.

2. הגדרות

בנוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ומבלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

"החוזה" או

"ההסכם" חוזה זה וכל נספחיו.

"חוק המכר" או

"חוק המכר (דירות)" חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

"חוק המקרקעין" חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

"המקרקעין" כהגדרתם לעיל לרבות כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין הנ"ל כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון וכיוצ"ב.

"התב"ע" או
 "התוכניות" תוכנית 3/130/03/24 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין.

"הפרויקט" הקמת הפרוייקט על המקרקעין בהתאם למכרז ולהיתר הבניה שינתן ובהתאם להוראות כל רשות מוסמכת, לרבות תכנית איחוד ו/או חלוקה מחדש ו/או הגדלת מספר הדירות בפרוייקט ככל ויתאפשר מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לרבות תקנות 'שבס' ו/או 'כחלון' עד למיצוי מלוא הזכויות האפשריות

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

והעומדות למוכר מכח הוראות המכרז ו/או דין וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המוכר מכח הסכם זה ומכוח הוראות כל דין.

"הדירה" או "היחידה"

דירה מס' זמני הנקוב במפרט המכר/בקומה/המכילה מספר חדרים, חניה, מחסן, חצר, מרפסת (אם וככל שקיימים) ו/או הצמדות הכל כמפורט בנספח א' ובתוכניות המכר (נספח ג') והחלק היחסי ברכוש המשותף כפי שיוגדר במפרט.

"המפרט"

המפרט הטכני המצורף כנספח ב' לחוזה זה, וכן כל תיקון שיעשה בו בהתאם להוראות חוזה זה, אשר לא יפתחו מן המפרט המחייב במכרז.

"מועד המסירה" המועד הנקוב בנספח א' להסכם זה למסירת היחידה לידי הקונה.

"הבנק" או

"הבנק המלווה" מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן ו/או מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, עימו יבחר המוכר להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתו הסביר, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט, ואשר לטובתו תירשם משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ביחס למקרקעין

"ב"כ המוכר"

עו"ד עמית בן גל ושות' מרחוב ז'בוטינסקי 7 ברמת גן, טלפון 074-7040940 פקס 074-7040941 וכל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

"העירייה"

עיריית ערד.

"הקבלן"

המוכר ו/או הקבלן המבצע שייבחר ע"י המוכר, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והפרויקט.

"ריבית פיגורים"

ריבית בגובה השיעור המקסימלי לחוב בפיגור, אותו רשאי המוכר לכלול, לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א – 1961, כהגדרתו שם. ככל שטרם חתימת הסכם זה יותקנו תקנות לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות), אזי ריבית הפיגורים תחושב בהתאם לאמור בתקנות עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם ויחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר ממועד היווצרות עילת ההשבה.

3. העסקה

בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, המוכר מתחייב לבנות ולהקים את הפרויקט ובכלל זה את הדירה ולמסור לקונה את החזקה בדירה ולדאוג לרישום זכויותיו של הקונה בדירה באופן כמפורט בהסכם זה להלן, והקונה מתחייב לרכוש ולקבל מאת המוכר את הזכויות בדירה ולקיים אחר כל תנאי הסכם זה ולשלם למוכר, הכל באופן, בתנאים ובמועדים כמפורט בהסכם זה להלן ובנספח א' להסכם.

4. הצהרות הצדדים

4.1. ניתנה לקונה האפשרות לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת הסכם זה, וכן ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י יועץ מטעמו את המקרקעין ואת סביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם, ואת הוראות הסכם זה ונספחיו, וכן הודע לו שבאפשרותו לקבל לעיונו נסח רישום המקרקעין, העתק התב"ע החלה על המקרקעין ובסביבתם, את תנאי המכרז, תנאי תכנית מחיר מופחת ותנאי התקנון של תכנית מחיר מופחת, וכן לראות ולבדוק את המפרט, התשריטים, התוכניות המצורפים להסכם זה, לרבות השטחים, הכיוונים ומהות הזכויות הנרכשות על ידי הקונה בהתאם להסכם זה, וכן כי

חתימות בר"ת:



ניתנה לו האפשרות לבדוק כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את היחידה, ולמצא את כל האמור מתאים לצרכיו ומטרותיו.

4.2. הובהר לקונה כי בהתאם לתנאי המכרז חלות על חלק מהיחידות בפרויקט הוראות "מכרז במסלול מחיר מופחת", ולפיכך חלק מהדירות בפרויקט שווקו ו/או ישווקו לזכאי משרד הבינוי והשיכון ו/או למשפרי דיוור עפ"י הוראות המכרז, וחלק מהדירות בפרויקט שווקו ו/או ישווקו, שלא במסגרת מחיר מופחת. הובא לידיעתו של הקונה כי לא כל היחידות בפרויקט שוות ו/או זהות וכי זכותו של הקונה הינה ליחידה נשוא הסכם זה בלבד והוא מחויב לתנאי תוכנית מחיר מופחת ותנאי המכרז ומתחייב להמציא למוכר כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכר בקשר עם זכאותו לרכוש את הדירה על פי הוראות המכרז.

מאחר והדירה הנמכרת בהסכם זה הינה דירת "מחיר מופחת", אזי הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שהמוכר, באישורו של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") יהיה רשאי לבטל את חוזה המכר שנחתם עימו והקונה לא יהיה זכאי לקבלת פיצוי ו/או סעד ו/או זכות כלשהי בגין הביטול האמור.

מובהר כי הפרת תנאי תכנית מחיר מופחת ע"י הקונה תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטיה המוכר יהיה זכאי לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות מוקנים לו על פי חוזה זה ועל פי דין.

4.3. מבלי לגרוע מהאמור, הודע לקונה שסדר הזימון למשרדי המוכר ו/או משרד המכירות של הפרויקט לצורך בחירת הדירה וחתימה על הסכם זה, נקבע עפ"י סדר עולה של תוצאות הזכייה בהגרלה (הזוכה שמספרו 1 ראשון, הזוכה שמספרו 2 שני, וכן הלאה). הקונה מאשר כי בחר את הדירה כהגדרתה לעיל, לפי שיקול דעתו.

הובא לידיעת הקונה, כי ההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תכנית מחיר מופחת, ולמוכר אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס לזכאות הקונה לרכישת דירה בפרויקט.

4.4. **הקונה מתחייב בזאת, כי לא ימכור את זכויותיו בדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד לחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, לפי העניין. ככל והקונה יפר את הוראות סעיף זה, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון. יחד עם זאת מובהר, כי הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.**

4.5. הודע לקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מקום מתקני האשפה, צובר גז, חדר טרנספורמציה (שיועבר לבעלות חברת חשמל) לרבות כבלי חשמל ודרכי גישה לרבות זיקת הנאה, מאגר מים (אם וככל שיהיה), צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות (שאינן סלולריות) ומתקני עזר אחרים במקרקעין, בניית מערכות משותפות לפרויקט ו/או למבנה ביחד עם מבנים אחרים לרבות כל הנוגע לבניה/לשימוש ו/או לתכנון ו/או לניצול המקרקעין ו/או הפרויקט לרבות תכניות היחידות בפרויקט, מס' היחידות, העמדתם, שטחם, צורתם החיצונית ומיקומם, הסדרת חניות ומעברים להולכי רגל, הפרשת חלקים מהקרקע, וכיוצ"ב, יכול שישתנה ביוזמת המוכר בשל צרכים שונים של הפרויקט ו/או ככל שיידרש כתוצאה מדרשה של הרשויות, וזאת בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט. על אף האמור, לאחר קבלת היתר בניה לא ייעשה שינוי בדירה לרבות גודל הדירה, מיקומה, הקומה בה היא נמצאת, תכנונה הפנימי ו/או הצמודותיה, למעט במקרה של סטיות לא מהותיות המותרות על פי חוק המכר.

4.6. במקרה שיחול שינוי מהותי במיקומו של חדר הטרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים של חברת החשמל, התקשורת והגז המשרתים את הפרויקט, לעומת מיקומם כאמור במפרט,

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי הוראות חוק המכר (דירות).

4.7. התחייבויות המוכר כלפי הקונה ע"פ הסכם זה וזכויות הקונה על פי ההסכם מתייחסות ליחידה (הדירה) בלבד וכל שיוצמד לה, ככל שיוצמד, כמפורט במפרט המכר לרבות חלקו היחסי ברכוש המשותף כפי שיקבע עם רישום הבית המשותף, ואין נוגעות לכל חלק אחר של המקרקעין ו/או הפרויקט ולקונה לא תהיינה זכויות בכל חלק אחר של המקרקעין ו/או הפרויקט והכל בכפוף להוראות הדין.

4.8. בוטל.

4.9. הקונה מצהיר כי אינו "נתין זר". לעניין זה מוגדר "נתין זר" כמי שאינו אחד מאלה:

4.9.1. אזרח ישראלי.

4.9.2. עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התש"י-1952.

4.9.3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י – 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה מכוח חוק הכניסה לישראל, התש"י-1952.

4.9.4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 4.9.1 עד 4.9.3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

4.10. הודע לקונה כי הקניית זכות הבעלות ביחס לדירה, אם וככל שתתאפשר, תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו, מבלי שלמוכר תהיה כל אחריות ו/או חבות בקשר עם כך. הקונה מתחייב שלא לפנות לרשות מקרקעי ישראל לצורך הקניית זכות הבעלות עד להשלמת רישום הבית המשותף. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 22 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

4.11. המוכר מצהיר כי זכויותיו על פי חוזה החכירה נקיות מכל שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד ללא הגבלה בסכום שנרשם לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או שיעבוד שיירשם לטובת הבנק המלווה אשר יעמיד למוכר אשראי לצורך הקמת הפרויקט וייתן ערבויות על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה – 1974, לרוכשי הזכויות בפרויקט.

5. הבניה

5.1. המוכר מתחייב כי הדירה תבנה בהתאם למפרט המכר הרצ"ב **כנספח ב'** להסכם, ובהתאם לתשריט היחידה הרצ"ב **כנספח ג'** להסכם (להלן: "**התשריט**"), ובכפוף להיתר הבניה לכשינתן ולהוראות כל דין ובכפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים ע"פ דין וכן בכפוף לשינויים, אם יהיה צורך לבצעם, כתוצאה משינוי בהוראות דין ו/או בהנחיות הרשויות המוסמכות.

5.2. מבלי לפגוע באמור מובהר, כי לא יתאפשר לקונה לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט הקבועים בנספח ג', והם בלבד ובהתאם למחירון הזיכויים המצורף למפרט.

הקונה מתחייב להודיע לחברה בכתב בדבר ויתור על רכיבים במפרט כאמור ובחירת פרטי גמר עד ולא יאוחר מ- 30 ימים מיום חתימת הסכם זה (מועד זה יינתן עבור בחירת פרטי הגמר) ו/או מהמועד הנקוב בסעיף 3' לחוק המכר (דירות), לפי המאוחר, ולאשר את קבלת ההודעה הנ"ל בחתימת החברה. לעניין בחירת פרטי גמר יובהר כי הקונה יזומן בהתאם לסדרי העבודה אצל המוכרת ומתחייב להתייצב למועד הבחירות שנקבעו. לא הגיע הרוכש בתוך המועד כאמור בסעיף זה לעיל, תינתן לו הודעה נוספת ואחרונה בת 15 ימים ובה תבהיר כי במידה ולא יתייצב במועד והחברה תתקין את אביזרי הגמר לפי שיקול דעתה.

חתימות בר"ת:



הקונה יזומן בהתאם לסדרי העבודה אצל המוכרת לבחירת פרטי גמר ומתחייב להתייצב למועד הבחירות שנקבעו.

סטיות מותרות בין המידות ו/או הכמויות המופיעות בתשריט ו/או במפרט, בהתאם לאמור בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ח 2008, הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ו/או כאי התאמה ו/או כהפרה של הסכם זה והן לא יזכו את הקונה בפיצוי כלשהו.

5.3. בוטל.

5.4. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי ושווה ערך לפחות לזה הנקוב במפרט ובהתאם לגרסת תקן תקפה ליום קבלת ההיתר.

5.5. המוכר רשאי לבקש כל הקלה ו/או זכויות בניה נוספות לרבות ניווד זכויות (בין אם ביוזמתו ובין אם לאו) לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לממש זכויות בניה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהמוכר זכאי לממש על פי מסמכי המכרז לרבות זכות להגדלת מס' הדירות ו/או תקנת שבס ו/או 'כחלון' והובא לידיעת הקונה כי המוכר רשאי לפעול להגדלת מספר הדירות בפרויקט לרבות בדרך של איחוד ו/או חלוקה של חלקות, הוצאת חלקים מהמקרקעין ו/או צירוף של כנ"ל. אין באמור כדי לשלול ו/או להגביל את זכותו של הקונה לפי כל דין ו/או את זכותו להגשת התנגדויות בפני ועדות תכנון (ככל ועומדת לו).

זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במקרקעין יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לממש אותן ו/או לנייד אותן ו/או להעבירן ו/או לנצלן לפי שיקול דעתו הסביר בכפוף לכל דין, ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל היחידות בבניין.

5.6. המוכר יהא רשאי, בכל עת טרם המסירה, ולאחר מועד המסירה בתיאום מראש ובשעות סבירות, להעביר דרך הקרקע ו/או היחידה, צינורות מים, הסקה, קווי חשמל, כבלי טלפון טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכו'. הקונה יאפשר למוכר ו/או לרשויות והגופים העוסקים בכך להיכנס ליחידה ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות שתידרשנה.

עבודות הבנייה והפיתוח שיבוצעו ע"י המוכר והיקפן, במידה שלא צוינו במכרז ו/או בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובחירתו, בהתחשב בדרישות הרשויות.

5.7. הקונה מתחייב שלא להתערב, לא לעכב ולא להפריע, בין בעצמו ובין ע"י מי מטעמו, לבניית הפרויקט ו/או לבניית הפרויקט על המקרקעין במשך כל תקופת הבניה ולרבות לאחר מועד מסירה הדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מן הקונה את זכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון, ככל שזכות זו קיימת.

6. מסירת היחידה ומועדה

6.1. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במועדן, המוכר ישלים את בניית היחידה וימסור את החזקה בה לקונה לאחר קבלת טופס 4 לחיבור הבניין ו/או הדירה לחשמל ומים ולא יאוחר מהתאריך הנקוב ב**נספח א'** להסכם, כשהיא ראויה למגורים, וניתן לחברה לרשתות המים, הביוב, החשמל והגז (בכפוף לחתימה של הקונה על חוזים עם הרשויות והגופים נותני השירות ותשלום התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך) וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי למעט משכנתא ו/או שעבוד על המקרקעין לטובת הבנק המלווה שיוחרג כאמור בסעיף 13.4 להלן, ולמעט משכנתא שניטלה ע"י הקונה, ובכפוף להשבת הערבות הבנקאית שניתנה לקונה כמפורט בסעיף 13 להלן וקיום יתר התחייבויותיו.

חתימות בר"ת:



- 6.2. לצורך חוזה זה תיחשב השלמת בניית היחידה עצמה כאשר ניתן יהיה לעשות בה שימוש למגורים, וזאת אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח ו/או עבודות בדירות המוכר בשוק חופשי והצמדותיהן ואף לפני תפועל מלא של כל שירותי הבניין ובלבד שעבודות הפיתוח לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ושימוש סביר בדירה. המוכר מתחייב כי עבודות הפיתוח ישולמו במלואן עד ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט.
- במקרה כאמור עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכר יבוצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר בדירה, וכל עבודות פיתוח שיבוצעו ע"י הרשות או מי מטעמה יהיו באחריותה.
- 6.3. מובהר כי המוכר יהא רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לרוכש הודעה של 60 יום מראש על מסירה מוקדמת כאמור. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים מותנית בהסכמת הרוכש. ככל שיוקדם מועד המסירה של הדירה כאמור, כל התחייבויות הקונה אשר מועד ביצוען חל עד למועד מסירת הדירה יוקדמו בהתאמה, לרבות כל תשלומי התמורה אשר אמורים להיות משולמים קודם למועד המסירה, אשר ביצועם יוקדם בהתאמה למועד המסירה המעודכן.
- 6.4. סמוך למועד המסירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את היחידה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מאשר תוך 21 יום ממשלוח ההודעה.
- 6.5. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 6.6. עד למועד המסירה וכתנאי מוקדם למסירה, על הקונה למלא אחר כל התחייבויותיו, מכח הסכם זה כלפי המוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין במלואן ובמועד.
- 6.7. הקונה יציג למוכר במועד המסירה אישור מאת עיריית ערד על רישומו כמחזיק ובעל זכויות ביחידה ועל חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת חוזה לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז ליחידה, ככל שיידרש. הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת האישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכלליים שהוצאתם נדרשת ע"י המוכר, לצורך חתימת הסכם בין הגופים הנזכרים בסעיף זה לבין הקונה.
- 6.8. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן "פרוטוקול המסירה").
- פרוטוקול המסירה יכלול את כל הפגמים, אי ההתאמות והליקויים (בהסכם זה: "אי התאמות") שניתן היה לגלותם בעת עריכתו, בבדיקה של קונה סביר, ואינם מהווים פגם נסתר. הודע לקונה כי הצדדים רשאים (אך לא חייבים) לתעד את המסירה באמצעי תיעוד.
- 6.9. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 6.10. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.8 לעיל, 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 ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

חתימות בר"ת:



- 6.11. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין, ואין בו ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. המוכר יכלול את הוראות הסעיפים 6.9 ו-6.10 בפרוטוקול המסירה.
- 6.12. בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, ימסור המוכר לקונה במעמד מסירת החזקה, חוברת הוראות תחזוקה ושימוש בדירה וברכוש המשותף ו/או מתקניו, כשהיא חתומה על ידו (להלן: "**חוברת תחזוקה ושימוש**"). הקונה מתחייב לפעול בהתאם לחוברת תחזוקה ושימוש זו ולהקפיד לנהוג בדירה וברכוש המשותף בהתאם להוראות החוברת הנ"ל.
- 6.13. קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, תחשב כמסירה שבוצעה בהתאם להוראות הסכם זה. הודע לקונה כי המוכר יראה בקבלת החזקה בדירה ראייה לכך שהקונה קיבל את היחידה כשהיא ראויה למגורים והכל בכפוף להוראות הסכם זה והוראות הדין.
- 6.14. הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה ביחידה עקב קיומם של אי התאמות בה אלא אם בגין אי ההתאמות, הדירה אינה ראויה למגורים. קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה על אף קיומם של אי התאמות כאמור לא יהיה בה כדי להפחית מאחריות המוכר בהתאם להוראות הדין והמכר.
- 6.15. מובהר, כי אם לא יופיע הקונה במועד המסירה שתואם עימו מראש ו/או חרף מתן הודעה כאמור בסעיף 6.5 לעיל ייחשב הדבר מבלי לפגוע ביתר תרופותיו של המוכר על פי דין ו/או הסכם זה, להתייחס לדירה כאילו נמסרה בפועל לידי הקונה, וממועד זה (קרי המועד הנדחה לאחר מתן הודעה מכוח סעיף 6.5 לעיל) ואילך תחל תקופת הבדק. בנוסף ומבלי לגרוע מזכויות המוכר על פי חוזה זה, המוכר יחשב כשומר חנם כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967. זאת, מבלי לפגוע בחובת הקונה לשלם את כל התשלומים שעפ"י דין או שלפי חוזה זה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה.
- בכפוף ובהתאם להוראות חוק השומרים, המוכר יהא רשאי, אך לא חייב, להוציא הוצאות סבירות לשמירת היחידה וכן לבטח את היחידה החל מהמועד שנועד למסירת היחידה אך לא נמסרה בשל נסיבות התלויות בקונה בלבד, בביטוח מבנה ותכולה כנגד כל נזק שיגרם לה, לרבות גניבה, שריפה, שיטפון וחבלה, רעידת אדמה או פגעי טבע כלשהם, והקונה ישיב למוכר את ההוצאות בגין השמירה והביטוח תוך 21 ימים ממועד דרישת המוכר, וכתנאי למסירת החזקה בדירה.
- 6.16. "**מועד המסירה**" לעניין התחייבויות הקונה על פי הסכם זה ולרבות לעניין המועד לתחילת תקופת הבדק והאחריות הינו מועד מסירת היחידה לידי הקונה בפועל, או המועד בו היה על הקונה לקבל את החזקה ביחידה על פי ההסכם, לפי המוקדם, ככל ולא התייצב למרות הודעה לפי סעיף 6.5 לעיל, ובלבד שהדירה ראויה למגורים כאמור בסעיף 6.1 לעיל.
- 6.17. איחור בהשלמת היחידה ובמסירתה לקונה שלא יעלו על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 6.18. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאיין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת היחידה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים ומוסכם כי איחור כאמור לא יהווה הפרה של ההסכם מצד המוכר. המוכר

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת בניית הדירה.

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

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

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

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 6.17 לעיל), יהיה המוכר זכאי לבטל את ההסכם ולהשיב לקונה את כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בערכה הריאלי. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

השבת הכספים לקונה במקרה של ביטול הסכם כאמור, מותנית בחתימה של הקונה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם כדן, השבת פנקסי השוברים, השבת הערבויות הבנקאיות שנמסרו לקונה, ושחרור המוכר מכל התחייבות שנתן המוכר למסד כספי לבקשת הקונה, ומחיקת כל רישום, ככל שנעשה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ו/או מוסד כספי שהלווה כספים לקונה לצורך רכישת הדירה. על אף האמור לעיל, המוכר מתחייב להשיב לקונה את כספו, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הקונה, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה-מיום הביטול.

6.19. לא מילא הקונה אחר איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר גרמו לדחיית מסירת חזקה בפועל ובכלל זה פיגור בתשלום התמורה ו/או מסירת היחידה ו/או עיכוב בחתימה על חוזה אספקת חשמל/מים/גז, הרי שיידחה מועד המסירה עד למילוי התחייבויותיו של הקונה, וזאת מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות למוכר על פי ההסכם והדין. בנוסף לאמור, איחור של הקונה במילוי איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר כתוצאה ממנו בלבד נגרם איחור בקיום התחייבויות המוכר לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י המוכר, וזאת בלי לגרוע מיתר התרופות להן זכאי המוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

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

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
 2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
 3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

הוראות סעיף 6.20 על כל סעיפיו לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

- 6.21. הקונה לא יהא רשאי לקזז מתשלומי התמורה סכומים שיגיעו לו מהמוכר כאמור.
- 6.22. האמור בסעיף זה לעיל בא להוסיף על הקבוע בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 לעניין עיכובים במסירה בשל כוח עליון ו/או כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת המוכר ו/או החברה, ולא לגרוע מתחולתו.
- 6.23. הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה יהוו הפרה יסודית של ההסכם.

7. שינויים

- 7.1. הקונה לא יהיה זכאי להכניס שינויים ו/או תוספות ליחידה ו/או למפרט, למעט ויתור על הפריטים האמורים בסעיף 5.2 לעיל ובאופן האמור בו וזאת החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למסירת החזקה.
- 7.2. במהלך הבניה ובטרם מסירת הדירה לידי הקונה לא יכנס הקונה למקרקעין וליחידה אלא בתיאום מראש עם נציג מוסמך של המוכר, לא יבצע כל עבודה שהיא ביחידה ולא יכניס חפצים כלשהם ליחידה. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה, יהווה הדבר הסגת גבול מצידו והפרה של הסכם המכר.
- 7.3. ממועד קבלת החזקה ביחידה ועד לרישום הזכויות ביחידה על שם הקונה במרשם המקרקעין לא יהא הקונה רשאי לבצע ביחידה שינויים המצריכים קבלת היתר בניה, מבלי שקיבל היתר כדיון. הובהר לקונה כי ביצוע שינויים כאמור ללא קבלת היתר, עלולים לגרום לעיכוב ברישום הזכויות והחברה לא תהיה אחראית לעיכובים שייגרמו בגין כך. פעל הקונה בניגוד לאמור יהא עליו לדאוג להריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו.
- מובהר בזאת כי הקונה יימנע מפגיעה ברכוש המשותף או בחוזק או ביציבות היחידה או הבניין או במערכותיהם השונות.
- 7.4. המוכר לא יהיה אחראי לכל נזק ו/או אי התאמה ככל שייגרמו כתוצאה משינויים שיבצע הקונה ביחידה כאמור לעיל.

8. אחריות ותיקון ליקויים

- 8.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר ("אי התאמה"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר כפי תוקפו במועד חתימת הסכם זה.
- 8.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 8.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על

חתימות בר"ת:



פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

8.4. חזרה והתגלית אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

8.5. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לאפשר לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום עם הרוכש.

8.6. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.7. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות/אחריות מקבלנים שהועסקו בבניית הפרויקט או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

8.8. אחריות המוכר לאי ההתאמות הינה בהתאם להוראות הדין במועד חתימת ההסכם, והמונחים "תקופת בדק" ו"תקופת אחריות" בהסכם יפורשו כהגדרתם בחוק.

8.9. בסמוך לתום תקופת הבדק יהיה רשאי המוכר, לפי תיאום מראש, לערוך ביקור בדירה.

8.10. החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לתחזק באופן קפדני את מתקני היחידה (קרי: לתחזק את כל מערכות היחידה באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ו/או מחלקת השירות של היצרן ו/או ספק המערכות בלבד וכן לשאת בכל הוצאות התחזוקה הנ"ל ו/או בהתאם להוראות השימוש והתחזוקה) כתנאי מקדים לחבות המוכר מכח הסכם זה, בכפוף להוראות הדין.

8.11. אחריות המוכר בגין אי ההתאמות ברכוש המשותף תחול כלפי כל רוכשי הזכויות ביחידות שירשמו יחדיו כבית משותף או כבית משותף מורכב ו/או בכל צורה אחרת. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש לחברה על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בפרויקט, או על ידי רוב הרוכשים.

8.12. מוסכם כי, מועדי התיקונים יקבעו על ידי החברה מתוך מגמה לבצע את תיקוני אי ההתאמות בכל היחידות בפרויקט במרוכז וברצף אחד, והכל בכפוף להוראות סעיפים 8.1 ועד 8.8 לעיל.

חתימות בר"ת:



- 8.13. במידה והודעת הקונה בדבר אי התאמה תתברר כאי התאמה שהינה תוצאה של מעשה או מחל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או הקונה יסכל את ביצוע העבודות הנדרשות בעניין זה, אזי המוכר יהיה רשאי לתבוע מן הקונה את ההוצאות שנגרמו למוכר בגין כך.
- 8.14. הצדדים יתאמו מועד לביקור נציג המוכר ביחידה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות אצל החברה (פרט לתיקונים דחופים) ומוסכם כי תיאום טלפוני, הנחת הודעה בתיבת הדואר של הקונה ייחשבו כמסירת הודעה לקונה.
- הרוכש יחתום על אישור בדבר ביצוע כל תיקון ע"י המוכר (אך לא על טיב התיקון) ויהיה רשאי להעיר הערות לגבי טיב התיקון ואולם אם יסרב לאשר בחתימתו כי תיקון אכן בוצע גם אם בכפוף להערותיו, יהיה המוכר רשאי להפסיק את המשך ביצוע התיקונים.
- 8.15. הקונה יאפשר את ביצוע התיקונים בין אם ביחידה ו/או כאלה הדורשים כניסה ליחידה ובלבד שהביקור יבוצע תוך תיאום מראש ובסיומו יושב המצב לקדמותו, במידת האפשר.
- 8.16. בכל מקרה בו יחליט המוכר כי במקום תיקון נדרשת החלפה של פריט או אביזר כלשהו ביחידה, לרבות ריצוף, חיפוי, אביזרים סניטאריים וכיוצ"ב, יהא המוכר רשאי להשתמש באביזר חלופי תואם ברמת איכות שלא תפחת מהפריט המקורי ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב.
- 8.17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר ו/או החברה לא יהיו אחראים בגין אי התאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות ע"י הקונה או מי מטעמו או כתוצאה של תחזוקה בלתי סבירה של הקונה או מי מהרוכשים. בנוסף, החובה לביצוע תיקונים ע"י המוכר לא תחול על ליקויים, פגמים, קלקולים או אי התאמות הנובעים מבלאי סביר והכל בכפוף להוראות הדין.
- 8.18. המוכר יאפשר לרוכשי הדירות בפרויקט למנות שני נציגים שיקבלו את הרכוש המשותף מטעמם, וזאת עד 30 ימים לפני מועד המסירה. ככל שרוכשי הדירות בבניין לא ימסרו למוכר את זהות מקבל הרכוש המשותף בכתב עד למועד הנ"ל, המוכר יהיה זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף או חלק ממנו תעשה לשלושת הרוכשים הראשונים בבניין להם נמסרה החזקה (להלן: "נציגות זמנית"), לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, לרבות לקונה או לכל קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין (להלן: "**מקבל הרכוש המשותף**").
- 8.19. יובהר כי ככל שהמוכר מינה את הנציגות הזמנית כמקבלי הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אזי תהייה הנציגות הזמנית חייבת, לפי הודעת המוכר לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה במועד שיתואם מולם וכל ההוראות הנוגעות למסירת הדירה לרבות אי התייצבות הקונה למסירת הדירה יחולו בהתאמה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור תפעל הנציגות הזמנית גם כנאמן של כל יתר רוכשי הדירות בפרויקט, לפי ההקשר והעניין, וכל פעולה שתיעשה על ידה תיעשה אף בשמם ותחייבם.
- 8.20. בנוסף, מובהר לקונה כי כל פעולה ו/או מחל של הנציגות הזמנית בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה לרבות קביעת זהות חברת הניהול בהתאם להסכם זה.
- 8.21. הנציגות הזמנית תחתום עם ספקי/יצרני המערכות והמתקנים ברכוש המשותף על חוזה שירות ואחזקה בנוסח המקובל במידה ויהא צורך בכך.
- 8.22. הודע לקונה והקונה חותם על הסכם זה בכפוף להבהרה הנ"ל, כי תקופת הבדק והאחריות של המוכר ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הפרויקט ו/או הדירה, תחל ממועד המסירה של הרכוש המשותף לנציגות הקבועה או הזמנית, לפי העניין, בכפוף להוראות חוזה זה.

חתימות בר"ת:



9. פיתוח סביבתי

9.1. הודע לקונה כי יתכן ועבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למקרקעין והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל (להלן: "**החיבור לתשתיות**") יתבצעו על ידי צד שלישי שאינו המוכר, וידוע לו כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת היחידה ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד קבלת טופס 4, ובלבד שבמועד המסירה תהא גישה סבירה ליחידה והצמדותיה וניתן לעשות שימוש סביר ביחידה.

9.2. עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המגרש, יבוצעו על ידי המוכר. הפיתוח הסביבתי בגבולות המגרש יהיו כמוגדר במפרט. ידוע לקונה כי ייתכן ויעברו קווי ניקוז, ביוב, מאספים, מתקנים משותפים ומערכות תשתיות אחרות בתחום הפרויקט, השייכים לחלקים אחרים בפרויקט, וכן תהינה זכויות מעבר ושימוש בין החלקות השונות בפרויקט ורישום זיקות הנאה, והקונה אינו מתנגד להנחת קווים ו/או מתקנים ומערכות וכן לזכויות המעבר והשימוש הנ"ל, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה ושישנה גישה סבירה ליחידה וניתן לעשות שימוש סביר ביחידה ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. אין באמור כדי לגרוע מזכויות של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות בקשר עם הנ"ל.

9.3. בנוסף ובכפוף לאמור בהוראות אחרות בהסכם בדבר התנאים המקדימים למסירת היחידה לרוכש, רשאי המוכר להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן בכל עת טרם המסירה וכן בתיאום מראש ובשעות סבירות אף לאחר מועד מסירת היחידה לקונה ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר ביחידה:

9.3.1. לבצע את עבודות הפיתוח בפרויקט, כולל החצר וסביבתה עד ולא יאוחר מ-6 חודשים שתחילתם במועד קבלת טופס 4 (תעודת גמר לפרויקט).

9.3.2. להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין או היחידה, לפי העניין, בעצמו או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית - צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות (שאינן סלולריות), עמודי חשמל וכיוצא ב"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו ועל פי שיקול דעתו הסביר, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש היחידה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים.

9.3.3. להמשיך בביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין, ובלבד שתתאפשר גישה סבירה ליחידה ושימוש סביר ביחידה

9.3.4. המוכר יהיה רשאי, בהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל למבנה ו/או לדירה ו/או לפרויקט ו/או לדירות אחרות במקרקעין סמוכים (להלן: "**חדר הטרנספורמציה**"). הזכויות בחדר הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת החשמל, ובנוסף יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל. כן יהיה רשאי המוכר להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שיידרש ע"י הרשויות.

9.3.5. מיקום של חדר הטרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או מתקנים של ספקיות הגז ו/או מתקנים של ספקיות התקשרות ו/או של מתקן משותף כלשהו יצוינו במפרט וכי ככל ויחול שינוי במיקומו של מי מהמתקנים שלעיל לעומת המיקום המצוי במפרט – יודיע על כך המוכר לקונה בכתב, כאשר אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה המוקנית לקונה על-פי כל דין.

10. התקשרות לאספקת מים, חשמל, גז וטלפון

10.1. הקונה יחתום, טרם קבלת החזקה בדירה ולפי הפניית המוכר, עם הרשויות המוסמכות לכך, על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור היחידה לרשתות המים והחשמל ו/או רשתות מרכזיות אחרות. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הפרויקט, הבניין

חתימות בר"ת:



ו/או הדירה 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.

10.2. הקונה יחתום, לפני מסירת החזקה בדירה, עם הרשות המקומית או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים, ויישא בכל התשלומים עבור התקנת מונה המים וחיבורו לדירה. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור מהרשות המקומית ו/או מתאגיד המים והביוב, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו, וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה.

11. התמורה

11.1. בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ומילוי יתר התחייבויות המוכר כלפי הרוכש על פי הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם למוכר את הסך הקבוע בנספח א' להסכם זה (להלן: "**התמורה**") בשיעורים, במועדים ובדרך המפורטת בנספח זה.

11.2. התמורה תשולם אך ורק לחשבון הפרויקט בבנק המלווה כהגדרתו בנספח א' (להלן: "**חשבון הפרויקט**"), ואך ורק באמצעות פנקסי שוברים שיומצאו לקונה וזאת בגין כל תשלום העולה על 7% הראשונים אשר ישולמו לעוה"ד (כהגדרתו בהסכם זה) בנאמנות, ככל ולא ניתנו שוברי תשלום בעת חתימת ההסכם. הודע לקונה, כי הפקדת הכספים והתשלומים בחשבון באמצעות השוברים מהווה תנאי לקבלת הערבות הבנקאית עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ורק תשלום שיופקד בחשבון הפרויקט לעיל באמצעות שוברים ייחשב כתשלום בהתאם להסכם, ויזכה את הקונה בקבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות. בסמוך לביצוע התשלום ו/או לפי דרישת המוכר, הקונה מתחייב להעביר לידי המוכר באמצעות פקס ו/או דואר העתק מהשוברים ששולמו.

11.3. רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בנספח א', יקבל את אישור המוכר מראש ובכתב להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת תשלומים ואין בכך כדי לחייב המוכר להקדים את מועד המסירה.

11.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ככל ובוצע תשלום מבלי שאושרה הקדמתו, יישא הרוכש בהפרשי ההצמדה עד למועד החוזי לביצוע התשלום.

11.5. כל תשלום שהקונה חייב לשלם או להשיב למוכר על פי ההסכם ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי להסכם יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד שיפורסם במקומו (להלן בהסכם זה: "**המדד**").

מובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. וזאת למעט 20% הראשונים ממחיר התמורה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

יוצמדו למדד כשלהו, פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר התמורה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

ההצמדה תיערך באופן הבא :
אם בזמן פירעונו בפועל של כל סכום על חשבון תשלום המגיע למוכר מהקונה, יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בנספח א', ישלם הקונה למוכר את אותו סכום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המקורי המגיע למוכר.
"המדד החדש" משמעו : המדד הידוע בעת ביצוע התשלום.

על הקונה לשלם את הפרשי ההצמדה יחד עם ביצוע כל תשלום של איזה מתשלומי התמורה. לא שילם הקונה את הפרשי ההצמדה במועד יהווה האמור הפרה של הסכם זה והקונה יחויב בריבית פיגורים בגין הסכום שלא שולם במועד.

למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור בפסקה זו משום היתר לקונה לאחר בביצוע תשלום כלשהו.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה באשמת הרוכש.

11.6. במידה ובסיס המדד יוחלף או שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או שיפורסם על ידי גוף אחר ולא הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, יפעל בכפוף להוראות הדין, לחשב את הצמדת התשלומים למדד.

11.7. הקונה מתחייב בזאת לשלם את התמורה בהתאם למועדים והסכומים הנקובים בנספח התמורה.

11.8. הודע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין, עד למועד מסירת החזקה בדירה לבנות את הפרויקט בשלבים ובכלל זה לבצע עבודות אחרות בכל חלק של הפרויקט, הקמת החניון בשלבים והכל על פי שיקול דעתה הסביר. הקונה מתחייב לשלם את התמורה בהתאם למועדים והסכומים הנקובים בנספח התמורה אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות הקונה על פי סעיף 11.7.

11.9. הפרת הוראות סעיף זה על ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. הלוואות ומשכנתא

12.1. בהסכם זה: **"הלוואה בנקאית"** - הלוואה ממוסד פיננסי ובתנאים שייקבעו ע"י המוסד הפיננסי.

12.2. באם יבקש הקונה לממן תשלום חלק מהתמורה באמצעות הלוואה בנקאית, לרבות במקרה בו יסייע ו/או יפנה המוכר את הקונה לקבלת הלוואה כאמור, לא יהא בדבר כדי לפגוע בחבותו ו/או אחריותו המוחלטת של הקונה לתשלום מלוא התמורה במועדה. רק העברת סכום ההלוואה למוכר באמצעות חשבון הפרויקט, במועד ביצוע ההעברה בפועל, תיחשב תשלום על פי ההסכם. הקונה מצהיר שידוע לו, כי מועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרויקט הינו

חתימות בר"ת:



באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים **בנספח א'** להסכם זה.

12.3. מובהר בזה כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא, לטובת המוסד הפיננסי המעמיד את ההלוואה הבנקאית לקונה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, סך של לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל כפי שיעודכנו מעת לעת, מההון העצמי של הקונה, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, שלהבטחתו נרשם השיעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השיעבוד, במישרין לידי המוכר באמצעות חשבון הפרויקט על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף לכך שהמוסד הפיננסי ייתן הסכמתו לביטול ההתחייבות לרישום משכנתא ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל, בכפוף להשבת הכספים ששולמו ישירות ע"י המוסד הפיננסי, וכן בכפוף להסכמת הבנק המלווה לרישום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת המוסד הפיננסי האמור, בנוסח המקובל על המוכר.

הודע לקונה כי לא יוכל לשעבד זכויותיו מכח הסכם זה, אלא לטובת בנק ממנו נטל הקונה הלוואה בנקאית ובהתאם להוראות הסכם זה.

12.4. במקרה בו יבקש הקונה לגרור משכנתא, יחתום המוכר על מסמכי ההלוואה המקובלים שחתימתו עליהם דרושה, וזאת בהתאם לתנאים האמורים בהסכם, ובלבד שעד לחתימת ההסכם על המסמכים כאמור וכתנאי לחתימתם, שילם כבר הקונה למוכר על חשבון התמורה את ההון העצמי כמובהר לעיל, ממקורותיו העצמאיים (שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא), וכן את תוספת סך המשכנתא הנגררת.

12.5. כל עלויות ו/או הוצאות ההלוואה לרבות העלויות והאגרות בגין רישום השיעבוד ו/או המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי ממנו נוטל הקונה את ההלוואה הבנקאית, ולרבות עלות הסבת ערבויות שיינתנו לקונה, לטובת המוסד הפיננסי, יחולו וישולמו ע"י הקונה. יובהר, עלות אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא תחול ותשולם ע"י המוכר.

12.6. הודע לקונה, כי המוכר לא יצר כל מצג ולא נתן לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג מימון מלא או חלקי ע"י הקונה לרכישת הזכויות ביחידה. כמו כן, אין באמור בהסכם כדי להטיל על המוכר חובה לפעול למתן הסכמת המוסד הפיננסי להעניק את ההלוואה הבנקאית לקונה ו/או חובה לגרום לביצועה של ההלוואה הבנקאית. מובהר כי עניין זה הינו באחריות הקונה בלבד וביצוע ההסכם אינו מותנה בהשגת מימון כאמור ואי השגתו לא תהווה עילה להפרת ההסכם על ידי הקונה או לביטולו, אולם במידה והרוכש לא מקבל משכנתא בשל היעדר היתר בניה, הרי שהדבר לא יתפרש כאיחור בתשלום, וזאת עד לקבלת היתר הבניה, וכן, לא יהווה הפרת הסכם ולא יחייב בריבית פיגורים.

12.7. הודע לקונה שהמוכר אינו צד להסכם ההלוואה הבנקאית, אינו אחראי לתוכן חוזי ההלוואה שבין הקונה לבין המוסד הפיננסי, וכל האחריות לעניין תנאי ההלוואה הבנקאית ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה.

12.8. לשם קבלת ההלוואה, על הקונה לבצע, בין השאר, את הפעולות הבאות:

12.8.1. לברר מה הם הפרטים והתנאים לקבלתה, ובכלל זה את שיעורי ותקופת החזר, ההצמדה והריבית, תשלומי הפיגורים, תנאי פירעון מוקדם, בטחונות וערבויות.

12.8.2. ליתן למוסד הפיננסי הוראות בלתי חוזרות להעביר את כספי ההלוואה הבנקאית למוכר באופן האמור בהסכם זה.

12.8.3. לשלם עם דרישתו הראשונה של המוסד הפיננסי את העמלות, דמי ביול וההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע ההלוואה ולחתום על כל מסמך הדרוש לצורך הביצוע האמור.

חתימות בר"ת:



12.8.4. להודיע למוכר ובאופן מיידי כי נתן למוסד הפיננסי הוראה להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות חשבון הפרויקט.

12.9. לצורך ביצוע האמור לעיל מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות לפעול באופן הבא:

12.9.1. לא לאשר, ללא הסכמת נותן ההלוואה הבנקאית, כל העברת זכויות ביחידה.

12.9.2. להודיע לנותן ההלוואה על רישום זכויות הקונה ברמ"י (ככל וירשמו ברמ"י) ולאפשר לו לרשום באותו מעמד שעבוד ו/או הערה על זכותו של הקונה ככל שהדבר יהא אפשרי מבחינת נוהלי הרישום.

12.9.3. לא לרשום את זכות הקונה ביחידה במרשם המקרקעין, טרם שתירשם לטובת נותן ההלוואה משכנתא או שעבוד על זכות זו.

13. הבטחת כספי הקונה

13.1. המוכר ייתן לקונה, באמצעות הבנק המלווה, ערבות בנקאית או כתב ביטוח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 (להלן: "הערבות"), בהתאם להוראות סעיף 1(2) או 2(2) לחוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), כתוקפו במועד החתימה על ההסכם. הערבות תהא בגובה כל תשלום מתשלומי התמורה שתשולם על ידי הקונה לחשבון הפרויקט באמצעות שובר תשלום, ללא רכיב המע"מ, והיא תימסר לקונה על ידי הבנק המלווה או ע"י המבטח, לפי העניין, באמצעות דואר רשום לכתובת הקונה ו/או בכל דרך אחרת המקובלת להמצאת ערבויות מסוג זה, בהתאם למניין הימים הקבועים בד"ן. יובהר, כי המוכר לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 1(2) או 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות. במקרה בו נשלחה לקונה הערבות בהתאם לפרטים שמסר למוכר, והיא לא נדרשה מהדואר, יישא הקונה בעלות הטיפול בגין מסירת הערבות לידיו.

13.2. הודע לקונה, כי לא יוכל לרשום לטובתו בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה ו/או משכון בגין ההסכם, עד להשבת כל כתבי הערבות למוכר ורישום המקרקעין כחלקות נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף להסכמת המוכר. במידה ולמרות האמור בסעיף זה נרשמה הערת אזהרה ו/או משכון לטובת הקונה בלא הסכמת המוכר - תתבטל הערבות שנמסרה לקונה ועורכי הדין יוכלו לעשות שימוש ביפוי הכוח שעליהם חתם הקונה לשם מחיקתה של הערת האזהרה ו/או המשכון, תוך מתן הודעה מוקדמת לקונה בת 14 ימים. מובהר כי הערבות תתבטל לכשיתקיימו התנאים לבטלותה על פי תנאיה גם אם נרשמה הערת אזהרה.

13.3. מובהר כי הקונה מתחייב להשיב את כל הערבויות ו/או הבטוחות שבידיו במועד מסירת החזקה ביחידה לידיו, ובלבד שהן תופקדנה בנאמנות בידי עורך דין כמפורט להלן, עד התמלא התנאים הקבועים לביטול הערבות בחוק המכר הבטחת השקעות.

הערבויות הבנקאיות יוחזקו בידי נאמן אשר ישמש לעניין זה כנאמן של שני הצדדים ולעניין זה מובהר כי זהותו של עורך הדין שיחזיק בערבויות בנאמנות תקבע על ידי המוכר, והוא לא יהיה ב"כ המוכר.

13.4. הקונה יהא רשאי לקבל מהבנק המלווה או מהמבטח מכתב המאשר, כי בהתקיים כל התנאים דלהלן הבנק המלווה לא יממש את השעבוד שלטובתו מתוך היחידה (להלן: "מכתב ההחרגה"):

13.4.1. בניית היחידה הושלמה והחזקה בה נמסרה לקונה.

חתימות בר"ת:



- 13.4.2. מלוא סכום התמורה בגין רכישת היחידה שולם על ידי הקונה לחשבון הפרויקט.
- 13.4.3. כל הערבויות הבנקאיות, שהוצאו ושיוצאו על ידי הבנק המלווה לטובת הקונה בגין רכישת היחידה, בוטלו כדין ובהתאם לתנאיהן, מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כל שהם. לבקשת הרוכש המוכר ידאג להנפקת מכתב החרגה מותנה ובלתי מותנה לרוכש, מהמשכנתא שנרשמה לטובת הבנק המלווה. העלויות בגין כך יחולו על המוכר.
- 13.5. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק יחולו הוראות כתב הערבות והוראות נספחי הסכם זה ביחס לבנק.
- 13.6. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר להעביר לבנק המלווה את כל זכויות הרוכש על פי הסכם זה, בכל מקרה שבו יממש הקונה את הערבות והבנק ישלם לו את סכום הערבות. הקונה יפעל ככל שיידרש על מנת לבצע את העברת הזכויות כאמור.
- 13.7. בכל מקרה של ביטול ההסכם כדין יהא המוכר רשאי לבטל כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה, והקונה לא יהיה זכאי לממש ערובה או בטוחה כאמור, ובלבד שיתרת הכספים שיגיעו לקונה בהתאם להסכם זה, אם יגיעו, יוחזרו לקונה או יופקדו לזכותו. למען הסר ספק מובהר כי הערבות תתבטל על פי תנאיה והכל בכפוף להוראות הדין.
- 13.8. ייפוי הכוח כהגדרתו בסעיף 19 להלן יבטיח גם את זכויות המוכר לפי פרק זה ועורכי הדין יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם, לרבות לשם ביטול הערבות בהתאם להוראות הסכם זה.

14. בנק מלווה

- 14.1. הובהר לקונה כי לצורך מימון הפרויקט התקשר ו/או יתקשר המוכר בהסכם ליווי פיננסי עם הבנק המלווה. במסגרת הסכם הליווי הפיננסי ישעבד המוכר לבנק המלווה את זכויותיו ביחס למקרקעין, ותירשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק וכן ימחה וישעבד לטובת הבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה.
- 14.2. הקונה יחתום על כתב ההתחייבות לטובת בנק מלווה כמצורף **נספח ד'** להסכם, ויפעל כאמור בו.
- 14.3. לכל שינוי מהותי בהוראות ההסכם ביחס להתחייבות של הבנק המלווה דרושה הסכמת הבנק מראש, ולא יהיה תוקף לשינוי כאמור שלא ניתנה עליו הסכמת הבנק.

15. מיסים ותשלומים

- 15.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על פי דין על רוכשי דירות, בגין העסקה או בגין המקרקעין והיחידה או בקשר אליהם, לרבות בנייתם או אחזקתם (בהסכם זה: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה.
- 15.2. במידה ומועד המסירה יידחה בשל סירובו של הקונה לקבל את החזקה במועד המסירה ו/או עקב אי מילוי התחייבויות הקונה המהוות תנאי למסירת היחידה לידי, יחולו על הקונה המיסים החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם והוא יהיה חייב בתשלומם.
- 15.3. הודע לקונה כי החל ממועד המסירה האחריות לאחזקתם של מערכות התשתית והפיתוח בתחומי המקרקעין, העיליים והתת קרקעיים, ובכלל זה הוצאות אחזקתם והשימוש בהם, חלים על רוכשי הזכויות בפרויקט. חלוקת ההוצאות בין רוכשי הזכויות בפרויקט תהא בהתאם להסכם זה ובלבד כי מדובר ברכוש משותף.
- "מערכות התשתית והפיתוח" בסעיף זה - לרבות, ביוב, מים, ניקוז, מאספים, דרכים, מתקנים טכניים, מתקני אשפה, חניות עיליות ותחתיות, גינות ותאורה והוצאות אחזקת הרכוש המשותף.

חתימות בר"ת:



- 15.4. הודע לקונה שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים הקיימים במועד חתימת ההסכם וכפי שיעורם במועד זה. אם לאחר חתימת ההסכם יוטלו מיסים שאינם קיימים במועד חתימת ההסכם או יוגדל שיעורם של מיסים החלים על רוכש דירה בקשר לרכישתה ו/או מיסים החלים על היחידה (להלן: "מיסים חדשים"), ישא הקונה בתשלומם לתקופה החל ממועד חתימת ההסכם, ובלבד שהרוכש יישא בתשלומים אלו רק במידה והמיסים יוטלו על רוכשי דירות על פי חיקוק. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי מיסים החלים על המוכר בגין הכנסותיו ו/או בהתאם להוראות המכרז והדין.
- הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם לרשויות או לידי המוכר (לפי בחירת המוכר) בהתאם למועד הנקוב בדרישת התשלום.
- 15.5. הרוכש ישלם מע"מ בהתאם לשיעור המע"מ העדכני במועד ביצוע כל תשלום, בין אם יוגדל ובין אם יופחת שיעור המע"מ לעומת שיעורו במועד חתימת ההסכם, וזאת בגין כל תשלום לחברה מכח הסכם זה ו/או הנדרש לפי הדין.
- 15.6. הובהר לקונה כי התמורה כוללת את כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למסירת היחידה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות (שאינן נכללות בהוראות המכרז ביחס למוכר), ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת החל ממועד מסירת היחידה ואילך, יחול על הקונה והקונה מתחייב לשלמו במועד.
- 15.7. במס רכישה בגין רכישת הזכויות ביחידה יישא הקונה, וישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. המוכר ו/או עוה"ד מטעמו יבצעו את הדיווח לרשות המיסים בגין העסקה עבור הרוכש.
- למען הסר ספק יובהר, כי לא תחול על המוכר ו/או על עוה"ד כל אחריות להצהרת הרוכש בקשר לשומה העצמית, ולא תהיה לרוכש כל טענה בעניין זה כלפיהם. הובהר לקונה כי לא תחול על המוכר ו/או עוה"ד כל אחריות בקשר עם עריכת השומה העצמית ו/או להעברת מסמכים (שובר תשלום, הודעת שומה) מרשות המיסים לרוכש, ועל הרוכש לוודא בעצמו קבלת שובר התשלום ותשלום מס הרכישה במועד הקבוע בדין. הקונה ימציא למוכר במעמד החתימה על הסכם זה את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בעבורו בגין עסקה זו. באם הקונה זכאי לפטור מלא או חלקי מתשלום מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 21 ימים ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלום.
- הקונה מתחייב להמציא למוכר עד ולא יאוחר ממועד מסירת היחידה לידי אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה, מופנה ללשכת רישום המקרקעין, הנדרש לצורך רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 15.8. בנוסף לתמורה, הקונה ישלם במעמד חתימת הסכם זה, לפקודת עו"ד עמית בן גל (להלן: "עורכי הדין") סך השווה ל- 0.5% מן התמורה או סך של 5,770 ₪ (או לפי כל סכום שיקבע כשיעור השתתפות המקסימלי בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014), בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מביניהם, כמצוין בנספח התשלומים והמועדים נספח "א" להסכם זה, וזאת כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר.
- 15.9. מובהר כי, עוה"ד מייצגים את המוכר בלבד והקונה רשאי ואף מוזמן לשכור עו"ד מטעמו. למרות האמור מוסכם כי עוה"ד יטפלו עבור הרוכש בביצוע הרישומים ע"פ הסכם זה, ואולם אין בהשתתפות בתשלום שכ"ט עו"ד כדי ליצור יחסי עו"ד לקוח ו/או חבות כלשהי מצד עוה"ד לקונה.
- 15.10. הקונה ישלם היטל השבחה, אם יחול, בגין היחידה ממועד חתימת ההסכם והכל מבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה. יובהר כי תשלום בגין היטל השבחה אשר העילה לתשלום קמה עד למועד מסירת החזקה לרוכש ו/או אשר נובעת מיוזמת המוכר תחול על המוכר.

חתימות בר"ת:



15.11. כל סכום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם והוא לא שילמו, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שאי התשלום עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיה וכן שחלפו 14 יום מהמועד הקבוע לתשלומי ולאחר שמסר המוכר לקונה עשרה ימים מראש הודעה על כוונתו לעשות כן. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו. לרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר בתוספת הפרשי הצמדה. ככל והתשלום למוכר לא יבוצע במועד יחוייב הקונה בריבית פיגורים.

15.12. להסרת ספק, דין כל סכום שעל הקונה לשלם או להשיב למוכר על פי ההסכם כדין התמורה לכל דבר, לרבות לענין הצמדת קרן התשלום למדד ולענין התרופות העומדות למוכר בגין פיגור בתשלום.

15.13. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת, ימציא הקונה למוכר בהקדם האפשרי וככל וניתן בתוך 10 ימים ממועד שיידרש לכך ע"י המוכר כל תעודה, קבלה, אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם עפ"י ההסכם.

15.14. בוטל.

16. רישום

16.1. המוכר יבצע את כל הפעולות ויקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, ככל שאלה חלים עליו, במועד המוקדם ביותר האפשרי, וכן יגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים ו/או באמצעות הסכם שיתוף לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. הובא לידעת הקונה כי יכול ורישום האיחוד והחלוקה יבוצע ע"י רמ"י, ובמקרה כאמור ניתן יהיה לפעול לרישום הבית המשותף ו/או רישום אחר רק לאחר השלמת רישום האיחוד והחלוקה ע"י רמ"י.

16.2. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

16.3. במקרה שבו לא ניתן לרשום את הבית כבית משותף המוכר יצא חובתו ככל וירשום את זכויות רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור לעיל, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

16.4. מובהר, כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

16.5. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, אזי הרוכש יתייצב במשרדי המוכר ו/או עורך הדין במועד שיתואם עימו ולא יאוחר מ-7 ימים מפניה בכתב אל הרוכש. תואם מועד והקונה לא התייצב, אזי יחוייב בעלות שנגרמה למוכר ו/או לעוה"ד בפועל עקב העיכוב ברישום ו/או עקב הטיפול הנוסף שיידרש, בתוספת הצמדה וריבית כחוק.

16.6. בכפוף למדיניות רמ"י באותה עת וככל שהדבר יידרש על פי נהלי רמ"י, המוכר ימסור לקונה מכתב הפניה לרמ"י לשם חתימה על חוזה החכירה. הקונה יחתום על חוזה החכירה בתנאים

חתימות בר"ת:



ובאופן שיקבעו על ידי רמ"י, וזאת במועד שיתואם בין הצדדים ובהעדר שיתוף פעולה מצד הרוכש, אזי בתוך 15 ימים מיום שיתבקש על ידי המוכר לעשות כן.

הקונה מסמיך את עורכי הדין של המוכר לחתום בשמו על חוזה החכירה וזאת בנוסח ובתנאים אשר יקבעו על ידי רמ"י ככל ולא יעשה כן בעצמו.

16.7. לפני נסיבות העניין, ככל שרמ"י תדרוש זאת, וככל שבמועדים אלה כבר תירשם זכות החכירה של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, אזי במקום ו/או בנוסף לחתימה על חוזה חכירה תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש על זכות החכירה של המוכר.

16.8. מבלי לגרוע מן האמור, לאחר השלמת ההליכים המפורטים לעיל, ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה, המוכר ירשום את היחידה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף או בית מורכב כמשמעותם בחוק המקרקעין לפי שיקול דעתו הסביר וכן תרשמה זכויות המעבר והשימוש כמפורט בהסכם (הכל לפי בחירת המוכר), והקונה ירשם כחוכר לדורות של היחידה בהתאם לתנאי חוזה החכירה.

16.9. בכפוף לכך שהקונה מילא במלואו ובמועד את התחייבויותיו בהסכם זה בקשר לרישום, הרישום יבוצע בתוך התקופה הקבועה לעיל כאשר זכויות הקונה בדירה נקיות מכל עיקול וזכות צד ג' כלשהי, פרט לשעבודים, עיקולים או זכויות צד ג' שנרשמו בספרי רמ"י ו/או בספרי המוכר ביוזמת הקונה או לחובתו. הקונה יישא בכל התשלומים והאגרות הכרוכות ו/או קשורות לרישום. על אף האמור, מתחייב המוכר לשלם על חשבונו פעם אחת בלבד את האגרה הכרוכה ברישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד כספי ממנו נטל הקונה משכנתא.

16.10. על אף האמור לעיל, במידה ותהיה מניעה לרישום זכויות הקונה בדרך של רישום הפרויקט בבית משותף, תירשמה זכויות הקונה על ידי רישום זכויות חכירה, באמצעות תשריט מפורט אשר ישקף את זכויותיו של הקונה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתתאפשר. הודע לקונה כי רישום כאמור ייעשה על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה לא תפגענה.

16.11. הודע לקונה כי במועד חתימת ההסכם אין אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין, וכן לבצע את רישום הבית המשותף או הבית המורכב, לאור מצבם הרישומי של המקרקעין. המוכר ירשום את היחידה בבית משותף או בית מורכב, בנפרד או ביחד עם יחידות נוספות בפרויקט (לפי שיקול דעתו הסביר), לאחר שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין (להלן: "הפרצלציה"), והשלמת דרישות רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.

16.12. איחור בביצוע פעולות הרישום עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר ו/או אשר המוכר לא היה יכול למנוע את קיומן ו/או עיכובים כתוצאה מהתמשכות הליכים שייגרמו ע"י רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית שלא בגין מעשי ו/או מחדלי המוכר וכיוצ"ב, יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ושהוא לא יכול היה למנוע את קיומן, ולא יהוו הפרה של הסכם זה. המוכר מתחייב כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שנרשמו בגין הקונה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה.

16.13. הקונה יופיע אישית בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י במועד שיתואם עם הרוכש בפני עורך דין שיקבע המוכר ו/או רמ"י, או במועד שייקבע על ידי המוכר או רמ"י ושעליו תינתן לקונה הודעה של שבעה ימים מראש לפחות, ויחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע רישום הפרצלציה, רישום הבית המשותף אשר ירשם כאמור לעיל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר (כולל האפשרות לרושמו בבית מורכב לכלל היחידות בפרויקט) ורישום זכויות

חתימות בר"ת:



החכירה ביחידה על שם הקונה. כן ימציא הקונה למוכר ו/או לרמ"י, לפי העניין בהקדם האפשרי וככל הניתן, תוך 14 ימים ממועד דרישתם, את כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי שולמו כל המיסים שתשלומם חל על הקונה על פי ההסכם והחלים בגין היחידה עד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום, וכל תעודה אחרת שתידרש בקשר לרישום זכויות החכירה ביחידה על שמו.

16.14. התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו על אף שניתנה לו הארכה בכתב בת 14 ימים לתיקון ההפרה, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצידו ובנוסף המוכר יהא רשאי לדרוש מהקונה את כל ההוצאות הנובעות מכך.

16.15. המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו הסביר, בין היתר הבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתו הסביר, ובלבד שככל שיחול שינוי בין האמור בהיתר הבניה ו/או במפרט ביחס ליחידה לבין הנעשה ו/או הייעשה בפועל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. כן יהיה המוכר רשאי לפי שיקול דעתו או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה, על הצמודותיה וגישה סבירה לדירה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי כל דין.

16.16. המוכר יהיה זכאי, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובלבד שאין באמור להקנות למוכר הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בהסכם זה ונספחיו, לרבות, שטח, מיקומה, תכנונה הפנימי, אך למעט שינויים כאמור לעיל, אשר אינם עולים על הסטייה המותרת בדין.

17. רכוש משותף ותקנון

17.1. הודע לקונה כי גבולות המקרקעין עליו מוקם הפרויקט, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות ולפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

17.2. לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין (להלן: "**הרכוש המשותף**") פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכר ממסגרת הרכוש המשותף, כמפורט להלן, לרבות חלקים שיוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות או לאגף מסוים של הבית המשותף.

"**חלק יחסי**" בסעיף זה ובחוז זה לעיל ולהלן, פירושו – קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לפי העניין), בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

17.3. כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו ליחידות לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות היחידות **וזכויות הבניה** עליהם (למעט השטחים המיועדים למתקנים משותפים), עליות גג, שטחי חוף מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו בעתיד) במקרקעין והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היוצן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

הקונה מאשר שידוע לו, כי כל חלקי הפרויקט ו/או זכויות המוכר במקרקעין וכן זכויות או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שניתנו לאחר חתימת ההסכם ועד למועד סיום מכירת כל הדירות בפרויקט, הם רכושו הבלעדי של המוכר שיהיה רשאי לפעול

חתימות בר"ת:



בהם לפי שיקול דעתו ולקונה לא תהיה כל זכות בהם, ובלבד שלא יפגעו זכויות הקונה ביחידה על הצמדותיה לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף, והכל בכפוף להוראות הדין.

17.4. המוכר יהיה רשאי להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מיכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו ע"י המוכר ובין אם יותקנו ע"י רשות או גוף מוסמך אחר, בין אם השימוש קשור בדירה ובין אם לשימוש יחידות אחרות ו/או שטחים אחרים בפרויקט והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה לא תפגענה.

המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר, זיקות הנאה, זכויות חכירה, בעלויות, הערות אזהרה ואחרות על המקרקעין והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף, לטובת כל גוף ו/או רשות שיתנו שירותים לפרויקט לרבות לחברת החשמל, כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין ו/או על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או על פי המתחייב מהתב"ע ו/או היתר הבניה, ביחס לכל חלק במקרקעין (לרבות חלקים המוצמדים ליחידות צמודות הקרקע, ככל שקיימות) והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה לא תפגענה.

17.5. עם רישום הבית המשותף ירשום המוכר תקנון מיוחד (להלן: "**התקנון**"), במסגרתו יקבעו הוראות בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב שינויים בהתאם לס' 6 לחוק המכר (דירות) ו/או חוק המקרקעין, והכל כפי המפורט במפרט הנספח לחוזה.

17.6. אם פורטו בנספח א', במפרט או בתשריט שטחים נוספים שלקונה תינתנה זכויות לגביהן, יוצמדו חלקים אלה ליחידה או תירשם זכות חכירה ביחס אליהם ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.

17.7. חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "**דמי ועד הבית**") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי בהתאם לחלק היחסי של כל יחידה כאמור לעיל. על אף האמור, לגבי דירה שטרם נמכרה, לא יהיה המוכר פטור מתשלום חלקו בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. המוכר יהיה פטור רק מאותו חלק של ההוצאות הנוגעות לצריכה בפועל במסגרת הרכוש המשותף שלא נצרכה ע"י המוכר.

17.8. בלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר רשאי לקבוע בתקנון הוראות כדלקמן ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה לא תפגענה:

17.8.1. כי חלק מהרכוש המשותף שבתחום המקרקעין, לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון, אדניות, מערכות השקיה, מדרכות וכיו"ב יהיה בשימוש משותף של דירות ו/או יחידות אחרות בתחום המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים, ככל שהדבר נדרש.

17.8.2. כי בעל זכויות ביחידה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה, יהא רשאי להחליף שטחים מוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בפרויקט.

17.8.3. כי שטחי הצמדות לא יילקחו בחשבון בחישוב שטח רצפתם של היחידות לצורך חישוב חלקה היחסי של היחידה ברכוש המשותף.

חתימות בר"ת:



- 17.8.4. הוראות האוסרות לנהל ביחידה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל ביחידה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.
- 17.8.5. הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים באופן קבוע, אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המוכר ועל פי הדין, והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של היחידה ו/או הבית ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף באופן קבוע, והוראות האוסרות הפרעה בלתי סבירה ו/או הטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.
- 17.8.6. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של היחידה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות ככל וזו דרושה על פי דין ומבלי לקבל את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.
- 17.8.7. הוראות המזכות את המוכר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות המוכר על פי ההסכם והמכרז, ללא צורך בהסכמת הקונה.
- 17.8.8. הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקה וניהול הבית המשותף, לרבות הוראות בדבר ביצוע אחזקת הפרויקט באמצעות חברת ניהול.
- 17.8.9. הסדרת עניין המעבר והשימוש ביחידה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית או בפרויקט או כל חלק מהן.
- 17.8.10. הוראות הפוטרות את חברת החשמל לישראל בע"מ מתשלום הוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ככל שיבנה חדר טרנספורמציה בפרויקט שיועבר לבעלות חברת החשמל.
- 17.8.11. הוראות לפיהן יחידות צמודות הקרקע, ככל שיבנו, לא יקבלו כל החלטות ביחס לרכוש המשותף שאינו משמש אותן, ובאשר לשטחים המשמשים אותן יהיו בעלי זכות החלטה על פי חלקם היחסי בבית המשותף, או הבית המורכב, לפי העניין ובכפוף להוראות הדין.
- 17.9. המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות ביחידות בפרויקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה ולרבות באמצעות שימוש ביפוי הכוח כהגדתו בסעיף 19 להלן, ובלבד שזכויות הקונה על פי ההסכם זה לא תפגענה.

18. שירותים ואחזקה

- 18.1. ממועד המסירה ואילך הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרת להם הם יועדו, ויתקשר עם גורמים מורשים ומקצועיים לצורך ביצוע הפעולות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף.
- 18.2. מובהר, כי גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף או בית מורכב, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור לעיל.
- 18.3. לאחר מועד המסירה של היחידה, ואף טרם רישום הבית המשותף, הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי, בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, נקיון, תאורה, שמירה של הרכוש המשותף בפרויקט, וכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, אם וככל שישנו, בחדר המדרגות, במעליות אם וככל יהיו, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכת החימום/קירור המרכזית, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול במעברים לשטחי החניה, במדרכות ובשטחי הגיגון. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה, בהתאם לחלקו היחסי, גם במקרה בו טרם אוכלסו כל הדירות בפרויקט אך בכפוף לאמור להלן.
- 18.4. מובהר בזה, לעניין ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בבית המשותף ו/או בפרויקט (לרבות הגיגנות המשותפות וכיו"ב), כי כל עוד לא אוכלסו כל הדירות בפרויקט,

חתימות בר"ת:



ישתתף הקונה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף לפי חלקו היחסי ביחס לדירות המאוכלסות בפרויקט במועד החיוב בהוצאות הנ"ל (דהיינו, ביחס קרוב ככל הניתן ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שאוכלסו עד למועד החיוב בהוצאות הנ"ל, ללא הצמדות), בכפוף לסעיף 17.7 לעיל.

18.5. הודע לקונה, כי על פי הוראות התב"ע ו/או עיריית ערד ו/או היתר הבניה ו/או הנחיות ודרישות הרשויות המוסמכות ו/או לפי שיקול דעת החברה, ייתכן ותמונה ו/או יחוייב מינוי חברת ניהול אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין ועל כן הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול שתקבע בהתאם ובכפוף לאישור הנציגות ותיאום מולה בהסכם ניהול (להלן: "חברת הניהול" או "הסכם הניהול", בהתאמה) לתקופה אשר לא תעלה על שנתיים.

18.6. ככל והנציגות אשר מונתה כמקבלת הרכוש המשותף כהגדרתה בסעיף 8.18 לעיל, לא תודיע לחברה בהודעה בכתב, אליה יצורף עותק הסכם הניהול חתום ומאושר ע"י עו"ד כנאמן למקור, כי מינוי חברת ניהול למתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין, וזאת לא יאוחר מ- 30 ימים טרם קבלת טופס 4, החברה תתקשר בשם הרוכש ו/או הרוכשים עם חברת ניהול והרוכש יעודכן לגבי זהות החברה ותנאי ההתקשרות עימה אשר לא יחרגו מהמקובל בשוק, והרוכש מתחייב לחתום על הסכם הניהול כאמור.

18.7. הודע לקונה כי כל מי שהקונה יעביר ו/או ימכור לו את זכויותיו בדירה ו/או כל חלק מהן, יתחייב לקיים את כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם הניהול, ויחתום על הסכם ניהול.

18.8. הובהר לקונה כי המוכר יהא רשאי לכלול הוראות בתקנון הבית המשותף בדבר ניהול אחזקת הרכוש המשותף באמצעות חברת ניהול. מובהר, כי גם טרם רישום התקנון ורישום הבניין בבית משותף יראה הסכם הניהול כאילו הוא מהווה חלק מתקנון הבית המשותף המחייב את כל בעלי הדירות ו/או הזכויות בבניין.

18.9. הקונה ינהג בהתאם להוראות הסכם הניהול ו/או בהתאם להוראות חברת הניהול שיפורסמו בנפרד, בכל הקשור לאחזקת הדירה ובכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ומערכותיו, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע לחברת הניהול לתחזק את הבניין ולנהלו ברמה הנדרשת.

19. יפוי כוח

19.1. במעמד חתימת ההסכם ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר על פי הסכם זה, לרבות רישום זכותו של הרוכש ביחידה, רישום משכנתא ו/או רישום הערות אזהרה, מתחייב הקונה לחתום במועד החתימה על חוזה זה על יפוי כח בלתי חוזר, לפי דרישת המוכר, בנוסח המצורף **בנספח ה'**, המסמך את מיופי הכוח לבצע בשמו ובמקומו של הקונה את כל הפעולות המפורטות ביפוי הכוח. מיופי הכוח יהיו רשאים לחתום בשם הקונה על כל הנדרש לשם ביצוע כל הפעולות המפורטות ביפוי הכוח. יפוי הכוח יכונה לעיל (ולהלן: "**יפוי כוח**").

19.2. אי מסירת יפוי הכוח למוכר תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה, אשר תזכה את המוכר בכל הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה ועל פי דין.

19.3. יפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, רישום זכויות החכירה ביחידה על שם הקונה, חתימה על חוזה חכירה, חתימה על התקנון, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו בניגוד להוראות ההסכם או במקרה של ביטול ההסכם, רישום ומחיקת שעבודים ו/או הערות אזהרה לטובת הקונה ו/או בנק ממנו נטל הקונה משכנתא, וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות ההסכם.

חתימות בר"ת:



19.4. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

19.5. האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפיה הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכוח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת והואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות המוכר, הבנק המלווה וצדדים שלישיים נוספים, תלויות בכך.

19.6. הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה מהוות הפרה יסודית של ההסכם.

20. העברת זכויות

20.1. המוכר רשאי לשעבד את זכויותיו במקרקעין ובפרויקט וכן להעביר את זכויותיו וחובותיו במקרקעין ו/או בפרויקט, או כל חלק מהם, ללא צורך בהסכמת הקונה, והקונה יפעל כמתחייב מהעברת זכויות כאמור, ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויותיו בהסכם זה והכל בכפוף להוראות המכרז.

20.2. הקונה יחתום, על כל מסמך אשר הבנק ידרוש כי רוכשי דירות בפרויקט יחתמו עליו לצורך שעבוד זכויות המוכר במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או לצורך הבטחת זכויות הבנק המלווה, ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה. המוכר יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם כך.

20.3. הקונה מתחייב כי החל ממועד רכישת הדירה ועד חלוף חמש שנים מיום מתן טופס 4 לפרויקט או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם, (להלן: "תקופת איסור העברת זכויות"), לא יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למכור לצד שלישי את זכויותיו על פי הסכם זה ו/או את זכויותיו בדירה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ו/או לחתום לפני תום תקופת איסור העברת הזכויות על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה יועברו לצד שלישי לאחר תום תקופת איסור העברת הזכויות, וידוע לו שהמוכר אינו רשאי לתת את הסכמתו להעברת זכויות בתקופת האיסור כאמור, על פי הוראות המכרז.

20.4. להבטחת התחייבות הקונה להימנע מהעברת זכויותיו בתקופת איסור העברת הזכויות הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימה על חוזה זה על תצהיר והתחייבות להימנעות מעשיית עסקה כלפי משרד הבינוי והשיכון, בנוסח המצורף לחוזה זה כנספת ט' (להלן: "כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה"). הודע לקונה, כי התחייבותו להימנע מעשיית עסקה בזכויותיו על פי הסכם זה במשך תקופת איסור העברת הזכויות הינה התחייבות שהפרתה תהווה יסודית, ושבמקרה של הפרה כאמור על ידי הקונה יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין. הודע לקונה שהמוכר יעביר את כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה לרשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמתחייב על פי המכרז.

20.5. כמו כן, הודע לקונה כי לצורך הבטחת עמידתו בכתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה, המוכר ירשום הערת אזהרה ביחס לדירה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בפנקסי המקרקעין, וזאת אם וככל שהדבר יתאפשר, והמוכר יישא בכל ההוצאות הדרושות בקשר עם כך. יובהר כי במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטיה בוטל החוזה ו/או בתום תקופת איסור העברת הזכויות הנ"ל ו/או עם רישום הבית המשותף, יהא המוכר רשאי למחוק את הערת האזהרה הנ"ל שנרשמו בספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמה.

20.6. ככל שבתום תקופת איסור העברת הזכויות, ובטרם נרשמו זכויות המוכר בדירה בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, יהיה הקונה מעוניין להעביר ו/או למכור לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "הנעבר"), אזי העברה כאמור תהא כפופה להסכמת

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

המוכר, מראש ובכתב, אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים, ובתנאי מוקדם שהקונה ימלא את כל התנאים הבאים:

- 20.6.1. העביר למוכר חוזה תקף וחתום שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר, או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדין בדבר העברת הזכויות כאמור ללא תמורה.
- 20.6.2. קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכר את מלוא התמורה וכל סכום אחר אשר הוא חייב לשלם למוכר על פי הסכם זה לרבות תשלומים בגין שינויים, ככל שבוצעו, וכן שילם את כל המיסים והתשלומים העירוניים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה.
- 20.6.3. המציא למוכר את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה, וכל מסמך שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין לצורך העברת הזכויות מהמוכר לקונה ומהקונה לנעבר.
- 20.6.4. המציא למוכר אישור מאת רשות המיסים המופנה לרשם המקרקעין, כי מס שבח ומס רכישה בגין העברת הזכויות מהקונה לנעבר שולמו או שניתן פטור מתשלומם.
- 20.6.5. המציא למוכר אישור הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה כי שולמו תשלומי החובה עד למועד העברת הזכויות לנעבר וכי הם מסכימים להעברת הזכויות.
- 20.6.6. המציא למוכר אישור של נציגות הבית המשותף ו/או של חברת הניהול על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין היחידה עד למועד ההעברה.
- 20.6.7. המציא למוכר אישור מאת כל מוסד פיננסי שנתן הלוואה לקונה וקיבל מהמוכר ו/או מרמ"י התחייבות לרישום משכנתא לטובתו, כי ההלוואה סולקה במלואה או נגרה לנכס אחר, ומכתב של המוסד הפיננסי המשחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום משכנתא כאמור.
- 20.6.8. במידה שנרשמו זכויות הקונה בספרי רמ"י, יומצא למוכר אישור רמ"י כי נרשמה אצלו העברת הזכויות לנעבר וכן כתב העברת זכות שכירות חתום על ידי רמ"י על פי הפנית המוכר.
- 20.6.9. המציא למוכר יפוי כוח נוטריוני כאמור בסעיף 19.1 לעיל חתום על ידי הנעבר, בנוסח שיהא מקובל אצל המוכר באותה עת או בנוסח החתום על ידי הקונה (לפי בחירת המוכר).
- 20.6.10. המציא למוכר כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי המוכר, חתום על ידי הקונה והנעבר. בכתב העברת הזכויות יקבע, בין היתר, כי הנעבר מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר, וכן התחייבות של הקונה והנעבר לשיפוי המוכר בגין כל נזק שיגרם למוכר עקב העברת הזכויות.
- 20.6.11. הקונה יחתום על תצהיר המעיד שזכויותיו ביחידה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא חריגות בנייה וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.
- 20.6.12. הקונה ישלם דמי טיפול בהעברת הזכויות בסך הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס – 1999, על תיקונו (להלן: "הצו") או בהוראת כל דין שתבוא במקום הצו, אשר יהיו בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות. לקונה הודע כי עבור פעולות

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

אשר אינן מנויות בצו יגבה תשלום נוסף, על פי המקובל אצל המוכר. דמי הטיפול ישולמו בהמחאה בנקאית לפקודת עורכי הדין.

20.6.13. כל מסמך או אישור אחר לרבות לפי דרישת המוכר שיהיו דרושים לשם ביצוע העברת הזכויות.

20.6.14. הקונה יחזיר למוכר כל ערבות ו/או בטוחה אחרת שקיבל ממנו בקשר עם ההסכם, ויחתום על בקשה ותצהיר מתאימים לביטולה. מובהר כי בכל מקרה של העברת זכויות הקונה ביחידה תהא הערבות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר בטלה.

20.6.15. הקונה ביטל את הערת האזהרה הרשומה לטובתו במקרקעין (אם נרשמה) והמציא למוכר אסמכתא על כך.

20.7. בפרק זה "**העברה**": בכל דרך לרבות הסבה, ויתור, שעבוד, המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

20.8. הודע לקונה שהעברת זכויות בדירה ו/או זכויותיו על פי חוזה זה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכר, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או ע"פ דין.

21. הפרות ותרופות

21.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970.

21.2. מועדי תשלום התמורה למוכר הינם תנאים עיקריים בהסכם, ואיחור בפירעון התמורה או כל חלק ממנה תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם, ותזכה את המוכר בביטול ההסכם, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה וככל שעל אף ההודעה המוקדמת ההפרה לא תוקנה תוך 10 ימים ממועד ההודעה.

21.3. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר, הרי שבכל מקרה של פיגור בתשלום בהתאם להסכם זה, העולה על 7 ימים מן המועד בו נועד להיות התשלום כאמור, ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורים כהגדרתה בהסכם זה, החל מהיום הראשון לאיחור. לסכום הריבית כאמור לעיל יתווסף מע"מ בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל. שיעור ריבית הפיגורים הינו הדדי וחל גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש ולא שילמם במועד, אם קיימים כאלה.

21.4. במקרה שהמוכר יבטל הסכם זה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש כפי שנקבעו בחוזה זה, ממועד חתימת ההסכם עד למועד התשלום, וזאת כפיצויים מוסכמים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר בדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

21.5. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה זכאי לקזז מכל סכום שיושב לקונה עקב ביטול ההסכם, את הפיצוי המוסכם כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי דין.

21.6. המוכר זכאי לפיצוי המוסכם רק אם בוטל ההסכם על ידי המוכר כדין, מחמת הפרה יסודית מצד הקונה.

חתימות בר"ת:



21.7. בכל מקרה של ביטול ההסכם הקונה יחתום על הצהרה על ביטול העסקה ועל כל יתר המסמכים הנדרשים לצורך ביטול העסקה מול כל רשות או גוף שיידרש.

21.8. בוטל ההסכם בנסיבות בהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה (להלן: "הכספים"), יחולו ההוראות הבאות:

21.8.1. התשלומים ששילם הקונה למוכר במסגרת ההסכם ואשר על המוכר להשיבם לקונה, יוצמדו למדד ולא ישאו כל תוספת אחרת. כאשר "המדד הבסיסי" יהא המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל למוכר וה"מדד החדש" יהיה המדד האחרון הידוע בעת ביצוע החילוט, הקיזוז, ההעברה למוסד הפיננסי האמור להלן, או ההשבה לידי הקונה בפועל, לפי העניין.

21.8.2. המוכר יחלט מתוך הכספים את סכום הפיצוי המוסכם.

21.8.3. במידה שהקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי שלטובתו ניתנה על ידי המוכר ו/או רמ"י התחייבות לרישום משכנתא, יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להעביר למוסד הפיננסי כספים לצורך שחרור המוכר ו/או רמ"י מהתחייבויותיהם כלפי המוסד הפיננסי.

21.8.4. הקונה משחרר את המוכר מאחריות כלשהי בקשר עם העברת כספים כאמור לרבות אחריות לבדיקת הסכומים שישולמו למוסד הפיננסי וכל טענה שתהא לקונה בעניין זה תהא כלפי המוסד הפיננסי בלבד.

21.8.5. יתרת הכספים, לאחר ביצוע החילוט ופירעון ההלוואה האמורים לעיל, תוחזר לקונה כשהיא צמודה למדד כאמור בסעיף 21.8.1 לעיל תוך 45 ימים ממועד ביטול ההסכם כדין (ככל וטרם נמסרה החזקה בדירה) ו/או מיום פינוי היחידה מכל אדם וחפץ (ככל ונמסרה החזקה ביחידה), ובלבד שזכויות הקונה כלפי המוכר על פי ההסכם יהיו נקיות במועד זה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי ושהקונה השיב למוכר כל הערבויות שניתנו לו.

21.9. החל ממועד השבת הכספים בהתאם להוראות סעיף זה לעיל יהיה המוכר רשאי לבטל את כל הבטוחות שנמסרו לקונה על פי הסכם זה, לרבות באמצעות יפוי הכוח.

21.10. מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיהיו מוקנים למוכר כלפי הקונה על פי כל דין, הרי כל עוד לא השתמש המוכר בזכותו לבטל את החוזה בגין ההפרה לא יהיה מחוייב למסור את החזקה בדירה לקונה בטרם יתקן הקונה את ההפרה ו/או בטרם ישלם למוכר את מלא חובותיו שבפיגור לרבות הוצאות בגין ההפרה.

21.11. הסעדים האמורים לעיל נוספים זה לזה ולסעדים המגיעים למוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ובלבד שהמוכר לא יהיה זכאי לפיצוי כפול בגין ראש נזק אחד.

22. כללי

22.1. תנאי הסכם זה ממצים ומשקפים את המוסכם בין הצדדים ואת התחייבויות המוכר כלפי הקונה.

22.2. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מ"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.

חתימות בר"ת:



- 22.3. כל ויתור, ארכה, תוספת או שינוי של כל תנאי מתנאי ההסכם לרבות כריתת איזה הסכם חדש או אחר, לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- 22.4. שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת תוך הוגנות מרבית ובלבד כי זכותו של הרוכש להתגונן מפני דרישה ו/או תביעה לא תפגע מהותית עקב האיחור כאמור.
- 22.5. כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומיו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.
- 22.6. התחייבויות יחידה הקונה בהסכם הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית. כל אחד מיחידה הקונה ערב כלפי המוכר עבור הצד השני לקיום ההסכם. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידה הקונה תחייב את כל יחידה הקונה כלפי המוכר, למעט לעניין בקשה לביטול ההסכם. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידה הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידה הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין.
- 22.7. אם הקונה הינו פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, תוך 120 יום מחתימתו. לא המציא הקונה למוכר את האישור בתוך מועד זה, יהיה המוכר רשאי לבטל את ההסכם לאלתר.
- 22.8. ספרי החשבונות של המוכר יהיו ראייה לכאורה לאמור בהם.
- 22.9. הודע לקונה ובחתימתו על הסכם זה הוא מאשר כנ"ל כי עורכי הדין ממשרד עמית בן גל ושות', מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא ההסכם והקונה מסכים שעורכי הדין ייצגו את המוכר בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם אף אם יהיו אלה כנגד הקונה. כן הודע לקונה כי הוא רשאי להיות מיוצג בהסכם זה על ידי עורך דין מטעמו.
- 22.10. הודע לקונה שהחברה תחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה אחת כ"דירה לדוגמא" אשר תשמש לצרכי תצוגה מול רוכשים פוטנציאליים ו/או צרכי המוכר בקשר עם הפרויקט. הקונה מתחייב בזאת, לא להתנגד ולא להפריע, בכל צורה שהיא, להפעלתה של "הדירה לדוגמא" והשימוש במוכר בה, ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בדירה ולא תימנע ו/או תפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בדירה.
- 22.11. הודע לקונה כי המוכר ו/או החברה יפעלו בשטח הפרויקט להמשך שיווקו באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב. החברה רשאית להציב שילוט על הקיר החיצוני של הבניין/בלובי הבניין שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט במיקום שאינו בשטחו של הקונה ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הקונה בדירה והצמוד לה. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט כאמור בסעיף זה יחולו על החברה. סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף. בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לקבל החלטה להסיר את השילוט ו/או לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.
- 22.12. הקונה לא יהא זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו מאת המוכר (אם יגיע) מכל סיבה שהיא, כנגד חוב של הקונה כלפי המוכר.
- 22.13. החברה תאפשר לקונה, ככל שהוא מעוניין בכך, לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל אצל הבנק המלווה, או בנוסח המקובל על הצדדים.
- 22.14. כתובות הצדדים הן כנקוב במבוא להסכם, וממועד מסירת החזקה ביחידה תהא כתובת הקונה ביחידה אלא אם כן הודיע הקונה אחרת בכתב.

חתימות בר"ת:



אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ – בראשונים, ערד

22.15. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



המוכר

1. _____
הקונה

2. _____
הקונה

חתימות בר"ת:



חתימת הקונה