בס"ד

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין: **טריסון יזום ובניה בע"מ** ח.פ. 515080901

אשר כתובתה לצורכי חוזה זה הנה:

"פארק סנטר", רח' נחל דולב 19 בית שמש

טל': 03-9700805 פקס': 077-2285857

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ _____ _____ מס' _____
2. _____ _____ _____ מס' _____

שניהם מרח' _____ _____ _____ (אצל _____)

נייד 1: _____, נייד 2: _____, טל': _____

דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "**הקונה**" או "**הקונה**")

מצד שני;

הואיל: והחברה זכתה במכרז ים/2016/ 204 (להלן: "המכרז") לבניית יחידות דיור שייבנו על מתחם 42131 הידועים כגוש 80034 חלקות 18-23 (בשלמות), גוש 80035 חלקות 10-14 (בשלמות) מגרשים 51-57, 44, 48, 49 ו- 650 עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0066951 ברמת בית שמש ד' 2 (להלן: "**המקרקעין**" ו"**התב"ע**" בהתאמה);

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "**רמ"י**" ו-"**משב"ש**" בהתאמה) ייעדו את חלק מן המקרקעין לבניית יחידות דיור כדירות מחיר למשתכן (לצד דירות רגילות) לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן;

והואיל: והחברה הינה החוכרת של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם להסכם תכירה מיום 16.10.2017 שנחתם בין החברה לבין רמ"י (להלן: "**הסכם החכירה**") ובהתאם לחוזה בניה שנחתם בין החברה ובין משב"ש מיום 25.6.2017;

והואיל: והחברה תתכנן ותיבנה פרויקט בשם "**גרין וויו**" במסגרתו ייבנה על המקרקעין בנייני מגורים, שטחי מסחר, חניות, מחסנים, שטחים משותפים

ושטחים נוספים והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י ומשב"ש (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל: ועל פי הוראות הסכם החכירה, תהא החברה זכאית למלוא הזכויות הבלעדיות בדירה כהגדרתה להלן;

והואיל: ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט שעבדה/תשעבד החברה את מלוא זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק, כהגדרתו להלן במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "**המשכנתא**");

והואיל: וברצון החברה לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהחברה את כל זכויותיה בדירה, כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשהיא מושלמת וראויה למגורים, וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, הכול בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. <u>מבוא</u>

1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. נספחים לחוזה זה:

"נספח א'"	-	**מפרט המכר.**
"נספח ב'"	-	**תכניות מכר.**
"נספח ג'"	-	**תמורה/מועדים ותנאי תשלום.**
"נספח ד'"	-	**יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961.**
"נספח ה'"	-	**נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה.**
"נספח ו'"	-	**תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים.**
"נספח ז'"	-	**תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.**
"נספח ח'"	-	**כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי בנוסח הוראות המכרז ורמ"י.**
"נספח ט'"	-	**כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י.**
"נספח י'"	-	**כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה (5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם**

להחלטת רמ"י).

"נספח י"א"	**-**	**נספח זיכויים.**
"נספח י"ב"	**-**	**תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין.**
"נספח י"ג"	**-**	**בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן".**
"נספח י"ד"	**-**	**יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן".**
"נספח ט"ו"	**-**	**יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'.**
"נספח ט"ז"	**-**	**נספח הצמדת חניית נכה.**
"נספח י"ז"	**-**	**נספח עדכון הקונה לפי סעיף 2 א 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ה – 1974.**

1.3. כותרות החוזה ניתנו למטרת נוחות ההתמצאות גרידא ואין לעשות בהן כל שימוש לצרכי פרשנותו.

1.4. מובהר במפורש, כי החוזה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.

1.5. טיוטות חוזה זה ו/או טיוטות נספחיו לא תהינה קבילות כראיות בפני גופים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים, לרבות בוררים ו/או פוסקים, ולא תשמשנה לפרשנות חוזה זה ו/או תניה מתניותיו.

1.6. מניין הזמנים בחוזה זה יהא על פי המניין הגרגוריאני.

1.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבחוזה גופו לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה - תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בתמליל שבמפרט ו/או בתכניות לבין המשורטט ו/או המצויר בהן, תגבר ההוראה שבתמליל; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח.

1.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מובהר במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או חוזה ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין החברה ו/או עובדיה ו/או סוכניה ו/או שליחיה ו/או נציגיה ו/או כל מי מטעמה לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, כיווניה, תומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבניין, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: "המסמכים המוקדמים"), הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, ותכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובת לציינם עפ"י דין ואין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה, בהתאם לדין ו/או הפסיקה.

1.9. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעייה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

2. <u>הגדרות</u>

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

"הבניין"	-	בניין הקיים ו/או שיוקם על המקרקעין במסגרת הפרויקט בו ממוקמת הדירה כהגדרתה להלן.
"המגרש"	-	מגרש _____ על-פי תב"ע _____
"הבנק"	-	בנק הפועלים בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עמו תתקשר החברה, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לקונחי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.
"בנק הקונה"	-	בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירה, ולצורך זה בלבד.
"הדירה" או "הדירה"	-	דירה בת __ חדרים בקומה ____של הבניין והמסומנת במספר (זמני) ____, לרבות חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי החברה ו/או על פי הוראותיה הכל על-פי התכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה. **חניה** מס' (זמני) ____ כמסומן בתוכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה. **מחסן** מס' (זמני) ____ כמסומן בתוכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה. **גינה** כמסומן כמסומן בתוכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה. החנייה, המחסן והגינה יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.
"חברת הניהול"	-	חברה ככל שתמונה על-ידי החברה לצורך מתן שירותי ניהול, אחזקה והפעלה של שטחים משותפים בפרויקט. בבניינים המעורבים יכול ותתמנה חברת ניהול אחת.
"החוזה" או "חוזה זה"	-	חוזה זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.
"הסכם חכירה"	-	כהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשרה החברה עם רמ"י ומכוחה זכאית החברה למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתן.
"חוק המכר"	-	חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
"החוק להבטחת רוכשים"	-	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
"חוק המקרקעין"	-	חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
"מדד"	-	מדד תשומות הבנייה המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל

מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: "המדד"). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"המהנדס" - המהנדס שימונה על ידי החברה ו/או מטעמה בקשר עם הבניין, ובלבד שיהא מהנדס רשום, מורשה ומוסמך בהתאם להוראת כל דין.

"מכתב החרגה הבלתי מותנה" - המכתב שהבנק ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק באותה עת.

"מע"מ" - הודע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעור 17%. מובהר בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בחוזה זה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל (מעלין או מתחתין), אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום.

"המפרט" או "המפרט הטכני" - המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן, ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף כנספח א'.

"המקרקעין" - מתחם 42131 הידוע כגוש 80035 חלקות 10-14 (בשלמות) וגוש 80034 חלקות 18-23 (בשלמות) מגרשים 51-57, 44, 48, 49 ו-650 עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0066951 ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת.

"הבניין המעורב" או "הבניינים המעורבים" - הבניינים שייבנו על המגרשים 54, 55, 56, 57 ו- 650 (חלקות 20, 22, 23 בגוש 80034 וחלקות 13 ו- 14 בגוש 80035) הנם בניינים מעורבים שייעודם הנו הן למגורים והן למסחרי.

"אגף המגורים" - אגף בבניין הכולל את יחידות המגורים על הצמדותיהם ועל הרכוש המשותף שיוגדר להם.

"אגף המסחרי" - אגף בבניין הכולל את יחידות המסחר על הצמדותיהם ועל הרכוש המשותף שיוגדר להם.

"האגפים" - אגף המגורים והאגף המסחרי.

"המשכנתא" - כהגדרתה במבוא לחוזה זה.

"ב"כ החברה" - כל עורך דין ממשרד אייכנשטיין ושות' משרד עורכי דין ממגדלי "בסר 3" רחוב כנרת 5 בני ברק 5126237, טל': 03-5051051; פקס' 02-9999647; וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

"העירייה" או "הרשות המקומית" - עיריית בית שמש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש, הכול לפי ההקשר והעניין.

"הפרויקט" - כהגדרתו במבוא לחוזה זה.

"צמוד" או "הפרשי הצמדה" - הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי, ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.

"הקבלן" - א. ש. וקנין מהנדסים בע"מ ו/או קבלן אחר שייבחר על-ידי החברה, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניין.

"ריבית הפיגורים"	-	ריבית בשיעור הנגבה על ידי בנק הפועלים בע"מ במקרה של חריגה מהמסגרת בחשבון או בכל שיעור אחר כפי שייקבע בהוראות חוק המכר ככל שייקבע.
"מחיר למשתכן"	-	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.
"משפר דיור"	-	כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר, 2440 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"משב"ש"	-	משרד הבינוי והשיכון.
"רמ"י"	-	רשות מקרקעי ישראל.
"תושב ישראל"	-	כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3 א' לפקודה האמורה.
"התקנון המצוי"	-	התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.
"התשריטים" או "התכניות"	-	כל התשריטים ,התכניות והתרשימים המצורפים כנספח ב', וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל.
"היתר עסקא"	-	היתר עסקא הנהוג בבנק הפועלים בע"מ.

3. <u>הצהרות הקונה</u>

3.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת אחרת במסגרת מחיר למשתכן.

3.2. ככל שהקונה הינו "משפר דיור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת") מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת, עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת "טופס 4" לבניין, וככל בהתאם להוראות המכרז.

3.3. הקונה מתחייב, כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

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

3.5. הקונה מצהיר ומאשר, כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.

3.6. החברה מודיעה בזאת לקונה, כי בידו האפשרות, לבקר, לבחון ,לראות ולבדוק כקונה סביר בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין, את הבניין ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי ,התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם, וכן לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות הוראות ומסמכי המכרז, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, התוכניות והמפרט הטכני וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים וכן את תכניות הרשויות לגבי המקרקעין וסביבתם.

3.7. הודע לקונה שייעוד המגרשים 54, 55, 56, 57 ו- 650 (חלקות 20, 22, 23 בגוש 80034 וחלקות 13 ו- 14 בגוש 80035) הנם בניינים מעורבים כהגדרתם בחוזה זה.

3.8. הובא לידיעתו של הקונה שבחלק מן המגרשים תירשם זיקת הנאה לטובת מגרשים סמוכים לצורך מעבר וכיו"ב.

3.9. הודע לקונה כי בשלב ראשוני רשאית הנציגות – אך אינה חייבת - למנות חברת ניהול לנהל את הבניינים המעורבים – כולם יחד או כל אחד לחוד – ו/או למנות חברת ניהול נפרדת לכל אגף בנפרד וזאת על מנת שגורם מקצועי ומיומן ינהל את מערכת היחסים בין בעלי היחידות

בתוך כל אגף ובין האגפים השונים לבין עצמם. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול תהיה כמקובל בשוק ולפרק זמן שלא יארך מעבר ל-24 חודשים.

3.10. הודע לקונה, כי חל עליו איסור מוחלט לעשות כל מעשה ו/או מחדל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצוען ו/או השלמתן של עבודות הבנייה במקרקעין ו/או בבניין ו/או באיזה מהיחידות בבניין ו/או בכל חלק מהם וכן הודע לקונה, כי חל עליו איסור לנקוט בכל מעשה אשר יפגע ו/או יעכב את קידום הליכי התכנון הבנייה והרישום על המקרקעין בכפוף לכך שזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו.

3.11. הודע לקונה שהחברה מבצעת את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי המשרד ו/או מי מטעמו.

3.12. הודע לקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור ,שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מדרגות, מספר קומות, מספר הדירות, סידורן, מספר החניות ומיקומן, מספר המחסנים גודלם ומיקומם, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, שבילים ,מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במגרש ו/או במקרקעין ו/או בבניין עשוי להשתנות. הודע לקונה שהתכנון הסופי של הבניין וסביבתו כאמור, נתון להחלטתו הסופית של החברה ולשיקול דעתה וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, והקונה נותן לכל אלה את הסכמתו מראש, ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויותיו בדירה על פי החוזה. הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל, אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל.

3.13. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי לפי חוזה זה, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.

3.14. הודע לקונה כי החברה שעבדה, ו/או בכוונתו לשעבד, את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק, בשעבוד קודם וראשון בדרגה ,ללא הגבלה בסכום ,לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לקונים בהתאם לחוק להבטחת רוכשים, וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק ,ככל שיידרש ,מיד עם דרישתו הראשונה של החברה.

3.15. הודע לקונה, כי עליו להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק. הודע לקונה בדבר שעבוד זכויותיו והמחאתם לבנק כאמור, והקונה יחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף כנספח ח', המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. יובהר כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחויב לפנות לבנק המלווה בלבד.

3.16. הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס לחברה, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה ,איכות הבניה וכל הקשור בנ"ל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הבנק על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

3.17. הודע לקונה שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רמ"י, ככל ויינתן, ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין.

3.18. הודע לקונה שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, וזאת לרבות חתימה על הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים אשר נכרת לפני תום 5 (חמש) השנים האמורות. על אף האמור לעיל הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. הודע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3.19. הודע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף לעיל, יחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשב"ש.

4. <u>הצהרות החברה</u>

4.1. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען המושלם של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/ייבנה והדירה יימסר לו והזכויות בו תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

4.2. החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונות בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.

4.3. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הדירה בהתאם לתב"ע, להיתרי הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מובהר בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הדירה בדרך הקבועה בסעיף 17 להלן, ולסעד זה בלבד.

5. <u>הבנייה</u>

5.1. בכפוף ליתר הוראות החוזה ובלי לגרוע מכל הוראה כאמור, החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, מחומרים טובים, בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי כל דין) ובהתאם להוראות כל דין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התב"ע והיתרי הבנייה.

5.2. הקונה לא יהיה רשאי לבצע שינוי ו/או תוספת בדירה ביחס למפרט ו/או לתכניות (להלן: "שינויים ותוספות"), כלשהם לאחר תתימת הסכם זה ולפני מועד מסירת החזקה.

5.3. בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהא זכאי להזדכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט למעט פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן: ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות מים (כיור, אמבטיה ,מקלחת), נקודות מאור, בית תקע, נקודת טלפון. סכום הזיכוי הינו כמפורט בנספח י"א הרצ"ב להסכם זה .

5.4. מבלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מובהר במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת החזקה בדירה.

5.5. הקונה מתחייב, כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור להלן, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר תבנייה במקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ולא יכניס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ושיתואמו מראש עם החברה לצורך בירורים והבהרות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן והכל בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.

5.6. כמו כן, עד למועד מסירת החזקה בדירה כאמור להלן, הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין בהרשאת החברה ו/או מטעמה, לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין.

5.7. מובהר בזה כי החברה תהא רשאית בכל שלב, לפי שיקול דעתה הבלעדי ועפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ו/או עפ"י כל דין ו/או תקנה אחרים, לבקש הקלות בניה, לבצע וליזום שינויים ו/או תוספות בהתאם לתב"ע, בתוכניות הבניין, לרבות הוספת דירות, שינוי תוכנית הדירות ,שנויים פנימיים בבניין, הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו, וכן גריעת חלקים מהמקרקעין על פי שיקול דעתה הבלעדי, לכל מטרה שתמצא לנכון ו/או בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיורו לה הרשויות המוסמכות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החכרתם, וזאת הן לצרכי ציבור והן לכל צורך אחר כפי שתחליט החברה, והכל בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה לעומת המפורט בחוזה זה. הודע לקונה שעובר לחתימה על הסכם זה החברה פעלה במסגרת "שבס" ו"כחלון" להגדיל את כמות היחידות ואת הגדלת שטחי הבניית (שטחים עיקריים ושטחי שירות).

5.8. עוד מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית לבצע שינויים שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת וזאת אף אם יהיו בניגוד למפרט ולתכניות המצורפים לחוזה זה. הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל, אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.9. מובהר בזה, כי כל תוספת אחוזי בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שיינתנו לגבי המקרקעין ו/או הבניין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים לחברה בלבד, ולקונה לא תהיינה כל זכויות בהם. החברה תהיה רשאית להשתמש בזכויותיה כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, הובהר לקונה, כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שייחתמו כל חוזי מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין החברה לקונים.

5.10. החברה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט או בתכניות או בתב"ע, חדר שנאים (טרנספורמציה) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, בהתאם לדרישתן. יצוין, כי במידה ומיקומו של אחד המתקנים האלו ישתנה, החברה תיידע את הקונה על כך בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לקונה על פי כל דין.

5.11. החברה רשאית, עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ו/או דרך הבניין ו/או דרך הדירה ו/או החניות (לרבות אלה שיוצמדו לדירה, ככל שיוצמדו) בעצמה או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, תעלות ו/או צינורות מים או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, סולר, בנזין, ביוב, ניקוז, צנרת חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה), כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלוויזיה ותקשורת וכן כל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים האמורים משרתים את הדירה, בין אם הם משמשים ו/או מחברים ו/או מקשרים דירות אחרות בבניין ו/או בבניינים אחרים ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי, ובמקרים אלה – על הקונה לאפשר לחברה ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל, לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם, להיכנס לדירה (על כל הצמוד לה) על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לכל אחד מהצרכים האמורים, ובלבד שלאחר מסירת החזקה, יהא על החברה לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה.

5.12. החברה תהא רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים שבפרויקט, כל זאת תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה עקב סגירה או הפסקה כאמור.

5.13. מובהר, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה - שלא מסיבות המפורטות להלן - או שהיתר הבנייה שניתן יהיו בו שינויים מהותיים הרי שתהיה לקונה הזכות לבטל את החוזה ללא סנקציה ובהשבת כספו בערכו הריאלי. על-אף האמור, במקרה בו לא ניתן היתר הבנייה בעקבות התנגדויות, עררים ו/או נושאים שאינם בשליטת החברה מניין ה-6 חודשים הנ"ל יחל עם סיום העיכובים הנ"ל.

6. <u>אחריות</u>

6.1. אחריות החברה לפגמים תהיה על פי הוראות חוק מכר (דירות).

6.2. החברה מתחייבת לתקן על חשבונה אי-התאמות כמשמען בחוק המכר (דירות) (להלן: "אי התאמות"), למעט סטיות קבילות כמפורט לעיל, אשר יתגלו, אם יתגלו, במשך תקופות הבדק. התחייבות זאת של החברה מותנית בקיומם של התנאים המצטברים כדלקמן:

6.2.1. לגבי אי התאמות שניתן היה לגלות בבדיקה סבירה בתאריך המסירה, בתנאי כי הקונה יודיע אודותיהן בכתב לחברה בתוך שנה מתאריך המסירה. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה בתאריך המסירה, הקונה מחויב להודיע בכתב לחברה בתוך זמן סביר מהיום בו גילה את אי ההתאמות כאמור. .

6.2.2. אי ההתאמות אינן כאלו אשר החברה פטורה מתיקונן או הקונה מנוע מלדרוש תיקונן לפי הוראות חוזה זה, ו/או על פי כל דין.

6.2.3. אי ההתאמות לא נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל בלתי סבירים ו או ע"י שינויים ותוספות שנעשו ע"י הקונה ו/או מי מטעמו ובפרט בניגוד להנחיות ואזהרות החברה כמפורט לעיל. יובהר, כי

בהתאם להוראות סעיף 4 (א) (2) לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, החובה להוכיח כי אי ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה חלה על החברה.

6.2.4. החברה תהיה משוחררת מהתחייבותה לפי סעיף זה לגבי כל אי התאמה שלגביה לא יתקיים איזה מהתנאים הנ"ל.

6.3. במידה ובמהלך תקופת האחריות יוכיח הקונה כי אי התאמות נוספות שהתגלו בממכר נובעות מתכנון, מעבודה או מחומרים גרועים, וכן כי בנסיבות העניין ואף בהתחשב בחלוף השנים, אין אי ההתאמות בגדר תופעה סבירה ו/או בגדר בלאי סביר, כי אז תתקן החברה את אי ההתאמות, וההוראות שלעיל ושלהלן יחולו בשינויים המחויבים לפי העניין.

6.4. הקונה מתחייב לאחר מסירת הדירה לאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה להיכנס לדירה בכל זמן סביר שיקבע על ידי החברה בתיאום מראש עם הקונה לשם בדיקת הדירה ו/או לשם ביצוע התיקונים.

6.5. כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר בצוע התיקונים, ולמטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפצים, מתקנים ו/או גורמים אחרים, וזאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים.

6.6. האמור לעיל יחול גם ככל הנדרש לשם ביצוע תיקונים בממכרים אחרים ו/או ברכוש המשותף וזאת אף לאחר רישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

6.7. ביצוע תיקונים:

6.7.1. החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה במהלך תקופת הבדק ו/או עם סיומה, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת, והכל תוך זמן סביר.

6.7.2. באם אי ההתאמה תחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את אי ההתאמה בהקדם האפשרי ובהתאם לאופי אי ההתאמה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות קוגנטיות בחוק המכר (דירות).

6.7.3. היה ולפי שיקול דעת החברה אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר אזי תהיה החברה פטורה מבצוע התיקון, ובמקום התיקון, תהא היא חייבת לפצות את הקונה על הנזק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם. יצוין, כי במקרה שחזרה והתגלתה אי-התאמה או אי-התאמה יסודית לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בעניין או אם מדובר בתיקון דחוף שהחברה לא ביצעה בתוך זמן סביר, רשאי הקונה לבצע את התיקון באופן עצמאי והחברה תישא בהוצאות התיקון.

6.7.4. החברה מתחייבת להשיב המצב לקדמותו בסיום התיקון, היה וייגרם לדירה נזק הנובע מביצוע התיקונים, תפצה החברה את הקונה בגין הנזק הישיר בלבד או תתקן את הטעון תיקון, ובלבד שהנזק נגרם כתוצאה מביצוע התיקון.

6.8. אם תמסור החברה לקונה כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי ספק של סחורות ו/או מוצרים ו/או תומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים על ידי החברה מספקים, ובתעודת האחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בדבר הסחורות ו/או המוצרים ו/או החומרים ו/או האביזרים שסופקו ו/או הותקנו בממכר על ידי אותו ספק, יהיה הספק כאמור, האחראי לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודת האחריות. אין במתן תעודת האחריות כדי לגרוע מאחריות החברה, ככל שחלה עפ"י דין. הקונה מתחייב לפנות בתחילה לספק ע"פ תעודת האחריות ורק במקרה שלא ניתן מענה ראוי יפנה הקונה לחברה/לקבלן.

6.9. ביצוע התיקונים דלעיל והאחריות להם תהא נתונה בידי הקבלן או בידי בעל מקצוע אחר שיקבע ע"י החברה לפי שיקול דעתה.

6.10. ההוראות שלעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

6.10.1. תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף למי מהקונים בפרויקט.

6.10.2. אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות בבניין ביחד או על ידי נציגות חוקית של הבניין אליה יצורף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור.

7. <u>מסירת החזקה</u>

7.1. החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בדירה כשהיא מושלמת, לאחר

שהתקבל "טופס 4" לבניין, ובהתאם למפרט כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה וזאת במועד שיודע לקונה ע"י החברה בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 21 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח "ג"** לחוזה זה ובכל מקרה בתיאום מראש (להלן: "**תאריך המסירה**") בכפוף לאמור בנספח "ג". החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה **בכפוף לקבלת הסכמת הקונה לכך בכתב ומראש**, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

7.2. הודע לקונה, כי ככל שיוחלט על מועד מסירה מדורג, החברה תודיע במועד ההתקשרות מהו המועד למסירת כל דירה.

7.3. מובהר כי בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ושעבודים ו/או משכנתאות שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משב"ש ו/או רמ"י כאמור בחוזה זה תימסר החזקה בדירה לקונה כשהיא נקייה מכל משכנתה ו/או זכות צד ג' אחרת.

7.4. דחיה מוצדקת:

7.4.1. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, 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 בנספח ג'. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות הנמויות 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. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על ארבעה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ארבעת החודשים יחל לאחר התקופה המנויה לעיל), 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. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.4.2. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על שישה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את 60 הימים המנויים להלן, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל בהשבה את כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.4.3. מבלי לגרוע ובנוסף לכל האמור לעיל מובהר בזה, כי איחור של עד 60 יום במסירת הדירה ע"י החברה, מכל סיבה שהיא, יהווה אף הוא "דחיה מוצדקת" ולא יחשב כהפרת חוזה ע"י החברה ולא יקנה לקונה כל זכות לסעד כלשהו ו/או לפיצויים. במקרה של איחור במסירה מעבר ל- 60 יום כאמור, יחשב האיחור כדחייה בלתי מוצדקת החל מהיום הראשון של האיחור כאמור, והקונה יהא זכאי לתשלום פיצוי כמפורט להלן.

7.4.4. ככל שהרוכש לא ייעתר לתיאום מועד מסירה בהתראה סבירה אזי יראו את מועד המסירה שנקבע ע"י החברה כמועד המסירה.

7.4.5. היה ודחיה מוצדקת תעלה על 6 (ששה) חודשים (כולל 60 הימים המנויים לעיל) מעבר למועדים עפ"י חוזה זה, יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל בחזרה את מלוא הכספים ששילם לחברה על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. מלבד החחזר כאמור לא יהיה הקונה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף. מודגש, כי הקונה לא יהיה זכאי לאמור לעיל בכל מקרה שהדחיה המוצדקת נובעת ממעשה או מחדל של הקונה ובגדר כך גם לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו מהחברה בגין הדחיה במסירה. בהקשר זה, מודגש כי ככל שהקונה יתעכב בביצוע הבחירות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט, יהיה הקבלן רשאי לבצע את הבחירות כאמור, בהתאם לשיקול דעתו, עבור הקונה.

7.4.6. במקרה שתאריך המסירה יידחה באופן שאינו בגדר דחיה מוצדקת, יהיה הקונה זכאי לפיצוי מהחברה, לגבי התקופה שמעבר לתקופת הדחיה המוצדקת, וזאת בסכום אשר נקבע כמכפלת הערכת הסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ב-1.5 וזאת במהלך שמונת החודשים הראשונים, ואילו בתום שמונת החודשים כאמור יקטן הפיצוי באופן יחסי כך שדמי השכירות כאמור יוכפלו ב-1.25. האמור יחול לתקופה של עד שנה ולאחר מכן יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל בחזרה את מלוא הכספים ששילם לחברה ע"ח מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. לחילופין, יוכל הקונה לבחור בהמשך הפיצוי האמור בסעיף זה, ולבד מכך לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף.

7.4.7. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7 לחוק המכר (דירות).

7.4.8. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.4.9. השלמת הפיתוח הציבורי על-פי תכנית פיתוח מאושרת, אינם בשליטת החברה. אשר על כן, כל איחור ככל שיהיה במסירת הדירה ו/או בקבלת אישורים לאכלוסו, עקב אי השלמת הפיתוח הציבורי כאמור, ובלבד אם יוכח כי איחור זה נבע ממעשי ו/או מחדלי החברה, אזי לא יחשב האיחור להפרת חוזה זה ע"י החברה ויחשבו כ"דחיה מוצדקת" כהגדרתה לעיל.

7.5. יובהר כי בשנה שהינה שנת שמיטה על פי מסורת ישראל, אין מתירים ביהדות את עיבוד הקרקע, לרבות הכנת אדמת גן, מלאכת זריעה ושתילה וכיוצא בזה, למעט עבודות שמטרתן שמירת הקיים בלבד. כמו כן, ישנן מלאכות אשר ביצוען על פי המסורת נאסר עוד במהלך השנה שלפני שנת השמיטה. לאור האמור, כלל עבודות הגינון אשר מתבצעות, ככל שמתבצעות ע"י החברה ו/או מי מטעמה בפרויקט ואשר ביצוען אסור בשנת שמיטה ו/או עבודות אשר ביצוען נאסר בפרק הזמן שלפני שנת השמיטה, לא יבוצעו במהלכה של התקופה בה נאסר ביצוען. עבודות אלה יבוצעו ע"י החברה בתוך פרק זמן של כחצי שנה לאחר סיום שנת השמיטה, או עד חצי שנה ממועד מסירת הדירה לפי המאוחר. הדירה תחשב כמושלמת וכראויה למסירה גם אם הפרויקט יבנה בהדרגה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה, ואף אם לא יבנה/ו בניין/ים נוסף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו תהא הדירה) והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

7.6. קבלת החזקה בדירה

7.6.1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה.

7.6.2. בעת מסירת החזקה לקונה יערך בין נציג החברה ו/או מי מטעמה והקונה פרטיכל בכתב, שיחתם על ידי הקונה ו/או מי מטעמו ונציג החברה ו/או מי מטעמה, ובו יפורט מצב הדירה, חליקויים והפגמים, אם יהיו, ואי ההתאמות בין המפרט לבין הדירה, אם יהיו (להלן: "הפרטיכל"). למען הסר ספק יובהר, כי הקונה רשאי לצרף מי מטעמו להליך המסירה. החברה תדאג לתקן את המצוין בפרטיכל ואשר יוסכם על ידה כליקוי/פגם בתוך זמן סביר.

7.6.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר, כי הקונה יוכל לבדוק את הדירה והתאמתה למוסכם לפני רישום הפרטיכל ומסירת החזקה, וכי לבקשתו של הקונה ירשמו בפרטיכל כל הערותיו וסייגיו של הקונה אף אם נציג החברה לא מכיר בהם כליקויים ו/או פגמים.

7.6.4. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה תהווה ראיה כי הדירה נמסרה לקונה.

7.6.5. תאמור בסעיף לא יחול על פגמים ואי-התאמות שאדם סביר אינו יכול לגלות בבדיקה סבירה בעת המסירה.

7.6.6. הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי-ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרטיכל לא ימנע מהקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בדירה ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי-התאמה שלא ניתן להתנות עליה על-פי החוק.

7.6.7. בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה כאילו קיבל את החזקה בדירה ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הדירה וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה. על אף האמור, ככל והקונה יודיע לחברה תוך 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה כי אין ביכולתו להגיע לקבל חזקה, או במקרים דחופים וחריגים בשל אירוע בלתי צפוי שהתרחש בסמוך לפני מועד המסירה, תקבע החברה בתיאום עם הקונה מועד מסירה נוסף.

7.6.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברה, מיד לפי דרישתה, את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות הטיפול, וביטוח הדירה, עיכוב הכספים בבנק המלווה ותשלום המסים השוטפים בגינו, ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל התחובות המוטלים על הקונה בעניין הוצאות אחזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחיה במועד המסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה. ככל שהחברה תגבה מהקונה דמי שמירה תהיה החברה אחראית על הדירה כשומרת שכר.

7.6.9. למניעת ספק, מוצהר במפורש, כי החברה לא תהיה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה לאחר תאריך המסירה, למעט אם נגרם ברשלנותה, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר חינם" לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

7.6.10. החברה לא תהיה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה ככל שהנזק ו/או הקלקול נגרם כתוצאה משינויים ו/או שיפוצים שערך הקונה בדירה.

7.6.11. במעמד המסירה תינתנה לקונה הנחיות ו/או אזהרות, בכתב כפי שיידרש עפ"י שיקול דעת החברה בנסיבות העניין, באשר לתכונות מיוחדות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות ולפעול באופן קפדני בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בדירה ו/או שיגרמו לסביבתו ואשר ניתן היה למנעם ע"י מילוי ההנחיות ו/או האזהרות שנמסרו בידיו, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם.

7.6.12. כל האמור בסעיף זה יחול בכפוף לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

7.7. מסירת הרכוש המשותף

7.7.1. החברה זכאית לקבוע, כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה לקונה או לכל קונה (אחד או יותר) אחר של חלק בבניין או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף"). הקונה רשאי לפעול בתיאום עם יתר הקונים למינוי נציג לקבלת הרכוש המשותף, וזאת עד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט. ככל ולא תתקבל הודעה כאמור, תהיה ההחלטה לשיקול דעתה של החברה.

7.7.2. קבעה החברה את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל הקונה גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

7.7.3. קבעה החברה קונה אחר (אחד או יותר) של חלק בבניין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי כי אותו מיועד לקבלת הרכוש

המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

7.7.4. הוראות הסעיף לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

7.7.5. ככל שחלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, לרבות לפני מועד מסירת הדירה לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים, בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הדירה. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בממכר לידי הקונה.

7.7.6. העקרונות הקבועים בסעיף זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו תהא הדירה, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הקונה (או דייר אחר בבניין או בבניינים אחרים במגרש) אשר ייקבע כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.

7.7.7. מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יתוחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.

7.7.8. כל האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים יחול בכפוף לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

7.8. אחזקת הדירה והפרויקט

7.8.1. לאחר קבלת החזקה בדירה וטרם רישום הבית המשותף ורישום הזכויות על שמו, מתחייב הקונה שלא לבצע, לא בעצמו ולא באמצעות אחרים כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין ובכלל זה בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה ו/או בחזית הפונה לשטחים הציבוריים בתוך הפרויקט וכן לא לבצע כל שינוי ברכוש המשותף ו/או באיזה מחלקי הפרויקט. הודע לקונה, בעת החתימה על חוזה זה, כי שינוי כנ"ל עלול לעכב ואף למנוע את רישום הבית כבית משותף ואת רישום החכירה בדירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין.

7.8.2. הקונה מתחייב שלא לבצע שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינוי במעקה, שינויים בחלונות, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא לרבות שלטי הצהרה על צניעות, פרסום וכד', **התקנת מזגן אוויר שלא במקום שהוגדר בתשריט המכר ובהיתר הבנייה**, התקנת גגונים, צלונים, פרגולות, התלפת אלומיניום, החלפת ו/או שינוי גוון בשמשות ו/או כל שינוי אחר, שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הפרויקט ו/או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הפרויקט ו/או במראהו, וזאת למעט במקרה שניתן היתר כדין לבניה האמורה, וכי הבניה בוצעה לאחר רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ע"ש הקונה.

7.8.3. הקונה מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר לדירה או החזקתה או השימוש בה, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו בדירה או בקשר אליה כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לחברה או לדיירי הבניין ו/או למבקריו, ובכלל זה מתחייב הקונה שלא לגרום לרעש חזק, לריחות, זיהומים, עשן ולזעזועים העלולים להפריע לשכנים, והקונה אחראי לכל התוצאות של הפרת התחייבותו זו.

8. <u>התמורה</u>

8.1. תמורת הדירה והמפורט להלן, מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה בהתאם לתשלומים, למועדים ולתנאים, כמפורט בנספח ג' (להלן: "התמורה").

8.2. מחיר הדירה הנו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ג' והתוספת הנובעת מההצמדה תתווסף למחיר הדירה ותהיה חלק ממנו.

8.3. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, הודע לקונה שהחברה שעבדה והמחתה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה לחברה על פי חוזה זה אך ורק לחשבון הליווי, ואך ורק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על ידי החברה והקונה מתחייב לפעול בהתאם. כן מתחייב הקונה לפעול כמפורט בכתב ההתחייבות לבנק המצ"ב כנספח ה', והכול כאמור בנספח התשלומים, חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצדו לפעול כאמור.

8.4. הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו/ימסרו לו את פרטיו כמו שם פרטי ומשפחה וכן מספר תעודת הזהות (בהתאם לנתונים המצוינים בחוזה זה) וכן את הסכום לתשלום.

8.5. הודע לקונה ששוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם חבנק המלווה, זיכוי חשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. במקרה של ביטול החוזה עם הקונה, ישיב הקונה לחברה את כל שוברי התשלום שהונפקו ונמסרו לו בקשר עם הדירה וטרם שולמו. כמו כן ,חקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו, מכל סיבה שהיא.

8.6. הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את חבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבות הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור להלן ; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

8.7. כל תשלום מן התשלומים שעל הקונה לשלם לחברה על פי חוזה זה ישולם בשקלים חדשים בלבד ויישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בנספח התשלומים (נספח ג').

8.8. מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים הינו כולל מס ערך מוסף, בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם זה .היה וישתנה שיעור מס הערך המוסף, ישלם הקונה לחברה במעמד ביצוע כל תשלום שעליו לשלם, את מס הערך המוסף החל בגינו, בהתאם לשיעורו כחוק ביום ביצוע כל תשלום בפועל, כנגד חשבונית מס כדין.

8.9. בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם לחוזה זה או חדין, ישולם אותו תשלום בתוך שבעה (7) ימים ממועד דרישת החברה.

8.10. החברה לא תהא חייבת לקבל תשלום כלשהו מתוך התמורה לפני המועד הנקוב לתשלומו, אלא אם ימסור הקונה לחברה הודעה בכתב לפחות שלושה (3) ימי עסקים מראש, וכן בתנאי שסך התשלום שיוקדם כאמור יהיה 10% מהתמורה או סך של 100,000 ₪ הגבוה מביניהם. בכל מקרה, מובהר כי החברה לא תידרש להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וזאת אף אם הוסכם מכל סיבה שהיא, כי הקונה יקדים את ביצוע תשלום התמורה.

8.11. כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אך ורק קבלותיה הרשמיות של החברה ו/או אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הליווי כמוגדר בנספח ג' להלן.

8.12. תנאי התשלום בחוזה זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שהפרתם תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

8.13. מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום הארבעה עשר (14) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור המקסימאלי המותר עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961 בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית. כמו"כ אם החברה תידרש לשלם לקונה והחברה תפגר בתשלום זה הרי שיהיה עליה לשלם לקונה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום הארבעה עשר (14) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור המקסימאלי המותר עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961 בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית. יובהר, כי ככל ותשולם ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל תנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהחברה נתנה לקונה ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

8.14. חוזה זה כפוף לתנאי היתר עסקא כהגדרתו בחוזה זה.

9. <u>מסים, היטלים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים</u>

9.1. מס הרכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה על פי שיעורו בחוק, ישולם באחריות הקונה ועל חשבונו ישירות לאוצר המדינה, במועד הקבוע לכך בחוק. הקונה יעדכן את החברה באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

9.2. ככל שתיערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עורך הדין של החברה, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל, הודע לקונה כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועורך הדין של החברה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך אלא במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או כלפי עוה"ד של החברה ככל שרשויות המס יכללו בשווי הדירה לצרכי שומה עצמית במס רכישה, גם את ההוצאות המשפטיות שנדרש הקונה לשלם על-פי חוזה זה.

9.3. הקונה מתחייב להמציא לחברה עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו וכתנאי לה, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה המופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

9.4. מס שבח ו/או מס הכנסה, לפי העניין, בגין העסקה נשוא החוזה יחולו אך ורק על החברה.

9.5. כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, וכן תשלומים לוועד הבית וכל תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא בגין הוצאות אחזקת הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המסים") החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה, יחולו על החברה, וכל המסים שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך ו/או בשל בקשת הקונה לקבלת היתר בנייה בקשר עם השינויים והתוספות - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי. על אף האמור לעיל, מובהר במפורש כי החברה תישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת הדירה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך - אך למעט תשלום היטל השבחה הנובע מתכנית אותה יזמה החברה - יישא הקונה.

9.6. להסרת ספק מובהר כי היטל ההשבחה שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על החברה.

9.7. למען הסר ספק ,במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרטיכל המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין, יחולו על הקונה המסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

9.8. הודע לקונה שהתמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי החברה בהתחשב בהיטלים, אגרות, מסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות כל עבודות הפיתוח, וכן על מכירת הדירה ורכישת הזכויות בו על ידי הקונה, כפי שהינם בתוקף ביום חתימת חוזה זה, לפיכך, אם לאחר חתימת חוזה זה, יוטלו על מוכרי דירות היטל, אגרה, מס, ארנונה או תשלומי חובה אחרים, חדשים ו/או נוספים ו/או מוגדלים, על ידי כל רשות ממשלתית, עירונית או רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה הקיימים (הכל, למעט חיובי מס הכנסה ו/או מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש שיחולו בכל מקרה על החברה), אזי תישא החברה במיסים ו/או בהיטלים כאמור, והקונה יישא במיסים ו/או בהיטלים אשר יושתו על הדירה או בקשר עם רכישתה, ככל שיושתו.

9.9. להסרת ספק מובהר כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על החברה.

9.10. כהשתתפות בהוצאות המשפטיות מתחייב הקונה לשלם במעמד חתימת חוזה זה, בנוסף למחיר הדירה, השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,803 ש"ח (חמשת אלפים שמונה מאות ושלושה שקלים חדשים), שהם 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הדירה – לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הדירה,

בהמחאה שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין.

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

9.12. בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים והתוצאות החלים עליו על פי חוזה זה ו/או בגינו לרשות המתאימה במועדם, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, בכפוף למתן התראה בכתב מראש כי בכוונתה לעשות כן, לשלם תשלומים והוצאות החלים על הקונה כאמור, וזאת במידה שהחברה תהא סבורה כי עיכוב בביצוע תשלומם על ידי הקונה מכל סיבה שהיא, עלול לגרום לחברה עיכוב בביצוע התחייבויותיה.

9.13. ככל שלקונה טענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי החברה ככל וביצעה החברה את התשלום האמור. בכפוף לאמור לעיל, במידה והחברה שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה כשהוא צמוד ונושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי החברה ועד למועד השבתו בפועל לחברה.

10. <u>זכויות במקרקעין</u>

10.1. מובהר בין הצדדים כי פרט לדירה עצמה, להצמדותיה ולחלק היחסי בחדר המדרגות, המעליות, חדר האשפה ויתר המתקנים המשמשים בפועל את כל דיירי הפרויקט יהיו כל יתר השטחים בפרויקט שייכים לחברה בלבד והיא תהיה רשאית למוכרם ו/או להצמידם לדירה או דירות כלשהן בפרויקט ו/או לנהוג בהם לפי שיקול דעתה הבלעדי. בכל מקרה יובהר, כי היזם לא ישאיר ברשותו כל חלק מהרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות) והכל יוצמד ו/או יועבר לידי הרוכשים.

10.2. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, החברה הוציאה חלקים מהרכוש המשותף לרבות גג וכל גג/ות שייבנה בעתיד מעל לגג, שטחי חצר, שטחי חנית, שטחי מחסנים וכן מעברים ורחבות מרוצפות וכל שטח ו/או שטחים אחרים המותרים עפ"י דין להיות מוצמדים לדירות מסוימות והצמידה אותם לכל דירה/ות אחרת/ות שבבניין ו/או שבבניינים והכל כמפורט בטבלה ג' 4 המהווה נספח לחוזה. כמו כן תהיה החברה זכאית להוסיף בניה לבניין המתואר בחוזה זה ובנספחיו. כמו כן, יובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה בגין זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שייחתמו כל חוזי מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין החברה לקונים.

10.3. כן תהא זכאית החברה למכור ו/או להעניק לקונה דירה, על השטח שהוצמד לו, כל זכות שהיא לרבות זכויות לתוספות בניה בין זכויות בניה על החלק שהוצמד לדירה מסוימת ובין זכויות בניה עתידיות וכל זכות אחרת, ללא צורך בקבלת הסכמה מצד כל רוכש או צד ג' אחר ובלבד שהמועד לביצוע פעולות אלה יהיה קודם לסיום המכר האובליגטורי (משמע תתימה על הסכמי מכר) של כל הדירות בבניין. יובהר, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מהרכוש המשותף ולא תשאיר ברשותה זכויות בניה בלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות). הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהמקרקעין ו/או מהפרוייקט, לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות, מחסנים, חניות ו/או חלק מהם, לדירה או לדירות בפרויקט כפי שתמצא לנכון, והכל מבלי לפגוע בזכויותיו של הקונה שעל-פי חוזה זה.

10.4. החברה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין זיקת הנאה, במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו והוא הדין גם בקשר למקומות החנייה, באם יהיו כאלה.

10.5. החברה זכאית לרשום תקנון, במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדרת השימוש וחלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבניין לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בניינים.

10.6. החברה זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים מהבניין ולייעד שטחים וחלקים מהבניין לשימושים מסוימים, כגון מעבר, חניה, מחסן, גינה, גג ומתקנים שונים הקשורים בשימושים של דיירי הבניין. כן תהיה זכאית החברה לייעד שטחים מן המקרקעין לשימוש לשבילים, לחניה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, אנרגיה סולרית, ארגזי חשמל, מתקני חשמל, תאי ביוב, מיכלים להספקת גז מרכזי וכיו"ב, גם אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף.

10.7. לקונה לא תהיה כל זכות בזכויות בניה ו/או באחוזי בניה שישנם ו/או שיהיו בעתיד במקרקעין (עד למכירת כלל הדירות בפרויקט ~~ולמסירת כל הדירות בפרוייקט~~), במגרש ובבניין והחברה רשאית לנצלם, בכל עת, בכל דרך שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות העברת זכויות בניה ו/או אחוזי בניה ממגרש למגרש ו/או מבניין לבניין. למען הסר ספק מובהר בזה, כי זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות ו/או אחוזי הבנייה הקיימות

ו/או העתידיות – עד להשלמת המכר האובליגטורי של כלל הדירות בפרויקט - יישארו בבעלותה הבלעדית של החברה ו/או יועברו למי שהחברה תחליט לפי שיקול דעתה הבלעדי.

10.8. הודע לקונה כי החברה עשויה ליזום שינויים תכנוניים והקונה מתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בקשת שינוי של התכניות. בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

10.9. לחברה עומדת הזכות לבנות את הבניין ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא, (לרבות מספר קומות ומספר יחידות), בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד.

10.10. החברה תהיה רשאית בקשר לניצול זכויותיה כמפורט לעיל, להשתמש גם ברכוש המשותף של הבניין, למעט חלקים ברכוש המשותף אותם לא ניתן להצמיד ליחידה/ות, לרבות ניצול השימוש בו לבנייה הנוספת.

10.11. החברה רשאית לנצל זכות מזכויותיה בכלל וכן זכות מזכויות הבניה השמורות לה בחוזה זה ו/או גם על פי היתר הבניה הקיים היום ו/או גם על פי היתרי בניה שיאושרו לחברה בעתיד. הימנעות החברה לנצל זכות מזכויותיה הנ"ל לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב להשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תיחשב כוויתור מצידה על זכות זו, אלא אם רק ויתרה החברה על הזכות במפורש ובכתב. למען הסר ספק מובהר בזה כי כל אחוזי הבניה במקרקעין כפי שהם עכשיו או כפי שיהיו בעתיד – עד להשלמת המכירה האובליגטורית של כלל הדירות בפרויקט - שייכים לחברה בלבד, והחברה תהא רשאית לנצלם לפי שקול דעתה הבלעדי.

10.12. הודע לקונה שכל חלקי הפרויקט ו/או המקרקעין הם רכושה הבלעדי של החברה אשר תהיה רשאית לעשות בהם ו/או להעבירם למי שתרצה ובתנאים כראות עיניה, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה. כן הודע לקונה כי אך ורק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הפרויקט שייקבעו על ידי החברה בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף ואותם חלקים של המקרקעין שעפ"י הדין מהווים רכוש משותף (כגון חדר מדרגות, מעלית וכיו"ב) יהוו את הרכוש המשותף ואילו יתר החלקים של המקרקעין לרבות גג/ות ו/או חניות ו/או מרתפים וכיו"ב הוצמדו לדירה ו/או דירות מסוימות.

10.13. עד למועד מסירת הדירה החברה רשאית גם ללא הסכמת הקונה להעביר דרך המקרקעין או הבניין בעצמה או באמצעות איזה רשות, מוסד אחר, או חברה אחרת, צינורות למים חמים וקרים, צינורות הסקה, ביוב, תאי ביוב, תיעול, מיכלי גז מרכזיים, צינורות לגז, חשמל, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלפון וכן להעמיד עמודים ארגזי חשמל, ולבנות חדרי חשמל וזאת בין היתר אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים לידו. במקרים כאלו על הקונה לאפשר לחברה ו/או לרשויות ו/או לחברות הנ"ל להיכנס אל המקרקעין ואל הבניין ולהוציא אל הפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצרכים הנ"ל. עוד מובהר, כי החברה רשאית להעביר דרך מחסן (אם מוצמד לדירה מחסן) צנרת, צינורות למים חמים וקרים, צינורות הסקת, צנרת ביוב, תיעול, צינורות לגז, גם אם יביא הדבר להקטנת נפח המחסן. ככל ועקב פעולות אלו תידרש גישה לדירה ו/או הצמדותיה וזאת לאחר מסירת החזקה לקונה, על החברה לתאם עם הקונה מראש ובשעות סבירות ביצוע האמור בסעיף זה, בכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה.

10.14. הקונה מתחייב לא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי האמור בסעיפים לעיל ויהא אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף שייגרם לה עקב התנגדות, התערבות, או הפרעה מצדו. בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

10.15. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח שעפ"י חוזה זה על מנת לפעול בשמו של הקונה לצורך שינוי תוכניות, הופעה בפני ועדות התכנון והבניה ככל שיידרש ו/או ליישום כל זכות ו/או כל פעולה אחרת שהחברה זכאית לה עפ"י סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו.

10.16. כל האמור בסעיף זה על סעיפי המשנה שבו, מותנה בכך כי זכויות החברה על פיו ומימושן, לא ישנו את שטח הדירה וטיבה כמפורט בתשריט ובמפרט (נספחים א' וב') ולא יפגעו בזכויותיו של הקונה בדירה ו/או באפשרות להפיק ממנה הנאה ושימוש סביר.

11. <u>הרישום</u>

11.1. החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את התיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצאת הדירה במועד המוקדם ביותר

האפשרי, בכפוף להוראות המכרז.

11.2. החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין בעלות או חכירה מהוונת על הדירה, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "חוזה החכירה"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין.

11.3. ככל והזכות בדירה הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה מיד על-פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם בחוזה זה) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף כנספח "ד".

11.4. הודע לקונה כי הוא קונה את הזכויות בדירה בידיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רק בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל והוא משחרר את החברה מכל אחריות לעיכובים ברישום, אשר עשויים להימשך תקופה ארוכה.

11.5. החברה תגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך שנה ממועד רישום האיחוד והחלוקה של המקרקעין בפנקסי המקרקעין או תוך שנה ממועד מסירת החזקה לקונה, על פי המאוחר.

11.6. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, על פי המאוחר.

11.7. בכל מקרה לא תחול על החברה כל אחריות לכל השחיה בהפקת חוזה החכירה על שם הקונה כתוצאה מעיכוב טכני, משפטי או אחר שיוכח ע"י החברה כי אינם בשליטתה או בשל כל עיכוב הנובע מהקונה ו/או רמ"י.

11.8. הקונה מתחייב לחופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה ובתיאום עם הקונה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום מיד לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך וכן יישא הקונה בכל החוצאות, המסים, האגרות ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך ויהיה חייב להשיב לחברה ולפצותה על כל הנזקים והחוצאות שיגרמו לה עקב זאת.

11.9. החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשם ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה.

11.10. למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו.

11.11. הודע לקונה שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בדירה הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה. כאמור וכמפורט בחוזה זה.

11.12. עד לרישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין תנהל החברה את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונים עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, וכיו"ב.

11.13. החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או חבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות ,חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב) שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים שיוקמו במקרקעין, או עם בניינים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט, או עם חלק מהבניינים לפי שיקול דעתה הבלעדי. החברה ו/או עורך הדין של החברה רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

11.14. מבלי לגרוע מכלליותה של כל הוראה אחרת בחוזה, מובהר בזה בין הצדדים כי איחור ברישום הזכויות בדירה על שם הקונה ו/או רישום הבית המשותף ו/או כל רישום אחר,

לרבות שעבודים וזיקות הנאה, כאמור בחוזה זה, שיארע עקב עיכובים התלויים בקונה ו/או שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצועם נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה ואשר היא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן לא ייחשב כהפרת חוזה זה, ובלבד שהחברה עשתה כל מאמץ סביר למנוע את העיכוב ומניין ימי העיכוב כאמור יתווספו למניין ימי התחייבות החברה לביצוע הרישום.

11.15. לכשתיווצר אפשרות לרישום הבית המשותף (לרבות בית משותף רב אגפי - אם החברה תמצא לנכון לבצע את הרישום באופן זה ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי) ולרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף זה, ומבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה - יהיו התנאים המפורטים להלן תנאים מוקדמים ומצטברים לתוקפה של התחייבות החברה לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין – ואלה התנאים המצטברים:

11.15.1. הקונה המציא לעורך הדין של החברה כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו, ובמועד שיתואם עימו, כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה, המאשרים לרשם המקרקעין להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה, לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום שלושה חודשים לפחות לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

11.15.2. הקונה עשה את כל שיידרש ממנו על ידי החברה ו/או עורך הדין של החברה, לרבות הופעה בכפוף לתיאום מראש עם הקונה, במשרד עורך הדין האמור, משרדי החברה, במשרדי רשויות מס כלשהן, לשכת רישום המקרקעין, וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיידרש על-ידי מי מהם, ולרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שתורה לו החברה ו/או עורך הדין של החברה, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף זה.

11.15.3. הקונה שילם לחברה ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

11.16. לא מילא הקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כח מתאים אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף זה לעיל במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאי האמור גם כעבור 60 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהחברה ו/או מעורך הדין של החברה - תפקע מאליה בכפוף לכל דין ו/או הוראות המכרז התחייבות החברה כלפי הקונה לבצע את הרישומים כאמור בחוזה זה, האחריות לביצוע הרישום ו/או לאי-ביצוע הרישומים במועדם תחול אך ורק על הקונה, ויחולו על הקונה כל ההוצאות והנזקים שיגרמו בקשר לאי-ביצוע הרישומים כאמור ו/או בקשר לעיכוב בביצועם, לחברה ו/או לקוני דירות אחרים, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה ו/או לעורך הדין על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

11.17. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך בשום אופן לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור להלן, לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או עורך הדין של החברה, לפי העניין, ובכפוף להודעה מראש לקונה, הודיע הקונה לחברה תוך פרק זמן סביר מהודעת החברה כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי החברה ככל וביצעה החברה את התשלום האמור. במידה והחברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, בהתאם להוראות סעיף זה, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה ו/או לעורך הדין ו/או למי מטעמם כל סכום כאמור מיד לפי דרישתם הראשונה בתוספת ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי החברה ועד למועד השבתו בפועל לחברה.

11.18. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה.

12. <u>הרכוש המשותף</u>

12.1. הרכוש המשותף בבניין יקבע ע"י החברה ובכל מקרה לא יכלול את זכויות הבנייה הקיימות

ו/או העתידיות ולא את אותם שטחים וחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירות מסוימות בבניין. הודע לקונה כי כל שטח במקרקעין ובבניין שאיננו חלק מהדירה ו/או שלא הוצמד לדירה עפ"י הוראות חוזה זה לא יהיה חלק מהרכוש המשותף ולקונה לא תהיה כל זכות בו, אלא אם כן הוא נקבע ע"י החברה כחלק מהרכוש המשותף בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

12.2. לדירה יוצמד החלק היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בחוק, באופן אשר לפי מיטב שיפוטה והבנתה של החברה לא יפלה בין בעלי הדירות בבניין לבין עצמם, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף. מובהר בזה, כי גגות ו/או מרפסות הבניין, או חלק מהם, מקומות חניה, מרתפים, גינות, מחסנים וחלקים אחרים של הבית המשותף, בנויים ולא בנויים, חלק מקומת קרקע, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים - כפי שהם באים לידי ביטוי בתכניות המצורפות לחסכם - הוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות או ימכרו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

12.3. הודע לקונה, כי גגות ו/או מרפסות הבניין ו/או מקומות החניה ו/או גינות ו/או מחסנים ו/או כל חלק שהוצא מהרכוש המשותף והוצמד כאמור יזכו את בעלי הזכויות בהם לעשות בהם כל שימוש, בכפוף לכל דין, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממנו ומיתר בעלי הזכויות בדירות, וכי הוראה מתאימה בקשר לכך תיכלל בתקנון חבית המשותף שיירשם בעת רישומו של הבית כבית משותף.

12.4. הקונה מתחייב להשתתף בהתאם לחלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין, וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר מדרגות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול, במתקנים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי ובאי הבניין, החל ממועד המסירה של הדירה ואילך והכל כפי שייקבע ע"י נציגות הבית המשותף.

12.5. כל עוד לא נבחרה נציגות הבית המשותף, רשאית החברה, אך לא חייבת, למסור את הרכוש המשותף או כל חלק ממנו, לאחד מהקונים על פי בחירתה, ובלבד שנמסרה לו הדירה שרכש. הקונה מתחייב, כי אם יבחר על פי הודעת החברה, הוא יקבל את החזקה ברכוש המשותף.

12.6. כל עוד לא נמסר הרכוש המשותף, רשאית אך לא חייבת החברה, לטפל ברכוש המשותף ולחייב את הקונה לפי חלקו היחסי בהוצאות הרכוש המשותף. הקונה לא יהיה רשאי לדרוש מהחברה לפעול במקום נציגות הבית המשותף כאמור לעיל. מוסכם, כי החברה תשתתף בהוצאות הקבועות (שאינם בגין צריכה כמו שימוש במים, חשמל וכיו"ב) בגין אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות שטרם נמכרו. יחד עם זאת, החברה רשאית לפטור עצמה מחלק הוצאות הצריכה ככל שהחברה תוכל להוכיח שהיא לא צרכה חלק מההוצאות הללו.

13. <u>תקנון הבית המשותף</u>

13.1. הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") לא יחול על הבית המשותף, ולא יחול על הדירה ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "התקנון המיוחד") המפורט להלן אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט.

13.1.1. איסור לנהל בדירה עסקים האסורים עפ"י דין או שתקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיו"ב ו/או שאינם הולמים את צביונה הדתי של השכונה וכיו"ב ו/או לעשות כל שימוש בדירה העלול למנוע מרוכשים אחרים שימוש והנאה סבירים בשאר הדירות בבית המשותף של בעליהם ו/או המחזיקים בהם ו/או העלול להוות סיכון בטיחותי ו/או מטרד לחברה, לדיירים בבניין ולכל צד שלישי עפ"י כל דין.

13.1.2. איסור להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף ו/או הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

13.1.3. איסור, לבצע כל שינויים בדירה ו/או מחוצה לה, אשר יהא בהם להפריע לרישום הבניין כבית משותף ו/או אשר יהא בהם כדי לפגוע בצורתו החיצונית של הבניין ו/או החזותית, וכן לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתה, לרבות סגירת מרפסות ו/או התקנת מזגנים (פתחים וחלונות), מבלי הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין.

13.1.4. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הזכויות על שמו, לעשות בדירה

שינוי בצנרת ו/או בקונסטרוקציה ו/או כל שינוי אחר אם כתוצאה מפעולה זו עלולים להיפגע יציבותם, שלמותם, או ערכם של דירות בבניין או של הרכוש המשותף, וזאת ללא קבלת הסכמתם מראש ובכתב של בעלי הדירות אשר עלולים להיפגע כאמור.

13.1.5. הוראות לפיהן ייאסר על כל בעלי הדירות בבניין לעשות שימוש בדירותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין.

13.1.6. הוראות לפיהן תיאסר באופן מוחלט מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין.

13.1.7. הוראות אחזקה ו/או הוראות הנוגעות לביצוע שינויים ו/או תיקונים בדירה ו/או בבניין.

13.1.8. הוראות בדבר התקשרות בעלי היחידות בבניין עם חברת הניהול בבניינים המעורבים.

13.1.9. הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף. אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם, ההוראות בנושאים אלה יהיו עפ"י ניסוחם בתקנון המצוי.

13.2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, צובר גז עבור חברת גז (להלן: "צובר הגז"). צובר הגז, שייך לחברת הגז וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לצובר הגז. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת הגז את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל. צובר הגז יוקם בחלק הרכוש המשותף.

13.3. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בחלק הרכוש המשותף בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל (להלן: "חדרי הטרנספורמציה"). חדרי הטרנספורמציה שייכים יהיו לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הטרנספורמציה. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל.

13.4. על הרכוש המשותף יחולו הוראות תקנון הבית המשותף שינוסח ויוכן ע"י החברה כאמור לעיל. מיום פרסום התקנון ע"י הדבקתו בלוח המודעות ו/או בכל מקום אחר בכניסה לבניין ו/או מסירתו לקונה בדירה ו/או רישומו בלשכת רישום המקרקעין, לפי המועד המוקדם יותר, יחייבו הוראות התקנון את הקונה והקונה מתחייב לפעול לפיהן. בכל עת עד לפרסום התקנון ו/או מסירתו לקונה ו/או רישומו כאמור לעיל, יחייבו הוראות חוזה זה את הקונה כאילו היו הוראות התקנון והקונה מתחייב לפעול על פיהן בכל הקשור לבניין ולשימוש ברכוש המשותף.

14. <u>ליווי בנקאי והבטחת כספי הקונה</u>

14.1. הודע לקונה שלצורך מימון בניית הפרויקט, לרבות הבניין והדירה, ע"י החברה, תחתמה ו/או תחתום החברה על הסכם ליווי עם הבנק המלווה, שבמסגרתו הוטל/יוטל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא על המקרקעין והמגרש, לרבות הבניין והדירה, לטובת הבנק המלווה. הודע לקונה שהחברה משעבדת וממחה ו/או רשאית לשעבד ולהמחות, בהמחאה על דרך שעבוד, לטובת הבנק המלווה את המקרקעין וזכויותיה בפרויקט, לרבות את כל זכויותיה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה, בשעבודים קבועים וצפים, ראשונים בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים ו/או בכל תנאי אחר וזאת להבטחת פירעונם של שירותי אשראי ומתן שירותים בנקאיים ע"י הבנק המלווה לחברה. לפיכך הקונה מתחייב לחתום על נספח לחוזה עפ"י דרישת הבנק המלווה, בנוסח המצורף לחוזה זה (נספח ה').

14.2. הודע לקונה, כי בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שתוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.

14.3. כל התשלומים שמשלם הקונה עבור הדירה לרבות המע"מ ישולמו לחשבון הליווי המפורט בנספח ה'. הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, היינו שלא לחשבון הליווי, עלול שלא

לחייב את הבנק המלווה לשום דבר ועניין, לרבות מתן הבטוחה לפי חוק המכר כאמור לעיל וכי הבנק עלול שלא להתחשב בתשלומים אלה כלל.

14.4. החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם לחברה אך ורק באמצעות פנקס השוברים את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לו ממנו על פי חוזה זה אך ורק לזכות חשבון מס' _____ על שם החברה בבנק הפועלים בע"מ סניף _____ (לעיל ולהלן: "חשבון הליווי").

14.5. החברה תמציא לקונה מכתב החרגה מותנה בנוסח שיינתן לו על ידי הבנק המלווה. עם תשלום מלא התמורה על ידי הקונה תמציא החברה לידי הקונה מכתב החרגה בלתי מותנה לקונה מהמשכנתא שנרשמה לטובת הבנק המלווה. העלויות בגין המצאת מכתבי ההחרגה כאמור יחולו על החברה.

14.6. מובהר והודע לקונה שהחברה משכנה, שיעבדה והמחתה או עשויה למשכן ולהמחות לבנק המלווה את מלוא זכויותיה שעל פי חוזה זה והחברה מורה בזאת לקונה בהוראה בלתי חוזרת לשלם אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום (להלן: "שוברי התשלום" או "פנקס שוברי התשלום" או "פנקס השוברים"), אשר יומצא לידי הקונה במעמד חתימת חוזה זה או במועד הנקוב בחוזה זה לביצוע התשלום הראשון, המאוחר מביניהם, את מלוא התמורה שמגיעה לחברה מהקונה על פי חוזה זה ו/או בקשר אליו ללא כל הפחתה וללא כל זכות קיזוז בקשר לחוזה למעט שכר טרחת עורך דין או כל הוצאה אחרת שאינה מוגדרת כחלק מהתמורה בגין הדירה בחוזה.

14.7. מובהר לקונה והודע לצדדים, כי כל תשלום שאינו מועבר לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום שוברי התשלום, לא יחשב על ידי הבנק המלווה כתשלום על חשבון רכישת זכויות בפרויקט.

14.8. בנוסף, הובהר לקונה היטב, כי הנו אחראי בלעדי ויחידי לתשלום מלוא התמורה הנקובה בחוזה זה בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום פנקס השוברים בלבד, וכי אם לא יעשה כן שם את כספו על "קרן הצבי", ובין היתר, מבלי לגרוע מכל זכות של הבנק המלווה, הרי שהבנק המלווה לא יוציא בשום מקרה ערבויות על פי חוק המכר בגין כספים שלא הופקדו כמפורט לעיל.

14.9. הודע לקונה כי עליו לקבל במעמד חתימת החוזה או במועד התשלום הראשון, המאוחר מביניהם, פנקס שוברים מידי החברה, הכולל את הפרטים המפורטים להלן אשר מודפסים ע"ג כל שובר ושובר: שם החברה (המוכר), שם הפרויקט, מספר היחידה הנמכרת, מספר גוש וחלקה של היחידה הנמכרת, מיקומו הגיאוגרפי של הפרויקט, מספר חשבון הפרויקט, מספר הטלפון של הגורם בבנק המלווה עמו יכול הקונה ליצור קשר על מנת לוודא את התאמת מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט לפרטים הנזכרים בשובר או בהסכם.

14.10. הקונה אחראי להשלמת הפרטים בפנקס השוברים (ובכל שובר ושובר) הכוללים את שם הקונים (שמות מלאים + מספרי תעודות זהות) כאשר בכל שובר יצוין סכום התשלום הרלוונטי בהתאם לחוזה הרכישה, כאשר סדר התשלומים זהה לסדר השוברים (השוברים בפנקס השוברים ממוספרים באופן רציף). אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהאמור בפנקס השוברים.

14.11. מבלי לגרוע בשום חובה אחרת שבחוזה, הקונה גם מתחייב להודיע לחברה על ביצוע כל תשלום שבוצע על ידו, סכומו מועדו המדויק וכל הפרטים הרלבנטיים הנוספים הכרוכים בעניין ולהעביר לחברה עותקים המאשרים את ביצוע התשלום.

14.12. הקונה מתחייב בזאת לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונה מכל סיבה שהיא, כאשר הקונה נותן בזאת מראש הסכמתו לכך כי שוברים אלו יושבו על ידי החברה לבנק המלווה. בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע בשום התחייבות אחרת של הקונה, מתחייב בזאת הקונה להשיב לחברה את כל השוברים הבלתי משולמים גם במקרה של ביטול ההסכם ולצורך השבה לבנק המלווה כאמור.

14.13. מובהר, כי השעבוד הכללי הרובץ על המקרקעין, המגרש והבניין לטובת הבנק המלווה יוסרו מהדירה אך ורק לאחר שתושלם בניית הדירה והחזקה תימסר לקונה, הקונה ישלם את מלוא התמורה לחשבון הליווי כהגדרתו בנספח ה' וכל הערבויות הבנקאיות שהונפקו לטובת הקונה הופקדו ע"י הקונה בידי נאמן שהנו עו"ד שאיננו קשור בקשרי עבודה עם החברה (להלן: "**הנאמן להפקדת הערבויות הבנקאיות**") והתמלאו התנאים לפקיעת הערבויות הבנקאיות לפי תנאיהן.

14.14. להבטחת הסכומים שישלם הקונה לחברה ע"ח התמורה, תמציא החברה לקונה, לאחר ביצוע כל תשלום, ערבות בנקאית כנדרש בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, אשר תבטיח את כספי התמורה בהתאם להוראות בחוק. המצאת החברה תהיה באמצעות משלוח הערבות הבנקאית בדואר רשום ע"י הבנק או ע"י החברה.

14.15. החברה תהא רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להחליף, מפעם לפעם, את סוג הבטוחה שתינתן בידי הקונה לכל בטוחה אחרת ובתנאי שזו תעמוד בתנאי ודרישות סעיף 2 (1) או סעיף 2 (2) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974). במקרה כזה מתחייב הקונה להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה החליפית תהיה הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף. בכל מקרה של החלפה כאמור שתהיה על חשבון החברה הרי שהחברה תודיע על כך לקונה.

14.16. נמסרה כבטוחה ערבות – בכל עת לאחר מסירת הדירה לידי הקונה ומילוי הדרישות הנקובות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ו/או לאחר מילוי תנאי הערבות, רשאית החברה לבקש במקום הקונה על סמך יפוי הכח הבלתי חוזר - נספח ד' לחוזה זה - את ביטול הערבות והקונה מתחייב להחזיר לחברה את כתב הערבות וזאת ללא פגיעה בזכות כשלהי של החברה או מוציא הערבות לפי הקבוע בכתב הערבות. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה ע"ש הקונה ברשות מקרקעי ישראל או הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או כל בטוחה אחרת שעפ"י דין, לא תבוטל הערבות הבנקאית והיא תוחזק בנאמנות בידי עו"ד חיצוני שאיננו מייצג את החברה.

14.17. מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לפי הסכמת החברה בכתב, תחול ההערה על זכותו של הקונה על הדירה נשוא חוזה זה והקונה נותן בזה את הסכמתו המפורשת לייחוד הערת האזהרה לדירה בלבד והחברה רשאית לבקש במקום הקונה על סמך יפוי הכח הבלתי חוזר נספח ד' לחוזה זה לעשות כן. נרשמה התחייבות לרישום משכנתה לטובתו של בנק שהלווה כספים לקונה לצורך רכישת הדירה, מתחייב הקונה להמציא לחברה, לפי דרישתה גם את אישור הבנק לייחוד הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה שנרשמה לטובתו לדירה נשוא חוזה זה.

14.18. הקונה מתחייב להפקיד במועד המסירה בידיו הנאמנות של הנאמן להפקדת הערבויות הבנקאיות, כל בטוחה, לרבות הערבות הבנקאית שקיבל ממנה ולחתום על אשור ביטול הערבות ובכפוף לקיום התנאים לביטול הערבויות לפי כל דין כתנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו. הנאמן יהא רשאי להעביר את הבטוחה ואת האישור על ביטול הערבות לחברה או לבנק המלווה עם חתימת הקונה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.

14.19. מובהר בזאת, כי הקונה אינו זכאי ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שיעבוד ברשם החברות וכיו"ב לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ו/או מכח זכויותיו אלא לאחר שהדירה תימסר לחזקתו ונחתם הסכם חכירה בין רמ"י לבין הקונה לגבי הדירה. יפר הקונה הסכמה זאת יראו אותו כמפר החוזה הפרה יסודית והחברה ו/או ב"כ יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח, נספח ד', לשם מחיקת ההערה/משכון/שיעבוד וכיו"ב אותה רשם הקונה כאמור, בכפוף להתראה בכתב לקונה של 7 ימים מראש. הקונה נותן בזאת הסכמתו, באופן בלתי חוזר, לשימוש ביפוי הכח גם למטרה הנ"ל. הקונה יישא בכל הנזקים שהחברה תאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה/המשכון/השעבוד וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה, בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות.

14.20. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק המלווה המנפיק את הבטוחה כאמור את כל זכויותיו עפ"י החוזה, במקרה שהבנק ישלם לקונה את הסכום המגיע לו עפ"י הבטוחה.

14.21. הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק המלווה, בנוסח שיידרש ע"י הבנק המלווה, לנכות מהכספים המגיעים לקונה עפ"י הבטוחה כל סכום שהקונה חייב לבנק או לבנק אחר ממנו קבל הקונה כספים לרכישת הדירה.

14.22. הבטוחה לא תהיה ניתנת להסבה והיא תבוטל מיד עם הסבת זכויות הקונה לצד שלישי כלשהו, אלא אם כן הסכימו החברה והבנק המלווה להסבת הזכויות כאמור מראש ובכתב. הקונה מתחייב שלא להסב את הבטוחה ללא הסכמת החברה והבנק המלווה מראש ובכתב.

14.23. הקונה אינו רשאי לעכב החזרת הערבות הבנקאית לחברה עקב כל טענה של חוב, קיזוז, עכבון, טענות בדבר ליקויי בניה וכיו"ב. עיכב הקונה החזרת הערבות הבנקאית שלא עקב סיבות הקשורות בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, יחא הקונה חייב בפיצוי בגובה העמלה שתשלם החברה לבנק המלווה בגין תקופת העיכוב, בתוספת מע"מ כדין.

14.24. תובא לידיעת הקונה הדברים הבאים:

14.24.1. שמספר הדירה תואם את המצוין על גבי פנקס השוברים שנמסר לידיו.

14.24.2. שהדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהקונה לחברה בגין רכישת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום וכן התחייבות של הקונה כי לא ישלם

סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום.

14.24.3. שהקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו – רחוב _____ ירושלים, באמצעות מענה טלפון במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankhapoalim.co.il.

14.24.4. שכתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק היא כמפורט במבוא לחוזה המכר, וכן התחייבות של הקונה להודיע לבנק בכתב (לידי סניף ירושלים עסקים בפקסי מס' 02-5716642) על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

14.24.5. שעליו למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את השם ומספר תעודת הזהות שלו (ושל הקונה הנוסף ככל שישנו קונה נוסף) בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה המכר, וכן את הסכום לתשלום.

14.24.6. כי הובא לידיעתו שיטת התצמדה לגבי תשלומים שישולמו על ידי הקונה על חשבון מחיר הדירה.

14.24.7. על אף כל האמור בחוזה זה ובנספחיו, הרי ככל שחוזה המכר ייחתם בטרם יונפקו השוברים ובטרם ייחתם הסכם הליווי עם הבנק הרי שהקונה ישלם לידי החברה תשלום ראשון ע"ח הדירה בשיעור השלמה ל 7% ממחיר הדירה.. עם הנפקת פנקס השוברים תדאג החברה לשלם את התשלום ששולם לה ע"ח הדירה באמצעות השובר הראשון בפנקס השוברים ולאחר מכן להעביר לידי הקונה את פנקס השוברים לביצוע המשך התשלומים כמפורט בנספח ג' לחוזה.

15. <u>הלוואה ומשכנתה</u>

15.1. אם הקונה יבקש לקחת הלוואה מבנק ו/או חברת ביטוח למימון תשלומים ע"ח התמורה, החברה תחתום עבור הקונה על המסמכים שיידרשו לשם כך ע"י הבנק, לרבות כתב התחייבות לרישום משכנתה בנוסח שיהיה מקובל על החברה והבנק המלווה, וזאת בתנאי מפורש כי הקונה יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר את כל כספי ההלוואה לחברה, וכן בתנאי שהקונה ימסור לחברה הוראת שעבוד בכתב לשם כך, ובתנאי שלפני מתן ההתחייבות כאמור, שילם הקונה לחברה שלא מכספי הלוואה סך של 100,000 ₪ או סך השווה ל- 10% לפחות ממחיר הדירה הגבוה מביניהם, ובתנאי שהקונה קיים את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה עד למועד מתן ההתחייבות הנ"ל.

15.2. לבקשת הקונה תפנה החברה את הקונה לבנק המלווה לצורך קבלת הלוואה למימון חלק מרכישת הדירה. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע את הקונה ליטול הלוואה מכל בנק שאינו הבנק המלווה, אולם החברה לא תחתום על כל כתב התחייבות לרישום משכנתה אלא בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות.

15.3. מובהר, כי אין בנטילת הלוואה ע"י הקונה ו/או בהפניית הקונה ע"י החברה לבנק המלווה כדי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים שעל-פי חוזה זה במועדם ובמלואם והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י הבנק המלווה או ע"י כל בנק אחר, כי תנאי ההלוואה שונו או כל טענה דומה אחרת. מוסכם, כי ככל שהקונה לא יוכל לקבל משכנתא למימון רכישת הדירה עקב אי קבלת היתר בנייה לא יהיה בכך משום הפרה מצדו ובגין תקופה זו אף הקונה לא יחויב בריבית פיגורים.

15.4. הקונה מתחייב לרשום משכנתה ראשונה על זכויות החכירה בדירה לזכות הבנק שנתן לקונה את המשכנתא, במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רשום המקרקעין.

15.5. מובהר בזה, כי אין בחתימת החברה על איזה מסמך בקשר עם הלוואת הקונה כאמור לעיל, כדי להטיל על החברה אחריות בכל הקשור לעצם קבלת הלוואה בידי הקונה וכי התחייבויות הקונה לתשלום התמורה וכל תשלום מהתשלומים הנקובים בלוח התשלומים במלואם ובמועדם אינן מותנות באישור ו/או בקבלת הלוואה כאמור. קבלת ההלוואה היא באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו בלבד, לרבות בדיקת תנאי ההלוואה ודרישות הבנק בקשר להלוואה.

15.6. נטל הקונה הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום החברה על כל כתב התחייבות לרישום משכנתה, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני.

16. <u>העברת זכויות</u>

16.1. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5/7 השנים אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

16.2. ככל וחלף המועד הקבוע לעיל וטרם נרשמה הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "מקבל ההעברה"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי החוזה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו החברה והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל התוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה.

16.3. החברה תהא רשאית לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

16.4. ההעברה תהיה מותרת ותקפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם לחברה את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:

16.4.1. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לבדיקתו ולאישורו של החברה את החוזה שביניהם על כל חלקיו ונספחיו, או במקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: "חוזה ההעברה") כשהוא חתום כדין ע"י הצדדים.

16.4.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי החברה או עורך הדין של החברה, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.

16.4.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח.

16.4.4. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות החברה עבור הטיפול הממשפטי בהעברה, בשיעור 0.25% מסכום התמורה שעל פי העסקה שבין הקונה לבין מקבל ההעברה, בצירוף מס ערך מוסף כחוק, אלא אם נקבע אחרת בהוראת דין שלא ניתן להתנות עליה ובהתאם להוראה האמורה. מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם תחל החברה בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

16.4.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבח, מס רכישה וכן אישורים מאת הרשויות, מהעירייה ומוועדת התכנון המקומית, המופנים לרשם המקרקעין, לפיהם כל המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תחא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר.

16.4.6. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד בין היתר כי ההלוואה (אם הייתה כזו) סולקה במלואה, וכי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתה בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת החברה ו/או עורך הדין של החברה. כמו כן תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת בנק הקונה.

16.4.7. הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות [נוסח חדש], המעיד שהזכויות של הקונה על פי החוזה ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, וכן כי חוזה ההעברה הינו החוזה היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.

16.4.8. אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.

16.4.9. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

16.4.10. להסרת ספק מובהר כי החברה אינה אחראית בשום אופן להצהרות הקונה ו/או

להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי חוזה ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעניינים המנויים בסעיף זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.

16.5. הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת החברה להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהחברה, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

16.6. מובהר בזאת כי עד לקבלת אישור החברה בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של הנעבר, העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

17. <u>תרופות וסעדים</u>

17.1. כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף זה.

17.2. כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום ההחזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על חשבון מחיר הדירה לרבות השבת החלק היחסי מהשתתפות הקונה בהוצאות רישום של המוכר כשהם צמודים למדד תשומות בנייה כהגדרתו בנספח ג' מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל ובצירוף ריבית כדין, וזאת בכפוף לאמור בסעיף זה להלן. מובהר כי הסכום האמור ישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ חוזה זה.

17.3. מובהר, כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש ביפוי הכח שנחתם על ידי הקונה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

17.5. החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה בדירה לידיו. ככל ולא נמסרה בידיו החזקה בדירה, החברה תשיב את הכספים לקונה עד ולא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הביטול. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

17.6. כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה חייב לפצות את הצד המקיים על כל הנזקים הממשיים שיגרמו לו כתוצאה מכך וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול החוזה או בצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית. מובהר, כי מי מהצדדים לא יהיה זכאי לכפל פיצויים בגין ראש נזק אחד.

17.7. לא יבוטל החוזה ע"י הקונה אלא אם הודיע על הביטול לבנק, לפחות 30 יום מראש.

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

17.9. במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

17.10. בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

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

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

17.10.3. בכפוף לקבלת הסכמת הבנק, החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את

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

17.10.4. החברה תשיב את את החלק היחסי מהשתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות ואת כל הכספים שקבלה ע"ח רכישת הדירה (להלן: "תמורת המכירה") בסדר הבא:

17.10.4.1. במידה וביטול החוזה עקב הפרתו ע"י הקונה כאמור לעיל, תחלט החברה סכום השווה ל-2% ממחיר הדירה שכשהוא כולל הפרשי הצמדה למדד עד למועד התשלום כפיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק (להלן: "הפיצוי המוסכם"). מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע מהקונה את נזקיה בפועל בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים אשר ייגרמו לה עקב הפרת החוזה ע"י הקונה, בין היתר, בגין דחיית מועדי קבלת תשלומי התמורה, ירידת ערך, עלויות מימון בנקאי, הוצאות משפטיות, עמלות משווקים וכיוצא בזאת.

17.10.4.2. אם הקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה, אזי תשלם החברה למלווה את סכום ההחזר בגבול יתרת ההלוואה ולאחר מכן תחזיר החברה לקונה את יתרת הסכומים ששולמו לה בפועל ע"י הקונה על חשבון הדירה (להלן: "סכום ההחזר").

17.11. מובהר כי השבת הכספים לידי הקונה, בניכוי הסכומים המפורטים לעיל, תהיה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה בדירה לידיו. ככל ולא נמסרה בידיו החזקה בדירה, החברה תשיב את הכספים לקונה כאמור עד ולא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הביטול.

18. <u>יפויי כח</u>

18.1. על מנת להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות החוזה, הקונה מתחייב להמציא לחברה במעמד החתימה על חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ד' (לעיל ולהלן: "ייפוי הכוח"), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של החברה כהגדרתם לעיל ו/או את החברה לביצוע כל פעולה ו/או רישום הנדרש לשם קיום כל הוראות החוזה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תחימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שיידרש, לצורך רישום ו/או ביצוע של כל פעולת תכנון, איחוד וחלוקה במקרקעין; ביצוע כל רישום ומתן כל התחייבות שיידרש על ידי בנק הקונה; רישום הבית המשותף והתקנון, מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום; הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; ייחוד הערות אזהרה; ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה; ביטולו ו/או שינויו ו/או מחיקתו של הרישום; רישום ומחיקה של זיקות הנאה; חתימה על בקשה להיתר בנייה על המקרקעין; חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965; רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו; ביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום חבניין כבית משותף ולרישום הזכויות בדירה על שם הקונה כמפורט לעיל; חתימה על הסכמי ביטול ו/או כל מסמך אחר שיידרש על פי שיקול דעתו הבלעדי של ב"כ החברה במסגרת ביטול הסכם זה, לרבות חתימה על תצהירי ביטול עסקת המוגשים למס שבח; ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה. יפוי הכח כאמור ישמש אך ורק לקיום הוראות חוזה זה. העלויות הכרוכות בגין הכנת יפויי הכח (אגרות נוטריון) ישולמו על ידי החברה.

18.2. למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי לא יהא בייפוי הכוח כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו ואחר כל הוראות החוזה, וביניהן - גם התחייבויותיו לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שתדרוש ממנו החברה ו/או עורך הדין של החברה.

18.3. הודע לקונה שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח בהתאם להוראות החברה.

19. <u>חשמל, מים, גז, טלפון וטלוויזיה</u>

19.1. הקונה מתחייב לחתום באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם חברת החשמל לאספקת חשמל לדירה, ועם תעירייה לאספקת מים לדירה, לשלם במועדם את כל התשלומים וההוצאות החלים בגין התסכמים האמורים ובגין אספקת מונה חשמל ו/או מים וחיבורו, ולשלם את הפיקדונות שיידרשו ממנו, אם וככל שיידרשו. להסרת ספק מובהר, כי האחריות לחיבור החשמל לרשת החשמל הארצית ("עד הארון") ולחיבור המים ("עד השעון"), ללא

התקנת מונה חלה על החברה ועל חשבונה.

19.2. להסרת ספק מובהר בזה במפורש, כי האחריות להזמנת מוני החשמל, המים לשם חיבור הדירה חלה אך ורק על הקונה, על חשבונו הבלעדי, ואין הם נכללים בגדר התחייבויות החברה ו/או בתמורה המשולמת על ידי הקונה לחברה על פי חוזה זה.

19.3. ככל שהקונה ירצה להתחבר למערכת הגז באחריותו לחתום ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם הגוף לאספקת גז שזהותו תיקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר(להלן: "חברת הגז"), לשלם לחברת הגז במועדם את כל התשלומים והחוצאות שיחולו בקשר עם אספקת הגז ו/או מונה הגז לדירה, וכן את הפיקדון שיידרש על ידי חברת הגז, אם וככל שיידרש. מובהר כי התשלום עבור חיבור הבניין למיכל האספקת לגז (מיכל או צובר ביתי /שכונתי) עד למונה הדירתי יוסדר על ידי החברה ועל חשבונה.

19.4. הזמנת קו טלפון והתקנתו, וכן התחברות לאמצעי תקשורת אחרים ו/או לטלוויזיה בכבלים, ייעשו באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו; הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהלי "בזק", חברת הטלוויזיה ו/או הכבלים וכל גוף אחר, והוא ישלם במועדו כל תשלום והוצאה שיידרשו ממנו בקשר לכך באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

19.5. ככל ואי תשלום כלשהו החל על פי סעיף זה על הקונה עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אזי תהא החברה רשאית לבצעו במקומו ועל חשבונו הבלעדי של הקונה, ובכפוף להודעה מראש, טענות ההגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לקונה גם כלפי החברה ככל וביצעה החברה את התשלום האמור.

19.6.

20. שונות

20.1. מובהר בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הצמוד לה וכל הנובע מכך וכי כל פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לציינם על פי דין. עוד מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

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

20.3. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע בנספח "ג'" לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי חוזה ע"י הצד האחר או כנותנת דחיית או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

20.4. ביצוע כל אחת מהתחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומן נדרש עד לאותו מועד והחברה זכאית, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה, לעכב – לפרק זמן מקביל - ביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה עד לאחר שהקונה קיים את התחייבויותיו כאמור.

20.5. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציגה המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין.

20.6. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגתה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

20.6.1. מסירת הדירה והרכוש המשותף.

20.6.2. זיכויים כאמור בנספח י"א לחוזה זה.

20.6.3. אחריות לפגמים.

20.7. מובהר בין הצדדים, כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים

המתחייבים על פי תוזה זה. הקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיידרש ובתיאום מראש ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.

20.8. על אף האמור לעיל, הודע לקונה כי עוה"ד ש. אייכנשטיין ושות' מייצגים את החברה בלבד בעסקה שעל-פי חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה וקיימת לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

20.9. כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בדירה) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.

20.10. הוראות חוק המכר, תשכ"ח-1968, וחוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974, במידה שניתן להתנות עליהן, לא יחולו על היחסים בין החברה והקונה עפ"י חוזה זה.

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

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

20.13. יחיד הקונה אחראים ביחד ולחוד לכל ההתחייבויות שעל פי חוזה זה.

20.14. הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.

20.15. במקרה והקונה הוא אזרח ישראלי שהינו תושב חוץ, אזי יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפות לכל הוראות הדין הנוגעות לרכישת מקרקעין על ידי תושב חוץ והקונה לבדו יהיה אחראי לקבלת כל אישור ככל הנדרש.

20.16. הודע לקונה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת הודעות שעל-פי הסכם זה ו/או כתבי בי-דין וכיו"ב.

20.17. מובהר כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על פי הדין הישראלי.

20.18. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל תיחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 מעת מסירתה בדואר במכתב רשום או בתום 24 שעות מעת שילוחה באמצעות הדוא"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל: