

****הסכם מכר- נוסח מחיר מופחת****



פרויקט " _____"
מגרש מס' _____
בניין מס' _____
דירה מס' _____

הסכם מכר – דירה במחיר מופחת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791
הברזל 32 תל אביב
טל': 03-6440599; פקס: 03-6440355
(להלן - "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב ין

1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
- אשר כתובתם לעניין הסכם זה:

דוא"ל: _____
(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית - "הקונה")

מצד שני;

- הואיל** והחברה זכתה במכרז, כהגדרתו להלן, ובמסגרתו, בין היתר, התקשרה ביום 6.6.2021 עם רמ"י, כהגדרתה להלן, בהסכם חכירה, אשר בו הוקנו לחברה זכויות החכירה במקרקעין, כהגדרתם להלן וכן התקשרה ביום 4.5.2021 עם משב"ש, כהגדרתה להלן, בחוזה ובנייה ופיתוח בקשר למקרקעין;
- והואיל** ומכוח המכרז כאמור, ובמסגרת חוזה החכירה וחוזה הבנייה כאמור, החברה מקימה על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו להלן;
- והואיל** וזכויות החברה במקרקעין ובפרויקט שועבדו/ישועבדו לטובת בנק המלווה, כהגדרתו להלן, והכל כמפורט בהרחבה בהסכם זה;
- והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהחברה, וברצון החברה למכור לקונה, את הדירה, כהגדרתה להלן, והכל בהתאם ובכפיפות לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;
- והואיל** וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר בהסכם זה את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם בקשר עם רכישת הדירה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא; נספחים; כותרות

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ
ח.פ. 513916791

החברה

הקונה

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים להסכם זה, כמפורט להלן, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם זה אינן מהוות חלק הימנו, ואין להיזקק להן בפירוש הוראותיו.
- 1.4 הנספחים להסכם זה הינם כדלקמן:
 - 1.4.1 **נספח "א"** - נספח התמורה.
 - 1.4.2 **נספח "ב1"** - מפרט מכר.
 - 1.4.3 **נספח "ב2"** - תוכניות מכר.
 - 1.4.4 **נספח "ג"** - נוסח כתב ויתור והתחייבות כלפי הבנק המלווה (יצורף בהמשך).
 - 1.4.5 **נספח "ד"** - הודעה לקונה לפי תקנות המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הודעה בדבר העדר ליווי פיננסי), תשפ"ב-2021.
 - 1.4.6 **נספח "ה"** - נוסח ייפוי כח בלתי חוזר לחברה ולעוה"ד של הפרויקט.
 - 1.4.7 **נספח "ו"** - יידוע הקונה בגין זכויותיו בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (הבטחת השקעות).
 - 1.4.8 **נספח "ז"** - נספח עמלת ערבות חוק מכר.
 - 1.4.9 **נספח "ח"** - תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים.
 - 1.4.10 **נספח "ט"** - כתב התחייבות - חסר דירה/משפר דור.
 - 1.4.11 **נספח "י"** - נספח הצמדת חניית נכים.
 - 1.4.12 **נספח "יא"** - הסכם ניהול.
 - 1.4.13 **נספח "יב"** - נספח היעדר היתר בניה ("**נספח הרכישה המוקדמת**").
 - 1.4.14 **נספח "יג"** - טופס בחירת דירה.

2. **הגדרות; פרשנות**
 - 2.1 בהסכם זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם מתחייב אחרת מהקשר הדברים:
 - 2.1.1 **"החברה" או "המוכרת"; "הקונה"** - כהגדרתם, כסדרם, בראש או (לפי העניין) במבוא להסכם זה.
 - 2.1.2 **"הדירה"** - הדירה כהגדרתה בנספח התמורה, לרבות כל המחובר לדירה חיבור של קבע וכל המוצמד אליה, כמפורט בנספח התמורה, לרבות חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף כמפורט בנספח התמורה ובמפרט.
 - 2.1.3 **"המקרקעין"** - מגרשים מס' 101-103, 222, 225, 242 ו-328, על פי תב"ע מס' תמל/1087, במקרקעין הידועים כגוש 3969 חלקות 80 ו-104 וכן גוש 5549 חלקה 2, בשכונת גני אביב לוד.

זוהר וצפיר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

- 2.1.4 **"הבניין"** - הבניין אשר מספרו הזמני מפורט בנספח התמורה, ובו תיבנה, בין היתר, הדירה, ואשר ייבנה על המקרקעין על ידי החברה (באמצעות הקבלן) בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בהתאם לתיאור הבניין במפרט.
- 2.1.5 **"הבניינים הנוספים"** - הבניינים (בנוסף לבניין) שייבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט.
- 2.1.6 **"הבנק המלווה"** - בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם מממן אחר, המפוקח על ידי בנק ישראל, עמו התקשרה/תתקשר החברה להעמדת מימון לחברה לצורך ביצוע הפרויקט באמצעות ליווי פיננסי סגור ו/או לצורך הנפקת ערבויות חוק מכר לרוכשי יחידות בפרויקט.
- 2.1.7 **"חברת הניהול"** - כהגדרתה בסעיף 12.1 להלן.
- 2.1.8 **"החניון"** - חניון תת קרקעי שייבנה במקרקעין, אשר יכלול הן מקומות חניה שישמשו את שטחי המסחר והן שטחי חניה שישמשו את דירות המגורים בפרויקט (לרבות בבניין ו/או בבניינים הנוספים).
- 2.1.9 **"היתר הבנייה"** - היתר/י בניה שינתן על ידי הרשות המקומית לבניית הבניין ולביצוע הפרויקט, לרבות כל שינוי ו/או תיקון בו, שיעשה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי דין.
- 2.1.10 **"הלשכה"** - לשכת רישום המקרקעין בחולון.
- 2.1.11 **"המדד"** - מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כפי שהוא מתפרסם בכל חודש בחודשו. בהעדר מדד כאמור, כל מדד רשמי אחר אשר יבוא במקומו.
- 2.1.12 **"המדד האחרון"** - המדד האחרון, כהגדרתו בנספח התמורה.
- 2.1.13 **"המדד הבסיסי"** - המדד הבסיסי, כהגדרתו בנספח התמורה.
- 2.1.14 **"המכרז"** - מכרז מספר מר/ 446/2019 על נספחיו, שפורסם על ידי רמ"י.
- 2.1.15 **"המפרט"** - המפרט של הדירה, אשר הוכן על ידי החברה ו/או מי מטעמה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), והמצורף **כנספח "ב1"** להסכם זה.
- 2.1.16 **"המשכנתא על זכויות הקונה"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 16.1 להלן.
- 2.1.17 **"משב"ש"** - משרד הבינוי והשיכון.
- 2.1.18 **"הנאמן"** - עוה"ד של הפרויקט- ש. הורוביץ ושות' באמצעות חברת הנאמנויות מטעם - אדום חברה להשקעות בע"מ, או - ככל שתהא קיימת מניעה על פי דין לכך שעוה"ד של הפרויקט או חברה מטעם כאמור ישמשו כנאמן - עורך דין שימונה על ידי החברה, שאינו מקרב עוה"ד של הפרויקט.
- 2.1.19 **"הערת אזהרה לטובת הקונה"** - הערת אזהרה לטובת הקונה, שתירשם בלשכה על המקרקעין, בגין רכישת הדירה, בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה, כשהזכויות בדירה נקיות.
- 2.1.20 **"הסכם הניהול"** - כהגדרתו בסעיף 12.1 להלן.
- 2.1.21 **"הפרויקט"** - הייזום, התכנון, הבניה, ההקמה וההשלמה של הבניין ושל הבניינים הנוספים,

זוהר וצפיר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

של שטחי המסחר ושל עבודות הפיתוח, בהתאם להיתר הבנייה והתוכניות הסטטוטוריות החלות על המקרקעין (כפי שיהיו בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה).

2.1.22 **"הקבלן"** - כל קבלן שימונה על ידי החברה, לשמש כקבלן מבצע מטעמה, על פי שיקול דעתה ובכפוף לדין.

2.1.23 **"הרכוש המשותף"** - כל אותם חלקים של הבניין ו/או של הפרויקט (לפי העניין), אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו מכלל הרכוש המשותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין. למניעת ספק מובהר בזאת כי שטחי המסחר, ובכלל זה ההצמדות שיוצמדו לשטחי המסחר, כולם או חלקם, ומקומות החניה שישמשו את שטחי המסחר, אינם ולא יכללו ברכוש המשותף, אלא אם תחליט החברה אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות הדין והמכרז, במקרה בו שטחים אלו ישמשו גם את הדירות.

2.1.24 **"רמ"י"** - רשות מקרקעי ישראל.

2.1.25 **"הרשות המקומית"** - עיריית לוד, על כל מחלקותיה, לרבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.1.26 **"השעבודים לטובת הבנק המלווה"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 3.2.10 להלן.

2.1.27 **"הפרשי הצמדה"** - כהגדרת מונח זה בנספח התמורה.

2.1.28 **"התוכניות"** - תכנית הדירה והתוכניות של יתר חלקי הבניין, אשר הוכנו על ידי החברה ו/או מי מטעמה, ואשר מצורפות **כנספח "ב2"** להסכם זה.

2.1.29 **"התקנון המוסכם"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 21.1 להלן.

2.1.30 **"הסכם זה"** - הסכם זה על כל נספחיו.

2.1.31 **"חוק המכר (דירות)"** - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בנוסחו נכון למועד חתימת הסכם זה, ולרבות כל תקנה ו/או צו שהותקנו מכוחו עד למועד חתימת הסכם זה.

2.1.32 **"חוק המכר (הבטחת השקעות)"** - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, בנוסחו נכון למועד חתימת הסכם זה, ולרבות כל תקנה ו/או צו שהותקנו מכוחו עד למועד חתימת הסכם זה.

2.1.33 **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בנוסחו נכון למועד חתימת הסכם זה, ולרבות כל תקנה ו/או צו שהותקנו מכוחו עד למועד חתימת הסכם זה.

2.1.34 **"חוק התכנון והבניה"** - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בנוסחו נכון למועד חתימת הסכם זה, ולרבות כל תקנה ו/או צו שהותקנו מכוחו עד למועד חתימת הסכם זה..

2.1.35 **"חוק מיסוי מקרקעין"** - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, בנוסחו נכון למועד חתימת הסכם זה, ולרבות כל תקנה ו/או צו שהותקנו מכוחו עד למועד חתימת הסכם זה.

2.1.36 **"חשבון הנאמנות"** - חשבון נאמנות אשר ייפתח על שם הנאמן, בקשר עם הפרויקט.

2.1.37 **"חשבון הפרויקט"** - החשבון שייפתח על ידי החברה בבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט ואשר פרטיו יימסרו לקונה על ידי החברה בסמוך לאחר פתיחתו.

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

- 2.1.38 **"יפוי הכח"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 17.1 להלן.
- 2.1.39 **"מועד המסירה"** - המועד המפורט בנספח התמורה.
- 2.1.40 **"התמורה" או "מחיר הדירה"** - התמורה שישלם הקונה בגין הדירה, כמפורט בנספח התמורה, לרבות מע"מ והפרשי הצמדה, כמפורט בנספח התמורה.
- 2.1.41 **"מכתב ההחלטה"** - מכתב בנוסח שבתוספת לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, אשר יימסר לקונה על ידי החברה, כשהוא חתום על ידי הבנק המלווה, וזאת בהתאם לאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות).
- 2.1.42 **"נספח התמורה"** - המסמך המצורף **כנספח "א"** להסכם זה.
- 2.1.43 **"נציגות הבית המשותף"** - נציגות כמשמעה בסעיף 65 לחוק המקרקעין. מובהר בזאת כי עשויה להתמנות נציגות נוספת שתכלול נציגים מהבניין ומהבניינים הנוספים (כולם או חלקם) וזאת לעניינים הנוגעים לשטחים המשותפים לבניין ולבניינים הנוספים כאמור וכן נציגות נוספת לשטחי המגורים ולשטחי המסחר, שתכלול נציגים של הדירות ושל נציגים מטעם בעלי הזכויות בשטחי המסחר.
- 2.1.44 **"נקיות"** - בהתייחס לזכויות בדירה שתימסר לקונה בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה - נקיות מכל משכנתא, שעבוד, עיקול ו/או זכויות צד ג' אחרות או נוספות (לרבות מהשעבודים לטובת הבנק המלווה, אשר יוחרגו ביחס לדירה עם התקיימות כל התנאים המפורטים במכתב ההחלטה), בכפוף לכל הערה ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' ו/או משכנתא שייטול הקונה ותירשם על זכויות הקונה ו/או כל רישום אחר הקשורים בקונה.
- 2.1.45 **"עבודות הבנייה"** - כל עבודות הבניה אשר על החברה לבצע (לרבות באמצעות הקבלן) במסגרת הפרויקט, לצורך ההקמה, הבנייה וההשלמה של הבניין, הכל בהתאם להוראות היתר הבניה, הסכם זה, ועל פי כל דין.
- 2.1.46 **"עוה"ד של הפרויקט"** - ש. הורוביץ ושות', משרד עו"ד, מרחוב אחד העם 31 תל אביב, המייצגים לעניין הסכם זה את החברה בלבד.
- 2.1.47 **"ערבויות חוק המכר"** - ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לפי סעיף 2(1) או 2(2) (לפי העניין) לחוק המכר (הבטחת השקעות), על פי הנוסח שיהיה נהוג בבנק המלווה, בכל עת רלבנטית ובהתאם לכל דין.
- 2.1.48 **"ריבית הפיגורים"** - כהגדרתה בנספח התמורה.
- 2.1.49 **"שוברי התשלום"** - שוברים לתשלום אשר יונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות).
- 2.1.50 **"שטחי המסחר"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 3.2.8 להלן.
- 2.2 המילים **"החברה תהא רשאית"** בהסכם זה, תפורשנה כמתן רשות (אך לא חובה) לחברה לפעול על פי שיקול דעתה, בכפוף לכל דין.
- 2.3 כל האמור בהסכם זה בלשון יחיד, אף רבים במשמע וכן להיפך, וכל האמור בו במין זכר, אף מין נקבה במשמע וכן להיפך.

זוהר וצפירי שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

הצהרות הצדדים

3.1 החברה מצהירה בזאת, כדלקמן:

- 3.1.1 כי היא החוכרת הבלעדית והחוקית של מלוא הזכויות במקרקעין;
- 3.1.2 כי זכויותיה בדירה נקיות מכל משכנתא, שעבוד, עיקול ו/או זכויות צד ג' אחרות או נוספות, התלויות בה, למעט השעבודים לטובת הבנק המלווה.
- 3.1.3 כי תפעל לקבלת אישור פקיד שומה לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין באופן שייתר את תשלום המקדמה לרשויות מיסוי מקרקעין בהתאם להוראות סעיף 15(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין.

3.2 הודע לקונה והוא מתחייב בזאת, כי:

- 3.2.1 ניתנה לו האפשרות, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק בסמוך לפני חתימת הסכם זה את המקרקעין, את הבניין, הפרויקט ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם, וכן לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בהסכם זה, לרבות הוראות ומסמכי המכרז, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, התוכניות והמפרט וכן את שטח ומיקום הדירה וכן למצוא את כל אלה מתאימים למטרותיו ודרישותיו, מכל הבחינות, וזאת מבלי לגרוע מהצהרותיה והתחייבויותיה של החברה כאמור בהסכם זה.
- 3.2.2 עותק מהסכם זה נמסר לו לפני חתימתו, בזמן שהיה בו די לקריאה ו/או לקבלת כל ייעוץ (לרבות משפטי) ו/או לעריכת כל בדיקה, והובהר לו, כי אחרי החתימה הוא יהיה מנוע מלטעון כל טענת אי-הבנה ו/או אי ידיעה בקשר לתוכנו ו/או למהותו של הסכם זה.
- 3.2.3 הקונה מצהיר שבמועד החתימה על הסכם זה, הינו "חסר דיור", כמפורט לעניין זה **בנספח ח** להסכם זה, וכי הוא בעל תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר למשתכן. בלי לגרוע מהאמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על תצהיר לעניין היותו חסר דיור, בנוסח הנדרש מכוח מסמכי המכרז, ואשר כאמור מצורף להסכם זה **בנספח ח**.
- בלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הסכם זה יבוטל מבלי שתהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ומבלי שתהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
- בלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לקונה שסדר הזימון לצורך בחירת הדירה, נקבע על פי סדר עולה של תוצאות הזכייה בהגרלה (הזוכה שמספרו 1 זומן ראשון, הזוכה שמספרו 2 זומן שני, וכן הלאה), וכי הוא בחר את הדירה כהגדרתה בהסכם זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי. הובהר לקונה שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול "מחיר מופחת", ולחברה אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת הדירה.
- 3.2.4 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי כלשהו וזאת החל

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ההגדרה במסגרתה זכה בזכות לרכישת הדירה לפי הסכם זה - לפי המוקדם ("תקופת המגבלה למכירה"), וזאת לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום תקופת המגבלה למכירה, אשר נחתם טרם תום תקופת המגבלה למכירה. על אף האמור לעיל הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות הנוסח המצורף **כנספח "ט"** להסכם זה.

לצורך הבטחת האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט לעיל, תירשם בספרי החברה ובלשכה הערה (לרבות הערת אזהרה) בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל.

סעיף 3.2.4 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

3.2.5 הובא לידיעתו כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 3.2.4 לעיל, הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשב"ש.

3.2.6 הובא לידיעתו שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות הבעלות ביחס לדירה, אם וככל שתהא, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה, מבלי שלחברה תהיה כל אחריות ו/או חבות בקשר עם כך. הקונה מתחייב שלא לפנות לרמ"י לצורך הקניית זכות הבעלות עד להשלמת רישום הבית המשותף.

3.2.7 הובא לידיעתו כי החברה רשאית להעביר לרשויות המוסמכות, לרבות רמ"י, משב"ש ורשויות מוסמכות נוספות, העתקים מהסכם זה, לרבות המפרט, התכניות וכל מסמך אחר לבקשתו.

3.2.8 הובא לידיעתו שבמסגרת הפרויקט (ואף בבניין, לרבות בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין) עתידים להיבנות, בין היתר, שטחי מסחר, לרבות מקומות חניה ו/או מחסנים אשר יוצמדו לשטחי המסחר, כולו או חלקו (להלן ביחד - "**שטחי המסחר**"), כאשר החברה תהא בעלת הזכויות הבלעדיות בשטחי המסחר ותהא רשאית לבצע בו כל עסקה ו/או דיספוזיציה ו/או פעולה משפטית אחרת, לרבות להותירו בבעלותה ו/או מכירתו ו/או השכרתו (כולו או חלקו) לכל צד שלישי, לשם פתיחת חנויות למסחר ולשימושים נלווים למסחר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, בכפוף להוראות התב"ע החלה על המקרקעין ובכפוף לכל דין. הקונה לא יהא זכאי לכל תמורה ממכירת ו/או השכרת שטחי המסחר. כמו כן, הובא לידיעתו כי בשטחי המסחר יהא שימוש המותר בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין ו/או כל שימוש אחר שיאושר על ידי העירייה כדין וכי החניון ישמש גם את שטחי המסחר, וכי הביא עניין זה בחשבון במסגרת התקשרותו בהסכם זה.

בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הובהר לקונה כי קיימת אפשרות שחלק מהרכוש המשותף יכלול מערכות טכניות המשותפות למסחר ולמגורים.

3.2.9 ככל ונכון למועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם הליווי - הובא לידיעתו כי נכון למועד חתימת הסכם זה טרם נחתם ו/או נכנס לתוקפו הסכם הליווי, ובהתאם לכך גם לא נמסרים לו שוברי התשלום. הקונה מתחייב להגיע אל משרדי החברה, עם קבלת הודעה מהחברה

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

בדבר הנפקת פנקס שוברי התשלום על ידי הבנק המלווה, לצורך קבלת שוברי התשלום לידי (למעט השובר עבור התשלום הראשון אשר יימסר לידי הנאמן לשם העברת התשלום הראשון מחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט). בלי לגרוע מהאמור לעיל, וככל במעמד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם הליווי - המוכרת תמסור לקונה הודעה בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ד'**, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הודעה בדבר העדר ליווי פיננסי), תשפ"ב-2021.

3.2.10 הובא לידיעתו כי החברה שעבדה ו/או תשעבד את כל זכויותיה במקרקעין ו/או בפרויקט, במשכנתא ו/או שעבוד מדרגה ראשונה, לטובת הבנק המלווה, ללא הגבלה בסכום, וכן תשעבד ותמחה על דרך השעבוד, לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיה על פי הסכם זה, לרבות הזכויות לקבלת כספים מאת הקונה (להלן, יחד - "**השעבודים לטובת הבנק המלווה**"), ובחתימתו על הסכם זה הוא נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים לטובת הבנק המלווה, והוא מאשר ומסכים כי הוא לא יחא רשאי להתנגד לכך, בכפוף לכל דין.

3.2.11 הובהר לו כי לא תהא לבנק המלווה כל מחויבות, מכל מין וסוג שהם, כלפיו בקשר לפרויקט ולהסכם זה, וכי לא תהיינה לו (לקונה) כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג שהם, כלפי הבנק המלווה, למעט זכויותיו על פי ערבויות חוק המכר שתמסרנה לו מאת הבנק המלווה בהתאם ובכפיפות להוראות סעיף 7 להלן. בלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה יחתום, עם דרישתה של החברה, על כתב ויתור והתחייבות כלפי הבנק המלווה, בנוסח כפי שנדרש/יידרש על ידי הבנק המלווה ומצורף/יצורף **בנספח ג'** להסכם זה וכן על כל מסמך נוסף ו/או אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה, וכן, ככל שיידרש, על יפוי כוח לטובת הבנק המלווה, בנוסח שיידרש על ידו.

3.2.12 הובהר לו כי עוה"ד המנויים ביפוי הכוח ועוה"ד של הפרויקט מייצגים לצרכי הסכם זה את החברה בלבד, ואינם מייצגים את הקונה בעסקה נשוא הסכם זה. כמו כן, הובהר לו כי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר מטעמו בעסקה זו, אולם לא יחא בכך כדי לגרוע מחובתו לשלם לעוה"ד של הפרויקט את הסכום הנקוב בנספח התמורה, בגדר השתתפות בהוצאות המשפטיות.

בלי לגרוע מהאמור לעיל, הצדדים מסכימים, כי עוה"ד של הפרויקט יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין המכר נשוא הסכם זה, ברישום הבניין כבית משותף בלשכה וברישום זכויות הקונה בדירה, הכל בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה. בלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה בזאת, כי הסכום שישולם על ידיו לעוה"ד של הפרויקט בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות ישולם בגין מתן השירותים המשפטיים המפורטים לעיל בלבד, והודע לקונה כי עוה"ד של הפרויקט יהיו רשאים לייצג את החברה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה, לרבות בהליכים משפטיים בין הצדדים.

3.2.13 ככל שעד למועד חתימת הסכם זה טרם ניתן היתר בנייה לפרויקט, כמפורט **בנספח יב'** להסכם זה - הובהר לקונה כי טרם ניתן היתר בנייה לפרויקט ומשכך על תכנון הדירה והבניין יחולו ההוראות המפורטות בנספח היעדר היתר בנייה כאמור. בהתאם לכך, תוכניות ומפרט הדירה והבניין ויתר הוראות הסכם זה, כפופות לאמור **בנספח יב'** לרבות בכל הקשור לשינויים ככל שיחולו בתוכניות ו/או במפרט על פי היתר הבניה שיתקבל בפועל.

זוהר וצפירי שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

- 3.2.14 במקרה שבמועד חתימת הסכם זה הדירה מצויה בהליכי בניה או שנסיימה בנייתה, אזי החברה מצהירה שהראתה לקונה את הדירה, וכי ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את מצב הדירה בעת חתימת הסכם זה.
- 3.2.15 הובא לידיעתו שהפריקט עשוי לכלול מערכות משותפות לבניין ולבניינים הנוספים, כולם או חלקם, וכן מערכות משותפות לבניין ו/או לבניינים הנוספים ביחד עם שטחי המסחר, הכל לפי דרישת עיריית לוד, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין ומסמכי המכרז ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו. בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו- בעלי הזכויות במגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים משותפים (אם וככל שיהיו) ואשר ישמשו הן את בעלי הזכויות בשטחי המסחר והן את בעלי הזכויות במגורים, באופן יחסי לשטחם כמפורט בסעיף 3.2.15, וכפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). בהמשך לאמור לעיל ולמען הסר ספק, בעלי הזכויות בשטחי המסחריים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את שטחי המסחר בלבד ובעלי הזכויות במגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את המגורים בלבד.
- 3.2.16 הובא לידיעתו כי שטח המקרקעין (לרבות שטח המגרש בו מצוי הבניין) וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים בתב"ע ו/או בהסדר הקרקעות ו/או בתכנית חלוקה ו/או בביצוע העבודות והכל ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על פי הסכם זה לא תפגענה.
- 3.2.17 הובהר לקונה כי החברה טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של המקרקעין וכי רישומה של החברה כחוכרת במקרקעין כפוף לקיומן של התחייבויות החברה כמפורט בחוזה החכירה שנחתם עם רמ"י.
- 3.2.18 עוד הובהר לו כי במסגרת הפריקט תבנה ותמכור החברה דירות בשוק חופשי בהתאם ובכפוף להוראות המכרז ומבלי שזכויותיו של הקונה תפגענה. החברה תהא רשאית לנהוג בדירות לפי שיקול דעתה הסביר, בהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין, לרבות להותירם בעלותה, לתכננם, להקימם, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בהם ו/או למוכרם לצד שלישי, לפי שיקול דעתה הסביר.
- 3.2.19 הובהר לו כי הדירה נמכרת לו למטרת מגורים בלבד. הקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין. הקונה יהא האחראי הבלעדי לכל עבירה ו/או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.
- 3.2.20 כי בשימוש בדירה לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבניין ו/או במקרקעין.
- 3.2.21 כי לא יתקין ו/או לא ירשה ו/או לא יסכים להתקנתה של אנטנה סלולרית בבניין. החברה תכלול בתקנון הבית המשותף שירשם בקשר עם הדירה, הוראות האוסרות על התקנת אנטנה סלולרית ו/או מתקנים סלולריים אחרים מכל מין וסוג, על גג הבניין ו/או בכל חלק אחר ברכוש המשותף.

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

3.2.22 הובא לידיעתו כי החברה רשאית להחזיק בבניין משרד מכירות ו/או להשתמש באחת הדירות האחרות בבניין כ"דירה לדוגמה", המיועדת לביקורי קהל לקוחותיה, בכל עת והקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתה התקינה של "הדירה לדוגמה" ובלבד שהחברה תפעיל את "הדירה לדוגמה" כאמור בשעות פעילות סבירות ותצמצם, עד כמה שניתן, את ההפרעה לקונה.

3.2.23 כי הינו אנו אזרח ישראלי או תושב ישראלי או זכאי לעלות לישראל מכוח חוק השבות, התש"י – 1950, חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ("חוק מקרקעי ישראל").

3.2.24 הוא מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות תשלום כל המיסים והתשלומים המוטלים עליו או הנובעים מרכישת הדירה, ולאפשר את ביצוע הוראות הסכם זה במועדים הקבועים לכך.

3.2.25 לנוכח האמור בסעיף 3.1.3 לעיל, הקונה מתחייב שלא לנכות ממחיר הדירה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות מיסוי מקרקעין בהתאם להוראות סעיף 15(ג) לחוק מיסוי מקרקעין.

3.2.26 הובא לידיעתו כי הצהרותיו והתחייבויותיו כאמור בסעיף זה, מהווה תנאי מוקדם להסכמת המוכרת להתקשר עמו בהסכם זה.

מהות העסקה

4.

החברה מתחייבת בזאת למכור לקונה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש מהחברה, את מלוא זכויות החכירה בדירה, בתנאי חכירה שייקבעו על ידי רמ"י, לתקופה שתיקבע על ידי רמ"י ובתנאים שיהיו נהוגים על ידי רמ"י באותה עת, כשהדירה בנויה בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה, הוראות המכרז, היתר הבניה וכשהזכויות בה נקיות. הקונה מתחייב למלא אחר מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואם ובמועדם, לרבות לשלם את מחיר הדירה במועדים שנקבעו בנספח התמורה ולקבל את החזקה בדירה, הכל בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

הבניה

5.

5.1 החברה מצהירה ומתחייבת, כי הבניין והדירה יבנו בהתאם למפרט ולתוכניות המצורפים כנספחים "ב" ו- "בא" להסכם זה, והכל בכפוף להוראות הסכם זה (לרבות הוראות נספח היעדר היתר הבניה - אם וככל שחל), הוראות המכרז והוראות כל דין, כן בכפוף לכל דרישה מאת עיריית לוד ו/או הרשויות המוסמכות.

הובא לידיעת הקונה כי ייתכן והבניין והדירה ייבנו בפועל באמצעות הקבלן.

5.2 הובא לידיעת הקונה כי ככל והחניה ו/או החניות המפורטות/מפורטות בנספח התמורה, הינן חניות המיועדות לשימוש בעלי מוגבלויות פיזיות ו/או נכים ומוגדרות כחניות נכים, אזי יחול האמור בנספח הצמדת חניית נכה אשר מצורף כנספח "ג" להסכם זה.

5.3 הובא לידיעת הקונה כי הבניין הינו חלק מפרויקט הנבנה על ידי החברה, ובנוסף לבניית הבניין ייבנו הבניינים הנוספים, אשר ייתכן ויכללו מספר קומות ו/או דירות ו/או מתקנים ו/או תכנון שונה מהבניין. כמו כן, הובא לידיעת הקונה כי למוכרת הזכות לבנות את הבניין, הבניינים הנוספים והפרויקט ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות (ככל ומותרים לה על פי הסכם זה ובהתאם לכל דין),

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא (לרבות לעניין מספר הקומות ומספר היחידות), בין אם לפי היתר הבניה שיוצא לפרויקט ו/או תיקון לו בעתיד, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות הסכם זה ותימסר לרוכש במועד המסירה הקבוע בנספח התמורה (נספח "א"). במסגרת האמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי ייתכן והעבודות לבניין יתר הפרויקט ו/או הבניינים הנוספים, עלולות להימשך גם לאחר מסירת החזקה לקונה ובלבד שהמשך העבודות כאמור לא ימנע מהקונה גישה סבירה לדירה והצמודותיה וממנה, וכן שימוש סביר בדירה. החברה תעשה ככל האפשר על מנת לצמצם את ההפרעה לקונה מהמשכונות העבודות בפרויקט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מיתר התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה.

5.4 בלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, הודע לקונה שעל פי הוראות המכרז, עבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש בו מצויים הבניין והבניינים הנוספים, מבוצעות במלואן או בחלקן על ידי העירייה ו/או באמצעות מי מטעמה (לרבות חברה לפיתוח מטעמה) ו/או ע"י משב"ש ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או תאגיד מים וביוב ו/או ע"י כל גוף ו/או גורם אחר שיוסמך לכך, וכי הובא לידיעתו שיכול ועבודות אלו תבוצענה כולן או חלקן לאחר מועד המסירה. מובהר כי החברה לא אחראית על ביצוע עבודות אלו (לרבות בהתייחס לטיבן, אופן ביצוען, מועד ביצוען, עיכוב בביצוען ו/או אחריות כלשהי אחרת בקשר לעבודות). משכך, אי השלמתן במועדן ו/או בהתאם לנדרש ע"פ דין ו/או הסכם לא יהווה הפרה של החברה ולא יזכה את הקונה בסעד ו/או תרופה כלשהי מהחברה, ובלבד שהחברה לא הפרה את התחייבותה לשלם בעבור עבודות אלו, לכל גוף רלוונטי כאמור, בהתאם לתנאי המכרז.

5.5 הובא לידיעת הקונה שהפרויקט עשוי לכלול מתקנים ומערכות משותפות, שטחים משותפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות, חניון משותף וכיו"ב, אשר מיועדים לשמש את כלל או חלק מדיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או בניינים הנוספים ו/או שטחי המסחר, כולם או חלקם, הכל בכפוף להוראות המכרז, התב"ע החלה על המקרקעין ודרישות עיריית לוד ובלבד שזכויות הרוכש בדירה, לא תפגענה.

5.6 למוכרת הזכות בכל עת להסדיר חניות ומעברים לכלי-רכב ולהולכי-רגל, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ו/או בהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות הסכם זה.

5.7 עד למועד המסירה, החברה רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, אך בכפוף להוראות היתר הבנייה, התב"ע החלה על המקרקעין ודרישת הרשויות המוסמכות, ליעד שטחים מסוימים בבניין (לרבות בשטחים המשותפים בבניין) לשימוש עבור מתקנים וכן להעביר דרך הבניין, בעצמה או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, מכלי דלק וגז, תיעול, צינורות לגז, דלק, חשמל, תקשורת ותקשוב, אנרגיה סולרית, תאי ביוב, חדר משאבות, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניינים אחרים לידו. מובהר בזאת כי האמור לעיל יחול גם בהתייחס ליתר חלקי הפרויקט (לרבות הבניינים הנוספים, אך למעט בהתייחס לבניין ולדירה), אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה.

5.8 בלי לגרוע מהוראות סעיף 5.7 לעיל, מוסכם בזה כי עד למועד המסירה, ככל ויהא צורך בהעברה ו/או התקנה בחלקי הבניין של מתקנים, מערכות, צינורות, קווי מים, ביוב, חשמל, ותקשורת ו/או מתקנים

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ו/או לצרכים אחרים, לרבות משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מתקני גז (לרבות צובר) ו/או שוחות ביוב ו/או פחי אשפה ו/או עמדת מחזור ו/או כל מתקן ו/או מערכת אחרת, לרבות כאלו אשר לא היו כלולים בהיתר הבניה ו/או בתכניות, תהא רשאית המוכרת לפעול לצורך ביצועם (לרבות הזזתם במקרה הצורך) ולרבות תהא רשאית לפעול לתיקון היתר הבניה ו/או כל הליך אחר עפ"י הוראות הדין והכל ללא צורך בהסכמת הקונה. במקרה והעברה ו/או התקנה כאמור תידרש לאחר מועד המסירה, אזי יחול האמור להלן: ככל והעברה ו/או התקנה תהא בהתייחס לרכוש המשותף - אזי ההעברה ו/או ההתקנה ייעשו בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל והעברה ו/או התקנה תהא בהתייחס לדירה - אזי ההסכמה ו/או העברה כאמור ייעשו בהסכמת הקונה ובתיאום עמו, בשים לב לאופי העבודה, מידת הדחיפות, נחיצותה וחשיבותה. מובהר בזאת כי האמור לעיל יחול גם בהתייחס ליתר חלקי הפרויקט (לרבות הבניינים הנוספים אך למעט בהתייחס לבניין והדירה), אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה. העבודות הנ"ל יבוצעו ע"י החברה באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. החברה מתחייבת להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע העבודות/התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה.

למרות האמור לעיל, מובהר בזאת כי מיקומם של מתקנים ו/או חדרים עבור ספקי הגז והתקשורת, אם וככל שקיימים בבניין, מפורטים במפרט (נספח ב'1 להסכם זה). החברה תודיע לקונה על כל שינוי שיחול, אם וככל שיחול, במיקום חדרי ו/או מתקני ספק הגז ו/או התקשורת. מובהר בזאת כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין. בלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתייחס לחדרי הטרנספורמציה וחדר בזק יחול האמור בסעיף 5.14 להלן.

5.9 עד להשלמת הפרויקט, החברה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז וכל דין ו/או לפי דרישת הרשויות, לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הבניין, הבניינים הנוספים והפרויקט, לרבות, אך לא רק, במספר הדירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או שינויים בקומות ו/או בכניסות ו/או תוספות בניה ו/או שינויים ו/או תוספות בחניות ו/או במחסנים בפרויקט ו/או בשטחי המסחר וכן שינוי לעניין מיקום דרכים, שבילים, גינות - הכל בתנאי שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה, לרבות שטח הדירה וגודלה, מיקומה וכיוונה, אלא בכפוף לסטיות ו/או ההפרשים המותרים על פי דין ואשר מפורטים בהסכם זה.

5.10 הובא לידיעת הקונה כי החניון, כהגדרתו לעיל, ישמש את הבניין וכן את הבניינים הנוספים, כולם או חלקם וכן את שטחי המסחר. כמו כן, הובא לידיעת הקונה כי החברה תהא רשאית להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתכניות וזאת עד למועד אכלוס כל הבניינים הנוספים אשר החניון משמש גם אותם ובלבד שהכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון, והכניסה הזמנית לא תעלה על תקופה של 6 חודשים ממועד קבלת אישור אכלוס לכלל הבניינים הנוספים הרלוונטיים ו/או שטחי המסחר אשר החניון ישמש אותם.

5.11 המידות המתוארות בתוכניות הן מידות מתוכננות ותיתכנה סטיות ממידות אלה, לרבות כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי תכנון ו/או ביצוע, מתיאומים בין הדרישות ההנדסיות לבין המפרט, מדרישות הרשויות המוסמכות, ממגבלות של דיוק בביצוע וכיוצ"ב, הכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

שטח הדירה, שטחי הצמדות הדירה (חניות ומחסן, ככל שקיים) וכן שטחים נוספים המשמשים את

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

הדירה (כגון: מרפסות שמש, ככל שקיים), הינם כמפורט במפרט, **נספח "ב1"** או בתוכניות, **נספח "ב2"**. שטחים אלו מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח – 2008 ("צו מכר דירות (טופס של מפרט)").

מודגש בזה כי לצרכים אחרים, כגון - לחישוב ארנונה, לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות בלשכה וכיוצ"ב, אופן חישוב שטח הדירה עשוי להיות שונה מהאופן המתואר לעיל.

בלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת, כי סטייה בשיעור של עד 2% (שני אחוזים) בין שטח הדירה כמפורט במפרט ובין שטח הדירה בפועל (ובכל הנוגע לשטח גינה - סטייה בשיעור של עד 5% (חמישה אחוזים)), סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות ו/או כמות האבזורים, כמפורט במפרט, ובין מידות ו/או כמות האבזורים בפועל וכן כל סטייה שהינה בגדר הגדלת שטח, מידות ו/או כמויות, תחשבנה כסטיות קבילות, לא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות והן לא תיחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה ולא תזכינה את הקונה במאומה.

במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תיאור הדירה ו/או הבניין המפרט לעומת התכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני.

5.12 ככל שהקונה יבקש לבקר בבניין ו/או בדירה ("**אתר הבניה**"), טרם מועד המסירה, הוא מתחייב לעשות זאת אך ורק בתיאום ובליוי נציג הקבלן, במועדים שיתואמו בינו לבין הקבלן מראש, ובהתאם לנוהלי הקבלן. כל הפרה של האמור לעיל יש בה, בין היתר, סכנה בטיחותית ואף עלולה לגרום ליונה ו/או למי מטעמו לנזקי גוף ו/או רכוש. במהלך ביקורו של הקונה באתר הבניה לא יינתנו על ידו הוראות ו/או בקשות כלשהן למבצעי הבניה, בין תמורת תשלום ובין שלא, ולא יהיה בביקורו משום הפרעה כלשהי למהלך הבניה. ככל שהקונה יכנס ו/או יפלוש לאתר הבניה ללא תיאום כאמור לעיל, הקבלן ו/או היזם ו/או מי מטעמו יהיו רשאים להגיש נגד הקונה תלונה במשטרה בגין הסגת גבול ו/או כל טענה אחרת. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר הקונה כי ידוע לו שחל עליו ו/או על מי מטעמו איסור מוחלט להכניס אבזורים ו/או פריטים לדירה ו/או לבצע עבודות מכל סוג שהוא בקשר עם הדירה במהלך הבניה ועד למועד מסירת החזקה בדירה לידיו.

5.13 הודע לקונה כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שיאושרו להיבנות על המקרקעין, בין אם טרם נוצלו ובין אם תינתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה, וכי החברה תהא רשאית לנצלן, למוכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר ולנהוג בהן כראות עיניה, לרבות אך לא רק נידון למקרקעין סמוכים, לפי שיקול דעתה, וזאת ללא צורך בהסכמת הקונה ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ולקונה ולכל הבאים במקומו לא תהיינה כל זכויות בהן ו/או דרישה ו/או תביעה לזכויות בהן והכל בכפוף להוראות כל דין. האמור לעיל לא יחול על זכויות בנייה שמועד היווצרותן הינו לאחר מכירת מלוא זכויות החברה הפרויקט. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה.

5.14 הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה ובהתאם לדרישות חברת חשמל ו/או חברת הבזק, להקים בפרויקט ו/או בבניין חדר ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או למבנים סמוכים ו/או לפרויקט ו/או לפרויקטים סמוכים ("**חדרי הטרנספורמציה**"), כן חדרי תקשורת ו/או בזק ("**חדר בזק**"). במקרה כזה, החברה תהא רשאית לרשום את חדרי הטרנספורמציה על שם חברת החשמל לחברת החשמל ואת חדרי בזק על

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

שם חברת הבזק, ולהקנות לחברת החשמל ו/או לבזק זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה לצורך אחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הטרנספורמציה ו/או חדר בזק וזכויות להנחת כבלים וכן פטור מתשלומי ועד בית, דמי ניהול ואחזקת הרכוש המשותף, וכל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת החשמל ו/או חברת הבזק. עשתה החברה כאמור, יכללו בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות שלעיל. מיקומם של חדרי הטרנספורמציה וחדר בזק מפורט בתכניות (נספח ב'2 להסכם זה). החברה תודיע בכתב לקונה על כל שינוי שיחול, אם וככל שיחול, במיקום חדרי הטרנספורמציה ו/או חדר בזק. מובהר בזאת כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.

מחיר הדירה ואופן תשלומ

6.

6.1 בתמורה לדירה ולקיום יתר התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הדירה, וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים המפורטים בנספח התמורה, וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

6.2 התשלומים החלים על הקונה (למעט אלו אשר בהתייחס אליהם לא תהא הצמדה- כמפורט בנספח "א") יהיו צמודים לעליית המדד, ויעלה בשיעור בו עלה המדד האחרון, לעומת המדד הבסיסי הכל כמפורט לעניין זה בנספח התמורה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). למניעת ספק, הפרשי ההצמדה למדד יהוו חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה. בנוסף למחיר הדירה, יישא הקונה בתשלומים נוספים כמפורט בהסכם זה ובסעיף 15 בפרט.

6.3 מובהר בזאת כי הדרך היחידה והבלעדית לביצוע תשלומים לחברה על חשבון מחיר הדירה תהא לחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום אשר יימסרו לקונה על ידי החברה. החברה נותנת לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי הסכם זה, לחשבון הפרויקט, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום. הקונה מתחייב, כי הוא לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה על פי הסכם זה, אלא באמצעות שוברי התשלום. למרות האמור לעיל, ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם הליווי וטרם הונפקו שוברי התשלום, אזי, התשלום הראשון (כהגדרתו בנספח התמורה), ישולם על ידי הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, באמצעות הפקדתו לחשבון הנאמנות, ויועבר בהמשך לחשבון הפרויקט על ידי הנאמן (באמצעות שובר תשלום שיימסר לנאמן), וזאת בהתאם ובכפיפות לאמור בנספח התמורה.

6.4 מובהר, כי רק פרעונו בפועל של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, ששולם באמצעות שוברי התשלום, לזכות חשבון הפרויקט, ייחשב כתשלום על חשבון מחיר הדירה על פי הסכם זה ויחייב את החברה להנפיק בגינו ערבות חוק מכר. בלי לגרוע מן האמור, תשלום על חשבון מחיר הדירה ששולם שלא באמצעות שובר תשלום עלול לגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים לטובת הבנק המלווה, ובנוסף הקונה עלול להיות ללא בטוחה המגיעה לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), כאשר האחריות לעניין זה תחול על הקונה בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהוראות נספח התמורה (לרבות לעניין התשלום הראשון).

6.5 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום שיימסר לו בשלמותו, ולהשיב לידי הבנק המלווה (באמצעות החברה) את כל שוברי התשלום שלא ייעשה בהם שימוש, מכל סיבה שהיא, וזאת עד ולא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל,

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

הקונה מצהיר, כי ידוע לו ששוברי התשלום ממוספרים ועל כן לא ניתן לבטל שובר, וכי כל ביטול או איבוד שובר יגרור תשלום נוסף מצד הקונה לבנק המלווה בעבור הנפקת שוברי תשלום חדשים.

6.6 הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור, על גבי כל אחד משוברי התשלום שיימסרו לו, את שמות כל יחידי הקונה ומספרי תעודות הזהות של כל יחידי הקונה, בהתאם לנתונים המצוינים בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום ולידע את החברה באמצעות כתובת המייל: _____ על ביצוע התשלום.

6.7 ידוע לקונה, כי הבנק המלווה יהא רשאי לקבל כל תשלום שיבוצע באמצעות שוברי התשלום לזכות חשבון הפרויקט, ללא הגבלה בסכום, מכל מי אשר יבצע את התשלום בשמו ו/או במקומו של הקונה, ולא תחול על החברה ו/או הבנק המלווה, חבות או חובה או אחריות כלשהי כלפי הקונה לבדוק את זהות המשלם או את מטרת התשלום או בדיקה אחרת כלשהי.

6.8 עוד ידוע לקונה, כי בגין ביצוע תשלום באמצעות שוברי התשלום תיגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידיו.

6.9 במסגרת ההודעה שתשלח החברה לקונה, בדבר חתימתו ו/או כניסתו לתוקף של הסכם הליווי ובדבר הנפקת פנקס שוברי התשלום על ידי הבנק המלווה, תפורטנה הדרכים בהן ניתן יהא לפנות אל הבנק המלווה לשם קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט.

6.10 מוסכם בזה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם זה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה למעט זכויותיו על פי ערבות המכר.

6.11 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים, והפרת אחד מתנאים אלו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

סעיף 6 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7. הבטחת כספי הקונה

7.1 הקונה זכאי להבטחת הכספים שישולמו על ידיו לחברה על חשבון מחיר הדירה, בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).

7.2 החל מהמועד בו ישלם הקונה סכומים העולים על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, החברה תבטיח את כל התשלומים ששילם וישלם הקונה (לרבות את 7% הראשונים מחיר הדירה כאמור), בהתאם להוראות הסכם זה, על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ הכלול בתשלומים כאמור), באמצעות ערבויות חוק מכר. ערבויות חוק המכר תישלחנה לקונה על ידי החברה, מיד לאחר שתתקבלנה בידיה מהבנק המלווה, לפי כתובת שהקונה ימסור לנציג מטעם החברה או, וככל שהערבויות חוק המכר יונפקו בצורה דיגיטלית, הן תועברנה בצורה מקוונת לפי כתובת הדוא"ל של הקונה. לעניין זה הקונה מצהיר, כי הוא בדק את כתובתו (לרבות את כתובת דוא"ל) ואת פרטיו, כמפורט במבוא להסכם זה, כי הפרטים האמורים נכונים, כי הכתובת האמורות הינן הכתובות למשלוח ערבויות חוק המכר שתונפקנה לטובתו על ידי הבנק המלווה, וכי הוא מתחייב להודיע לחברה ולכשיחתם הסכם הליווי, אם ככל שטרם נחתם נכון למועד חתימת הסכם זה - גם לבנק המלווה, על כל שינוי בהן. ידוע לקונה, כי כל טעות ו/או אי דיוק בפרטים האמורים עלולים לגרום לעיכוב במסירת ערבויות חוק המכר לידי.

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

7.3 סכום כל ערבות חוק המכר יהיה שווה לסכום התשלום שישולם בפועל על ידי הקונה על חשבון מחיר הדירה, באמצעות שובר תשלום (למעט רכיב המע"מ). הסכומים הנקובים בערבות חוק המכר יישאו הפרשי הצמדה למדד בהתאם לשיטת ההצמדה הקבועה בהסכם זה לעניין מחיר הדירה, כאשר לעניין זה, המדד הבסיסי יהא המדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום על ידי הקונה על חשבון מחיר הדירה. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ערבויות חוק המכר אינן כוללות את רכיב המע"מ.

7.4 החברה תהא רשאית בכל עת לגרום להמרת ערבויות חוק המכר בבטוחה אחרת לטובת הקונה, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), והודעה על כך תישלח לקונה. לבקשת החברה, הקונה יחתום, עם דרישתה הראשונה של החברה, על כל מסמך שיידרש לשם כך, לרבות לשם ביטול הבטוחה הקיימת, וישיב לחברה – כנגד קבלת הבטוחה החלופית – את הבטוחות שמצויות בידיו. יובהר כי החלפת הבטוחה כאמור כפופה גם למשלוח הודעה לקונה 7 ימים בטרם החלפת הבטוחה, למעט במקרה של החלפת הבטוחה בהערת אזהרה במסגרת מסירת החזקה בדירה לידי הקונה. מובהר כי עלויות החלפת הבטוחה יחולו על החברה בלבד.

סעיף 7.4 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7.5 ערבויות חוק המכר תימסרנה לקונה בכפוף להתחייבותו של הקונה כלפי הבנק המלווה להעביר ולהמחות מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה אם יממש את הערבויות. למניעת ספק אין באמור כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה הנוגעות לתנאי מימוש ערבויות חוק המכר.

סעיף 7.5 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7.6 החברה תמסור לקונה את מכתב ההחרגה (לרבות באופן מקוון, ככל שהדבר יתאפשר), כשהוא חתום על ידי הבנק המלווה, וזאת בהתאם למועדים המפורטים בחוק המכר (הבטחת השקעות).

7.7 הקונה מתחייב כי ככל ויבוטל הסכם זה, ישיב את ערבויות חוק המכר שנמסרו לידיו כאמור בסעיף 7 זה לעיל (וככל שהבנק המלווה ידרוש השבה פיזית של ערבויות חוק המכר). בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה להשיב את ערבויות חוק המכר שנמסרו לידיו כאמור לעיל, מובהר בזאת, כי עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, והעמדת הכספים שהקונה זכאי להם כאמור לזכות הקונה בהתאם להוראות סעיף 23.7 להלן, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לקונה, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה, וזאת בין אם הוחזרו על ידי הקונה ובין אם לאו.

7.8 בלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה הנוגעות להעברת זכויות בדירה על ידי הקונה לצד שלישי, מובהר ומוסכם בזאת, כי כל עוד ערבויות חוק המכר בתוקף, העברת זכויות הקונה בדירה לצד שלישי כלשהו, ללא הסכמת החברה ובבנק המלווה, מראש ובכתב, תגרום באופן מיידי לביטולן של כל ערבויות חוק המכר, אשר הקונה מחזיק בידיו בקשר לדירה.

7.9 ערבויות חוק המכר תפקענה ע"פ תנאיהן. ערבויות חוק המכר תיחשבנה בטלות ומבוטלות באופן מוחלט וסופי וחסרות כל תוקף ונפקות, עם קיומם של התנאים כמפורט בערבויות, וזאת בלי שיהיה צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה למסור את ערבויות חוק המכר לידי החברה וזאת בין אם הוחזרו על ידי הקונה ובין אם לא. מוסכם כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה למסור את ערבויות חוק המכר לידי החברה בהתקיים התנאים כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי החברה

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

תהיה רשאית לתבוע את הקונה את כל הנזקים ו/או ההוצאות שייגרמו לה עקב אי מסירת ערבויות חוק המכר לידה.

סעיף 7.9 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7.10 הקונה מתחייב בזאת, כי לא יגרום במשך תקופת בניית הפרויקט והדירה לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכה ולא ידרוש מהחברה לפעול לרישום הערת אזהרה כאמור. בלי לגרוע מהאמור לעיל, אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, אזי החברה תהא רשאית למחוק את הערת האזהרה ולשם כך לעשות שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 17.1 להלן (**נספח "ה"**) ו/או לדרוש את מחיקת הערת האזהרה בבית המשפט. הקונה יישא בכל הנזקים שייגרמו לחברה וכן בכל ההוצאות בהן החברה תיאלץ לשאת בשל רישום הערה האזהרה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה. ידוע לקונה כי ייפוי הכח האמור מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לאמור בסעיף 7.10 זה, לרבות מחיקתה של הערת האזהרה, אם תירשם.

סעיף 7.10 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7.11 החברה תהא רשאית לרשום את הערת האזהרה לטובת הקונה בלשכה בהתאם להוראות המכרז ובמועד האפשרי לכך עפ"י דין. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה לטובת הקונה, ככל שתירשם כאמור, לבניין הרלבנטי ו/או לדירה בלבד – לרבות במסגרת רישומו של הבניין כבית משותף בהתאם להוראות הסכם זה.

7.12 החברה תישא בכל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהוצאת ערבויות חוק המכר לפי סעיף זה. כמו כן, החברה תישא באגרות הכרוכות ברישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי שייתן לקונה את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ככל שתינתן.

7.13 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7 זה לעיל ובהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (הבטחת השקעות), החברה מביאה בזאת לידיעת הקונה את הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), המצורפות **כנספח "ו"** להסכם זה, וזאת בנוגע לזכותו של הקונה על פי החוק האמור להבטחת הכספים ששולמו על ידיו לחברה ועל הדרכים שנקבעו בחוק המכר (הבטחת השקעות) לעניין זה. במעמד החתימה על הסכם זה, הקונה יאשר בחתימתו על גבי **נספח "ו"** האמור, כי קיבל והבין את הוראות החוק האמור.

7.14 מובהר, למניעת ספק, כי על אף האמור אחרת בהוראות הסכם זה (אם בכלל), הוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות) חלות, והיזם ישלם את העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ("ההוצאות" כמשמעותן בסעיף 3א(א) לחוק המכר), כמפורט בהסכם זה, בעבור הקונה, וחלות לעניין זה גם הוראות **נספח "ז"** ("עמלת ערבות חוק מכר") להסכם זה.

8. שינויים בדירה

8.1 הובא לידיעת הקונה כי ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת החזקה בפועל בדירה, לא יתאפשר לקונה לבצע תוספות ו/או שינויים ו/או שדרוגים כלשהם בדירה, וכן לא יתאפשר לקונה לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים שונים במפרט, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל בהתאם לגובה הזיכוי המופיע במפרט, וזאת במקרה שהקונה יוותר על רכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד:

8.1.1. ארון מטבח ;

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

8.1.2. סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת);

8.1.3. בית תקע;

8.1.4. דלת כניסה למרפסת שירות;

ויתור הקונה על אחד ו/או יותר מהרכיבים לעיל, ייעשה על ידי הקונה בהודעה בכתב לחברה במועד אשר ייקבע על ידי החברה ואשר יימסר לקונה בכתב זמן סביר מראש, אך בכל מקרה לפחות 30 (שלושים) יום מראש. בכל מקרה מובהר כי הקונה לא יהא זכאי לקבל זיכוי כספי בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט שאינם מפורטים לעיל.

8.2. הקונה מתחייב להתייצב אצל ספקי החברה, לאחר שקיבל דרישה לכך בכתב מהחברה, לצורך זיהוי פריטים ו/או לצורך בחירת פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, ארונות מטבח, שיש וכיוב'). הובהר לקונה כי אי זיהוי הפריטים במועד ו/או אי ביצוע בחירת והזמנת הפריטים במועד עלול לגרם לעיכובים בעבודות הבניה. לקונה תינתן שהות מספקת שלא תפחת מ- 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעת החברה לצורך בחירת הפריטים כאמור, שלאחריה תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבחור את הפריטים בשם הקונה ועל פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 14 (ארבעה עשר) ימים לקונה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מהקונה כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לחברה ו/או למי מטעמה בשל העיכובים בעבודות הבניה עקב עיכוב הקונה כאמור לעיל.

8.3. החברה רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לפי קביעת החברה וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הקבוע במפרט ולא יפחת מהאמור במפרט.

8.4. בלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, עד למסירת החזקה בדירה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה ולא להכניס אליה ציוד ו/או מתקנים ו/או חפצים.

8.5. בכל מקרה, ואף לאחר מסירת החזקה בדירה, אסור יהיה לקונה לבצע שינויים ו/או תוספות כלשהם בדירה, הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו), ללא קבלת היתר בניה כאמור ושלא בהתאם להוראות כל דין.

במידה והקונה יפעל שלא כאמור לעיל, יהיה הקונה חייב להרוס, על חשבונו, כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת החברה. יהא הקונה חייב לשאת בכל העלויות וההוצאות הנדרשות ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק שייגרם, ככל שייגרם, הנובע מעיכוב ברישום הבית המשותף, הנובע מהשינוי כאמור, וזאת מבלי לגרוע מחובתו דלעיל להשיב את המצב לקדמותו.

9. מסירת החזקה בדירה

9.1. בתנאי מוקדם, לפיו הקונה שילם לחברה את מחיר הדירה, במלואו ובמועדו, וזה נפרע במלואו, והשלים במלואו ובמועדו את ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, אשר אותן היה עליו לקיים עד לאותו מועד, לרבות: (1) סילוק מלא בפועל של כל תשלום שהקונה מחויב לשלם לחברה ו/או לעוה"ד

זוהר וצפירי שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

של הפרויקט ו/או לכל גוף ו/או רשות לפי הוראות הסכם זה עד למועד המסירה; (2) המצאת אישור בדבר תשלום מס הרכישה המיועד לרישום בלשכה, בהתאם לאמור בסעיף 15.1.2 להלן; (3) המצאת ייפוי הכת, כשהם חתומים כנדרש בהתאם לאמור בסעיף 17.1 להלן; (4) השבת שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונה, לידי החברה, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 לעיל; וכן (5) תשלומי אגרות לצורך חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז כאמור בסעיף 15.1.3, החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בדירה, כשהזכויות בדירה נקיות, כשהדירה בנויה בהתאם להוראות הסכם זה ופנויה מכל אדם ומכל חפץ וזאת עד למועד מסירת הדירה הקבוע בנספח התמורה, בכפוף להארכות המועדים הקבועות בסעיף 8 זה להלן ("מועד המסירה").

9.2 סמוך למועד השלמת הדירה, תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, בה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) ימים ממועד משלוח ההודעה ("הודעת המסירה"). בהודעת המסירה תפרט החברה, בין היתר, אודות התחייבויות הקונה שיש להשלים כתנאי למסירה, כמפורט בסעיף 9.1 לעיל.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור בהודעת המסירה ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, בה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו שלא יהיה מאוחר מ-10 (עשרה) ימים ממשלוח ההודעה הנוספת כאמור.

להלן, בהתייחס למועד שיתואם בין הצדדים לקבלת החזקה - "מועד המסירה בפועל".

9.3 הקונה (או נציגו, מכח ייפוי כח חתום) מתחייב להופיע במועד שיתואם כאמור בסעיפים 9.1 לעיל, ולקבל את החזקה בדירה, באמצעות חתימה על פרוטוקול המסירה, כמפורט בסעיף 10 להלן. כמו כן, הקונה מתחייב כי תוך עשרה (10) ימים מקבלת הודעת המסירה, אך בכל מקרה טרם מועד המסירה בפועל, יפנה לחברה וימציא למשרדה את כל הנדרש בהודעת המסירה.

סעיף 9.3 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.4 לפני מועד המסירה בפועל החברה תבצע את כל המוטל עליה על מנת שניתן יהיה לחבר את הדירה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, וזאת בכפוף לכך שהקונה יחתום על כל החוזים עם הרשויות המוסמכות והגופים נותני השירותים, וישלם את כל התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, כאמור בסעיף 15.1.3 להלן, והכל לפני מועד המסירה.

9.5 המוכרת תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 (שישים) יום טרם מועד המסירה, בהודעה מוקדמת בכתב של 60 (שישים) יום מראש לפני מועד המסירה המוקדם. הוקדם מועד המסירה, תחולנה כל הוראותיו של הסכם זה המתייחסות לחיוביו של הקונה עד ובמועד המסירה, בהתאמה למועד המסירה המוקדם, לרבות חובת הקונה לתשלום מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה וקבלת הדירה לחזקתו.

9.6 מובהר בזאת במפורש, כי במקרה שהחברה תקדים את מועד המסירה כמפורט בסעיף 9.5 לעיל, אזי, יראו במועד המסירה המוקדם כ-"מועד המסירה" לצרכי הסכם זה, לכל דבר ועניין, והקונה מתחייב להשלים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה עד למועד המוקדם כאמור, לרבות אך לא רק תשלום יתרת מחיר הדירה, וקבלת החזקה בדירה, באופן האמור בסעיף 8 זה, במועד המוקדם כאמור. סעיף 9.6 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

- 9.7 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על 30 (שלושים) ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה ולא יזכה את קונה סעד כלשהו.
- 9.8 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך 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 בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון מחיר הדירה, בהתאם לנספח התמורה. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.
- 9.9 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 9.8 לעיל לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 9.10 סמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 9.8 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 9.11 במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על 6 (שישה) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין 6 (ששת) החודשים כולל את התקופה בת ה-30 (שלושים) ימים המנויה בסעיף **שגיאה! מקור ה הפניה לא נמצא.** לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון מחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. במקרה של ביטול כאמור, יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 9.12 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 30 (שלושים) ימים ממועד המסירה שלא עקב הנסיבות המפורטות בסעיף 9.8 זה, יהא זכאי הקונה לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו, בהתאם לאמור להלן:
- 9.12.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה – בעבור התקופה שתחילה בתום 30 ימים מהמועד החוזי וסיימה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי.
- 9.12.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 –

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

בעבור התקופה שתחילה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי.

9.12.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

הפיצויים ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 30 (שלושים) הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום ה-30 (שלושים) ימים כאמור.

9.13 למניעת ספק, מובהר בזאת, כי במקרה שמועד המסירה יידחה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה, לרבות עיכוב של הקונה בביצוע תשלום כלשהו ו/או בקיום חיוב המוטל עליו ואשר מהווה תנאי למסירת החזקה, הקונה לא יהא זכאי לפיצוי כלשהו מהחברה בגין הדחייה במסירה (לרבות בפיצוי המפורט בסעיף 9.12 לעיל) ו/או לדחייה כלשהי בתשלומים שהקונה מחויב לשאת בהם לפי הסכם זה, לרבות, למניעת ספק, התשלום האחרון (כהגדרתו בנספח התמורה).

9.14 מובהר כי הדירה תיחשב כמוכנה למטרת מסירה וכראויה למסירה גם אם רק מעלית אחת בבניין תהא תקינה ופועלת (בכפוף לאמור להלן לעניין חתימת הנציגות על הסכם לאספקת שירותי אחזקה למעלית) ובלבד שהדירה עצמה תהא כשירה וראויה למגורים, כשהיא מחוברת למערכות החשמל, המים והביוב (בלי לגרוע מחובת הקונה לחתום על הסכמים עם חברת החשמל והרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב ותשלום כל התשלומים והפקדת כל הפיקדונות שיידרשו על ידיהן), ואין מניעה להתחבר למערכת הגז. לעניין זה הובהר לקונה, והקונה מסכים ומאשר כי הפעלת המעלית כפופה לכך שהנציגות הזמנית, כהגדרתה להלן (וככל שיידרש - גם הקונה), תחתום על הסכם לאספקת שירותי אחזקה למעלית מול חברת המעליות, בנוסף שיידרש על ידי חברת המעליות. סירבה הנציגות הזמנית לחתום על ההסכם כאמור ייחשב כאילו הופעלה המעלית לעניין תנאי סעיף זה.

9.15 הובא לידיעת הקונה שחלק מעבודות הפיתוח בפרויקט עשויות להסתיים רק לאחר השלמת הבניין והפרויקט אך בכל מקרה עד לא יאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד קבלת אישור אכלוס/תעודת גמר לפרויקט וכי החברה תהיה רשאית להמשיך בביצוע הבניה ועבודות הפיתוח בפרויקט ו/או בבניין גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, ובלבד שלא יהא בעבודות הפיתוח כדי למנוע את השימוש הסביר בדירה, לרבות גישה סבירה לדירה. עבודות הפיתוח כאמור יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה בדירה.

9.16 הדירה תיחשב כמוכנה למטרת מסירה וכראויה למסירה בהתאם להוראות הסכם זה והקונה יהיה מחויב לקבל אותה לחזקתו, אף אם יהיו בדירה פגמים או עניינים הטעונים השלמה, לרבות, אך לא רק, אי התאמות שיפורטו בפרוטוקול המסירה (כהגדרתו להלן), ולמעט ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה.

9.17 הקונה מתחייב בזאת, שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בעצמו או באמצעות אחרים, בטרם תימסר לו החזקה בדירה בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה, וזאת אף אם החברה איחרה במועד המסירה.

סעיף 9.17 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10. הליך המסירה

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

- 10.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה ("פרוטוקול המסירה").
- 10.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 10.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 10.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 10.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 10.6 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 10.3 עד 10.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 10.7 אם הקונה או נציגו יסרבו לחתום על פרוטוקול המסירה, נציג החברה יציין עובדה זו על גבי פרוטוקול המסירה, אך לא יהיה בכך כדי לגרוע ממשקלו של הפרוטוקול.
- 10.8 במקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד שיימסר לו בהודעת המסירה, או במקרה שהקונה יופיע ויסרב לקבל את החזקה בדירה שלא כדין ו/או בניגוד להוראות הסכם זה ו/או יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה, או במקרה בו מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תידחה בשל נסיבות ו/או גורמים אשר בהתאם להוראות הסכם זה על הקונה האחריות לקיומם ו/או לביצועם ו/או למניעתם, ייחשב מועד המסירה שנקבע כאמור בסעיף 9 לעיל, כמועד מסירת החזקה לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תשלום יתרת מחיר הדירה, השבת ערבויות חוק המכר לבנק המלווה, אחריות למצב הדירה, אחזקתה ושמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות בה, והכל מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לזכות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, בכל מקרה, אלא לאחר תשלום מלוא מחיר הדירה וכל הסכומים המגיעים ממנו, ולאחר מילוי כל ההתחייבויות לפי הסכם זה שעליו לקיים עד לאותו מועד.
- 10.9 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.8 לעיל, מובהר, כי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד שיימסר לו בהודעת המסירה, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברה, מיד לפי דרישתה הראשונה, כל הוצאות, נזקים והפסדים שייגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף ותשלום המיסים השוטפים בגין הדירה. מובהר כי ככל ויגרמו לדירה נזקים בעומדה ריקה וללא שימוש יהיה חייב הקונה לשלם את הוצאות תיקון נזקים כאמור למוכרת.
- למניעת ספק, מוצהר במפורש, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל על החברה חובה כלשהי להשגחה ושמירה על הדירה או אחריות למצבה, והחברה לא תהיה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה לאחר מועד המסירה (למעט אחריות, ככל שקיימת כ"שומר חנם")

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

קבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967). כמו כן, אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל על החברה חובה כלשהי לשאת בתשלומים החלים על הקונה.

10.10 במקרה שהקונה לא קיבל לחזקתו את הדירה כמתחייב בהסכם זה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבטח את הדירה ביטוח מבנה ותכולה כנגד כל נזק שייגרם לה - לרבות גניבה, שריפה, פריצה, שיטפון וחבלה, רעידת אדמה או פגעי טבע כלשהם - ולחייב את הקונה בהוצאות הביטוח הנ"ל, והקונה חייב לשלם את הוצאות הביטוח הנ"ל לפני קבלת הדירה בתוספת הצמדה למדד וריבית פיגורים כאמור בהסכם זה.

10.11 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בין אם ביטחה המוכרת את הדירה כאמור לעיל ובין אם לאו, תהא היא משוחררת מכל אחריות לנזקים או פגמים, שייגרמו לדירה בעומדה ריקה וללא שימוש (למעט אחריות, ככל שקיימת כ"שומר חנם" קבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967).

10.12 עד לא יאוחר ממעמד המסירה תינתנה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש וכן הנחיות ו/או אזהרות בכתב, כנדרש על פי דין וכפי שיידרש על פי שיקול דעתה הסביר של החברה בנסיבות העניין, באשר לתכונות מיוחדות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזאת לקבל מהחברה את כל ההוראות, הנחיות ו/או האזהרות כאמור, ולפעול בהתאם להן. הובא לידיעת הקונה כי כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בדירה ו/או ברכוש המשותף ואשר ניתן היה למנעם על ידי מילוי ההוראות ו/או ההנחיות ו/או האזהרות כאמור לעיל, יהיו באחריות הקונה, והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם, הכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

10.13 הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה, גם אם ימצאו בה ליקויים, ובלבד שאין באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה. יתרת הליקויים או עבודות ההשלמה, ככל ובמידה שיהיו כאלה, יתוקנו ע"י החברה ו/או הקבלן תוך זמן סביר לאחר מועד המסירה.

10.14 מובהר בזאת, כי ליקויים, אשר לא יפורטו במפורש בפרטיכל המסירה ואשר ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה של אדם שאינו מומחה לדבר במועד עריכת הפרטיכל הנ"ל, לא תהא המוכרת חייבת בתיקונם, אלא אם חובת תיקונם עליה בהתאם לחוק המכר (דירות).

11. מסירת הרכוש המשותף

11.1 הובא לידיעת הקונה כי הרכוש השותף יימסר לחזקת הנציגות הזמנית כהגדרתה להלן. עד ולא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים טרם תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד לעיל, תהא זכאית החברה למנות 3 (שלושה) נציגים בעצמה, מתוך רוכשי הדירות, לרבות את 3 (שלושת) רוכשי הדירות הראשונות שיהיו מוכנות לאכלוס ("הנציגות הזמנית"). החברה תהא רשאית לקבוע כי הקונה יהא חלק מהנציגות הזמנית כאמור. האמור לעיל לעניין הנציגות הזמנית יחול, בהתאמה, גם בהתייחס לנציגות זמנית עבור הרכוש המשותף של הבניין עם בניינים נוספים. ככל שתהיינה חברת ניהול כאמור בסעיף 12 להלן, חברת הניהול תצטרף למסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף זה.

11.2 הנציגות הזמנית תהיה חייבת להתקשר בחוזים לצורך חיבור הבניין לחשמל, בזק ומים, וכן לבצע את ההתקשרות בהסכם שירות עם ספקי המתקנים, כגון: גנרטור, מעליות, משאבות, אינטרקום,

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

טלוויזיה במעגל סגור, אנטנות וכל המתקנים האחרים, הדורשים תחזוקה שוטפת (ככל שקיימים).
על אף האמור לעיל, תהיה המוכרת זכאית לקבוע כי ההתקשרויות כאמור תבוצענה באמצעות חברת הניהול.

- 11.3 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, למסור את הרכוש המשותף בבת אחת או בחלקים, עם השלמת בנייתם של חלקי הרכוש המשותף, ובמועד זה ייחשב הרכוש המשותף או אותו חלק ממנו שהושלם, כנמסר לחזקתם המשותפת של כל בעלי הדירות. אין באמור כדי להעניק לקונה חזקה ברכוש המשותף ו/או בדירה לפני מועד מסירת החזקה בדירה לידי בפועל.
- 11.4 הוראות סעיף 10 לעיל המתייחסות להליך מסירת החזקה בדירה, תחולנה, בשינויים המחויבים, גם על מסירת הרכוש המשותף.
- 11.5 מובהר כי האמור בסעיף 11 זה לעניין מסירת הרכוש המשותף אינו מתייחס לרכוש משותף המשמש את שטחי המסחר, אשר יכול שיימסר קודם לכן ו/או מאוחר לכך, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לכל דין. בלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל וחלקים מהרכוש המשותף יהיו משותפים לדירות ולשטחי המסחר, אזי, בהתייחס לחלקים אלו יחולו הוראות סעיף 3.2.15 לעיל.
- 11.6 מובהר בזאת, כי ממועד מסירתו של הרכוש המשותף (או כל חלק ממנו כאמור) אחריות החברה לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע (בכפוף להוראות כל דין שאינו ניתן להתנאה) ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבנין, אשר להם כבר נמסרה החזקה בדירותיהם, אחראים לשלמותם ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבנין.
- 11.7 בלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, לרבות השבילים, שטחי הגינה ויתר המתקנים שיוקנו בשטחים מחוץ לבנין ו/או לשטחים שבין הבניינים הנוספים, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות התחזוקה שיימסרו לנציגות הזמנית במעמד מסירת הרכוש המשותף.
- החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בבנין ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל לרבות כמפורט בתקן אחזקת מבנים – ת"י 1525 והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות נציגות הבית המשותף, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי החברה בקשר לכך, הכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) וכל דין אחר שאינו ניתן להתנאה.

12. חברת ניהול

- 12.1 הודע לקונה שהחברה תהא רשאית למנות לפרויקט מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין ("חברת הניהול") אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבנין ובפרויקט. הקונה מתחייב לחתום, בד בבד עם חתימת הסכם זה, על ההסכם למתן שירותי הניהול בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "א"** או על כל נוסח של הסכם ניהול אשר יהא מבוסס על העקרונות בהסכם הניהול נספח "א" כאמור (לרבות לעניין זהות חברת הניהול ותנאי ההתקשרות עמה), לרבות הסכם ניהול אשר במסגרתו תתווסף התייחסות לכך שחברת הניהול תשמש "כמתחזק" גם עבור הרכוש המשותף, אם וככל שיהא, של שטחי המגורים ביחד עם שטחי המסחר ("**הסכם הניהול**"). הקונה מתחייב למלא אחר מלוא

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

ההתחייבויות המפורטות בהסכם הניהול, לרבות לשאת בדמי הניהול החל ממועד המסירה. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו בהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין וחוק המכר (דירות) ולתקופה שלא תעלה על שנתיים. לאחר תקופה זו ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי בעלי הדירות שמחצית מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כמפורט בחוק המקרקעין. ככל שחברת הניהול שנבחרה על ידי החברה תהא בבעלות המוכרת או חברה הקשורה למוכרת, תקופת ההתקשרות בהסכם הניהול לא תעלה על שנה. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

12.2 מילוי התחייבויות הקונה שעל פי הסכם הניהול עליו למלאן עד מועד המסירה, לרבות, אך לא רק החתימה על הסכם הניהול, מהווים תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה.

12.3 החברה תהא רשאית לקבוע בתקנון הוראה המסדירה את ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור בסעיף 12 זה.

12.4 החברה תהא רשאית לשנות את זהותה של חברת הניהול ובלבד שלא יחול כל שינוי בשאר תנאי ההתקשרות המופיעים בהסכם הניהול. עם זאת, מובהר כי החל ממועד המסירה שינוי זהות חברת הניהול ייעשה באישור נציגות הבית המשותף בלבד (או הנציגות הזמנית, כמפורט בהסכם זה).

12.5 החברה רשאית להעביר את פרטי ההתקשרות עם הקונה לנציגות הבית המשותף ו/או לנציגות הזמנית ו/או לחברת הניהול, לצורך כל פעולה בקשורה באחזקה של הרכוש המשותף ו/או בכל דבר הקשור לרכוש המשותף. כמו כן, ובכפוף לכל דין, החברה תהא רשאית להעביר את פרטי ההתקשרות כאמור לכל גוף המבקש לספק שירות לבעלי הדירות ו/או לדייריו, לרבות לספק גז.

13. אחריות ובדק

13.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל 1970, כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה - "אי התאמה" ו- "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות) ("תקופות הבדק והאחריות").

13.2 מניין תקופות הבדק והאחריות יחל ממועד מסירת החזקה בדירה בפועל, או - באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה - ממועד המסירה שייקבע בהתאם לאמור בסעיף 89 לעיל.

13.3 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").

13.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי התאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה יאפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

למניעת ספק, האמור לעיל יחול גם לאחר רישום הדירה על שם הקונה בלשכה וכל עוד אחריותה של החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) קיימת.

סעיף 13.5 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13.6 ככל והקונה לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות כאמור, או לא יאפשר את תיקון אי ההתאמות כאמור, כולם או חלקם, אזי החברה ו/או הקבלן לא יהיו חייבים לתקן ליקויים כלשהם בדירה וזאת עד להסרת המניעה של הקונה. יובהר, הקונה יישא בכל נזק שיגרם בשל העיכוב בבדיקה ו/או תיקון הליקויים.

13.7 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

13.9 למניעת ספק, החברה לא תהא אחראית לאי התאמות ביחס לעבודות שתבוצענה בדירה, בכל מועד שהוא, על ידי הקונה או מי מטעמו ו/או ביחס לחומרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות, ואלו יהיו על אחריותו המלאה של הקונה.

13.10 לצורך תיקון אי ההתאמות, הקונה מתחייב להיות נוכח בדירה (בעצמו או באמצעות נציג מטעמו), להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה, כפי שתהא דרושה בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולנקוט בכל הצעדים הסבירים הדרושים כדי להגן על תכולת הדירה. למטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפצים, מתקנים ו/או גורמים אחרים.

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

13.11 במקרה שבו לא תהא אפשרות לבצע תיקונים בדירה ו/או ברכוש המשותף, אשר ביצועם נדרש מתוך דירה סמוכה, וזאת מן הסיבה שבעל הדירה הסמוכה מסרב לאפשר ביצוע התיקונים (חרף פנייה בכתב שתבוצע אליו מטעם החברה ו/או הקבלן לצורך קבלת הסכמתו כאמור), תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בדירה כאמור כל עוד נמנעת האפשרות לבצעם. למניעת ספק, מעבר לפנייה בכתב כאמור החברה לא תהא מחויבת לנקוט בהליכים כלשהם כנגד בעל דירה שיסרב לאפשר את ביצוע התיקונים מדירתו.

למניעת ספק, האמור בסעיף 13.11 זה לעיל, לא יגרע מחובת הקונה להעמיד את הדירה לרשות החברה ו/או הקבלן על מנת לבצע תיקונים בדירה סמוכה ו/או ברכוש המשותף, מתוך הדירה שלו, כאמור בסעיף 013.10 לעיל.

13.12 היה ואחריות החברה מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול ושירות של מתקנים בהתאם לאמור במפרט ו/או בתעודת האחריות ו/או בהוראות ו/או ההנחיות שנמסרו לקונה כאמור בסעיף 10.12 לעיל, אזי לצורך מתן תוקף לאחריות החברה ו/או הספק ו/או הקבלן, מתחייב הקונה להתקשר עם הספק או גורם האחזקה המתאים בהסכם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של אותם מתקנים.

13.13 פרט לאחריות והתחייבות החברה ו/או הקבלן לתיקון ליקויים כמפורט בהסכם זה ובהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), אין ולא תחול על החברה ו/או על הקבלן כל אחריות ו/או חבות נוספת בקשר לאי התאמות ו/או ליקויים אחרים ו/או לתיקונים, והחברה לא תהא חייבת בתשלום פיצויים, או דמי נזק, או הטבה, או תמורה, או סעד אחר כלשהו בגין אי התאמות ו/או ליקויים אלו כאמור.

13.14 בכל מקרה, כל חבויות החברה ו/או הקבלן על פי סעיף 1213 זה לא תעלנה על החבויות על פי הוראות חוק המכר (דירות), בהתאם לאמור בסעיף 13.1 לעיל.

13.15 הקונה יפעל בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין אי התאמות ופגמים בדירה וברכוש המשותף, ככל שיימצאו, לרבות מתן הודעה לקבלן ולמוכרת עליהם, בהקדם האפשרי.

13.16 הקונה מתחייב לשמור את המרצפות העודפות, החיפויים העודפים, וכל פריט אחר שיימסר לו וזאת לשם שימוש בעת ביצוע תיקונים בדירה, ככל שיידרשו תיקונים כאמור. לא קיים הקונה אחר התחייבותו זאת, לא תהיה החברה ו/או הקבלן המבצע אחראים בכל דרך שהיא לאי התאמת הריצוף ו/או החיפוי שבדירה לריצוף/ החיפוי שיותקן במהלך ביצוע התיקונים ובלבד שהחברה ו/או הקבלן יעשו מאמצים סבירים כדי להתאים את הרצפה ו/או החיפוי כאמור לזה המצוי בדירה.

13.17 הוראות סעיף 12 זה תחולנה גם על ליקויים ברכוש המשותף, בשינויים הבאים:

13.17.1 תקופת הבדק והאחריות תחל ממועד מסירת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף 11 לעיל (גם אם מועד זה קדם למועד מסירת החזקה בדירה).

13.17.2 אחריות החברה לא תחול כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד, אלא כלפי כל בעלי הדירות בבניין ביחד, ולפיכך כל הודעה על ליקויים ברכוש המשותף תופנה לחברה על ידי נציגות הבית המשותף.

14. רישום

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

- 14.1 החברה תבצע את כל הפעולות ותקיים אחר כל החיובים המוטלים עליה, אם וככל שמוטלים, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד בקשר למקרקעין ("פרצלציה"), במועד המוקדם ביותר האפשרי. אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה לבצע הליכי חלוקה ואיחוד מקום שאלו מוטלים על רשות מוסמכות אחרת.
- 14.2 החברה תגרום, בלי לגרוע מקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, כי עד לא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק המכר (דירות), קרי, 12 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בפנקסי המקרקעין או ממועד המסירה בפועל, כהגדרת מונח זה לעיל, לפי המאוחר, הבניין יירשם לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים, כבית משותף כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין ("הבית המשותף"). ככל והפרויקט מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, המוכרת תגרום לכך שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שבו הבניין יירשם כמבנה נפרד במסגרת הבית המשותף ו/או לפי הוראת חוק אחרת ו/או לפי הוראות המפקח על המקרקעין, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לכל דין ובלבד שהדירה תירשם על שם הקונה כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד. ככל והבניין יירשם כבית משותף אחד/בית מורכב עם בניינים נוספים כאמור לעיל, אזי, מניין הימים לענין מועד רישום הבית המשותף ימנה החל מ-12 (שנים עשר) חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין הנוסף האחרון אשר עמו יתבצע רישום הבית המשותף כאמור או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר.
- 14.3 המוכרת תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לכל דין, את הרכוש המשותף, לרבות את חלקי הבניין המיועדים לשימוש משותף של כלל המחזיקים בבניין ו/או הבניינים הנוספים לרבות את חלקם ואת ייעודם, לרבות תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף בין הבניין והבניינים הנוספים ושטחי המסחר, בהתחשב, בין היתר, בשימוש שלהם בהתייחס לכל חלק בפרויקט. כן תהיה המוכרת רשאית לקבוע, להצמיד ולהקנות זכויות, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, קירות חיצוניים, מרתפים, גגות וכיוצא בכך, בכל השטחים שבבניין ו/או בפרויקט, למי שתמצא לנכון, בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז, בתנאי שלא ישתנה שטח הדירה (בכפוף לסטיות מותרות כמפורט בהסכם זה) ולא תפגענה זכויות הקונה בדירה.
- 14.4 ידוע לקונה כי ככל ועד למועד רישום הבית המשותף, לא ימכרו כל המחסנים במקרקעין ו/או בפרויקט, אזי, תהיה רשאית החברה לרשום מחסנים אלה כיחידות רישום עצמאיות אשר יוותרו בבעלותה והכל בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז.
- 14.5 בעת רישום הבניין כבית משותף, תהא החברה רשאית לרשום את התקנון המוסכם, כאמור בסעיף 21 להלן.
- 14.6 רישום הבית המשותף ורישום הדירה כאמור לעיל ייעשו על ידי עוה"ד של הפרויקט, בכפוף להוראות הסכם זה.
- 14.7 החברה תרשום את זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכה בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה - לפי המאוחר, והכל בכפוף לאמור בסעיף 14 זה להלן. במידת הצורך, וככל שהדבר יידרש על ידי רמ"י, יחתום הקונה על חוזה חכירה פרטני מול רמ"י בקשר עם הדירה ועל עניין זה יחולו הוראות סעיפים 14.11 ו-14.12 להלן.
- הודע לקונה שעד שלא יסתיימו הליכי רישום הבית המשותף לא ניתן יהיה לרשום את הזכויות בדירה

זוהר וצפיר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

- 14.8 תנאי לרישום זכויות הקונה בדירה הינו בהמצאת מלוא המסמכים ו/או האישורים המפורטים להלן על ידי הקונה: (1) ייפוי הכח כהגדרתו בסעיף 17.1 להלן; (2) אישורי רשויות מיסוי מקרקעין (ביחס לתשלום מס רכישה) והרשות המקומית (ביחס לתשלומי מיסים והיטלים עירוניים), המופנים לרשם המקרקעין לשם העברת הזכויות בדירה לשם הקונה; (3) כל אישור ו/או מסמך שיידרשו לצורך הרישום, ואשר חובת המצאתם על פי דין ו/או על פי הסכם זה חלה על הקונה; (4) כל מסמך הדרוש מהמוסד הפיננסי ממנו קיבל הקונה את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ככל שקיבל, לרבות שטרות משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא;
- 14.9 הזכויות בדירה תירשמנה על שם הקונה בלשכה, כשהן נקיות, למעט בהתייחס לרישום הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות כאמור בסעיף 3.2.4 לעיל.
- 14.10 הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה על שמו, ובכלל זה לאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם החברה או מטעם הרשות המקומית, להיכנס לדירה, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש ובלבד שמועד הכניסה יתואם עמו מראש.
- סעיף 14.10.14 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 14.11 לצורך רישום זכויותיו של הקונה בדירה, החברה תודיע לקונה בכתב על שלושה מועדים אופציונאליים בהם עליו להתייצב במשרדי החברה ו/או משרדי עו"ד ו/או ברשות הרלוונטית (לרבות הלשכה ו/או רמ"י, הכל פי הצורך ו/או העניין) בכדי לחתום על המסמכים הדרושים לצורכי הרישום (לרבות על שטרי מכר/חכירה, חוזה חכירה, תצהירים וכיוצא בכך) ו/או כדי להסדיר תשלומי החובה, אם וככל שנדרשים, לצורך הסדרת הרישום על שמו וכן כדי להמציא את המסמכים הנקובים בסעיף 14.8 לעיל.
- סעיף 14.11 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 14.12 בכל מקרה שהקונה לא יופיע במשרדי החברה ו/או משרדי עו"ד ו/או ברשות הרלוונטית כאמור לעיל ו/או לא ימציא ו/או יחתום על מסמכים כאמור, במועד שנקבע לכך, או שמחמת מעשה ו/או מחדל אחרים של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע מאיזו מהוראות הסכם זה ומזכויות החברה הנובעות מכך, ישא הקונה בכל ההוצאות, המיסים, האגרות ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך, והוא יהיה חייב להשיב לחברה ולפצותה על כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לה עקב כך.
- ככל שיבוצע רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בהליך פרטני נפרד, יישא הקונה בשכר טרחת עו"ד נוסף לעניין זה וכן בכל הוצאות החברה בקשר לכך.
- 14.13 מובהר כי בחישוב תקופת רישום הבית המשותף והעברת הזכויות כאמור בסעיפים 14.2 ו- 14.7 לעיל, לא יבואו במניין תקופות שלגביהן נגרם עיכוב בביצוע הרישום עקב נסיבות שלא בשליטת החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.
- 14.14 מוסכם בין הצדדים, כי לא יהיה ברישום הבית המשותף על ידי החברה או מי מטעמה, או בכל פעולה

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

אחרת הקשורה ברישום, כדי להוות הסכמה ו/או כדי להטיל על החברה או מי מטעמה כל אחריות לכל עבודת בניה ו/או שינוי שיבוצעו בדירה על ידי הקונה או מי מטעמו בניגוד להוראות הסכם זה ו/או לדין.

14.15 למניעת ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור בהסכם זה בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונה בדירה, כפוף להנחיות כל רשות מוסמכת, לרבות המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, ודרישות כל מי מהם.

15. תשלומים נוספים החלים על הקונה

15.1 התשלומים הבאים יחולו על הקונה, בנוסף על מחיר הדירה, וישולמו על ידיו במועד הנקוב לתשלוםם בנספח התמורה ואם לא נקוב מועד כאמור - מיד עם דרישתה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים תשלומים אלה, לפי טיבם:

15.1.1 מס ערך מוסף ("מע"מ"), על פי דין, החל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה.

ידוע לקונה כי הסכומים הנקובים בנספח התמורה כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

15.1.2 מס רכישה, בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין, בקשר לעסקה נשוא הסכם זה ("מס הרכישה"), אשר ישולם על ידי הקונה במישרין לרשויות מיסוי מקרקעין במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין.

מובהר בזאת, כי ככל שתיערך על ידי החברה ו/או מי מטעמה, לרבות עוה"ד של הפרויקט, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה, הקונה מצהיר ומאשר בזאת, כי היא נערכה על פי בקשתו, כי ידוע לו שבאפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו, וכי החברה ועוה"ד של הפרויקט אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית ו/או לחיוב מס הרכישה, כפי שייקבע על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, ולקונה לא תהא כל טענה כלפיהם בקשר לכך.

הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה כאמור, המיועד לרישום בלשכה, בהקדם האפשרי לאחר ביצוע התשלום, ובכל מקרה כתנאי למסירת החזקה בדירה לידיו.

15.1.3 תשלום לחברה עבור חיבורים דירתיים למים, ביוב וחשמל וכן תשלום לספק הגז עבור מונה גז (אם יהיה) לדירה והתקנתו ו/או תשלום הפיקדון הכרוך בקבלת שירותים אלו. מובהר בזאת, כי התקנת מונה הגז ו/או קבלת השירותים מספק הגז תיעשה לפי הזמנת הקונה ועל חשבונו; להסרת ספק יובהר כי הקונה יהיה חייב להתקשר עם ספק הגז אליו יופנה על ידי המוכרת. התשלומים כאמור ישולמו על ידי הקונה במועד תשלוםם עפ"י כל דין ו/או לפי דרישת החברה ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי למסירת הדירה לקונה. מובהר בזאת כי תשלומים בגין חיבור הבניין לרשת המים, מיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל - יחולו על החברה.

15.1.4 הסכום הנקוב בנספח התמורה, בגדר השתתפות בהוצאות המשפטיות, אשר ישולם על ידי

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

הקונה במישרין לעוה"ד של הפרויקט, במועד הנקוב בנספח התמורה.

15.1.5 הובא לידיעת הקונה כי בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המיסים, ותשלומי החובה האחרים, המוטלים על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על הדירה ו/או על הבניה, כתוקפם וכסכומם במועד החתימה על הסכם זה על ידי הקונה. כל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים במועד חתימת הסכם זה (לרבות כל עלייה במס ו/או תשלום קיים), שמוטל ו/או יוטל על המקרקעין ו/או הבניין (בהתאם לחלקה היחסי של הדירה) ו/או על הדירה ו/או בקשר לעסקה נשוא הסכם זה, ככל שמס כאמור יוטל על רוכש ו/או על מחזיק של דירה - יוטל וישולם על ידי הקונה, במועד הקבוע בדין לתשלום, והכל בכפוף להוראות כל דין. בהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים על פי דין על החברה, החברה תדאג לשלמם.

15.1.6 החל ממועד מסירת החזקה בפועל (כולל), או - באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה - החל ממועד המסירה שייקבע בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל, בין אם הקונה מתגורר בדירה ובין אם לאו:

(א) כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה, דמי השירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים, מכל סוג שהוא, וכן כל תשלום אחר ו/או נוסף החל על בעלים ו/או על מחזיק של הדירה, לרבות דמי הניהול המפורטים בהסכם הניהול החלים או אשר יחולו בקשר לדירה ו/או לחלקו היחסי של הקונה במקרקעין ו/או בבניין ו/או לכל חלק מהם.

(ב) חלק יחסי מכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים באחזקת ושמירת הרכוש המשותף, כפי שיוגדר וייקבע בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות, אך לא רק (ומבלי שהדבר יהווה רשימה סגורה), מעליות, מתקני מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים (לרבות מאגרי מים), מתקני גז (חרבות צוברי גז), מתקני מחזור, ביוב גינה, ניקיון מאור ברכוש המשותף וכיוצא בכך.

הקונה מתחייב להשתתף בתשלומים אלו אם הוא לא משתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.

15.1.7 בגין דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה לרוכשיה, תישא החברה בחלק היחסי מהוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף. עם זאת, החברה תהא רשאית לפטור את עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה.

15.1.8 היטל השבחה שהעילה לתשלומו נולדה בתקופה שממועד מסירת החזקה בדירה, לרבות בגין זכויות בניה שלא נוצלו על ידי החברה, יחול על הקונה וישולם על ידו. היטל השבחה שהעילה לתשלומו נולדה בתקופה שעד למועד חתימת הסכם זה, לרבות היטל השבחה בגין הנפקת היתר הבניה לפרויקט ולרבות היטל השבחה שהעילה לתשלומו נולדה בשל תכניות אותן יזמה החברה לאחר חתימת ההסכם, יחול על החברה וישולם על ידה.

15.1.9 כל ההוצאות, האגרות והתשלומים בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות לאחר קבלת אישור אכלוס ומסירת החזקה בדירה

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

לקונה, יחולו על הקונה, בהתאם לחלקו היחסי בבניין/בבניינים הנוספים, לפי העניין. להסרת ספק מובהר הוצאות, אגרות ותשלומים בגין עבודות פיתוח שתדרושנה הרשויות המוסמכות, כתנאי להנפקת היתר הבניה יחולו על החברה.

סעיף 15 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

16. מימון מחיר הדירה

16.1 הקונה יהא רשאי לממן חלק ממחיר הדירה, בהלוואה מובטחת במשכנתא על הזכויות שתהיינה לקונה בדירה לאחר שהזכויות בדירה תירשמנה על שמו ברמ"י ו/או בלשכה בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר תינתן לקונה מאת תאגיד בנקאי ידוע ומוכר בישראל כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (להלן, בהתאמה - **"ההלוואה"**, **"המוסד הפיננסי"** ו- **"המשכנתא על זכויות הקונה"**).

16.2 החברה תחתום, לפי בקשת הקונה ולצורך קבלת ההלוואה מהמוסד הפיננסי, על כתב התחייבות לרישום המשכנתא על זכויות הקונה, המופנה למוסד הפיננסי, בנוסח המקובל אצל תאגידים בנקאיים, וכפי שיסוכם בין החברה לבין המוסד הפיננסי, ובתנאי שיהיה בכפוף לשעבודים שנרשמו לטובת הגורם המממן במסגרת הסכם הליווי (**"כתב ההתחייבות"**), והכל בכפוף לאמור בסעיף 16 זה להלן, ובתנאי כי יתמלאו כל התנאים המצטברים הבאים:

16.2.1 הקונה שילם ממקורותיו לפחות 100,000 ₪, ממחיר הדירה לידי המוכרת בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקטים של מחיר מופחת. האמור בסעיף זה כפוף לכל הוראה אחרת של בנק ישראל ו/או רמ"י ו/או משב"ש ו/או מי מטעמם. מובהר בזאת כי החברה לא אחראית על תנאי ההלוואה ושיעור ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי ואלו במסגרת אחריות הקונה בלבד.

16.2.2 מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפרויקט, באמצעות תשלום שובר/י תשלום, על פי האמור בסעיף 6 להסכם זה.

16.2.3 בכל מקרה, החברה לא תהא אחראית לפירעון ההלוואה. בלי לגרוע מן האמור, החברה תסכים להתחייב כלפי המוסד הפיננסי, כי במקרה של ביטול הסכם זה, החברה תשיב למוסד הפיננסי את מלוא כספי ההלוואה שהופקדו בפועל על ידי המוסד הפיננסי בחשבון הפרויקט, על חשבון מחיר הדירה, בתוספת "הפרשי הצמדה וריבית" (כהגדרת מונח זה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961) בלבד, והמוסד הפיננסי ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לביטול כתב ההתחייבות ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ו/או לקונה, ככל שהסכם זה יבוטל ובכפוף לאמור לעיל.

16.2.4 המוסד הפיננסי ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לייחוד הערת האזהרה שתירשם לטובתו לדירה, במסגרת רישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

16.2.5 אישור הבנק או המוסד הכספי כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר למוכרת (לחשבון המצוין בנספח ג') את מלוא כספי ההלוואה ע"ח תמורת הדירה וכי יפעל בהתאם.

16.2.6 כתב ההתחייבות יהא מותנה בהעברת ההלוואה ישירות מהמוסד הפיננסי לידי המוכרת –

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

לחשבון הפרויקט, באמצעות תשלום שובר.

- 16.3 ניתנה התחייבות לרישום משכנתא כאמור, אזי, במועד רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה, בלשכה, תרשום החברה משכנתא על זכות החכירה של הקונה בדירה, לזכות המוסד הפיננסי, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לכך על ידי הקונה, לרבות שטר משכנתא, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע אליהם הקונה עם המוסד הפיננסי ובהתאם לדרישת הלשכה.
- 16.4 נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד פיננסי אחד, לא תחתום החברה על כתב ההתחייבות קודם שתקבל את הסכמת המוסד הפיננסי שנתן את ההלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי השני, בדרגת קדימות שווה או נחותה.
- 16.5 למניעת ספק, מובהר במפורש, כי החברה אינה אחראית לקבלת ההלוואה על ידי הקונה וכי אין בעובדה שהקונה מתכוון למממן חלק ממחיר הדירה, בהלוואה המובטחת במשכנתא, כדי לשחרר, לפגוע ו/או לגרוע באופן כלשהו מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות ביצוע כל תשלום על פיו במועד שנקבע לתשלומי, ולא תישמע מפי הקונה כל טענה ו/או מענה הקשורה ביחסיו עם המוסד הפיננסי, בכל הנוגע להפרת התחייבויותיו של הקונה כאמור, והוא יהיה חייב בקיומן, בין אם יקבל את ההלוואה ובין אם לאו. האחריות, וכל ההוצאות בקשר לקבלת ההלוואה ולרישום המשכנתא לטובת הקונה תחולנה על הקונה בלבד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבות החברה לחתום על כתב ההתחייבות כאמור.
- 16.5 סעיף 16.5 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 16.6 הקונה מתחייב להמציא לחברה את נוסח כתב ההתחייבות שמתבקש על ידי המוסד הפיננסי, לא יאוחר מ- 21 (עשרים ואחד) ימים לפני המועד לביצוע התשלום אותו הינו מתעתד לשלם באמצעות כספי ההלוואה.
- 16.7 החברה לא תתנגד למתן הוראות בלתי חוזרות או להסבת כל ערבות חוק מכר אשר תימסר לקונה, לטובת המוסד הפיננסי, ובלבד שעלויות מתן ההוראות או ההסבה כאמור תחולנה על הקונה בלבד. הברירה באם תינתנה הוראות בלתי חוזרות או הסבת זכויות תיקבע בהתאם להנחיית הבנק המלווה.
- 16.8 ככל שיבקש הקונה "לגרור משכנתא קיימת" יהא עליו לשלם ממקורותיו בנוסף ל- 100,000 ₪ ממחיר הדירה גם את סכום ההלוואה נשוא "המשכנתא הנגררת". יתר הוראות סעיף 16 זה לעיל תחולנה גם לעניין גרירת המשכנתא, בשינויים המחויבים.
- 16.9 להסרת ספק מובהר בזאת במפורש כי על המוכרת לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק של הקונה להלוואת המשכנתא ו/או לגרום לביצועה, וכי האחריות על קבלת הלוואת המשכנתא מהבנק של הקונה חלה על הקונה בלבד.

17. ייפוי כח בלתי חוזר

- 17.1 הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון, מיד לאחר חתימתו על הסכם, זה על ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, בנוסח המצורף **כנספח "ה"** להסכם זה ("**ייפוי הכח**") ולהמציא למוכרת 2 עותקים מקוריים. החברה תישא בעלויות הכרוכות באישור ייפוי הכוח הנוטריוני. יפוי הכוח ישמש את החברה ואת מיופי הכח המפורטים בו אך ורק לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות לחתום בשמו ובמקומו של

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

הקונה, בין היתר, על שטרי מכר וכן על כל מסמך אחר ו/או נוסף הנדרש לשם רישום הזכויות בדירה על שמו בלשכה ובכל גוף אחר, ולצורך רישום הבניין כבית משותף, רישום התקנון המוסכם, רישום מחיקת ו/או ייחוד הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות וכתבי התחייבות לרישום משכנתא במקרה של ביטול הסכם זה כדין וכן לבצע, בשמו ובמקומו, כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע הרישומים המפורטים לעיל ו/או בהסכם זה.

הקונה יפקיד את ייפוי הכח החתום בידי עוה"ד של הפרויקט, עד ולא יאוחר מתום 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת הקונה על הסכם זה.

בחתימתו על הסכם זה, מסמך הקונה את מיפוי הכוח בייפוי הכוח, לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע הפעולות המפורטות לעיל וכל פעולה הנדרשת לצורך ו/או במסגרת קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

סעיף 17.1 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

17.2 למניעת ספק, מתן ייפוי הכח אינו משחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ההתחייבויות אליהן מתייחס ייפוי הכח, לחתום בעצמו על כל מסמך, טופס, הצהרה או שטר, ככל שיידרשו, ולהופיע בפני כל פקיד, ו/או רשות ו/או משרד ממשלתי, עירוני לשם מילוי התחייבויותיו כאמור, והכל מיד עם דרישתם הראשונה של החברה ו/או של עוה"ד של הפרויקט.

17.3 בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח יפעלו מיפוי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק המלווה, מאחר שייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.

17.4 מובהר כי המצאת ייפוי הכוח מהווה תנאי מוקדם למסירת עותק חתום של ההסכם לידי הקונה.

18. עוה"ד של הפרויקט

18.1 עוה"ד של הפרויקט (או מי מטעמו) יטפלו בביצוע כל הרישומים על פי הסכם זה, והצדדים מתחייבים בזאת הדדית למסור להם את כל המסמכים וההצהרות שיידרשו לשם כך.

18.2 למניעת ספק, הובא לידיעת הקונה שטיפול עוה"ד של הפרויקט בביצוע הרישומים כאמור, לרבות על פי ייפוי הכח שימסור הקונה כאמור בסעיף 17.1 לעיל, נעשים וייעשו במסגרת ייצוג עוה"ד של הפרויקט את החברה בלבד. מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא תהא לקונה כל טענה לפיה עוה"ד של הפרויקט מייצגים אותו או פועלים בשמו או עבורו מכל בחינה שהיא, והקונה מוותר בזאת על כל טענה כאמור, באופן סופי, מלא ומוחלט.

18.3 בכל מקרה שעוה"ד של הפרויקט ישמשו כנאמנים מכוח הסכם זה, אזי הנאמנות תעשה באמצעות חברת נאמנויות מטעם, אדום חברה להשקעות בע"מ (להלן ספציפית בהתייחס לסעיף זה - "הנאמן"), ולעניין זה הקונה מצהיר, מאשר וכן (לפי העניין) מתחייב בזאת, כי:

18.3.1 פעל הנאמן בהתאם להוראות הצדדים לנאמן המפורטות בסכם זה ו/או באיזה מנספחיו, יראו את הנאמן כמי שביצע את המוטל עליו כנאמן לעניין הסכם זה ולצדדים ו/או למי מהם ו/או למי מטעם, לא תהא כל טענה, תביעה או דרישה כלפי הנאמן (או מי מטעמו) בקשר לביצוע תפקידו כנאמן על פי הסכם זה או בכלל.

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

18.3.2 הודע לקונה שהנאמן הינו חברת נאמנות של עוה"ד של הפרויקט, וכי עוה"ד של הפרויקט מכהנים כבאי-כוח החברה (וגופים קשורים לחברה) לעניין העסקה נושא הסכם זה וכן לעניינים אחרים; כן הודע לקונה, כי אין ולא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הנאמן ו/או עוה"ד של הפרויקט ו/או חברת נאמנות מטעם של עוה"ד של הפרויקט, אדום חברה להשקעות בע"מ בקשר לכך והוא מוותר בשמו ובשם הבאים מכוחו על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור. מובהר בזאת, כי אין ולא יהא במינויו של הנאמן כנאמן לעניין הסכם זה, כדי להגביל את עוה"ד של הפרויקט או כדי למנוע מעוה"ד של הפרויקט, מלייצג את מי מהצדדים (וגופים קשורים לצדדים) בכל עניין שהוא.

18.3.3 הנאמן לא יהא אחראי לאמיתות החתימות ו/או לסמכות החתומים מטעם הצדדים, המופיעות על גבי מסמכים שיימסרו לו בהתאם להסכם זה, וכן לא יהא הנאמן אחראי לתוקף המסמכים האמורים, והוא יהא רשאי לפעול לפיהם. הקונה משחרר בזאת את הנאמן מכל אחריות לגבי בדיקת אמיתות החתימות ו/או סמכות החתומים כאמור ולגבי תוקף המסמכים האמורים, ומוותר בזאת בשמו ובשם הבאים מכוחו על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הנאמן ו/או מי מטעמו בקשר עם העניינים האמורים לעיל. האמור לעיל לא יפורש כמשחרר את עוה"ד של הפרויקט מאחריותם לנכונותו של אישור כלשהו שניתן על ידיהם בכתב (ככל שניתן) בקשר להסכם זה ו/או לאיזה מנספחיו.

18.3.4 בלי לגרוע מסמכויותיו כנאמן על פי הסכם זה, הנאמן יהא רשאי לבצע כל פעולה הדרושה או המועילה, לפי שיקול דעתו, לצורך יישום ההוראות שניתנו לו בהסכם זה ו/או באיזה מנספחיו וביצוע תפקידיו על פיו.

18.3.5 הקונה, בשמו ובשם הבאים בשמו או מכוחו, פוטר בזאת, באורח סופי, מוחלט ובלתי חוזר, את הנאמן ו/או את מי מטעמו (לרבות בעלי מניות, דירקטורים ונושאי משרה של הנאמן), מכל אחריות בגין כל פעולה שננקטה, או (לפי העניין) שלא ננקטה, על ידי הנאמן, בקשר עם מילוי תפקידיו כנאמן על פי הסכם זה ו/או איזה מנספחיו, אלא אם כן יוכח, כי הנאמן פעל, או (לפי העניין) נמנע מלפעול, בזדון, ושלא בהתאם להוראות הסכם זה המתייחסות לנאמן.

18.3.6 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת לשפות את הנאמן בגין כל עלות ו/או הוצאה בקשר עם יישום ההוראות שניתנו לו בהסכם זה וביצוע תפקידיו על פיו, ובגין כל פעולה שתעשה, או (לפי העניין) פעולה אשר הנאמן יימנע מלעשותה, על פי הוראות אותו צד, לרבות כל מס שיחול, אם יחול, על הנאמן בגין פעולה כאמור, מיד עם קבלת דרישתו הראשונה של הנאמן. בלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, הנאמן יהיה רשאי לקזז הוצאות הקשורות בניהול חשבון הנאמנות מהכספים שיופקדו בו.

19. הזכויות במקרקעין, בבניין ובפרויקט

19.1 ידוע לקונה, כי זכויות הבניה בפרויקט, בין אם אלה זכויות בנייה שטרם נוצלו ובין אם אלה זכויות בנייה שיינתנו בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה, והיא תהא רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניהם, ולקונה לא תהיה כל דרישה או תביעה בקשר לכך. החברה תהא רשאית לנייד למקרקעין אחרים ו/או להצמיד חלק מזכויות הבניה השייכות לה כאמור לדירות הגג ו/או לשטחי המסחר, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הסביר, הכל בכפוף להוראות המכרז ולכל דין

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

ובכפוף לכך שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה. האמור לעיל לא יחול בהתייחס לזכויות אשר מועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרויקט.

19.2 מבלי לפגוע מיתר הוראות הסכם זה, החברה תהא רשאית לממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן, בעצמה או באמצעות אחרים, בהתייחס לכל זכויותיה בפרויקט שאינן הדירה, הכל בכפוף להוראות כל דין, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין והוראות המכרז:

19.2.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את הדירות בפרויקט (למעט הדירה) ושטחי המסחר ולהקנות בהם כל זכות בכל דרך שתראה לנכון, אף בחלקים הגובלים בבניין ובדירה, וזאת למטרה ובתנאים שיראו לחברה.

19.2.2 למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, לשעבד, למשכן ו/או להעניק, בכל דרך שתמצא לנכון, זכויות ביתר הדירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בשטחי המסחר ו/או זכויות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים.

19.2.3 לרשום ו/או לגרום לרישום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על כל חלק מהם לטובת הציבור ו/או כל צד שלישי (לרבות לטובת בעלי הזכויות בשטחי המסחר, לצורך תחזוקת שטחי המסחר), והכל ככל שיידרש, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה בין היתר, להבטחת זכויות דרך ו/או מעבר ו/או חניה ו/או זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של דיירי הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או של שטחי המסחר, כולם ו/או חלקם, ו/או בניינים סמוכים ו/או חלקות הסמוכות למקרקעין ו/או על פי דרישת רשויות מוסמכות.

19.2.4 להקים בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה ו/או חדר לבזק כאמור בסעיף 5.17 לעיל

19.2.5 להקים בבניין מערכת גז מרכזית על ידי חברת גז שזהותה תיבחר על ידי החברה ("חברת הגז"), ולהקנות לחברת הגז גישה לצובר ולמערכותיו בכל עת, לרבות במועד החלפת הצובר, וזאת מבלי שחברת הגז תידרש לשאת בכל הוצאה מעבר להוצאות הכרוכות בהחלפת הצובר ומערכותיו.

20. הרכוש המשותף

20.1 הרכוש המשותף כהגדרתו בהסכם זה וכן כל השטחים ו/או המתקנים ו/או המערכות ו/או דרכי גישה ו/או המעליות ו/או חדרי מדרגות, אשר יהיו מיועדים לשימוש משותף של כלל בעלי הזכויות ו/או משתמשי הזכויות, לרבות בעלי ו/או משתמשי הזכויות בבניין ו/או בפרויקט ו/או בשטחי המסחר, יירשמו כרכוש משותף, במסגרת רישום הבית המשותף ו/או יוענקו בהם זכויות שימוש משותפות כאמור, בכל דרך חוקית אחרת.

20.2 הודע לקונה, כי רק אותם החלקים של המקרקעין ו/או של הפרויקט ו/או של הבניין שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם, עד לרישום הדירה על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין, ייחשבו כרכוש משותף, ואילו כל החלקים האחרים של המקרקעין ו/או של הפרויקט ו/או של הבניין יהיו רכושם של החברה ו/או של צדדים שלישיים והם יהיו זכאים לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שימצאו לנכון, בכפוף להוראות התב"ע החלה על המקרקעין והוראות כל דין.

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
513916791 ח.פ.

הקונה

החברה

20.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 20.2 לעיל, החברה תהא רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף, באופן חלקי או מלא, את הזכויות, השטחים, המתקנים והחלקים הבאים, הכל בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין:

20.3.1 כל גג בבניין ו/או בבניינים הנוספים וכל גג שייווצר עקב בניה חדשה, או גגות המשמשים מרפסות של דירות אחרות בבניין ו/או בבניינים הנוספים (למעט גגות עליהם יונחו מערכות/מתקנים משותפים).

20.3.2 כל שטחי הקרקע המצויים במקרקעין, והמשמשים באופן בלעדי דירה ו/או דירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים, לרבות שטחי גינות שיוצמדו לדירות הגן ו/או שטחים המשמשים בלעדית את שטחי המסחר.

20.3.3 כל שטחי ההחניות, המחסנים, צוברי גז, חדרי בזק, חדרי טרנספורמציה, כל המחסנים, כל החלקים בקומות הטכניות אשר לא מותקנים בהם מתקנים המיועדים לשרת את כלל הדיירים בבניין ו/או בבניינים הנוספים, כל השטחים והמתקנים בבניין המשמשים בלעדית דירה או מספר דירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים או שטחים ומתקנים המשמשים רק את שטחי המסחר, כולם או חלקם.

20.3.4 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים.

20.3.5 כל שטח אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לכל דין, שאינו נכלל באותם חלקי רכוש שעל פי חוק המקרקעין חייבים להיכלל ברכוש המשותף.

החברה תהא רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף כאמור, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז וכל דין, לרבות למכרם, להחכירם, להעבירם, או להצמידם, לדירות בבית המשותף או לשטחי המסחר, כולם או חלקם ("החלק המוצמד"). החלק המוצמד יוצא מכלל הרכוש המשותף ולא תחולנה עליו הוראות חוק המקרקעין הנוגעות לרכוש המשותף. הוצמד החלק המוצמד לדירה מסוימת יחשב שטחו כחלק משטח אותה דירה לכל דבר ועניין.

20.4 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה לשנות את ההצמדה מעת לעת, לרבות בהתייחס לאילו מהדירות בבניין ו/או שטחי המסחר, לרבות, ובין השאר, על ידי העברת חלקים מוצמדים מדירה/משטחי המסחר והצמדתם לדירות אחרות ו/או שטחי מסחר אחרים, בהסכמת בעלי דירות אלה ו/או בעלי הזכויות הרלוונטיים בשטחי המסחר.

20.5 במסגרת סמכותה כאמור בסעיף 20 זה, החברה תצמיד לדירה שטחים שונים (כגון: חניה, מחסן, גגות וכיוצ"ב), ככל שנרכשו על ידי הקונה, כמפורט בנספח התמורה. היה ומסיבה שאינה תלויה בחברה, לרבות בשל התנגדות הרשויות המוסמכות (כגון המפקח על רישום הבתים המשותפים ו/או הרשות המקומית) לא ניתן יהיה להצמיד שטחים כאמור (לרבות החניה ו/או המחסן) בצמידות מיוחדת לדירה, תפעל החברה להענקת הזכויות לקונה בשטחים אלה בכל דרך חוקית אחרת, אשר תעניק לקונה זכויות שימוש הקרובות במידת האפשר לחכירה לדורות.

בנוסף יוצמד לדירה "חלק יחסי" ברכוש המשותף. שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד לדירה יהא בהתאם ליחס שבין שטח רצפת הדירה, ללא ההצמדות, לבין חיבור שטחי רצפות כל

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

הדירות בבניין. בהתייחס לחלק היחסי ברכוש המשותף אשר יהא משותף לבניין עם בניינים נוספים, יתבסס החלק היחסי על חיבור שטחי הרצפות בבניין ובבניינים הנוספים הרלוונטיים. בהתייחס לשטחים/מתקנים משותפים לדירות ולשטחי המסחר (אם וככל שיהיו שטחים ו/או מתקנים משותפים כאמור), שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף, בהתייחס לאותם שטחים כאמור, יהיה בהתאם ליחס שבין שטח רצפת הדירה/שטחי המסחר, ללא הצמדות, לבין חיבור שטחי רצפות כל הדירות ושטחי המסחר או, וכלל ששטח/ים מסויים/ים ברכוש המשותף משמשים יותר את הדירות או שטחי המסחר, ייקבע החלק היחסי לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובהתאם לשימוש כאמור.

21. תקנון הבית המשותף

21.1 החברה תהיה רשאית לגרום לכך שיירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם להוראות סעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין ("התקנון המוסכם"). בהקשר זה, החברה מודיעה בזאת לקונה כי ייתכן והבניין יירשם כבית משותף עם הבניינים הנוספים, כולם או חלקם, ובמקרה כאמור תחולנה הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין. החברה רשאית לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

21.1.1 הוראות בדבר יעוד היחידות בבניין ו/או בבניינים הנוספים, לרבות על פי הוראות תכניות בנין העיר החלות על המקרקעין.

21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בהסכם זה.

21.1.3 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את השימוש ברכוש המשותף, ובכלל זה הוראות להבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לרבות בקשר עם המעלית, החניון, מתקני החניה (ככל שיהיו), חדר המדרגות, דלת הכניסה (אינטרקום), הגג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, הקירות החיצוניים, הביוב, האשפה, הגינה, הניקיון, שטחי המסחר וכיוצא באלה.

21.1.4 חובות וזכויות הדיירים ברכוש המשותף, לרבות רכוש משותף אשר לגביו תינתן זכות שימוש ו/או זיקת הנאה ו/או זכויות חכירה וכיוצ"ב לדיירי הבית המשותף ו/או לרשויות מוסמכות ו/או לספקי שירותים לבניין (כגון: חברת החשמל, בזק, חברת הגז וכיוצ"ב) ו/או לציבור ו/או לצד שלישי, לרבות לבעלי הזכויות בשטחי המסחר, לצורך גישה ו/או תחזוקה של שטחי המסחר, כולם או חלקם ו/או של איזה ממתקניו, ולרבות הוראות הנוגעות לביטוח המבנה והמערכות המשותפות לבניין עם בניינים נוספים ו/או ושטחי המסחר.

21.1.5 הוראות הנוגעות לאחזקת ולתיקון הרכוש המשותף, ובכלל זה הוראות הנוגעות לסדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף ו/או להתקשרות עם חברת הניהול.

21.1.6 הוראות הנוגעות להשתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף וקביעת יחס השתתפות ביניהם.

21.1.7 הוראות המעניקות פטור לכל ספק שירותים, כגון: חברת החשמל, חברת בזק וכיוצ"ב, המחזיקים שטח בבניין מתשלום מסי ועד הבית או תשלומים דומים אחרים, וכן זכויות מיוחדות כגון: זכויות גישה ומעבר וכיוצ"ב.

21.1.8 הוראות האוסרות התקנתם של מתקנים שונים על גג הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

באיזה מדירות המגורים ו/או הצמוד אליהן, ובכלל זה אנטנה או ממסר סלולאריים. למרות האמור, החברה מודיעה בזאת לקונה, כי קיימת אפשרות כי היא תתקין מערכות על גג הבניין (כגון: יחידות דוד וקולט שמש, ויחידות עיבוי פרטיות) אשר תשמשנה חלק מהדירות בבניין, וזאת מבלי שבעלי הדירות הנ"ל יידרשו לשלם כל תשלום ו/או דמי שימוש בגין האמור. בתקנון המוסכם תקבענה הוראות המבטיחות את זכות הנחת המתקנים כאמור, וכן את זכות הגישה למתקנים אלה לצורך תחזוקתם ו/או תיקונם ו/או תפעולם.

21.1.9 הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או בחלונות ו/או במרפסות ו/או כל שינוי אחר בכל חלק של הבניין ו/או הבניינים הנוספים, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוזדורים; לא לעשות שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, לא להתקין סורגים ו/או סוככים בחלונות ו/או בפתחים חיצוניים; לא להתקין פרגולות במרפסות ו/או כל פרט אחר בחזיתות; לא לשנות צבע מעקות, מסגרות וכדומה ולא לעשות כל שינוי במרפסות ו/או בכל פתח חיצוני. לאחר מועד המסירה, הקונה יכול לבצע שינויים כאמור בסעיף זה ובלבד שקיבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים עפ"י דין.

21.1.10 הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינסטלציה החשמלית שלהם.

21.1.11 הוראות הקובעות כי השימוש בחניות ובמחסנים יהיה אך ורק לדיירי הבניין ותיאסר השכרתם או מתן רשות שימוש בהם, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למי שאינו דייר בבניין.

21.1.12 הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן זמני או קבוע, בחזית הבניין, לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.

21.1.13 הוראות הקובעות כי דיירים המחזיקים בחיות מחמד יהיו אחראים לכך שחיות המחמד לא יסתובבו בשטחי הרכוש המשותף, למעט לצורך מעבר ליציאה מתחומי הבניין, כשהן מלוות ע"י אדם וקשורות ברצועה, וכן כי חיות מחמד לא יעשו את צרכיהן הטבעיים בכל מקום שהוא בשטחי הרכוש המשותף. דייר המחזיק בחיית מחמד יהיה אחראי לכל נזק ו/או לכלוך שייגרם ע"י חיית המחמד שבאחזקתו.

21.1.14 הוראות המקנות לחברת הניהול ו/או לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו והוראות המחייבות את הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של הבית על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

21.1.15 הוראות לפיהן על כל דיירי הבניין ו/או הבניינים הנוספים לעשות שימוש ביחידותיהם אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ובהתאם להוראות הסכמי המכר ולמטרות ו/או ליעודים המותרים בתחום הבניין ו/או הבניינים הנוספים. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד כאמור לעיל

21.1.16 הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות בסעיף 5.14 לעיל והפוטרות את

זוהר וצפיר שרבט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

חברת החשמל מלשאת בתשלום דמי ניהול או בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרינספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל, אשר יידרשו באופן סביר לצורך מתן השירותים על ידה. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרינספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרינספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרינספורמציה, וכן הוראות כאמור לעיל, לעניין חדרי בזק.

21.1.17 סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף, יכול שיהיה בהתאם לקבוע בתקנון המצוי, כמשמעותו בחוק המקרקעין ו/או בהתאם לתקנון מיוחד.

21.1.18 הוראות האוסרות על פיצול דירות.

21.1.19 הוראות המגבילות את השימוש בדירות למגורים בלבד.

ככל שהבית המשותף שיירשם יכלול גם את שטחי המסחר אזי התקנון המוסכם ינוסח באופן שתהא הפרדה עד כמה שניתן, בין הרכוש המשותף שמשמש את שטחי המסחר לבין הרכוש המשותף שמשמש את שטחי המגורים, כולם או חלקם.

22. העברת זכויות

22.1 כל עוד לא נמסרה הדירה לידי הקונה ולא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכה, כאמור בהסכם זה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, לטובת צד שלישי (להלן בסעיף 22 זה - "הנעבר") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בדירה או בקשר אליה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב כמפורט בסעיף 22.2 להלן. בלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה לא רשאי למכור את דירתו או חלק ממנו טרם חלוף הזמן הנקוב בסעיף 3.2.4 לעיל.

22.2 החברה לא תסרב ליתן הסכמתה להעברת זכויות, בלא סיבה סבירה באם יתקיימו כל התנאים שלהלן:

22.2.1 הקונה המציא לחברה הסכם חתום בין הקונה לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.

22.2.2 הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר, לרבות ובמיוחד תשלום מלוא מחיר הדירה ויתר התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, עד למועד העברה.

22.2.3 הקונה המציא לחברה אישורים המאמתים ביצוע מלוא התשלומים החלים על הקונה לפי הסכם זה, הכל כפי שיידרש על ידי החברה.

22.2.4 כל ערבויות חוק המכר שנמסרו על ידי הבנק המלווה לקונה ו/או למוסד הפיננסי, הושבו לבנק המלווה (בהתאם להוראות הסכם זה), וזאת מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם לקונה סכומים כלשהם על פיהן.

22.2.5 החזקה בדירה נמסרה לידי הקונה.

22.2.6 הדירה הוחרגה ו/או שוחררה מהשעבודים לטובת הבנק המלווה.

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

- 22.2.7 ככל שנדרש - ניתן אישור מאת רמ"י להעברת זכות החכירה מהקונה לנעבר.
- 22.2.8 הקונה המציא לחברה אישור מנציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול (ככל שתהא), לפיו לא מגיעים לנציגות ו/או לחברת הניהול כל כספים מהקונה בגין הדירה עד ליום ההעברה, לרבות חובותיו לוועד הבית ו/או לחברת הניהול (ככל שתהא).
- 22.2.9 הקונה והנעבר חתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שנוצרו לפי הסכם זה, בנוסח שייקבע על ידי החברה, ובלבד שלא יהא בו כדי לשלול את העברת הזכויות כאמור.
- 22.2.10 הקונה ימסור לחברה תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א 1971, המעיד שזכויותיו של הקונה על פי ההסכם, לרבות זכויותיו בדירה, נקיים וחופשיים כל שעבוד, משכון, משכנתא וזכויות צד ג' כלשהן.
- 22.2.11 הנעבר המציא לחברה 2 עותקים של יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, בנוסח זהה לנוסח ייפוי הכח המצורף **בנספח "ה"** להסכם זה, בשינויים המחויבים, כשהוא חתום על ידיו ומאושר כדין.
- 22.2.12 הקונה והנעבר המציאו לחברה את כל האישורים הנדרשים לשם רישום ההעברה על שם הנעבר בלשכה, לרבות אישור רשויות מיסוי מקרקעין בדבר העדר חובות מס שבח ומס רכישה בעסקה שבין הקונה לנעבר, אישור מס רכישה של הקונה בעסקה שבין החברה לקונה, וכן אישור הרשות המקומית (ביחס לתשלומי ארנונה, היטל השבחה (ככל שחל), ותשלומים אחרים (ככל שחלים), המופנים ללשכה.
- 22.2.13 הקונה המציא לחברה אישור כי הדירה שוחררה מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד ג' כלשהי, הקשורים בקונה, והחברה שוחררה מכל התחייבות שניתנה לרישום המשכנתא על זכויות הקונה והערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אם וככל שניתנה.
- 22.2.14 הקונה ביטל כל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו בלשכה (אם נרשמה) והמציא על כך נסח רישום מאת הלשכה, נקי מההערה כאמור, ובמקרה שקיבל בטוחה אחרת לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) החזיר את הבטוחה לחברה או העבירה לנעבר, הכל כפי שייקבע על ידי החברה. עם ביטול הבטוחה לקונה כאמור לעיל, החברה תקנה לנעבר בטוחה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) (אם וככל שיהא צורך בהענקת בטוחה כאמור בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות)).
- 22.2.15 הקונה ו/או הנעבר שילמו לעוה"ד של הפרויקט שכר טרחה עבור טרחתם והוצאותיהם הכרוכות בטיפול ו/או ברישום העברת הזכויות על שם הנעבר בספרי החברה. חלה במועד העברת הזכויות הגבלה על פי דין באשר למחיר המרבי לתשלום בגין העברת הזכויות, ישלמו הקונה ו/או הנעבר (באחריות הקונה) את הסכום המרבי הנקוב באותה הגבלה.
- 22.2.16 כל מסמך נוסף שיידרש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- למניעת ספק, ובלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מובהר בזאת, כי העברת זכויות בדירה לנעבר לפני מסירת החזקה בדירה לא תתאפשר.
- 22.3 הוראות סעיף זה תחולנה, בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת הזכויות בדירה על ידי הנעבר לנעבר אחריו, וכן הלאה, וכל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה או (לפי העניין) על שם הנעבר

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

בלשכה. למניעת ספק, בכל הנוגע לשעבוד הזכויות בדירה יחולו הוראות סעיף 16 לעיל.

22.4 למניעת ספק, החברה תהיה זכאית, בכל עת, להעביר לכל אדם או גוף משפטי, לפי שיקול דעתה, את זכויותיה במקרקעין ו/או בבניין ו/או את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, ובתנאי שבמקרה כאמור, מקבל הזכויות יתחייב כלפי החברה, כי הינו מקבל על עצמו כלפי הקונה את כל התחייבויות החברה על פי הסכם זה וכן בתנאי שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויות הגורם אליו הועברו הזכויות כאמור.

סעיף 22 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

23. הפרה, ביטול והשבה

23.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, והכל בכפוף למפורט בסעיף 23 זה להלן.

23.2 זכות הביטול של הסכם זה תהיה קיימת אך ורק במקרה של הפרה יסודית ורק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד המפר, אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-10 (עשרה) ימים לתיקונה, ולאחר שהצד המפר לא תיקן את ההפרה היסודית במלואה במסגרת הזמן שנקבע לכך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש אכיפה של ההסכם, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.

23.3 בלי לגרוע מהאמור בסעיף 23.2 לעיל, הפרה תיחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם על פי הוראות הסכם זה וכן, בכל מקרה שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע, כי הפרתם מהווה הפרה יסודית ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית על פי כל דין.

23.4 בלי לגרוע מכל יתר התרופות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה, אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, יתיר הדבר לחברה דחייה במסירת החזקה בהתאמה למספר ימי העיכוב, ובלבד שהוכח כי איחור הקונה כאמור גרם לעיכוב.

23.5 הופר הסכם זה בהפרה היסודית על ידי הקונה (בכפוף למתן התראה כאמור בסעיף 23.2 לעיל), תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה על-ידי הודעה במכתב רשום לקונה ולמחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. מיום משלוח מכתב הביטול הנ"ל תהיה זכותו של הקונה לדירה בטלה לחלוטין, והמוכרת תהיה רשאית לעשות בקשר עם הדירה כל פעולה שהיא ללא יוצא מהכלל לרבות מכירתה לצד ג', מניעת כניסתו של הקונה לדירה, דרישת פינוי מהדירה, הכל לפי בחירת החברה.

23.6 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) ממחיר הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה שנקבע בנספח התמורה, ובהתייחס לתקופה שהחל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הפיצוי כאמור ("הפיצוי המוסכם"), וזאת כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה.

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

23.7 בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר החברה לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו לאחר חילוט הפיצוי המוסכם כאמור לעיל ולאחר קיזוז הסכומים המגיעים למוסד הפיננסי כמפורט להלן ("כספי ההשבה"), וזאת בתוך 45 יום ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ובמקרה שהחזקה טרם נמסרה לקונה – תוך 45 יום ממועד הביטול. לכספי ההשבה יתווספו הפרשי הצמדה החל ממועד הפקדתם בחשבון הפרויקט ועד למועד השבתם.

אם הקונה קיבל מהמוסד הפיננסי הלוואה למימון רכישת הדירה, אזי, במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, תשלם החברה למוסד הפיננסי את סכום ההחזר שיידרש על ידו, בגבול יתרת ההלוואה (לרבות הפרשי הצמדה ו/או ריבית, הכל לפי דרישת הגורם הפיננסי), וזאת לשם ביטול כתב ההתחייבות עליו חתמה החברה לטובת המוסד הפיננסי ומחיקת הערת האזהרה ו/או המשכנתא שנרשמו (אם נרשמו) לטובת המוסד הפיננסי.

23.8 בכל מקרה שבו בוטל הסכם זה, תחולנה ההוראות, כדלקמן:

23.8.1 זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי הסכם זה, למעט התחייבותה להשיב לקונה את כספי ההשבה כאמור לעיל.

23.8.2 החברה תהא רשאית למנוע את כניסתו של הקונה לדירה ו/או לקחת לחזקתה הבלעדית את הדירה ו/או למכור את הזכויות בדירה לכל צד שלישי ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם הסכם זה מעולם.

23.8.3 עם העמדת כספי ההשבה לזכות הקונה, כל ערבויות חוק המכר שנתנה החברה לקונה תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, וזאת בין אם הוחזרו על ידי הקונה ובין אם לאו; הכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

23.9 במקרה של ביטול ההסכם כאמור, וכתנאי להשבת כספי ההשבה, הקונה מתחייב לחתום על הסכם ביטול ועל תצהיר ביטול המופנה למשרדי מיסוי מקרקעין וכן, ככל שהדבר יידרש, להשיב את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימו ואת ערבויות חוק המכר שהוצאו לקונה או לחלופין, ביטול כל בטוחה אחרת שניתנה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, בד בבד עם קבלת כספי ההשבה, מתחייב הקונה לחתום על אישור לטובת הבנק המלווה כי קיבל את הכספים האמורים.

23.10 מוצהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו החברה תהא רשאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס לכל יתר יחיד הקונה. ביקש אחד מיחיד הקונה מהחברה לבטל הסכם זה והחברה הסכימה לכך בכתב, הרי שהביטול של אחד מיחיד הקונה דינו כדין ביטול של כל יתר יחיד הקונה.

24. שונות

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

24.2 הכתוב בהסכם זה ממצה באופן מלא, בלעדי ומוחלט את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל

זוהר וצפרייר שרביט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

משא ומתן שקדם לחתימתו, או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה וכל אלה בטלים ומבוטלים בזאת.

24.3 ויתור, ארכה או הקלה שניתנו על ידי החברה במקרה מסוים, לא יהוו תקדים למקרה אחר, ולא יהיה תוקף לשום ויתור, ארכה או הקלה שנעשו בקשר עם הסכם זה, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי החברה.

24.4 בכפוף להוראות הדין לעניין התיישנות ו/או פקיעת זכויות כלשהן, עיכוב ו/או השהיה במימוש ו/או בהפעלת זכות של צד כלשהו לא יחשבו כוויתור מצדו על זכויותיו, כולן או חלקן, על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, והוא יהיה רשאי לממשן ו/או להפעילן בכל עת שימצא לנכון.

24.5 לכל שינוי, תיקון, עדכון ו/או תוספת להסכם זה לא יהיה תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים.

24.6 הוראות חוק הסכם קבלנות, תשל"ד-1974, ככל שניתן להתנות עליהן, לא תחולנה על היחסים בין החברה לבין הקונה על פי הסכם זה.

24.7 מובהר בזאת במפורש, כי למעט בכל הנוגע לבנק המלווה ולמעט באשר לסעיפים ספציפיים אשר לגביהם נכתב במפורש, כי הם מהווים הסכם לטובת אדם שלישי כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, אין בהוראות הסכם זה כדי להוות הסכם לטובת אדם שלישי כאמור.

24.8 בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה 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, אינם בעלי תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מהסכם זה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעיה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה עילות תביעה בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א 1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג 1973 ו/או כדי לשלול מהקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במקרה שבו הסכם זה אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

24.9 החברה תהא רשאית לשלם על חשבון הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ואשר אי תשלומו על ידי הקונה עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה בקשר לפרויקט, וזאת בכפוף לכך שהחברה נתנה לקונה התראה על כוונתה לעשות כן 14 (ארבעה עשר) ימים מראש והקונה לא הסדיר את התשלום בעצמו, ובמקרה כזה הקונה יהיה חייב להחזיר לחברה כל סכום כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, בצירוף ריבית הפיגורים, מהיום ה-7 (שביעי) לפיגור ועד לפירעון בפועל של החוב (קרן וריבית הפיגורים). במקרה של תשלום כאמור על ידי החברה, לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

24.10 כלל הקונה מספר יחידים, תחולנה התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על כל יחיד הקונה, ביחד ולחוד. במקרה שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, לרבות פרוטוקולים, הסדרי פשרה, בקשות וכיוצא ב,

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה מהווה ותיחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה בלתי חוזרת על ידי יחיד הקונה, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, ו/או כמתן זכות לכל אחד מיחיד הקונה, כאמור לעיל.

24.11 בשום מקרה, ועל אף האמור אחרת בכל סעיף המתייחס לקיזוז, ניכוי ו/או עיכוב הכלול בכל הסכם או חוק שהוא, לא יהא הקונה זכאי לקזז, לנכות ו/או לעכב סכום כלשהו שעליו לשלם לחברה על פי הוראות הסכם זה ו/או בקשר אליו.

סעיף 24.11 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

24.12 על הסכם זה, פירושו, זכויות והתחייבויות הצדדים לפיו, וכל עניין אחר הנובע הימנו או הקשור בו, יחולו, באופן בלעדי, חוקי מדינת ישראל, וחוקים אלה בלבד.

24.13 הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שכל מידע אשר נמסר על ידיו לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים מטעמה, וישמש אותם לצורך קיום וביצוע הסכם זה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שהדבר יידרש, המידע (לרבות העברת העתק של הסכם זה) יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע על פי כל דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע הסכם זה, לרבות משב"ש (לרבות הממונה מטעם משב"ש להבטחת ביצועו של חוק המכר (הבטחת השקעות)), הרשות המקומית, רמ"י, הבנק המלווה, המוסד הפיננסי וכיוצ"ב, והקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי החברה בנוגע למסירת מידע כאמור.

25. הודעות

25.1 כל הודעה שתשלח למי מהצדדים להסכם זה, לפי כתובתו כמפורט במבוא להסכם זה לעיל (כפוף לכל שינוי בה, שהודעה בכתב עליו נמסרה לצד האחר), תיחשב כאילו נתקבלה: אם נשלחה בדואר רשום - כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה במשרד דואר בישראל; אם נשלחה בדואר אלקטרוני - ביום העסקים שלאחר משלוחה, באם קיים בידי השולח אישור על העברה תקינה של ההודעה במלואה; אם נמסרה בכתובתו של הצד הרלוונטי ביד - בעת מסירתה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ
ח.פ. 513916791

החברה

הקונה

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה