



חוזה מכר - דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5

דרך מנחם בגין 154, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

מרחוב _____

טלפון _____

דוא"ל _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית,

להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;



הואיל (1) והמוכרת זכתה במכרז ים/128/2023 של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ונחתם חוזה חכירה ביחס למקרקעין כהגדרתם **בנספח ג'**;

הואיל (2) ובהתאם להסכם החכירה המוכרת זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין, כהגדרת מונחים אלו להלן;

והואיל (3) ובכפוף להתקיימות התנאים המפורטים **בנספח ט'**, בהתאם להסכם החכירה והוראות התב"ע, כהגדרת מונחים אלו להלן, זכאית המוכרת לפתח, לבנות ולהקים על המקרקעין את הפרויקט, כהגדרתו להלן;

והואיל (5) ובכוונת המוכרת, בכפוף ובהתאם להוראות התב"ע ולהוראות הסכם זה להלן, להקים את הבניין והפרויקט על המקרקעין, או על חלק מהם, כהגדרת מונחים אלו להלן;

והואיל (6) וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה את הממכר, כהגדרתו בסעיף 2.5.6 להלן, וזאת בתנאים ובתמורה המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

והואיל (7) והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. כותרות הסעיפים להסכם זה ניתנו לנוחות הצדדים בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של ההסכם.
2. **נספחי ההסכם**
 - 2.1. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן כחלק מחייב ובלתי נפרד הימנו.
 - 2.2. בכל מקום להלן בו ייאמר הסכם זה, משמעו הסכם זה על כל נספחיו.
 - 2.3. ואלו נספחי ההסכם:
 - נספח "א" - תכניות/ תשריטי הממכר;
 - נספח "ב" - מפרט טכני (להלן: "המפרט הטכני");
 - נספח "ג" - פרטי הממכר, תמורה, מועדים ותנאי תשלומים;
 - נספח "ד" - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961;
 - נספח "ה" - נספח הבנק המלווה [יצורף בהמשך];
 - נספח "ו" - תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם המוכרת;
 - נספח "ז" - כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר ע"פ הוראות המכרז ורמ"י;



- נספח "ח"** - הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974;
- נספח "ט"** - נספח היעדר היתר בניה ו/או ליווי בנקאי [יצורף ככל ובמועד החתימה על הסכם זה טרם ניתן היתר הבניה/ ליווי בנקאי];
- נספח "י"** - נספח עמלת ערבות/ פוליסת חוק מכר [מצורף נוסח עקרוני, נוסח עדכני לאחר ליווי יצורף בהמשך];
- נספח "יא"** - נספח הומקונקס – שימוש במערכת צפיית נתונים;
- נספח "יב"** - טופס הצהרה בעניין שומה עצמית לרשות מיסוי מקרקעין והתחייבות לתשלום מס רכישה;
- נספח "יג"** - הוראות בטיחות למבקרים באתר הפרויקט;
- נספח "יד"** - כתב התחייבות זר;
- נספח "טו"** - כל מסמך אחר אשר יצורף, אם יצורף, על ידי הצדדים במעמד חתימת הסכם זה, כנספח להסכם, יסומן כסדרו **"טו1"**, **"טו2"** וכך הלאה.
- 2.4. מוסכם בזאת על הצדדים כי במידה ותחול סתירה בין איזו מהוראות הסכם זה לבין הוראה כלשהי אשר נכללה באיזה מנספחיו, יינתן להוראות תוקף ועדיפות באופן הבא:
- 2.4.1. הוראות ההסכם תגברנה על כל הוראה בנספחיו והן תפורשנה כמשלימות ומתיישבות יחד במידת האפשר, מלבד הוראות **נספח ג'** והוראות **נספח ה' ו-ט'** שתגברנה על הוראות ההסכם, ולמעט אם צוין אחרת באותו נספח.
- 2.4.2. מהבין הנספחים בינם לבין עצמם, תינתן עדיפות ל**נספח ב'** אשר יגבר על **נספח א'**.
- 2.5. למונחים המפורטים להלן תהיינה המשמעות המפורטת לצידם:
- 2.5.1. **"המקרקעין"** – כהגדרתם ב**נספח ג'.**
- 2.5.2. **"הפרויקט"** – פרויקט בניה למגורים ולמסחר המוקם/יוקם על ידי המוכרת על המקרקעין, הכולל יחידות דיור וכן שטחי מסחר, הן למכירה במסגרת מחיר מטרה, והן למכירה בשוק החופשי.
- 2.5.3. **"ההיתר" או "היתר הבניה"** – היתר בניה שניתן ו/או שיינתן לבניית הפרויקט, או כפי שישונה כדין ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 2.5.4. **"התב"ע"** – תכנית תמל/1115 ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין ו/או כל תיקון לתכנית כפי שיהיה בעתיד ו/או כל תכנית אחרת שתבוא בנוסף אליהן או במקומן.
- 2.5.5. **"הדירה" או "היחידה"** – כהגדרתה ב**נספח ג'.**
- 2.5.6. **"הממכר"** – הדירה בצירוף ההצמדות המפורטות ב**נספח ג'** והחלק היחסי ברכוש המשותף.
- 2.5.7. **"הבניין"** – הבניין במסגרתו תיבנה הדירה על המקרקעין.
- 2.5.8. **"הבנק המלווה" או "הבנק"** – כל מוסד פיננסי שיעניק למוכרת מימון לצורך ביצוע הפרויקט.
- 2.5.9. **"המשכנתה לטובת בנק הפועלים"** – משכנתה מדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, שנרשמה לטובת בנק הפועלים בע"מ, בספרי רמ"י ביום 18.03.2024.
- 2.5.10. **"חוק המכר (דירות)"** – חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
- 2.5.11. **"חוק המכר (הבטחת השקעות)"** – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.
- 2.5.12. **"הקבלן" או "הקבלן המבצע"** – הקבלן שנבחר או ייבחר על ידי המוכרת ויבנה עבור המוכרת את הפרויקט כולו או חלקו או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, לפי קביעת המוכרת.
- 2.5.13. **"ערבות בנקאית" או "הערבות"** – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), אשר תופק ע"י הבנק המלווה עבור הקונה להבטחת תשלומים שישלם הקונה על חשבון התמורה בגין הממכר,



- בניכוי רכיב המע"מ, כאמור בסעיף 14.214.3 להלן ובהתאם להוראות **נספח ה'** – נספח הבנק המלווה.
- 2.5.14 **"מועד המסירה" – המועד הנקוב בנספח ג' להסכם זה.**
- 2.5.15 **"עוה"ד" או "עורכי הדין" – עוה"ד ממשרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו.**
- 2.5.16 **"תמורת הממכר" או "התמורה בגין הממכר" – תמורת הממכר הנקובה בסעיפים 3 ו-4 לנספח ג' המצורף להסכם זה, לרבות העמלות לבנק בקשר עם הערבויות, החלות על הקונה ואשר ישולמו על ידי המוכרת עבור הקונה, כמפורט בהסכם זה ובהתאם להוראות **נספח י'**.**
- 2.5.17 **"הסכם החכירה" – הסכם חכירה מהוון שנחתם בין המוכרת ובין רמ"י ביחס לזכויות המוכרת במקרקעין.**
- 2.5.18 **"המכרז" – מכרז ים/128/2023 במסלול דיור במחיר מטרה של רשות מקרקעי ישראל, על נספחיו.**
- 2.5.19 **"יחידות המסחר" או "שטחי המסחר" – חנויות, משרדים, מבני ציבור, בתי עסק מסוגים שונים וכל שימוש אחר המותר ו/או שיותר לפי דין, שנבנו ו/או ייבנו בפרויקט, והרכוש המשותף הצמוד להם (ככל שצמוד) ו/או המשמש אותם.**
- 2.5.20 **תעודת גמר" – תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016.**

3. **תיאור העסקה והממכר**

- 3.1 בהתאם להוראות הסכם החכירה והמכרז, המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המקרקעין את הפרויקט על פי התב"ע ולמכור את היחידות שתיבניה בפרויקט לרוכשים שונים (הן לרוכשי דירות מחיר מטרה, והן לרוכשי דירות ו/או יחידות בשוק החופשי) וכן להעביר את זכויותיה לרוכשי היחידות בפרויקט, בכפוף לתנאים כפי שיפורטו להלן.
- 3.2 בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו ולמילוי כל התחייבויות הקונה על פיהם, מתחייבת בזאת המוכרת למכור לקונה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בממכר.

4. **הצהרות הצדדים**

4.1 **הצהרות המוכרת**

המוכרת מצהירה מתחייבת ומאשרת כי:

- 4.1.1 בוטל.
- 4.1.2 המוכרת זכתה במכרז רמ"י ונחתם בינה ובין רמ"י הסכם החכירה, מכוחו בין היתר, היא זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין ולבנות ולהקים על המקרקעין את הפרויקט ולמכור את היחידות שתיבניה בפרויקט לרוכשים שונים.
- 4.1.3 הממכר יבנה בהתאם להיתר בניה שניתן או שיינתן, או כפי שישונה כדין ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 4.1.4 מבלי לגרוע מהוראות המכרז, זכויות המוכרת במקרקעין ובממכר נקיות מכל שיעבוד, עיקול וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט המשכנתה לטובת בנק הפועלים כהגדרתה לעיל וכן שעבודים שנרשמו ו/או שירשמו לטובת הבנק המלווה, על פיהם שועבדו ו/או ישועבדו כל זכויותיה של המוכרת במקרקעין ובפרויקט, בשעבודים מדרגה ראשונה, שאינם מוגבלים בסכום ולמעט הערות כמפורט בנסח רישום המקרקעין.
- 4.1.5 בכפוף למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, במועד רישום הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תהיינה זכויותיו של הקונה בממכר נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא וזכויות צד שלישי כלשהן, למעט הערות וזכויות שתירשמה על ידי הקונה ו/או לפי בקשתו ו/או לפי צו של רשות מוסמכת שניתן נגד הקונה, למעט הערות ו/או רישומים ו/או זיקות הנאה הרשומות על המקרקעין ו/או ירשמו בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות וכן למעט הערות שירשמו על זכויות



הקונה לטובת משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**") ו/או מדינת ישראל ו/או רמ"י.

4.1.6. עבודות הקמת הפרויקט תבוצענה ע"י המוכרת, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן מבצע ראשי מטעמה, בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות ו/או קבלני משנה מטעמו, הכול באופן אשר המוכרת תמצא לנכון.

4.2. הצהרות הקונה

הקונה, מתחייב בזאת כדלקמן:

4.2.1. כי ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, המגרש, סביבתם ודרכי הגישה אליהם וכן לעשות כל בדיקה מקדימה הנדרשת לו לצורך חתימתו על הסכם זה, לרבות עיון בכל נספחי ההסכם וכן בתוכניות החלות על המקרקעין, המקרקעין הסמוכים והפרויקט, הוראות המכרז (על נספחיו), המפרט הטכני, תכניות הממכר, הבניין והפרויקט, וכן את שטח ומיקום הדירה וכן ניתנה לו האפשרות לבחון את כל הפרטים, התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים, הסביבתיים בקשר עם המקרקעין ודרכי הגישה אליהם, הפרויקט, הבניין, הממכר, ההסכם והתוכניות.

4.2.2. הובא לידיעת הקונה המידע ו/או פרטים אשר נדרשים לו לצורך גיבוש דעתו להתקשר בהסכם זה, עוד לפני חתימת הסכם זה ומצאם מתאימים למטרותיו. כמו כן, הובא לידיעת הקונה שהפרויקט כולל מכירת דירות כחלק מפרויקט "מחיר מטר", והן מכירת יחידות לשוק החופשי.

4.2.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 17.3 להלן ולקיום התנאים המפורטים **בנספח ט'**, ידוע לו כי הסכם זה מקנה לו, בכפוף למילוי כל חיוביו, את זכות החכירה בממכר, לתקופה בת 98 שנים שתחילתה ביום 12.9.2023 וכן אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 98 שנים נוספות, בכפוף לתנאים כפי שנהוגים ו/או יהיו נהוגים ברמ"י מעת לעת.

4.2.4. ידוע לו כי הסכם זה מקנה לו, בכפוף למילוי כל חיוביו והתחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה, את הזכות להירשם כחוכר של הממכר.

4.2.5. הובהר לו כי הממכר ישמש למטרת מגורים, וכי יכול והבניין והפרויקט יכללו יחידות למטרת מסחר ו/או כל מטרה אחרת, הכול על פי המותר על פי דין ובהתאם לתב"ע החלה או שתחול על המקרקעין ו/או להיתר הבניה שניתן ו/או ינתן או כפי שישונה כדין מעת לעת.

4.2.6. הובהר לקונה כי המוכרת שעבדה את זכויותיה במקרקעין במשכנתה ושעבודים לטובת בנק הפועלים בע"מ, וכן תשעבד את זכויותיה במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו לעיל, אשר העמיד ו/או יעמיד למוכרת הלוואות ואשראים לצורך ביצוע הפרויקט וכן יפיק את הערבות שתימסר לקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

4.2.7. הקונה נותן בזאת את הסכמתו באופן מוחלט ובלתי חוזר לרישום המשכנתא לטובת בנק הפועלים ולרישום כל שעבוד ו/או המשכנתה לטובת הבנק המלווה ושעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק הפועלים ולטובת הבנק המלווה בכל עת אשר המוכרת תמצא לנכון לעשות כן, הכל כפי שיוסכם בינה לבין הבנק המלווה.

4.2.8. הודע לקונה כי השעבודים והמשכנתאות הנ"ל ירשמו ביחס לזכויות המוכרת במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי, לרבות של הקונה.

4.2.9. ידוע לקונה כי לא ניתן בשלב זה לרשום לטובתו הערת אזהרה. הקונה ימנע מרישום הערת אזהרה לטובתו וזו תירשם לזכותו בסמוך למסירת החזקה בממכר לידי (בכפוף להשלמת רישום זכויותיה של המוכרת כחוכרת במקרקעין), ורק לאחר ביצוע מלוא חיוביו, לרבות תשלום מלוא תמורת הממכר על פי הסכם זה וכנגד השבת כל בטוחה שקיבל במסגרתו, וככל



והערה כאמור תירשם בטרם עת, יפעלו ב"כ המוכרת למחיקתה מכוח ייפוי הכוח שבידם ובהתאם לדין. בכל מקרה מובהר כי ככל שתירשם לזכות הקונה הערת אזהרה מכוחו של הסכם זה, ובכפוף לתנאיו, בטרם נרשמה המשכנתה לטובת בנק הפועלים ו/או המשכנתה לטובת הבנק המלווה, מוסכם בזאת על הקונה כי זו תימחק ותירשם רק לאחר המשכנתאות אשר תירשמה לטובת הבנק המלווה ובנק הפועלים.

4.2.10. ייפוי הכוח הבלתי חוזר, המצורף כנספח ד' להסכם זה, יאפשר למוכרת ו/או באי כוחה, בין היתר, למחוק את הערת האזהרה הנ"ל – ככל ונרשמה כאמור – ולרשומה מחדש, על פי הוראות הסכם זה, רק לאחר שנרשמו המשכנתה לטובת בנק הפועלים והמשכנתה לטובת הבנק המלווה. מובהר כי הדירה תוחרג מהשעבוד לטובת הבנק המלווה ומהמשכנתה לטובת בנק הפועלים כמפורט בסעיף 7.3 להלן.

4.2.11. לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לרכוש את הזכויות בממכר וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "זר". לצורך סעיף זה, "זר" – כל אחד מאלה:

4.2.11.1. יחיד שאינו אחד מאלה:

4.2.11.1.1. אזרח ישראלי או תושב ישראל. לעניין זה, "תושב" לרבות בעל אשרה ורישיון ארעי.

4.2.11.1.2. מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י – 1950.

4.2.11.2. תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מאלה המנויים בס"ק 4.2.11.1 לעיל.

4.2.11.3. מי שפועל עבור יחיד או תאגיד כאמור בס"ק 4.2.11.1 או 4.2.11.2 לעיל.

4.2.12. הקונה מצהיר ומאשר בזאת לעורכי הדין, כהגדרתם לעיל ו/או לעורכי הדין המטפלים ברישום, לחתום בשמו על כתב התחייבות, תצהירים ומסמכים שונים, ככל שידרשו על ידי רמ"י בדבר איסור ו/או הגבלה על מכירת זכויות לזר.

4.2.13. הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו שהדירה הנמכרת לו לפי הסכם זה, היא דירת מחיר מטרה וכי הוא לא יהיה רשאי למכור את הממכר לכל צד שלישי עד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכש הממכר), המוקדם ביניהם (להלן: "תקופת הגבלת מחיר מטרה").

4.2.13.1. מבלי לגרוע מהאמור, הקונה מצהיר כי הוא מתחייב שלא לחתום לפני תום תקופת הגבלת מחיר מטרה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מטרה יועברו לאחר תום תקופת הגבלת מחיר מטרה. ויובהר כי לאחר תום התקופה האמורה, הרוכש יהא רשאי לעשות כן.

4.2.13.2. הרוכש יהיה זכאי להשכיר את הממכר לצד שלישי לאחר קבלת החזקה בו, למטרת מגורים בלבד.

4.2.13.3. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לצורך הבטחת האמור בסעיף זה ובתנאי כתב ההתחייבות, תירשם הערת אזהרה לטובת המשרד על הממכר, למשך תקופת הגבלת מחיר מטרה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכרת.

4.2.13.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי במידה שיפר התחייבות זו לעיל, הוא יחויב בתשלום בסך 450,000 ש"ח לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד, בנוסף לכל סעד אחר.



- 4.2.13.5. להבטחת האמור לעיל, הקונה מתחייב לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות ו/או מי מטעמה בקשר עם התחייבותיו המזכרות לעיל, בנוסח המצורף **כנספח ז'** (להלן: "**כתב ההתחייבות**") וכן על ייפוי כח, לטובת החברה ו/או עורכי הדין בנוסח המצורף **כנספח ד'** לחוזה זה.
- 4.2.13.6. הקונה מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד למועד מסירת החזקה בממכר, כי נכון למועד חתימת הסכם זה הקונה לא עמד בקריטריונים של זכאי מחיר מטרה ו/או כי הונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אז ידוע לו כי הסכם המכר שנחתם עמו יהיה בטל ומבוטל והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
- 4.2.14. ידוע לקונה כי ככל שיבנה במסגרת הפרויקט, חדר טרנספורמציה (להלן: "**חדר הטרנספורמציה**"), החברה תפעל לתיאום האמור עם חברת החשמל לישראל. הקונה מאשר כי ידוע לו שלחברת החשמל ולכל בא כוח אחר מטעמה תהיה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית, ברגל או ברכב, יום ולילה, בכל עת אל חדר הטרנספורמציה. כמו כן, ידוע לו כי חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בתשלום עבור הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף בפרויקט, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות, וכי הוראות מסוג זה יכול ותיכללנה בתקנון הבית המשותף וכי יראו אותו כמחויב לשמור הוראות אלו כלפי המוכרת ו/או חברת החשמל ו/או בעלי היחידות האחרים בבניין ו/או בפרויקט. כמו כן, הקונה מאשר כי ידוע לו שלחברת החשמל ולכל בא כוח אחר מטעמה תהיה אפשרות להעביר כבלים ו/או כל אביזר אחר בשטח הפרויקט ו/או בגבולותיו לצורך הפעלת חדר הטרנספורמציה באופן תקין ובהתאם לדרישות חברת החשמל.
- 4.2.15. ידוע לו שבכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע וכן כל תב"ע חדשה אשר תבוא במקומה ו/או בנוסף לה (להלן: "**התב"ע החדשה**") (ובהתאם להקלות, ככל שתינתנה) והוא מתחייב להימנע מכל מעשה ומחדל העלולים למנוע, לדחות, לעכב, להפריע או לשבש את הליכי אישור התב"ע החדשה כהגדרתה לעיל ו/או קבלת ההיתרים ו/או ההקלות בקשר עם האמור לעיל. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- כן ידוע לקונה, כי יתכן ושטחי החניה ו/או שטחים אחרים הצמודים לממכר ו/או המעברים בפרויקט ו/או שטחים אחרים בפרויקט יכללו זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר (לרבות זיקות הנאה וזכויות מעבר בין המקרקעין לבין מקרקעין סמוכים או שטחי הציבור הסמוכים, ככל וקיימים), מעבר ברכב וברגל לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או זכויות חכירה לטובת הציבור ו/או לדיירי בניינים אחרים בפרויקט ו/או בניינים סמוכים ו/או לטובת רשויות כגון בזק, חברת החשמל, תאגידי מים, העירייה, חברות הגז וכיוצ"ב. כן ידוע לקונה, כי במועד מסירת היחידות בפרויקט יתכן ותהא כניסה זמנית לחניה ו/או חניה זמנית ואילו הכניסה הסופית והחניה הסופית יקבעו עד למועד השלמת עבודות הפיתוח הסביבתי בבניין ו/או בפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקונה שהחניון שנבנה או יבנה במקרקעין ישמש (או עשוי לשמש) את כלל הבניינים בפרויקט או חלקם וכן את שטחי המסחר בפרויקט ומבקריו, ולפיכך, ככל וידרש, תירשם זיקת הנאה, בין היתר, למעבר ברכב וברגל לכלי רכב ולהולכי רגל כאמור לעיל.
- 4.2.16. בוטל.
- 4.2.17. ידוע לו כי הפרויקט כולל או צפוי לכלול חנויות ו/או יחידות מסחר ו/או בתי עסק מסוגים שונים, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות התב"ע והרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות המכרז והדין, כי יחידות המסחר ישרתו קונים ומבקרים, כמקובל באזורי מסחר וכי יתכן ושטחים



בפרויקט ישמשו ו/או יהוו רכוש משותף של שטחי המסחר בלבד, לרבות מקומות חניה (לשימוש הציבור ו/או יחידות המסחר), הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או כפי שידרש ע"י הרשויות המוסמכות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש לשימוש בדירה על הצמדותיה כמפורט **בנספח ג'.**

4.2.18

הודע לקונה ידוע לו כי המוכרת ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, ללא צורך באישור ו/או הסכמה מטעם יתר רוכשי היחידות ו/או בעלי הזכויות בפרויקט, לבצע כל חלוקה פנימית של יחידות המסחר ו/או שינוי החזיתות שלהן לרבות התקנת שילוט בחזיתות היחידה ו/או יחידות המסחר ו/או שינוי כניסות ומעברים באזור יחידות המסחר; לבצע חלוקת ו/או שינוי שטחים משטח עיקרי לשטחי שירות ולהיפך ו/או לשנות את מיקומם; להוסיף ו/או לשנות ייעודים ו/או שימושים בכפוף לכך שיבוצעו לפי כל דין ולפי היתר (לרבות, אך לא רק, שימוש לממכר מזון ובכלל זאת התקנת מתקנים ומערכות הדרושים לצורך הפעלת יחידות המסחר, לרבות מנדפים ומפרידי שומן ככל הדרוש לרבות העברתם/התקנתם בפירים משותפים במידת הצורך). המוכרת תהא רשאית לכלול הוראות בעניין זה בתקנון הבית המשותף ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש לשימוש בדירה על הצמדותיה כמפורט **בנספח ג'.** במידה והוצג בפני הקונה מצג כלשהו ביחס לשטח הממכר, הרי שמובהר ומוסכם בזאת, כי השטח הקובע לעניין הסכם זה הוא השטח המופיע במפרט הטכני המצורף **בנספח ב'** להסכם זה, וכי תוספת לשטח ללא הגבלה וכן הפחתה של השטח בפועל לעומת השטח המופיע במפרט הטכני שאינה עולה על אחוז הסטיות הקבילות בהתאם לחוק המכר (דירות) ובפרט בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974 (להלן: "**צו המכר**") ובהתאם לא תהווה הפרה של ההסכם. אין באמור בס"ק זה בכדי לגרוע מהוראות **נספח ט'** להסכם זה.

4.2.19

הקונה לא ינהל משא ומתן ו/או יקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין בהרשאת המוכרת ו/או מטעמה, לא יזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא יעסיקם ו/או ישכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין – לצורך עבודות בדירה עד למועד מסירתה. כמו כן, הובהר לקונה כי רק לאחר מועד מסירת החזקה בממכר, הרוכש יהיה רשאי לבצע שינויים בדירה.

4.2.20

לא קיימת מניעה בגללה לא יוכל לרכוש את הזכויות בממכר מאת המוכרת ו/או לקיים התחייבותיו עפ"י הסכם זה.

5. **בניית הממכר**

5.1

בכפוף למילוי חיובי הקונה על פי הסכם זה, ולקיום התנאים הנקובים **בנספח ט'**, המוכרת מתחייבת בזאת לבנות את הממכר בעצמה ו/או באמצעות הקבלן, כהגדרתו לעיל, בהתאם לתב"ע ו/או לתב"ע החדשה כהגדרתה לעיל, להיתר ולמפרט הטכני, ובהתאם לתקני הבניה המתחייבים במועד הוצאת היתר הבניה המקורי ו/או במועד ביצוע הבניה (על פי בחירת המוכרת), והכל בכפוף לשינויים ולהתאמות אשר ידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או ניתנים לשינוי ביוזמת המוכרת על פי הוראות הסכם זה על נספחיו ובכפוף להוראות המכר והדין.

5.2

מוסכם ומובהר בזאת כי הממכר יבנה ברמה ובאיכות טובה, באופן מקצועי ומיומן ובהתאם לקבוע במפרט הטכני וכן בהתאם לדרישות התקנים המחייבים.

5.3

ככל שלא תהא התייחסות מתאימה בהוראות המפרט הטכני, לא תפחת רמת הביצוע מהוראות התקן הישראלי הרלוונטי לפי העניין (ביום ביצוע הבניה או במועד הוצאת היתר הבניה, לפי בחירת המוכרת).

5.4

מוסכם ומובהר בזאת, כי בכפוף לאמור **בנספח ט'**, כי שינויים קלים ו/או בלתי מהותיים בבניית הממכר לעומת המפרט הטכני ובכלל זה שינויים ו/או סטיות המותרים על פי דין ו/או על פי המפרט הטכני ו/או על פי איזה מנספחי ההסכם, לא יהוו אי התאמה לכל דבר ועניין, לא יזכו את הקונה בפיצוי ולא יחשבו כהפרת הסכם זה על ידי המוכרת. להסרת ספק, אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוק המכר (דירות) ועל פי צו המכר ביחס לסטיות שאינן קבילות כהגדרת מונח זה בצו הממכר.



- 5.5. המוכרת תהא רשאית, בכל שלב שהוא, למסור את ביצוע בניית הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות הממכר והחניון, לקבלן מטעמה, אשר יתחייב לבנות את הפרויקט והממכר בהתאם למפרט הטכני וכן ובהתאם לכך ייטול על עצמו את התחייבויות המוכרת לעניין בניית הממכר (לרבות האחריות ו/או החבות בגין טיב הבנייה, איכותה, איכות חומרי הבנייה ו/או אופן ביצועם ו/או כל עניין הקשור אליה, במישרין ו/או בעקיפין), מועד מסירת החזקה, מסירת החזקה, תיקוני אי התאמות בתקופת הבדק (אשר החברה חבה בתיקונים כלפי הקונה) ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מכל חוב ו/או חובה המוטלים על המוכרת כלפי הקונה מכוח חוק המכר (דירות).
- 5.6. אין במינויו של הקבלן על ידי המוכרת או בהתחייבותו של הקבלן כלפי הקונה כדי לגרוע מזכות המוכרת לפטר או להחליף את הקבלן מכל סיבה שהיא.
- 5.7. עד למועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לפרויקט ו/או לבניין בו מצוי הממכר ו/או לממכר – אלא לאחר תיאום מראש עם מנהל הפרויקט מטעם המוכרת וכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת שלו ו/או של מי מטעם המוכרת, בהתאם לשיקול דעתם הסביר. האמור הינו בהתאם לנוהלי בטיחות המוכרת ונובע מטעמי בטיחות, ביטוח ולמניעת נזקים למבקרים, לפרויקט, לבניין ולממכר. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה את האמור לעיל וכן את יתר הוראות הבטיחות למבקרים באתר הפרויקט, המצ"ב להסכם זה **כנספח יג'** והוא מתחייב לנהוג על פיהן. התחייבות זו של הקונה הנה התחייבות יסודית.
- יובהר, כי בכפוף לדין, המוכרת לא תהא אחראית באופן כלשהו לנזק בגוף ו/או ברכוש, שייגרמו במהלך ו/או עקב הפרת התחייבות הקונה כאמור לעיל.
- 6. מועד מסירת החזקה**
- 6.1. בכפוף למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במועדן, ובכפוף לאפשרות דחיית מועד המסירה בנסיבות המנויות בהסכם זה, מתחייבת המוכרת להשלים את בניית הממכר בהתאם להוראות הסכם זה ולמסור לקונה את החזקה הבלעדית בו במועד המסירה הקבוע **כנספח ג'** להסכם זה (להלן: "**מועד המסירה**" או "**מועד המסירה החוזי**").
- 6.2. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 6.3. ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 6.3.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 6.3.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 6.3.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 6.4. הפיצויים הקבועים בסעיף קטן 6.3 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 6.5. הוראות סעיפים קטנים 6.3 ו-6.4 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
- 6.5.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
- 6.5.2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 6.6. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 6 זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.



- ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 6.7. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכרת תודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 6.8. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 6.9. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 6.2 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטול של חוזה במקרה של סיכול.
- הסכומים כאמור, יושבו לקונה בתוך 45 ימים מיום ביטול ההסכם כדין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הנקובים בסעיפים 6.9.1-6.9.3 להלן (במצטבר):
- 6.9.1. הקונה הודיע למוכרת ולעורכי הדין על ביטול הסכם המכר בדרך של משלוח הודעת ביטול בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית למוכרת, חתומה על ידי כל יחיד הקונה, בדואר רשום, והודעה זו התקבלה אצל המוכרת ו/או אצל עורכי הדין (להלן: "**הודעת הביטול**");
- 6.9.2. הקונה חתם על כל המסמכים שיידרשו על ידי באי כוח המוכרת ו/או הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול הסכם המכר ועל תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח / מס הכנסה;
- 6.9.3. הקונה השיב למוכרת את כל הביטחונות שקיבל, בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), אם וככל שקיבל, וכן את פנקס השוברים שנמסר לו במעמד החתימה, ככל ונמסר לו, לצורך ביצוע תשלומי תמורת הממכר.
- במקרה של ביטול ההסכם כאמור, תשיב המוכרת ראשית את הכספים הנדרשים למוסד הפיננסי, אשר העמיד הלוואה לקונה בקשר עם הממכר ולאחר מכן תשיב לידי הקונה את יתרת הסכומים ששילם ע"ח תמורת הממכר בקיזוז הפיצוי המוסכם בהתאם להוראות הסכם זה.
- 6.10. איחר הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, הרי שמבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות המוקנים למוכרת על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות חוק המכר (דירות) יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.
- 6.11. המוכרת תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**"), בכפוף למסירת הודעה מוקדמת בכתב לקונה לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה בפרק זמן העולה על 60 ימים, תהא כפופה להסכמת הקונה.
- הוקדם מועד המסירה, ישלם הקונה את יתרת תמורת הממכר שטרם שולמה, לפחות 7 ימים לפני מועד המסירה המוקדם.
- 7. מסירת החזקה בממכר**
- 7.1. סמוך למועד השלמת הדירה תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.2. החזקה בממכר תימסר במועד המסירה כשהדירה ראויה למגורים, וכשהממכר פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד או זכות אחרת של צד שלישי, למעט



המשכנתה לטובת בנק הפועלים ומשכנתה ו/או שעבוד אחר ו/או נוסף לזכות הבנק המלווה ו/או לזכות הבנק ו/או המוסד הפיננסי שייתן לקונה את הערבות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) ולמעט משכנתא, עיקול, שעבוד, הערה וזכויות צד ג' שירשמו בגין הקונה ו/או בגין התחייבויות הקונה וכן למעט הערת אזהרה לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל והערות ו/או רישומים ו/או זיקות הנאה הרשומות על המקרקעין ו/או ירשמו על המקרקעין.

7.3 המוכרת מתחייבת כי תוך 60 יום מיום שהתקיימו התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) לביטול ערבויות חוק המכר שיופקו לקונה כאמור בהסכם זה, תמציא לקונה אישורים של הבנק המלווה ומבנק הפועלים (ככל והמשכנתה לטובת בנק הפועלים לא תוסר עד לאותו המועד), לפיהם שיעבוד זכויות המוכרת במקרקעין אינו חל על הממכר, אשר יהווה לצרכי הסכם זה מכתב החרגה סופי.

7.4 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר במועד שייקבע בהודעת המוכרת (ובהתאם לאמור בסעיפים 7.1-7.2 לעיל), וכן למלא אחר כל התחייבויותיו הקודמות למועד המסירה, לרבות ביצוע כל תשלום החל עליו על פי הוראות הסכם זה ואשר מועד פירעונו קודם למועד המסירה ולרבות החזרת ו/או הפקדת כל הערבויות הבנקאיות שקיבל להבטחת התשלומים על פי החוק (ככל ויידרש לכך), בהתאם להוראות סעיף 14.7 להלן והן לרבות חתימת הקונה על טפסים שיידרשו על ידי הבנק המלווה, בנוסחים כפי שיהיו נהוגים אצל הבנק המלווה במועד מסירת החזקה בממכר, ככל שיידרשו. טפסים אלו ימסרו לידי המוכרת או מי מטעמה.

7.5 מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם, מובהר כי עד ולא יאוחר מ-14 ימים טרם מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, מתחייב הקונה להמציא למוכרת ו/או לחתום על המסמכים המפורטים להלן:

7.5.1 ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת צד ג' כהגדרתו בסעיף 17.19 להלן.

7.5.2 חתימה על נספח עמלת ערבות חוק מכר, המצורף כנספח י' להסכם זה, או בנוסח מעודכן של נספח זה אשר יצורף להסכם במועד מאוחר יותר, ככל שיידרש.

7.5.3 אישור מס רכישה סופי לרישום בלשכת רישום המקרקעין המעיד כי אין יתרה לתשלום, לידי המוכרת ו/או עורכי הדין.

7.5.4 בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתה (ככל ונטל), חתומה ע"י הבנק ומאומתת כדין, בצירוף אגרה.

7.5.5 חתימה על חוזה השירותים כהגדרתו להלן.

למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של אי עמידה של הקונה בהתחייבויותיו לפי סעיף זה, תהא המוכרת רשאית לתבוע מהקונה כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו לה עקב כך, וזאת בנוסף לכל סעד אחר המוקנה לה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

7.6 לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יקבל הקונה את החזקה בממכר כאמור בסעיף 7.1 לעיל, על אף שהיה עליו לקבלה, ו/או לא נמסרה החזקה בממכר עקב אי ביצוע תשלום ו/או כל התחייבות אחרת על ידי הקונה לפי הסכם זה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים, כי אז ייחשב המועד האמור כמועד המסירה בפועל לקונה, לכל דבר ועניין, הנוגע להתחייבויות הקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת האחריות למצבו של הממכר, אחזקתו והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר והבעלות/ חכירה בו, לרבות השתתפות בהוצאות הבניין והרכוש המשותף. אולם מובהר כי בכל מקרה לא יהיה זכאי הקונה לתפוס חזקה בפועל בממכר, אלא לאחר תשלום מלוא תמורת הממכר לפי הסכם זה ולאחר מילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה. ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך בכל מקרה לא חייבת (ככל ולא קיימת דרישה כזו לפי דין), לנקוט בצעדים שיידרשו, על פי שיקול דעתה הסביר, לשם שמירה על הדירה, וכל הוצאותיה בנדון יחולו על הקונה וישולמו לה על ידו עם דרישתה הראשונה.

7.7 מוסכם ומובהר כי עיכוב בקבלת החזקה בממכר על ידי הקונה ו/או השבת הבטוחות בהתאם להוראות הסכם זה עלול לגרום להוצאות ולנזקים למוכרת. לפיכך, המוכרת תהיה



- רשאית, לתבוע מהקונה פיצוי בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה עקב עיכוב כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותה על פי דין ו/או על פי הסכם זה.
- 7.8. במועד מסירת החזקה בדירה ימסור הקבלן לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש למתקנים ולאביזרים והקונה מתחייב למלא אחר הוראות אלה (להלן: "**הוראות התחזוקה**").
- 7.9. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת (או הקבלן או מי מטעמה), והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.10. 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.
- 7.11. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין ואין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 7.12. המוכר מתחייב לכלול את הוראות הסעיפים לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 7.13. להסרת ספקות מובהר בזאת כי אין בחתימת נציג המוכרת על פרוטוקול המסירה משום אישור ו/או הודאה בכך שאיזה מבין הליקויים ו/או אי ההתאמות אשר פורטו על ידי הקונה אכן קיימים בממכר ואין בליקויים שיפורטו בפרוטוקול המסירה כדי לעכב או לדחות את מועד מסירת החזקה למעט ליקוי המונע שימוש סביר בדירה.
- 7.14. נציג המוכרת יבדוק את הליקויים הנטענים על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה וליקויים הדורשים תיקון דחוף ככל ובמידה שיהיו כאלה, יתוקנו תוך זמן סביר, בהקדם האפשרי ובהתחשב בדחיפות העניין.
- יתרת הליקויים, ככל ובמידה שיהיו כאלה, יתוקנו על ידי המוכרת במהלך תקופת הבדק, כמפורט בסעיף 9.5 להלן.
- 7.15. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרוטוקול המסירה לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכרת יציין עובדה זו על גבי הפרוטוקול.
- 7.16. קבלת החזקה בממכר ע"י הקונה תהווה אישור מצד הקונה לכך שהוא בדק את הממכר וקיבלת אותו כשהוא ראוי למגורים ולשביעות רצונו, למעט תיקון הפגמים ו/או הליקויים אשר יפורטו בפרוטוקול המסירה וזאת מבלי לגרוע מזכות הקונה כאמור לעיל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 7.17. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.6 להלן והוראות **נספח ג'**, מוסכם בזאת כי במועד המסירה יכול ותימשכנה עבודות פיתוח בכלל שטח הפרויקט (להלן: "**עבודות הפיתוח**") ובכפוף לכך שאי השלמת עבודות הפיתוח במועד המסירה, לא תמנע מן הקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה כמפורט ב**נספח ג'** ובשימוש הסביר של הקונה בדירה וכן, שתימנע ככל האפשר הפרעה לקונה, וכי עבודות הפיתוח תסתיימנה תוך 6 חודשים מקבלת אישור אכלוס. כמו כן, יכול ותימשכנה, לאחר מועד המסירה, עבודות אחזקה ו/או תחזוקה בשטחים הציבוריים בפרויקט וכן עבודות בשטחי המסחר.
- 7.18. מסירת הרכוש המשותף בבניין תעשה בד בבד עם מסירת היחידות בבניין לידי רוכשי היחידות בבניין או במועד מוקדם או מאוחר יותר, לפי בחירת המוכרת. לצורך קבלת הרכוש המשותף של הבניין ימנו רוכשי הדירות בבניין נציגות מטעמם לקבלת הרכוש המשותף (להלן: "**נציגות הבניין**"). לא מינו רוכשי הדירות נציגות כאמור, תעשה כן המוכרת, לרבות מינוי מי מבין רוכשי הדירות בבניין כנציגות זמנית (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). בחרה המוכרת בקונה לשמש כנציגות זמנית, יהיה חייב הקונה לשמש כנציגות כאמור ולקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד שייקבע ע"י המוכרת עד למינוי נציגות קבועה לבניין, שתמונה על ידי רוכשי היחידות. מסירת החזקה ברכוש המשותף תעשה באותו האופן הקבוע למסירת החזקה בממכר, בשינויים המחויבים. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי



המוכרת תהא רשאית למסור את החזקה ברכוש המשותף לנציגות, בחלקים, מעת לעת, עפ"י בחירת המוכרת.

בכל הקשור לרכוש המשותף, מסירתו, בדיקתו, תקינותו וכיו"ב, תהא הנציגות הזמנית ו/או נציגות הבניין, לפי העניין, הנציגות היחידה של הקונה ויתר רוכשי הדירות האחרות בבניין ותפעל גם כנאמן של יתר רוכשי היחידות בבניין וכל פעולה שתיעשה על ידה תיעשה גם בשמם ותחייבם.

בחתימתו על הסכם זה, מסכים הקונה ומאשר כי בכל הקשור והנוגע לרכוש המשותף, מהווה נציגות הבניין (החל מהמועד בו תמונה), מיופת כוחו.

8. בניית הבניין והפרויקט

8.1. מובהר ומוסכם כי בכפוף לדין, המוכרת זכאית, בהתאם לדרישת הרשויות ו/או על פי שיקול דעתה הסביר, להכניס כל שינוי בכל חלק בבניין ובפרויקט. מוסכם בזאת כי כל השינויים האמורים לא יפגעו ביעוד ובשימוש בדירה על הצמודותיה על פי ההסכם ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה כמפורט **בנספח ג'**.

8.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.17 לעיל, מוסכם ומונתה בזאת כי המוכרת רשאית לבנות את הפרויקט בעצמה ו/או באמצעות הקבלן, בשלבים, ובכלל זה לבצע עבודות אחרות בכל חלק אחר של הפרויקט לרבות בניית בניינים סמוכים וביצוע עבודות הפיתוח, בשלבים, גם לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה. זאת ובלבד שהממכר יבנה על פי הוראות הסכם זה ולא יהא בביצוען של העבודות, גם לאחר מסירת החזקה בדירה, משום פגיעה באפשרות השימוש הסביר בדירה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות המוכרת כלפי הקונה ביחס למועד המסירה הקבוע **בנספח ג'** להסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לקונה, כי בכפוף להוראות הדין והמכרז, המוכרת תהיה רשאית לבצע שינויים ביחס לתכנון הפרויקט וכן לפעול על פי שיקול דעתה הסביר מול הרשויות המוסמכות, על מנת לבקש ולהשיג הקלה בתב"ע, לרבות שינוי בהיתר הבניה.

8.3. המוכרת רשאית וזכאית להתקין או להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או קירות הממכר, או כל חלק מהם, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים ליחידות בבניין ו/או לשאר הבניינים בפרויקט ובכלל זאת צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, תיעול, צנרת, כבלי אנטנות טלוויזיה, כבלים, לוויין, וכיו"ב מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או יחידות בו ו/או בניינים סמוכים, והכל בין שהמערכות משרתות את הממכר ובין אם לאו (להלן בס"ק זה: "**המערכות**"). הקונה מתחייב שלא לכסות או להסתיר את המערכות כאמור, ככל שיהיו, באופן שימנע תחזוקה ונותן בזאת למוכרת ו/או לקבלן ו/או מי מטעמה ו/או כל רשות רלוונטית, בכל עת, זכות גישה אל אותן מערכות ו/או תשתיות ו/או מתקנים כאמור, וזאת לשם ביצוע טיפול, תיקון ו/או אחזקה שוטפת ו/או כל פעולה נדרשת בקשר עם האמור. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר בזאת כי הקמת חדר טרנספורמציה או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות גז תצוין במפרט (בציון אם קיימים או לאו).

8.4. מובהר בזאת, כי ככל והדבר תלוי במוכרת, המוכרת לא תיתן את הסכמתה להתקנת אנטנות סלולאריות בתחום הבניין ו/או בסמוך לו (למעט מגבירי קליטה), ובלבד שלא תידרש התקנת אנטנות כאמור על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות לצורך קבלת אישור אכלוס (טופס 4) / תעודת גמר. מבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי לא תוטל כל אחריות על המוכרת בגין התקנת אנטנות בסביבת הפרויקט שלא על ידה ו/או לאחר תחילת אכלוס הפרויקט.

8.5. במועד החתימה על הסכם זה, יחתום הקונה וימסור הקונה למוכרת או לעוה"ד מטעם המוכרת ו/או לנציגי המוכרת שני עותקים מקוריים של ייפוי הכוח הבלתי חוזר החתום, **נספח ד'** להסכם זה. הקונה מתיר את השימוש בייפוי הכוח האמור כל אימת שהדבר לשם ביצוע הוראות הסכם זה.

8.6. ידוע לקונה, כי ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות מחוץ לתחומי המקרקעין נעשה על ידי רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או חברת יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ ו/או מי מטעמם וכי האחריות לביצוע ו/או למועד השלמתן, לרבות השלכות אלה על חיבור הבניין והדירה לתשתיות אינה מוטלת על המוכרת ואינה בשליטתה.



8.7. למעט הממכר, זכויות הבניה בפרויקט, כפי שקיימות עתה או כפי שתהיינה בעתיד, לרבות אך לא רק, הזכויות על פי התב"ע ו/או התב"ע החדשה, אינן שייכות לקונה, והמוכרת תהיה רשאית לנצל את זכויותיה או שלא לנצלן, לפי שיקול דעתה הסביר, וכן תהיה רשאית לנייד/להעביר בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין בו מצויה הדירה.

8.8. המוכרת תהא רשאית להתקין בחזית הבניין ו/או באחד מקירותיו החיצוניים, שלט בגודל, צורה, חומר, גופן וכיו"ב, לפי שיקול דעתה הסביר, אשר ימתג את שמה כיזם של הבניין ו/או הפרויקט. לאחר מסירת החזקה תהא רשאית המוכרת לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכרת ו/או לוגו המוכרת, ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה הדירה, תהא רשאית נציגות הבניין (בהתאם להחלטת אסיפת בעלי היחידות שנתקבלה כדון) להורות למוכרת להסיר את השלט והמוכרת תפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכרת.

9. אספקת חשמל ומים

9.1. כלל התשלומים בגין חיבור הבניין והדירה לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכרת בלבד. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות והכל בכפוף לאמור להלן:

9.1.1. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

9.1.1.1. מים- המוכרת תהיה רשאית לגבות מהקונה תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

9.1.1.2. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה, תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

9.1.1.3. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

9.2. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על החברה.

9.3. תשלום בגין פיקדון מונה יחול על הקונה, וככל וביצעה המוכרת תשלום בגינו עבור הרוכש, אשר נשאר לזכות הרוכש, תוכל המוכרת לגבות בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.

9.4. מובהר כי הקונה מתחייב לחתום על חוזה לאספקת מים, אספקת גז ואספקת חשמל לממכר לפני מועד המסירה.

9.5. תיקוני אי התאמות בתקופת הבדק

9.6. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט הטכני או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן, בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" או "**הליקויים**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

9.7. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה- "**הודעה בדבר אי התאמה**").



- 9.8. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 9.9. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 9.10. הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 9.11. המוכרת 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 המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 9.12. המוכרת 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 ידה. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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 למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 9.13. כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר, שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולמטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפצים, מתקנים ו/או גורמים אחרים, וזאת במועד שתקבע המוכרת לביצוע התיקונים, בתיאום מראש עם הקונה.
- 9.14. סירב הקונה לאשר למוכרת ו/או לקבלן בדיקת הליקויים ומקורם וכן תיקונים אזי, והמוכרת לא תבצע את תיקונם עד אשר יאפשר לה הקונה לפעול כאמור, הכל בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר (דירות). מובהר כי במקרה של אי עמידה של הקונה בהתחייבויותיו לפי סעיף זה, תהא המוכרת רשאית לתבוע מהקונה כל נזק, הפסד והוצאה (ישירים ועקיפים, מכל סוג שהוא) שייגרמו לה עקב כך, וזאת בנוסף לכל סעד אחר המוקנה לה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.
- הודע לקונה כי במקרה שאין אפשרות לביצוע התיקונים בדירה, אשר ביצועם נדרש מתוך דירה שכנה, וזאת מן הסיבה שרוכש הדירה השכנה מסרב לאפשר ביצוע התיקונים, והמוכרת נקטה בפעולות סבירות לצורך קבלת הסכמת הקונה כאמור, יידחה התיקון כאמור עד להסרת המניעה, וזאת בכפוף לתקופת הבדק והאחריות הקבועה בחוק המכר (דירות).
- מוסכם כי השימוש בחומר, מוצר או סחורה שבגינם קיים תקן ישראלי ואשר יהיו מאושרים ע"י מכון התקנים הישראלי ו/או אשר יהיו תואמים לתקן הרלוונטי, יחשב כשימוש בחומרי בניה טובים.



- 9.15. המוכרת ו/או הקבלן יבצעו את התיקונים כאמור לעיל בגמר תקופת הבדק אלא אם הליקוי הוא מהסוג המחייב תיקון דחוף ומוקדם יותר. תיקון כאמור יתבצע בהקדם האפשרי ובדחיפות הראויה, לאחר שניתנה למוכרת הודעה בכתב על דבר קיומו, וככל שביצעו אפשרי מבחינת תנאי מזג האוויר ועונות השנה.
- הודע לקונה כי בכוונת המוכרת ו/או הקבלן לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל היחידות בפרויקט ו/או בבניין במרוכז לפי סוגי הליקויים ולפיכך יתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה.
- 9.16. הקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע ביחס לכל תיקון ותיקון.
- 9.17. היה ולא קיבל הקונה את החזקה בממכר במועד האמור בסעיף 7.1 לעיל, יהיה הקונה אחראי לתחזוקתו, ויהיה אחראי לבדו לכל אובדן ו/או נזק ו/או פגם ו/או קלקול שייגרם לממכר ולכל חלק ממנו לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה בו ו/או בשל היות הממכר ללא שימוש ו/או בגין תחזוקה ו/או אחזקה לקויה ומובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לתחזק את הממכר, והמוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין כל אובדן ו/או נזק ו/או פגם ו/או קלקול שייגרם לממכר ולכל חלק ממנו לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה בו על ידי הקונה ו/או בשל היות הממכר ללא שימוש ו/או בגין תחזוקה ו/או אחזקה לקויה.
- 9.18. מוסכם ומותנה כי הקונה לא יהיה זכאי לבצע שינוי חיצוני כלשהו בממכר ו/או בבניין ו/או בכל חלק אחר של הפרויקט ללא קבלת היתר בניה ו/או רישיון ו/או אישור מהרשויות המוסמכות ככל ונדרש, לרבות פתיחת פתחים להתקנות מזגני אויר מסוג "מזגן חלון", הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיפים 16.4 - 16.7 להלן.
- 9.19. מובהר בזאת כי אין באמור בהוראות סעיף 9 זה בכדי לפגוע בזכות מזכויות הקונה עפ"י הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).
- 10. התמורה**
- 10.1. בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ומילוי יתר התחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את תמורת הממכר, כהגדרתה לעיל, וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב ב**נספח ג'** ובהתאם לאמור בסעיף 11 להלן.
- 10.2. תמורת הממכר כהגדרתה בהסכם זה וכמפורט ב**נספח ג'**, כוללת את העלויות והעמלות המשתלמות לבנק המלווה בגין ובקשר עם העמדת הערבויות לפי חוק המכר בשביל הקונה (להלן: "**עמלת הערבויות**") בהתאם להסכם זה ובהתאם לסעיף 3א(ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות). עמלת הערבויות תשולם לבנק המלווה בפועל על ידי המוכרת עבור הקונה, מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק את ערבויות חוק המכר לטובת הקונה, והכל כמפורט ב**נספח י'** אשר נוסחו הסופי יצורף להסכם זה בהמשך. הקונה מתחייב לחתום על נוסחו העדכני של **נספח י'** בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת הודעה בכתב מהמוכרת ו/או מי מטעמה.
- 10.3. תמורת הממכר כוללת מע"מ בשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה. במקרה ויעלה ו/או ירד שיעור המע"מ, יוסיף ו/או יפחית הקונה למוכרת סכום השווה לשיעור התוספת ו/או הירידה של המע"מ, בגין כל תשלום שישולם לאחר העלאת ו/או ירידת שיעור המע"מ. מבלי לגרוע מהאמור, כל סכום ו/או תשלום שעל הקונה לשלם למוכרת בהתאם להוראות הסכם זה, ישולם בתוספת מע"מ כדין, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 10.4. תמורת הממכר תהא צמודה לשינויים שיחולו במדד מחירי תשומות הבנייה למגורים (להלן: "**המדד**"), כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם ע"י גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו, באופן ש"מדד הבסיס" הינו המדד הנקוב ב**נספח ג'** (להלן: "**מדד הבסיס**") ואילו המדד הקובע להצמדה הינו "המדד החדש" כהגדרתו להלן, ובלבד שהמדד החדש, כהגדרתו להלן, לא יפחת ממדד הבסיס, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- המדד יחושב באופן הבא: אם המדד הידוע בעת ביצוע תשלום (להלן: "**המדד החדש**") יהיה גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה את אותו הסכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד לעומת מדד הבסיס. היה והמדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס, ישלם הקונה לפי



מדד הבסיס ובכל אופן לא תהא ירידה מתחת למדד הבסיס.

- 10.5. הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים על חשבון תמורת הממכר, ובמקרה כאמור, יחול האמור בסעיף 10.3 לעיל. הקונה ישלם את כל התשלומים ע"ח תמורת הממכר בין היום ה- 16 ועד ליום האחרון של כל חודש, אלא אם נקבע אחרת בלוח התשלומים המפורט **בנספח ג'**. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל תשלום שישלם הקונה על חשבון תמורת הממכר לא יפחת מסך של 100,000 ₪. להסיר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את החברה להקדים את המועדים לקיום התחייבותיה בהסכם זה.
- 10.6. בנוסף, הקונה ישלם למוכרת את הפרשי ההצמדה שיחולו, ככל שיחולו, בגין כל תשלום, במועד פירעון התשלום וכחלק מסך התמורה אותה חייב הקונה לשלם למוכרת בגין הסכם זה לכל דבר וענין, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). למען הסר ספק, מובהר כי היה ויתברר כי המדד החדש או, לפי העניין, המדד העדכני, נמוך ממדד הבסיס תשלום תמורת הממכר ללא כל הפחתות בגין ירידת המדד.
- 10.7. מוסכם בזה כי קבלת תשלום כלשהו על ידי המוכרת לא תהווה הודאה מצד המוכרת בקשר עם מילוי התחייבותיו של הקונה כלפי המוכרת ולא ימנע טענה כלשהי של המוכרת כלפי הקונה במקרה של הפרת החוזה מצד הקונה.
- 10.8. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה כאמור בסעיף 11.1 להלן **ובנספח ה'**, הודע לקונה כי מסירת המחאות לא תחשב כפירעון התשלום ורק פירעון בפועל של כל תשלום ותשלום במועד ובמלואו יחשב כמילוי התחייבות הקונה כלפי המוכרת בהתאם לחוזה זה. יובהר כי לא ייגבו מהרוכש הצמדה ו/או ריבית פיגורים בגין התקופה שבין מסירת המחאה לבין מועד פירעונה, אלא אם אי פירעון ההמחאה בסמוך למועד מסירתה הינו בגין הקונה.
- 10.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המוכרת אינה שולחת הודעות תזכורת טרם המועד החוזי לביצוע התשלומים החלים על הקונה, והאחריות לביצוע התשלומים החלים על הקונה על פי הסכם זה, במועד, חלה על הקונה בלבד.
- 10.10. הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

11. **תנאי תשלום תמורת הממכר**

- 11.1. אופן תשלום תמורת הממכר, כהגדרתה לעיל, יהא בהפקדה לחשבון הליווי של הפרויקט וזאת באמצעות פנקס שוברים אשר יימסר לקונה בסמוך לחתימת הסכם הליווי (לעיל ולהלן: "**פנקס השוברים**") והכל בהתאם לקבוע בהוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ובהתאם לנספח הבנק אשר מצורף או יצורף להסכם זה **בנספח ה'**. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם הונפק פנקס שוברים ע"י הבנק המלווה של הפרויקט, הקונה ישלם ע"ח התמורה סך של עד 7% ממחיר הדירה לחשבון החברה (להלן: "**חשבון החברה**"). לאחר חתימת הסכם ליווי עם הבנק המלווה והנפקת פנקס השוברים, יועברו הכספים שהופקדו בחשבון החברה, באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הליווי.

עם קבלת פנקס השוברים הקונה יחתום על **נספח ה'** בצירוף אישור בגין קבלת פנקס השוברים, בנוסח כפי שיקבע ע"י הבנק המלווה וכן על כל מסמך אחר כפי שיידרש.

הקונה מתחייב ומצהיר כי כל הכספים שיועברו ע"ח התמורה יועברו אך ורק מחשבון המתנהל על שמו וכי החשבון מתנהל בבנק במדינה שהינה מקום מושבו לעניין תושבות מס.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה, מובהר כי אין לבצע כל העברה ישירה לחשבון הליווי של הפרויקט שלא באמצעות פנקס השוברים וכל תשלום שיבוצע ע"י הקונה ישירות לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר, יוחזר לו ולא יחשב כסכום ששולם ע"ח התמורה. התשלומים באמצעות השוברים יבוצעו בשקלים חדשים בלבד ולחשבון הפרויקט בלבד. כמו כן מובהר, כי אין לבצע באמצעות פנקס השוברים כל תשלום לצד ג' כלשהו וכי תשלומים שלא בוצעו לחשבון הליווי בהתאם להוראות חוזה זה, אינם מובטחים באמצעות הערבות שתונפק ע"י הבנק המלווה. הוראות אלו הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה, ובחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן. בגין כל תשלום



שישלם הקונה באמצעות פנקס השוברים, תינתן לקונה בטוחה, בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), כאמור בסעיף 14 להלן.

- 11.2. הקונה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל לא יחייב את הבנק המלווה ו/או את החברה לשום דבר ועניין ולא יחשב כתשלום על חשבון התמורה לפי הסכם זה, לרבות התחייבותו של הבנק להנפיק לקונה את הערבות כאמור בהסכם זה. כמו כן הבנק לא יתחשב בתשלומים אלה באם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.
- 11.3. הקונה מאשר שידוע לו שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה), זיכוי חשבון הפרויקט וזיכוי הקונה יבוצעו לאחר כשני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.
- 11.4. המוכרת נותנת בזאת לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו למוכרת מהקונה לפי החוזה בגין תמורת הממכר אך ורק באמצעות שוברים לחשבון הפרויקט או כל עוד לא הונפק פנקס שוברים, לחשבון החברה כמפורט ב**נספח ג'** להסכם זה, בהתאם לעניין.
- 11.5. הקונה מתחייב כי התשלום הראשון (כהגדרתו ב**נספח ג'**) שיבוצע באמצעות המחאה בנקאית ימסר לחברה בצירוף ספח של הבנק ממנו נמשכה המחאה בו יפורטו פרטי החשבון ממנו נמשכה המחאה והיותו של הקונה בעל החשבון ממנו נמשכה המחאה. כמו כן, תשלום ע"ח התמורה באמצעות המחאה בנקאית יתאפשר רק באם נמשך כאמור מחשבון בנק של הקונה המתנהל במדינה בה הקונה הינו תושב מס.
- 11.6. לאחר הנפקת פנקס שוברים כאמור, תעביר המוכרת את התשלומים ששילם הקונה ע"ח תמורת הממכר ואשר הופקדו בחשבון החברה, לחשבון הליווי של הפרויקט, באמצעות שובר מפנקס השוברים, ותינתן לקונה בטוחה בגינם, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 11.7. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא במסגרת הליך גמר החשבון עם המוכרת, טרם מסירת החזקה בדירה (או במקרה של ביטול החוזה כאמור בסעיף 6.9 לעיל). הקונה מתחייב כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה, הוא ישיב למוכרת את כל שוברי התשלום שהונפקו בקשר עם הדירה וטרם שולמו.

12. ליווי בנקאי

- 12.1. המוכרת מצהירה בזאת, כי התקשרה ו/או בכוונתה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי עם בנק/ים מלווה/ים, כהגדרת מונח זה לעיל, אשר יעניק/ו לה ליווי פיננסי לבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או בניינים נוספים בפרויקט ו/או בפרויקט סמוך שיוקם ע"י המוכרת.
- 12.2. הודע לקונה כי המוכרת שעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במקרקעין לטובת הבנק המלווה, הקונה נותן את הסכמתו באופן מוחלט ובלתי חוזר לרישום המשכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המלווה ו/או תיקון למסמכים הנ"ל בכל עת אשר תמצא המוכרת לנכון לעשות כן, הכל כפי שיוסכם בינה ובין הבנק. ככל ותירשם לטובת הקונה הערת אזהרה בטרם תירשם משכנתה לטובת הבנק המלווה ו/או במקרה בו יידרש תיקון בתנאי המשכנתה לטובת הבנק המלווה, מוסכם בזאת על הקונה כי זו תמחק ותירשם רק לאחר המשכנתה אשר תירשם לטובת הבנק המלווה. לצורך ביצוע האמור, מסמיך הקונה את עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח, עליו חתם הקונה, המצורף ב**נספח ד'** להסכם זה.
- 12.3. הקונה מאשר בזה, כי המוכרת הודיעה לו, שתמחה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאות חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה, לטובת הבנק המלווה.
- 12.4. המוכרת מתחייבת לפנות בכתב לבנק המלווה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות), בבקשה להנפיק לקונה מכתב החרגה מותנה אשר על פיו יאשר הבנק כי המשכנתה הרשומה לטובתו לא תחול על הממכר, לאחר שמלוא התמורה בגין הממכר תשולם לחשבון הליווי של הפרויקט, וכן שהקונה יקבל את החזקה בדירה ויחזיר את הערבויות הבנקאיות כאמור בס"ק 14.7 להלן. המוכרת תישא בעלות הנפקת מכתב ההחרגה המותנה כאמור.



- 12.5. סעיף זה על תניותיו הינו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, והבנק המלווה יחשב לצורך האמור בסעיף זה כ- "אדם שלישי", והוראות סעיף זה תיחשבה כהוראות עיקריות ויסודיות בהסכם.
- 12.6. הקונה מתחייב, כי אם יממש בטוחה כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק המלווה בקשר לממכר שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו בממכר על פי חוזה זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות בממכר יחזרו לבעלותה של המוכרת, הכל – לפי בחירת הבנק המלווה.
- 12.7. הובהר לקונה שהמוכרת תהיה רשאית לשנות את זהות הבנק המלווה של הפרויקט ולהגיע להסכם עם כל בנק אחר ובלבד, שלא תפגענה זכויות הקונה לפי הסכם זה ותחלפנה הערבויות שניתנו לקונה בערבויות חליפיות שוות ערך, לפי העניין. הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש, ככל ויידרש, לצורך החלפתו של הבנק המלווה כאמור בס"ק זה וזאת במועדים שייקבעו על ידי המוכרת.
- 12.8. כל עוד לא פקעו הערבויות הבנקאיות, שהומצאו לקונה על-ידי הבנק המלווה, הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו על פי ההסכם אלא בהסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב. בנוסף, הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו בממכר טרם הסתיימה תקופת ההגבלה, כהגדרתה לעיל ובהתאם לאמור בסעיף 18.2 להלן.
- 12.9. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח הערבויות הבנקאיות שתונפקנה לטובתו על ידי הבנק המלווה הינה כמפורט בכתורת של הסכם זה לעיל. עד למועד המסירה, מתחייב הקונה להודיע בכתב למוכרת ולבנק, בהתאם לפרטי יצירת הקשר המצוינים ב**נספח ה'** להסכם זה, על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם זה. ממועד המסירה, כתובת הקונה לכל דבר ועניין תהיה כתובת הממכר, אלא אם סוכם אחרת בכתב בין המוכרת ובין הקונה.
- 12.10. הודע לקונה, כי לבנק המלווה לא תהא כל מחויבות מכל מין וסוג שהיא, ישירה או עקיפה, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הממכר, למעט הערבות הבנקאית לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) שתוצא לטובתו על-ידי הבנק המלווה.
- 12.11. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12 זה לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה, שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הממכר וכי כל חוזה שבין המוכרת לבנק המלווה ו/או הוראותיו אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ואינם מקנים לו זכויות כלשהן.
- 12.12. לצורך ביצוע תשלומים באמצעות פנקס השוברים, הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו, את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לנתונים המצוינים בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום. יתר הפרטים המוטבעים על גבי השובר, אינם ניתנים לשינוי ע"י הקונה.
- 12.13. במקרה בו יבקש הקונה לממש את ערבויות חוק המכר שקיבל, מתחייב הקונה לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת הזיכוי) שתוציא לו המוכרת, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי ערבויות חוק המכר.
- 12.14. הקונה ו/או כל תאגיד בנקאי הנותן לרוכש הלואה לשם רכישת דירה, יהיה זכאי לפנות לבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק המלווה, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
- 12.14.1. באמצעות פנייה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט, לרבות באמצעות דוא"ל.
- 12.14.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום.
- 12.14.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הקונה.
- 12.15. הקונה מתחייב לחתום על **נספח ה'** (נספח הבנק המלווה) וכן לחתום על נספח מתוקן, בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה מעת לעת, ככל שיהיה צורך בכך, וכן לפעול כאמור בנספח זה.

13. משכנתה

קונה ב'

קונה א'

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-
004100-5



- 13.1. בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 13 זה להלן, תסכים המוכרת כי הקונה יסדיר חלק מתמורת הממכר על פי הסכם זה על ידי קבלת הלוואה ממוסד פיננסי (להלן: "המוסד הפיננסי") שתובטח במשכנתה (להלן: "המשכנתה") ואשר תירשם רק במעמד רישום הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 13.2. אם הקונה יבקש מהמוכרת ליתן התחייבות לרישום משכנתה בגין הממכר לטובת המוסד הפיננסי, יהא על הקונה:
- 13.2.1. למסור למוכרת את אישור המוסד הפיננסי, כי הוא עומד להעניק הלוואה שתובטח במשכנתה כאמור וכי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחשבון הליווי של הפרויקט, את מלוא כספי ההלוואה/ות – ע"ח תמורת הממכר, אך ורק באמצעות פנקס שוברים.
- 13.2.2. לחתום ולמסור למוכרת כתב הוראות בלתי חוזרות המורה למוכרת להנפיק למוסד פיננסי התחייבות לרישום משכנתה בגין ההלוואה/ות הנ"ל.
- 13.2.3. לחתום ולהמציא לבנק המלווה כתב הוראות בלתי חוזרות בנוסח שיוסכם עם המוסד הפיננסי לפיו בעת מימוש הערבויות שניתנו לקונה ו/או הוסבו לטובת המוסד הפיננסי, יקוזז סכום החוב שיהיה לקונה באותה עת למוסד הפיננסי מסכום הערבות שישולם לקונה וסכום זה יועבר למוסד הפיננסי.
- 13.3. עם מילוי התנאים כאמור בסעיף 13.2 לעיל ובכפוף לתשלום בפועל של לפחות מאה אלף ₪ מתמורת הממכר מכספי הקונה ממקורותיו העצמאיים ובכפוף ובהתאם להוראות בנק ישראל, תשלום ההוצאות הכרוכות בהנפקת ההתחייבות לרישום משכנתה למוסד הפיננסי ומסירת מסמכי המשכנתה, לרבות, אך לא רק, כתב ההתחייבות לידי המוכרת, 14 ימי עסקים לפני מועד התשלום, תנפיק המוכרת, בתוך 14 ימי עסקים מקיום התנאים הנ"ל, התחייבות לרישום משכנתה בנוסח המקובל אצלה, לטובת המוסד הפיננסי נותן ההלוואה, במסגרתה תינתן כלפי המוסד הפיננסי התחייבות כדלקמן:
- 13.3.1. להסכים לשעבוד ו/או למשכון זכויות הקונה בממכר, למוסד הפיננסי נותן ההלוואה;
- 13.3.2. לא לאשר העברת זכויות בממכר ללא הסכמת המוסד הפיננסי נותן ההלוואה;
- 13.3.3. להימנע מלרשום את זכויותיו של הקונה בממכר בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם כן באותו מעמד תירשם על ידי המוסד הפיננסי נותן ההלוואה משכנתא על זכות זו לטובתו.
- 13.4. ככל והמוסד הפיננסי שיעמיד הלוואה לקונה לצורך מימון רכישת הממכר ידרוש כי הערבויות הבנקאיות שהופקו בגין אותו חלק מתמורת הממכר שמימן הקונה באמצעות ההלוואה כאמור, יוסבו לטובת המוסד הפיננסי מעניק ההלוואה, יישא הקונה בעלויות הכרוכות בהסבת הערבויות.
- 13.5. ביצוע התשלומים המוטלים על הקונה כאמור בהסכם זה אינו מותנה בקבלת ההלוואה ועל הקונה יהיה לשלם במלואם ובמועד, אף אם לא יקבל את ההלוואה. מובהר כי כל הוצאות הקונה בקשר עם לקיחת ההלוואה יחולו וישולמו על ידו. אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא – עלותה מוטלת על המוכר ואגרת רישום משכנתא – עלותה מוטלת על הרוכש.
- 13.6. אושרה לקונה ההלוואה על ידי המוסד הפיננסי, יועברו כל כספי ההלוואה למוכרת בהתאם להוראות חוזה זה גם אם המדובר בסכומים החורגים מאלה הנקובים בלוח התשלומים ש**בנספח ג'** ו/או במועדים המוקדמים לאלה הנקובים בו.
- 13.7. ואולם מובהר בזה, למען הסר ספק, כי אם, לאחר תשלום מלוא תמורת הממכר בהתאם להוראות הסכם זה ומסירת החזקה בממכר לקונה, יבקש הקונה ללוות כנגד שיעבוד הממכר סכומים נוספים, תחתום המוכרת לבקשת הקונה על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת מלווה סכומים אלו, בנוסח המקובל אצלה, מבלי שהתחייבות כזו תכלול התחייבות של המוכרת להשבת סכום כסף כלשהו לגורם המלווה, וסכומים נוספים אלו לא יועברו למוכרת.

14. בטחונות

קונה ב'

קונה א'

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-
004100-5



- 14.1. הקונה מצהיר כי המוכרת הודיעה לו על זכותו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), להבטחת הכספים שישלם למוכרת על חשבון תמורת הממכר (להלן: "**התשלומים**"), באחת מהדרכים הבאות:
- 14.1.1. ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של התשלומים, בנוסח שנקבע על ידי שר הבינוי והשיכון ובהסכמת המפקח, כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות).
- 14.1.2. המוכרת ביטחה את עצמה אצל מבטח, כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א – 1981, להבטחת החזרתם של התשלומים והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
- 14.1.3. המוכרת שיעבדה את הדירה, או חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון, להבטחת החזרת התשלומים ששילם הקונה ע"ח תמורת הממכר.
- 14.1.4. המוכרת רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.
- 14.1.5. המוכרת העבירה על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- 14.2. המוכרת מתחייבת לתת לקונה בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות). הבטוחה תהיה ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח, בהתאם לנוסח המקובל בבנק המלווה ובכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות). מובהר בזאת שעלות הנפקת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות, כמפורט בהסכם זה, חלה על הקונה אך תשולם על ידי המוכרת, כאמור בסעיף 10.2 לעיל.
- 14.3. הובהר לקונה כי הואיל והסכם זה נחתם לאחר יום ה- 14.5.2017, בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח שתופק לטובת הקונה, תהיה בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר כאמור בסעיף 14.2 לעיל, ללא סכום המע"מ הנכלל בסכום זה (אשר שיעורו ייקבע בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע התשלום, בהתאם לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975).
- עוד הובהר, כי בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), על הקרן שהוקמה במשרד האוצר (להלן: "**הקרן**"), לשלם לקונה את סכום המע"מ האמור, במקרה שבו תמומש הערבות הבנקאית בהתאם לתנאיה, באמצעות הבנק המלווה, וכי הבנק המלווה יעביר את סכום המע"מ האמור רק ככל ויתקבל בפועל מהקרן, ולא תהיה לבנק כל אחריות כלפי הקונה במקרה שלא הועבר אליו הסכום כאמור.
- 14.4. הודע לקונה כי המוכרת בכל עת ועל פי שיקול דעתה הסביר תשנה ו/או תחליף את זהותו של הבנק או את הבטוחה הנ"ל בכל בטוחה אחרת על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) בנוסחו כיום או כפי שיתוקן, או תמציא לקונה מלכתחילה בטוחה אחרת כאמור ובלבד שהבטוחה החליפית או המצאת הערבויות מן הבנק החלופי תעשה על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) ותשלח על כך הודעה לקונה. הקונה מתחייב לקבל, לפי דרישת המוכרת, כל בטוחה חליפית או ערבות בנקאית מהבנק החלופי ולהחזיר למוכרת, כנגד קבלתה כל בטוחה אחרת או לחתום על כל מסמך שיידרש לכך. עם קבלת הבטוחה החלופית וכפוף לתנאי הבטוחה החליפית, תתבטל הבטוחה המוחלפת ותהא חסרת כל תוקף ונפקות.
- 14.5. הקונה לא יהיה רשאי לממש את הערבות אלא בנסיבות המפורטות בנספח הבנק המלווה- **נספח ה'** להסכם זה ובנוסח הערבות שתונפק על ידי הבנק המלווה.
- 14.6. מומשה הערבות הבנקאית או כל בטוחה חלופית – יחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בממכר.



14.7. הערבות הבנקאית שתימסר לקונה על ידי המוכרת, על פי סעיף 14.2 לעיל, תוחזר על ידי הקונה למוכרת ותוקפה יפקע (אף אם טרם הוחזרה בפועל), בהתקיים התנאים המופיעים בערבות ובהתקיים כל התנאים הבאים:

14.7.1. נרשמה לזכות הקונה הערת אזהרה על המקרקעין בגין הסכם זה הקודמת לכל עיקול או זכות לצד שלישי, למעט משכנתא ו/או עיקול אשר הוטלו לבקשתו או בגינו של הקונה, על פי העניין, על זכויותיו בממכר.

14.7.2. המוכרת המציאה לקונה מכתב החרגה, כמפורט בסעיף 12.4 לעיל, לפיו המשכנתה לטובת בנק הפועלים (ככל וטרם סולקה) וכן המשכנתה הרשומה לטובת הבנק המלווה ו/או שהמוכרת התחייבה לרשום לטובת הבנק המלווה על זכויות המוכרת במקרקעין, לא תחול עוד על הדירה.

14.7.3. בניית הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לקונה או הועמדה לרשותו.

התמלאו התנאים לפי ס"ק 14.7.1 - 14.7.3 לעיל, חייב הקונה להחזיר למוכרת את הערבות הבנקאית.

במקרה של עיכוב בביצוע האמור לפי ס"ק 14.7.1 ו/או 14.7.2, זכאית המוכרת לדרוש מהקונה להפקיד את הערבות הבנקאית בידי עורכי הדין אשר ישמשו כנאמנים עם הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין להחזירה לבנק המלווה רק בהתמלא התנאים לפי ס"ק 14.7.1 ו-14.7.2 הנ"ל בפועל, ובמקרה שתהא קיימת מניעה לעורכי הדין לקבלם, יימסרו הערבויות לידי עו"ד צד שלישי שימונה על ידי המוכרת ושאינו נמנה על עורכי הדין וישמש כנאמן (להלן: "הנאמן") ו/או לידי ב"כ הקונה, עד להתקיימות התנאים כאמור, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. הקונה חייב להיענות לדרישת המוכרת ובלבד שבמקרה בו הופקדו הערבויות בידי הנאמן, יקבל אישור בכתב מהנאמן על הפקדת הערבויות בידי והתחייבותו לפעול כאמור לעיל.

14.8. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור בסעיף 14.5 לעיל, מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם התמלאות התנאים המפורטים בסעיפים 14.7.1 - 14.7.3 לעיל במצטבר – תחשב כל בטוחה שנתנה המוכרת לקונה על פי הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

15. פרטי גמר

15.1. בכפוף להוראות המפרט הטכני, המוכרת ו/או הקבלן המבצע יעבירו אל הקונה, בטרם ביצוע העבודות הנדרשות להתקנת פרטי הגמר בממכר, רשימת הספק/ים המורשים לספק פרטי גמר ליחידות הבניין. במקרים בהם ישנם מספר ספקים בקשר עם פרטי גמר זהים, הקונה יהיה רשאי לבחור ספק אחד מבין אפשרויות הבחירה שתינתנה לו.

15.2. הקונה מתחייב לבחור את הספק/ים כאמור (ככל וניתנה אפשרות בחירה) ואת פרטי הגמר שיוקנו בממכר (הניתנים לבחירה) וזאת עד למועד אשר יקבע בהודעת המוכרת ו/או הקבלן המבצע ויהיה לא פחות מ-30 ימים ממועד הודעת המוכרת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היה ולא יבחר הקונה את פרטי הגמר עד למועד האחרון שנקבע בהודעת המוכרת, תהיה המוכרת רשאית, לאחר משלוח התראה בת 7 ימים לבחור את פרטי הגמר עבור הקונה על פי שיקול דעתה הסביר ולהתקין בממכר.

15.3. ידוע לקונה שקטלוג הכולל את פרטי הגמר הניתנים לבחירה, או חלק מהם, אשר יימסר לקונה ע"י הספקים, ככל ויימסר, נתון לשינויים, בהתאם למלאי וזמינות המוצרים, וכי בכפוף להוראות המפרט הטכני ונספחיו, המוכרת ו/או הספקים, רשאים לשנות מעת לעת את פרטי הגמר הניתנים לבחירה ע"י הקונה.

16. שינויים ותוספות

16.1. מוסכם ומותנה בזאת בין הצדדים כי לפני מסירת החזקה בממכר לקונה, בהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז, לא יהא הקונה זכאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או שדרוגים בממכר, וכן להכניס אליו מתקנים ו/או חפצים, והכל בין בעצמו ובין באמצעות



אחרים מטעמו וזאת למעט וויתור של הקונה על הפריטים ו/או אביזרים המפורטים במפרט הטכני (להלן: **"הפריטים הניתנים לויתור"**), וזאת כנגד זיכוי כספי.

16.2. ככל שביקש הקונה לוותר על הפריטים הניתנים לויתור כאמור, יחולו ההוראות שלהלן:

16.2.1. הקונה יגיש למוכרת ו/או לקבלן ו/או למי שימונה מטעמה הודעות מתאימות בכתב, בנוסח המקובל אצלם באותה עת, בדבר רצונו לוותר על התקנתו/ם של הפריטים/ים הניתן/ים לויתור (להלן: **"הודעות השינויים"**).

16.2.2. הודעות השינויים תוגשנה לפני התקנת הפריטים/ים הניתן/ים לויתור, בכפוף לחוק המכר.

16.2.3. הזיכוי בגין הפריטים/ים הניתן/ים לויתור יינתן לקונה באמצעות המחאה אשר תימסר לקונה בתוך 45 ימים ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה.

16.3. להסרת ספק, מלבד זיכויים בגין הפריטים/ים הניתן/ים לויתור (כהגדרתם לעיל), הקונה לא יהא זכאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הממכר ו/או לדרוש זיכוי כלשהו בשל עבודות ו/או חומרים ו/או פריטים.

16.4. הקונה יהיה חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, ללא היתר בניה ו/או אישור הרשויות המוסמכות ככל ונדרש ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכרת – הכול מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכרת.

16.5. לאחר רישום זכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יקבעו לעניין ביצוע שינויים חיצוניים, כהגדרתם להלן, הקבוע בתקנון הבית המשותף והוראות הדינים הרלוונטיים.

מובהר לקונה שהאיסור הנ"ל על שינויים חיצוניים נועד, בין היתר, על מנת לאפשר את השמירה על חזותו החיצונית של הבניין, ושמירת אופיו ומתכונתו, וכי הוראות ממין אלו יכולות לכלול בתקנון הבית המשותף וכי יראו אותו כמחויב לשמור הוראות אלו כלפי המוכרת ו/או בעלי היחידות האחרים בבניין.

16.6. עוד ובנוסף מובהר לקונה כי ככל שכתוצאה מביצועם של "שינויים חיצוניים" נגרם נזק באשר הוא, לא תהיה למוכרת כל אחריות לתקינותו של אותו חלק מן הדירה ו/או הבניין שבו נעשה השינוי החיצוני – והכול מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכרת בשל הפרתו של ההסכם על ידי הקונה.

"שינויים חיצוניים", משמעים בהסכם זה, בין היתר:

פגיעה בציפוי או בטיח החיצוני, החלפת או שינוי החלונות, הדלתות החיצוניות, שינויי צבע חיצוניים, ו/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, לרבות התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, הוספת סככות ו/או פרגולות, התקנת אנטנות מכל סוג, תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העלולים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית ו/או העלולים לסכן את יציבותו של כל חלק בבית או לפגוע בערכו.

16.7. ידוע לקונה כי במידה ויבצע שינויים חיצוניים, עלול להיגרם עיכוב ברישום הבית המשותף, על כל ההשלכות הנובעות מכך. מובהר בזאת כי ככל שהקונה יבצע שינויים בממכר, שבעטיים תידרש המוכרת, להכין תשריט חדש או לעדכן תשריט קיים לצורך רישום הבית המשותף, ישא הקונה במלוא העלויות הכרוכות בהכנת התשריט החדש ו/או עדכון התשריט, וזאת מיד עם דרישת המוכרת ובכפוף להצגת אסמכתא בדבר ביצוע התשלום כאמור.

16.8. למען הסר ספק מובהר בזה כי בכל תוספת ו/או שינוי שיבוצע על ידי הקונה, וכן בהתקנת מערכות ו/או מתקנים שונים בדירה, כגון מערכות מיזוג אוויר, אנטנות וכיו"ב, יימנע הקונה מפגיעה כלשהי באורח החיים התקין בבניין (ובבניינים השכנים) ולא יגרום מטרידים לדיירי הבניין ו/או לשכניו. הקונה מתחייב כי ישמור על דיני איכות הסביבה ומניעת מפגעים, לרבות מפגעי רעש, ריח, או זיהום, וכי היה ויתקין מערכות כלשהן בממכר, יפעל ככל הנדרש למניעת רעש או כל מפגע אחר לשכניו.

16.9. למוכרת שמורה הזכות לבצע שינויים בתכניות היחידות שייבנו בפרויקט לרבות בבניין ובכלל זה בניית שטחים ו/או קומות נוספות ו/או יחידות נוספות, לרבות בקשות לשינוי



בהיתר הבניה וכן לבצע שינויים בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות (כדוגמת הג"א וכיבוי אש), כל עוד זכויות הקונה בממכר על פי הוראות הסכם זה לא תפגענה ובכפוף להוראות המכרז והדין.

16.10. על מנת למנוע כל ספק, הודע לקונה כי פרט לממכר זכאית המוכרת לבנות את הבניין ואת הפרויקט בשלבים, בצורה ובאופן שתמצא לנכון, לשנות את התכנית ולמכור ו/או להשכיר את יתר חלקי הבניין או הפרויקט, פרט לממכר, למי שתמצא לנכון והכל בכפוף לאמור בסעיף 5.1. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה והכל בכפוף להוראות המכרז והדין. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות המוכרת כלפי הקונה ביחס למועד המסירה הקבוע **בנספח ג'** להסכם זה.

16.11. זכויות הבניה בפרויקט, כפי שקיימות עתה או כפי שתהיינה בעתיד, לרבות אך לא רק בזכויות על פי התב"ע, שייכות למוכרת בלבד והמוכרת תהיה רשאית לנצלן או שלא לנצלן, לרבות ניוון של זכויות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את המוכרת בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין, ואין מקנות כל זכות לקונה כלפי המוכרת ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, ההגבלות החלות עליהן, ניצולם, ייעודם ותכונם.

16.12. המוכרת תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, וזכויות גישה ו/או שימוש בשטחים (לרבות חניות ו/או מחסנים ו/או רמפות כניסה לחניון) במתקנים, במערכות ובחלקים שונים של הפרויקט, שנועדו, בין היתר, לשימושם של בעלי יחידות אחרות בפרויקט, ו/או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים ו/או של רשויות ציבוריות, כגון: עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז וכו' (אשר ידרשו ע"י הגופים הנ"ל לצורך מתן שירותים על ידם) ו/או של צדדי ג' אחרים (לרבות כלל הציבור). מבלי לגרוע מהאמור, ככל וכחלק מהממכר יוצמדו לקונה חניות ו/או מחסנים אשר לצורך תחזוקה ו/או הבטחת הגישה ו/או השימוש בחדרים טכניים ו/או בשטחים משותפים אחרים, ו/או הצמדות של יחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או המוקצים לאחרים בשטח הפרויקט, מתחייב מעבר דרך הצמדות אלה, הקונה מתחייב לאפשר את דרכי המעבר והגישה הנוחה והבטוחה לחדרים ו/או לשטחים כאמור. הודע לקונה כי זכות זו תעוגן בכל דרך סבירה שהיא לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכלל זה כחלק ממסמכי הבית המשותף לרבות תקנון הבית המשותף ו/או כזיקת הנאה.

17. **רישום הזכויות והוצאת שטחים מהרכוש המשותף**

17.1. בכפוף להשלמת רישום זכויותיה של המוכרת כחוכרת במקרקעין, המוכרת תרשום בלשכת רישום המקרקעין, בסמוך למסירת החזקה בדירה ורק לאחר חתימת הקונה על יפוי כוח כאמור בסעיף 17.17 להלן, הערת אזהרה לטובת הקונה על החלקה עליה יבנה הבניין, להבטחת זכויות הקונה בממכר, בהתאם להסכם זה (להלן: "**הערת האזהרה**").

הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים לצמצום ו/או לייחוד ו/או לביטול הערת האזהרה שתירשם לטובתו כאמור בעת ביצוע רישום פרצלציה ו/או מכירת חלקים מהמקרקעין בהתאם לזכויות המוכרת על פי הסכם זה ו/או בעת רישום בית משותף ו/או כל רישום אחר במקרקעין.

הקונה מייפה את מיופי הכוח הנזכרים בייפוי הכוח, כהגדרתו להלן, לעשות את כל הפעולות הדרושות, כדי לגרום לביטול כל הערת אזהרה שתירשם, אם יפר הקונה התחייבויותיו האמורות, או במקרה בו יבוטל הסכם זה כדין על ידי המוכרת.

17.2. הובהר לקונה, שהערת אזהרה לזכותו אשר רישומה יתבצע באמצעות עורכי הדין, כהגדרתם להלן, והערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות שיעמיד הלוואה לקונה, ככל והקונה ייטול הלוואה, תירשמה לאחר רישום זכויות החכירה ע"ש המוכרת, וככל הניתן בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה ובכל מקרה לא לפני קבלת אישור אכלוס לבניין, והוא מתחייב בזה לא לנקוט בכל הליך, שיביא לרישום הערת אזהרה לזכותו ו/או לזכות הבנק למשכנתאות כאמור. להבטחת קיום התחייבות זו של הקונה, מייפה הקונה את מיופי הכוח



הנזכרים בייפוי הכוח, לעשות את כל הפעולות הדרושות, לפי שיקול דעתם הסביר, כדי לגרום לביטול כל הערת אזהרה שתירשם, אם תירשם, בניגוד להוראות הסכם זה. מוסכם בזאת כי העברת הזכויות מהמוכרת לקונה, תהא באמצעות רישום בית משותף, והעברת הזכויות בממכר מהמוכרת לקונה בתת החלקה הרלוונטית שתירשם בגין הממכר.

17.3. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה ונספחיו, מובהר בזאת, כי קיימת אפשרות לפיה במסגרת רישום זכויות הקונה בממכר, תדרוש רמ"י, כי חלק זכות חכירה בממכר, תוקנה לקונה זכות בעלות, הכל בתנאים שייקבעו על ידי רמ"י ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי.

17.4. המוכרת מתחייבת לפעול לשם רישומו של הבניין כבית משותף, בלשכת רישום המקרקעין, על פי הנחיות רשויות הרישום המוסמכות. מובהר, כי הבניין יכול וירשם ביחד עם בניין/בניינים אחרים/שיוקם/מו על ידי המוכרת על המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים, כבית משותף המורכב ממספר מבנים ו/או מספר אגפים ויהוו את הבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, והכל – בכפיפות לאפשרויות הטכניות והמשפטיות.

במקרה של רישום בית משותף מורכב, יכול ויהיו מתקנים ושטחים משותפים לאגפים שונים בבית המשותף המורכב. הודע לקונה כי רישום הבניין ביחד עם בניינים נוספים כבית משותף אחד עשוי לגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף.

בכפוף לאמור לעיל, המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף, בתוך 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

17.5. המוכרת מתחייבת כי בתוך שישה (6) חודשים לאחר רישומו של הבית המשותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה (לפי המאוחר), תירשמה זכויותיו של הקונה, בממכר, כיחידה נפרדת בבית המשותף, כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהיא – למעט משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' אשר הוטלו/נרשמו לבקשתו או בגינו של הקונה, על פי העניין, על זכויותיו בממכר והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה על מנת לאפשר את רישום הממכר על שמו הכל כמפורט בהסכם זה ולמעט הערות ו/או רישומים אחרים כמפורט בהסכם זה לעיל ולפי דרישת הרשויות המוסמכות. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.

17.6. ברכוש המשותף של הבניין יכללו כל אותם חלקים ושטחים שאין להוציאם מן הרכוש המשותף בהתאם להוראות כל דין קוגנטי.

חלקי הבניין אשר הוצאו מתחום הרכוש המשותף כהלכה יכול ויוצמדו ליחידה כלשהיא בבניין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר לקונה במפורש כי המוכרת הוציאה ו/או תהיה רשאית להוציא מגדר הרכוש המשותף בכל עת, עד למועד רישום הבית המשותף, שטחים ו/או זכויות כמפורט בהסכם זה ו/או במפרט הטכני המצורף **נספח ב'** ובכפוף לדין, להצמידם ליחידה כלשהיא בבניין ו/או בבניינים הסמוכים אשר ירשמו יחד עם הבניין כבית משותף, וזאת אף אם סומנו בתוכניות המצורפות להסכם זה כשטחים משותפים, באופן ובהיקף כמפורט להלן:

17.6.1. כל שטחי הגגות, למעט השטח הנחוץ בפועל על פי דין למיקום מתקנים משותפים.

17.6.2. זכויות הבניה לגבי הגגות ולגבי כל הגגות הנוספים שיייווצרו כתוצאה ממימושן ו/או זכויות בניה נוספות מוצאים בזאת מהרכוש המשותף.

17.6.3. שטחים בקומת הקרקע ובמרתף תת קרקעי אם יבנה, על כל מפלסיו, אשר אינם משמשים כמעברים לציבור, למעט מתקנים משותפים.

17.6.4. שטחים בקומות טכניות ובקומות מפולשות למעט שטחים בהם ממוקמים מתקנים משותפים.



17.6.5. כל החלקים והשטחים המוצאים מן הרכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני.

למוכרת שמורה הזכות לנהוג בכל עת מנהג בעלים בכל השטחים המוצמדים ו/או אלה שיוצאו מגדר הרכוש המשותף ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיינה צמודות לשטחים הנ"ל מעת לעת על המקרקעין והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של הקונה או מי מהקונים האחרים, הכל בכפוף להתחייבויותיה בהסכם זה.

17.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל ולהלן וביתר הוראות ההסכם ביחס להוראות שיכללו בתקנון הבית המשותף, הודע לקונה כי המוכרת תהא רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות ברוח זו:

17.7.1. שימושים המותרים בשטחי / יחידות המסחר.

17.7.2. ליחידות המסחר שבקומת הקרקע של הפרויקט יכול ויוצמדו שטחי הרחבה שבחזיתות הכניסה ליחידות הנ"ל, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. ככל שלא ניתן יהיה להצמידם בהתאם להוראות הדין ו/או מכל סיבה אחרת, תהא רשאית המוכרת להעניק לבעלי יחידות אלה זכות שימוש בלעדית בשטחים אלה. בעלי היחידות הנ"ל יהיו רשאים לעשות שימוש בשטחים אלה לכל מטרה חוקית ובכפוף לכל דין, וכן להעמיד שולחנות בשטח זה או לסגור אותו בסגירת חורף או לנצל אותו לכל מטרה חוקית אחרת, הכל כפי שיוסכם בינם לבין המוכרת ובאישור הרשויות המוסמכות.

מובהר כי לא יהיה באמור ביחס לסעיפים 17.7.1-17.7.2 לעיל כדי לפגוע בזכות הרוכש לעשות שימוש בדירה על הצמדותיה כמפורט **בנספח ג'**.

17.7.3. הוראות לעניין מתן זכות שימוש ייחודית במרחבים המוגנים המוסדיים והתנאים הכרוכים בכך.

17.7.4. הוראות בדבר זיקת הנאה ו/או זכות מעבר ו/או זכות שימוש ביחס לחלקים מהרכוש המשותף ו/או שטחים אחרים בפרויקט.

17.7.5. הוראות בדבר הקצאת חדרים טכניים בהתאם לדרישות הספק הרלוונטי, ככל שיידרש.

17.7.6. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ושיעור ההשתתפות בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף יהא לפי יחס שטח רצפתה של היחידה לשטח הרצפה של כל היחידות בבית המשותף. בחישוב שטח זה לא יובאו בחשבון שטחי גזוזטראות, ושטחים אשר הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו ליחידה מסוימת, והכל – אלא אם כן תקבע בתקנון הוראה אחרת, וכן, בכפוף ובהתאם להוראות הדין, תקנות ו/או התקנים המחייבים במועד רישום הבית המשותף והוראות ו/או הנחיות שיתקבלו מלשכת המפקחת על רישום המקרקעין ו/או הממונה על המרשם.

17.7.7. ככל שהבית המשותף יורכב ממספר מבנים או אגפים ויהיה בבית המשותף רכוש משותף אשר נועד לשמש אגף או בניין מסוים בלבד, ההוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה ולניהולו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהג שבתחומי כל אגף ואגף או כל בניין ובניין, לפי העניין, תחולנה על בעלי היחידות שבאותו אגף או בניין, לפי העניין, ביחס של שטח היחידה לסה"כ שטחי הרצפות של כל היחידות באותו אגף או בניין כאמור.

17.7.8. כמו כן מובהר, כי ההוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה ולניהול של הרכוש המשותף הנמצא בתחומם או בשימושם של חלק מהאגפים או הבניינים או של אגף אחד או בניין אחד בבית המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהג שבתחומי אותם אגפים או בניינים, למעט הוצאות המפורטות בסעיף 17.7.7 לעיל, יחולו על בעלי היחידות שבאותם אגפים ביחס של שטח היחידה לסה"כ שטחי הרצפות של כל היחידות באותם אגפים או בניינים.



- 17.8. בעל זכויות ביחידה אליו הוצמד שטח/חלק מהרכוש המשותף יהא רשאי לנהוג בו מנהג בעלים.
- 17.9. הקונה מתחייב לשמור ולבצע ביחד עם יתר בעלי היחידות בבניין, או בפרויקט – ככל שהדבר יירש – את כל עבודות האחזקה (לרבות בהתאם להוראות התחזוקה שימסרו על ידי החברה), התפעול והשרות הנדרשים לרכוש המשותף בבניין שבו מצויה יחידתו ו/או לרכוש המשותף למספר בניינים ו/או אגפים בפרויקט, וכן ולשאת בכל העלויות הכרוכות בכך. הרכוש המשותף הינו בהתאם להוראות הסכם זה לרבות כל חלקי הפרויקט למעט היחידות והחלקים אשר הוצמדו להן, המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות או את מרביתם.
- הודע לקונה כי הפרויקט עשוי לכלול שטחים, מתקנים ומערכות אשר ישמשו, בין היתר, מספר בניינים בפרויקט ובניינים סמוכים, לרבות את הבניין, כגון (ומבלי לפגוע בכלליות האמור) חניונים, מטמנת אשפה, דרכי גישה, רחבת כיבוי אש, גינות, חדרי טכנים למיניהם, גנרטור חרום, חדרי ייעודיים וכיו"ב. הקונה מתחייב לקיים את הוראות סעיף זה גם לגבי רכוש משותף כאמור, ככל שיהיה. כמו כן, קונה אשר בבניין בו מצויה יחידתו, מצוי מתקן ו/או חדר ו/או מערכת אשר ישמשו את יתר דיירי הפרויקט, לרבות בניינים אחרים בפרויקט ו/או בניינים סמוכים, מתחייב לאפשר גישה ו/או מעבר למתקן הרלוונטי. המוכרת תהא רשאית להוסיף הוראה מסוג זה בתקנון הבית המשותף.
- 17.10. מובהר בזאת כי ככל ויותקנו בבניינים סמוכים לבניין, בין אם יבנו על המקרקעין ובין אם על מקרקעין אחרים ו/או סמוכים, מערכות אשר משרתות אף את הבניין, לרבות מאגרי מים משותפים, גנרטור חרום, קווי ביוב, צוברי גז, משאבות וכיו"ב, יחולו הוצאות הטיפול והאחזקה במתקנים הנ"ל, לרבות במערכות הנלוות להם, על הדיירים בבניין, במשותף עם הבניינים בהם הותקנו המערכות הנ"ל ועם הבניינים אותם משרתות המערכות הנ"ל.
- 17.11. עם רישום הבניין כבית משותף יירשם בלשכת רישום המקרקעין תקנון מיוחד אשר יוכן וייערך על ידי עוה"ד ו/או עוה"ד המטפלים ברישום (כהגדרתם להלן) בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן ובהתאמה: "**חוק המקרקעין**" ו- "**התקנון**"), אשר יסדיר, בין היתר, את השימושים השונים אותם ניתן יהיה לערוך בבניין וביחידותיו, שמירת אופיו הייחודי של הבניין ושמירת ייעודו, הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות בבניין, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, ובלבד שהקונה לא יופלה לרעה ו/או יפגעו זכויותיו בדירה כהגדרתה **בנספח ג'**, ביחס למי מבעלי היחידות האחרים בבניין. המוכרת רשאית שלא להחיל על הבניין את התקנון המצוי והמפורט בתוספת לחוק המקרקעין והיא רשאית להחיל תקנון אחר, על פי שיקול דעתה הסביר.
- 17.12. המוכרת תהיה רשאית להחליט על ניהול הפרויקט באמצעות חברת אחזקה ושירותים אחת או יותר (להלן: "**חברת השירותים**"). במקרה כאמור תחולנה ההוראות הבאות:
- 17.12.1. הקונה יחתום מיד לדרישת המוכרת על חוזה להספקת שירותים הקשורים באחזקת הרכוש המשותף וכן חלקים בפרויקט ומתקנים שימשו מספר בניינים בפרויקט, לרבות את הבניין (להלן: "**חוזה השירותים**"), ולרבות שירותי ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה של הרכוש המשותף כאמור וכל שירות אחר שנהוג לספק בבניינים מסוגו של הפרויקט (להלן: "**השירותים**"), וכן ישתתף בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחדר המדרגות, בפינוי אשפה, במעלית, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים המיועדים לשרת את דיירי הבית המשותף, לרבות כאלו המיועדים לשרת את דיירי הבניין יחד עם דיירי בניינים סמוכים נוספים.
- 17.12.2. הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו שעל פי חוזה השירותים ולגרום לכך שכל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו בממכר יחתום אף הוא על חוזה השירותים וימסור עותק חתום ממנו לחברת השירותים.
- 17.12.3. הקונה מסכים בזה, כי חוזה השירותים ו/או הוראות סעיף זה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי צירוף חוזה השירותים לתקנון, בין על ידי רישום הערה בפנקסי רישום המקרקעין ובין בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת.



- 17.12.4. המוכרת מתחייבת כי הוראות חוזה השירותים – באם תהיה חברת שירותים לבניין – יהיו סבירות, וכן מתחייבת המוכרת כי התקשרות המוכרת עם חברת השירותים לא תעלה על תקופה של שנתיים, וכי זהות המתחזק/חברת השירותים תועבר לידי הקונה לפני ובסמוך למועד המסירה. מובהר כי לאחר תקופה זו יתחדש ההסכם רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). יובהר כי ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות המוכרת או חברה קשורה למוכרת, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.
- 17.13. המוכרת תמנה עורכי דין מטעמה אשר יטפלו מטעם המוכרת ברישום הזכויות בממכר על שם הקונה (להלן: "**עורכי הדין המטפלים ברישום**"). למען הסר ספק, מובהר כי עורכי הדין ממושרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו, רשאים להסב את ייפוי הכוח המצ"ב **כנספח ד'** להסכם, לעורכי הדין אשר ימונו מטעם המוכרת לטפל בביצוע הרישום כאמור.
- 17.14. הקונה ימציא לעורכי הדין אשר יטפלו ברישום הזכויות, בסמוך לאחר דרישתם הראשונה את כל האישורים והקבלות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המיסים, ותשלומי החובה, החלים על הממכר או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו תורה לו המוכרת ו/או עורכי הדין הנ"ל בפנייתם אליו, לרבות מס הרכישה ותשלומי הארנונה שולמו במלואם ובמועדם.
- המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות בממכר. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה, לפי דרישת המוכרת או עורכי הדין המטפלים ברישום, במועד שיקבע ואשר יתואם מראש, בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או במשרד עורכי הדין ו/או במקום שהמוכרת תיבחר, ויחתום על הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש לשם רישום זכויותיו בממכר.
- 17.15. ידוע לקונה, שכל ולא יתייצב במועד שיידרש לכך לצורך חתימה על כל המסמכים הדרושים להעברת הזכויות ו/או ימציא את כל המסמכים הדרושים להעברת הזכויות, יהיו המוכרת ו/או עורכי הדין המטפלים ברישום, רשאים לעכב את הליכי הרישום עד לאחר התייצבותו של הקונה כאמור והמצאת המסמכים הדרושים. מובהר כי במקרה של אי עמידה של הקונה בהתחייבותיו לפי סעיף זה, תהא המוכרת רשאית לתבוע מהקונה כל נזק, הפסד והוצאה (ישירים ועקיפים, מכל סוג שהוא) שייגרמו לה עקב כך, וזאת בנוסף לכל סעד אחר המוקנה לה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין. יתרה מכך, לאור חוסר שיתוף פעולה מצד הקונה כאמור, יהיו רשאים המוכרת ו/או עורכי הדין המטפלים ברישום לשלוח מכתב לבנק ממנו נטל הקונה הלוואה וכלפיו התחייבה המוכרת לרשום את הזכויות ע"ש הקונה וכן לרשום משכנתא לטובת הבנק, ולהודיע לו כי אין באפשרות המוכרת לעמוד בהתחייבות זו לאור הפרת הקונה.
- 17.16. **הקונה מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין ממושרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו, אינם מייצגים אותו בעסקה זו, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י כל עורך דין מטעמו.**
- 17.17. הקונה יחתום במועד חתימת הסכם זה על ייפוי הכוח הבלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'**, בו יוסמכו המוכרת ועורכי הדין לפעול בשמו ומטעמו של הקונה, בהתאם לאמור ולמפורט בייפוי הכוח, לשם ביצוע כל התחייבותיו של הקונה על פי הסכם זה, לרבות ביצוע כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה, ככל שיהיה בכך צורך.
- להסרת ספקות מובהר בזאת כי אין במתן ייפוי הכוח האמור כדי לפטור את הקונה מהתחייבותו לשתף פעולה עם המוכרת ועורכי הדין, ככל שיידרש לשם רישום זכויותיו כאמור, לרבות החתימה, על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה אשר חתימתו על גביהם נחוצה לשם רישום זכויותיו בממכר.
- כמו כן מובהר כי השימוש בייפוי הכוח בידי המוכרת או עוה"ד, יעשה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה.
- 17.18. במועד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על כתב התחייבות, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח יד'**, בקשר עם התחייבות להימנע מהעברת זכויות לזר ללא קבלת אישור יו"ר מועצת מקרקעי ישראל. ידוע לקונה והוא מאשר כי במועד רישום זכויותיו בממכר בלשכת



רישום המקרקעין, תירשם הערה בדבר ההתחייבות הנ"ל בנוסח כתב התחייבות **נספח ד'**, לרבות כל שינוי שיחול בנוסח כתב התחייבות עפ"י דרישת רמ"י.

17.19. מובהר כי חתימת הקונה על הסכם זה וכן ביצוע כל פעולה אחרת מכוחו (לרבות קבלת החזקה בדירה) באמצעות צד ג' מטעמו, תתאפשר רק בכפוף לכך שטרם מועד החתימה על ההסכם (או ביצוע הפעולה, לפי העניין), המציא הקונה למוכרת ו/או לבאי כוחה שני עותקים מקוריים מייפוי כוח בלתי חוזר המסמך את צד ג' כאמור, בנוסח כפי שישלח לקונה מב"כ המוכרת ולבקשתו, כשהוא מאושר בידי נטריון (להלן: **"ייפוי כוח לצד ג'"**). במקרה כאמור בס"ק זה, כל העלויות הכרוכות בהוצאת/ הנפקת ייפוי הכוח לצד ג', יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

18. העברת זכויות

18.1. המוכרת תהיה זכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה במקרקעין – כולן או מקצתן וכן תהיה זכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה ואת חובותיה מכח הסכם זה – כולן או חלקן – לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שבמקרה כזה מקבל הזכויות מהמוכרת ייטול על עצמו את התחייבויות המוכרת כלפי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שבמערכת היחסים שבין הקונה למוכרת, המוכרת תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיה (שהועברו/ הוסבו כאמור) כלפי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה מתחייב לחתום, לבקשת המוכרת, על מסמך, בנוסח שיקבע ע"י המוכרת, המאשר העברת זכויות כאמור.

18.2. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה בסעיף 4.2.13 לעיל, עד לרישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין הקונה לא יהיה זכאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה – כולן או חלקן – לכל אדם או גוף משפטי זולתו (להלן: **"מקבל הזכות"** או **"הנעבר"**), אלא בכפוף למילוי כל אחד ואחד מן התנאים המפורטים בסעיף זה להלן:

18.2.1. הקונה הודיע למוכרת בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם להסכם זה, וקיבל את הסכמתה המוקדמת בכתב של המוכרת להעברה. מובהר כי המוכרת לא תסרב להעברה אלא מטעמים סבירים וענייניים בלבד. כמו כן, מוסכם כי אי מתן הסכמת הבנק המלווה להעברת הזכויות יהווה טעם סביר לאי מתן הסכמת המוכרת להעברת הזכויות.

18.2.2. תמה תקופת ההגבלה האמורה בסעיף 4.2.13 לעיל.

18.2.3. הקונה שילם למוכרת את תמורת הממכר, וכן את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה.

18.2.4. החזקה בממכר נמסרה לידי הקונה.

18.2.5. אם הקונה קיבל להבטחת כספו ערבויות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) להבטחת הכספים ששילם הקונה למוכרת, ותוקפן עדיין לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת בכתב של הבנק המלווה נותן הערבות.

18.2.6. מובהר בזאת כי בכל מקרה המוכרת לא תיתן את הסכמתה להסבת ערבויות חוק מכר או פוליסות ביטוח שיונפקו לקונה ע"י הבנק המלווה עפ"י הסכם זה, לטובת הנעבר או לטובת בנק אשר יעניק לנעבר הלוואה למימון רכישת הממכר מהקונה.

18.2.7. הוסרו ו/או בוטלו עיקולים ו/או צווי מניעה ו/או כל זכות צד ג' אחרת – אם יהיו כאלה – על זכויות הקונה.

18.2.8. מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה לרבות התקנון שנערך על פיו, ובכללן מחויבותו לפעול על פי הוראות הסכם זה, וכן חתם על ייפוי הכח הבלתי חוזר (**נספח ד'**) לעיל ומסרו 3 עותקים מקוריים ממנו למוכרת.

18.2.9. הקונה ו/או מקבל הזכות ישלמו כמוסכם ביניהם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים, לרבות עמלות הבנק נותן הערבות, שיחולו בגין העברת



הזכויות, אם יהיו כאלה, ימציאו למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר לכך, וישלמו למוכרת או לעורכי הדין את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס-1999 ובמקרה שיבוטל – כפי שיהיה קבוע בכל דין.

- 18.2.10. הקונה יאשר כי המציא למקבל הזכות את קובץ הוראות תחזוקת הממכר שנמסר לו במועד המסירה ומקבל הזכות יאשר כי קיבל את קובץ ההוראות לידי.
- 18.2.11. הקונה ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים על פי דין על מנת לאפשר את ביצוע העברת הזכויות.
- 18.2.12. הקונה ימציא אישורים מקוריים (או לחילופין מאושרים דיגיטליים על פי הדין) מהמוסד הפיננסי ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא (אם היו כאלה) כי ההלוואות סולקו וכי ההתחייבות שניתנה ע"י המוכרת בטלה ומבוטלת ואין לה כל נפקות או כי המוסד הפיננסי מסכים להעברת הזכויות בדירה על שם הנעבר, וכי תנאי המוסד הפיננסי נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) מבלי לגרוע מהאמור, שולמו כל ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.
- 18.2.13. מקבל הזכות יחתום על כתב התחייבות, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח יד'**, או בנוסח כפי שיהיה נהוג באותה עת ברמ"י, בקשר עם התחייבות להימנע מהעברת זכויות לזר ללא קבלת אישור י"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- 18.2.14. הקונה ומקבל הזכות ימציאו ויחתמו על כל מסמך שיידרש מעת לעת ע"י המוכרת או עורכי הדין ואשר מטרתו להבטיח העברה מסודרת ובטוחה של הזכויות.

19. **מיסים ותשלומים**

- 19.1. המוכרת תישא בתשלום מס שבח מקרקעין או מס הכנסה בגין מכירת הממכר. המוכרת מצהירה ומאשרת כי ניתן לה פטור ו/או הנה זכאית לפטור מתשלום מס שבח בגין העסקה נשוא חוזה זה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 50 (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, וכי תישא בתשלום מס הכנסה בגין מכירת הממכר לקונה.
- 19.2. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הממכר או בקשר אליו לרבות החלק היחסי בקרקע ו/או ברכוש המשותף (להלן: "**המיסים**") בגין התקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, והכל בין אם הם חלים על בעלים ובין אם הם מושטים על מחזיקים. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכרת ו/או לפי דרישת הרשות הנוגעת לדבר.
- המוכרת תישא בתשלומי המיסים כמובנם לעיל, אשר יחולו על הממכר עד למועד המסירה כאמור.
- 19.3. מוסכם בזאת כי ככל ובמידה שמועד המסירה יידחה עקב טעמים הנוגעים בקונה, לרבות, וככל ותחול חבות לתשלום המיסים, כמובנם בסעיף 19.2 לעיל, תחול על הקונה חבות זו ממועד המסירה המקורי הנקוב בהסכם זה ולא ממועד המסירה הדחוי/המעודכן.
- 19.4. הקונה ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה.
- 19.5. כל אחד מהצדדים יגיש למיסוי מקרקעין דיווח נפרד מטעמו בגין הסכם זה. ככל והקונה יהיה מעוניין בכך שעורכי הדין, כהגדרתם בהסכם זה, יגישו דיווח משותף בגין הסכם זה, במועד חתימת הסכם זה, ימסור הקונה לידי עוה"ד או נציגי המוכרת טופס הצהרה בנוסח המצ"ב **כנספח יב'** להסכם זה, ובו מולאה הצהרת הקונה כשהוא חתום על ידי הקונה וכן את כל הטפסים, האישורים וההצהרות, ככל שהם נדרשים לצורך הגשת הדיווח מטעמו.



המקרה כאמור, עוה"ד ידווחו למיסוי מקרקעין על העסקה נשוא הסכם זה עבור שני הצדדים. יובהר כי המוכרת ועוה"ד, אינם אחראים לתוכן הדיווח ו/או להצהרה אותה ימסור הקונה לצורך הדיווח הנ"ל ו/או השומה העצמית שתוכן בהתאם לבקשתו של הקונה ועבורו, לגבי מס הרכישה בגין רכישת הממכר (להלן: "**שומה עצמית**"). הקונה מצהיר ומאשר כי השומה נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו שבאפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ולהגיש את הדיווח למיסוי באופן נפרד.

המוכרת ועוה"ד אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית שתוגש על פי הנתונים שימסור הקונה ו/או לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע ע"י רשויות המס ו/או לקבלת או המצאת שובר לתשלום לידי הקונה, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך. מוסכם במפורש כי האמור לגבי עורך הדין מהווה זכות לטובת צד ג'.

במקרה כאמור, יחתום הקונה, במועד חתימת הסכם זה, על טופס הצהרה בנוסח המצ"ב **בנספח יב'** להסכם זה.

- 19.6. הקונה מתחייב לשלם את הפיקדון שיידרש בגין מוני מים ו/או חשמל ו/או גז לממכר, בהתאם לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 9.1 לעיל.
- 19.7. בכפוף לאמור בסעיף 17.15 לעיל, הקונה לא יישא בשכ"ט עו"ד המוכרת.
- 19.8. בוטל.
- 19.9. היטל השבחה החל על הממכר בגין תכנית שאושרה עד ליום חתימת הסכם זה יחול על המוכרת. כמו כן, היטל השבחה אשר יצמח בגין קבלת היתר הבניה כהגדרתו בהסכם זה ו/או הקלות שתיזום המוכרת בקשר עם הבניין – יחול על המוכרת.
- 19.10. ככל ויוטלו תשלומים ו/או מיסים מכל מין וסוג החלים על פי דין על רוכשי זכויות במקרקעין, או הנובעים משינויים או פעולות שביצע הקונה בממכר – יחולו אלו על הקונה. הקונה ישלם את התשלומים ו/או המיסים החלים עליו ללא דיחוי, לפי דרישת המוכרת ו/או לפי דרישת הרשות הנוגעת לדבר.
- 19.11. ידוע לקונה כי תמורת הממכר כהגדרתה **בנספח ג'** להסכם נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כידוע ביום חתימת ההסכם. בכפוף להוראות כל דין, יישא הקונה במיסים חדשים ככל שיוטלו על הממכר ושאנים קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספת למיסים קיימים ככל שהם מתייחסים לממכר ו/או למכירתו לקונה וחלים על הקונה על פי דין. הוטל מס כאמור, או הוגדל שיעורו של מס קיים, ואלו מתייחסים לממכר ו/או למקרקעין, יישא בו הקונה כפי חלקו היחסי לפי העניין. הקונה יישא אך ורק בתשלומים החלים עליו על פי דין.
- 19.12. הקונה ישלם במלואו ובמועדו כל מס אחר שיחול על רוכש זכויות במקרקעין.
- 19.13. הקונה מתחייב להשתתף ולשלם, החל ממועד המסירה, את חלקו בהוצאות האחזקה בקשר עם הממכר והבית המשותף כאשר מוסכם, כי לגבי יחידות המוכרת אשר לא נמכרו ו/או לא נמסרו, תהיה המוכרת פטורה מהשתתפות בתשלום של אותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה.
- 19.14. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרת בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה לרשות המוסמכת – מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.
- 19.15. מוסכם כי המוכרת, רשאית, אך אינה חייבת לשלם את התשלומים, כולם או חלק מהם, במקום הקונה וזאת אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, לגרוע למוכרת נזקים או לפגוע באינטרס מוצדק אחר של המוכרת. הקונה יחזיר למוכרת את הסכומים ששילמה במקומו המוכרת – מיד עם דרישתה הראשונה, כשהם נושאי הפרשי הצמדה וקנס כהגדרתם להלן, מיום התשלום בפועל על ידי המוכרת ועד ליום החזרת הסכומים למוכרת על ידי הקונה.



19.16. הוראות סעיף 19 זה לעיל הינן יסודיות בחוזה והפרתן ו/או הפרת מי מהן, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

20. הפרות וסעדים

20.1. כל התרופות והסעדים המוקנים בהסכם זה, אלא אם צוין בו במפורש אחרת, יהיו מצטברים זה לזה ובכל אופן אינם באים לגרוע מכל זכות, עילה תרופה או סעד המגיעים לנפגע מן ההפרה, על פי כל דין.

20.2. מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר, מוסכם בזאת במפורש כי איחור של למעלה מ- 7 ימים בתשלום כלשהו על חשבון תמורת הממכר, מעבר למועד הנקוב בהסכם או בתשלום אחר שהקונה חייב לשלמו למוכרת על פי הסכם זה, ואשר לא שולם גם לאחר מתן התראה בכתב בת 10 ימים נוספים מאת המוכרת (להלן בס"ק זה: "התראה"), ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יקנה למוכרת, בין היתר ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, לאחר מתן ההתראה כאמור במהלכם לא תוקנה ההפרה, את הזכות לבטל את ההסכם ו/או לגבות ריבית פיגורים.

20.3. כמו כן, כל שיתברר, בכל שלב שהוא, עד לקבלת החזקה בדירה, שהקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

20.4. הודיעה המוכרת לקונה על ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידו ו/או עקב האמור בסעיף 20.3 לעיל, יחשב ההסכם כבטל עם קבלת אישור המשרד והודעת המוכרת לקונה בכתב, והמוכרת תהיה זכאית למכור את הממכר לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בו בכל דרך אחרת כפי שתמצא לנכון בכפוף להוראות המכרז ואישור המשרד.

פעלה המוכרת כאמור יחולו ההוראות כדלקמן:

20.4.1. המוכרת תהיה זכאית להימנע ממסירת הממכר לקונה, יבוטלו כל הבטוחות שניתנו לקונה, ככל שניתנו, ובמקרה שנרשמה הערת אזהרה, תהיה המוכרת ו/או מי מטעמה רשאית לגרוע למחיקתה בלשכת רישום המקרקעין באמצעות ייפוי הכח שנמסר לה.

20.4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב בזאת הקונה לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה שתידרש על ידו מאת המוכרת לצורך מחיקת הערת האזהרה ו/או ביטול כל בטוחה אחרת כאמור, וכן לחתום על כל מסמך עליו תידרש חתימתו לצורך ביטול ההסכם לרבות תצהירי ביטול למיסוי מקרקעין וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה בקשר עם האמור.

20.4.3. במקרה בו תבטל המוכרת את ההסכם, יהא עליה להחזיר לקונה את היתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה על חשבון תמורת הממכר לאחר ניכוי סכום הפיצויים הנקוב בס"ק 20.4.4 להלן, וכן בניכוי כל סכום שיידרש על ידי המוסד פיננסי כלשהו לסילוק ההלוואה שניתנה לקונה, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא על ידי המוכרת. היתרה בניכוי כל הסכומים האמורים, תוחזר לקונה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים (בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם זה) וללא ריבית, קרי בערכה הריאלי, בתוך 45 יום מיום פינוי הממכר על ידי הקונה ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה לקונה, מיום הודעת הביטול ובלבד שהקונה חתם על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם בספרי רשויות המס, החזיר למוכרת את פנקס השוברים, את הערבויות שניתנו לו או כל בטוחה אחרת שניתנה לו וחתם על המסמכים שידרשו על ידי הבנק, ככל שידרשו.

20.4.4. במקרה בו יבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית שתיעשה על ידי הקונה, ישלם הקונה למוכרת, סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מתמורת הממכר, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם זה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין

קונה ב'

קונה א'

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-
004100-5



ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם
לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הקונה. אין באמור כדי לגרוע מכל
סעד אחר לו זכאית המוכרת לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

20.5. מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל
דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא, על כל רכיביו, שהקונה חייב למוכרת על פי
הוראות הסכם זה, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בשיעור של 8% ריבית שנתית
מהסכום שבפיגור (להלן: "**ריבית הפיגורים**") וזאת בגין איחור של למעלה מ- 7 ימים.
במקרה של איחור של למעלה מ- 7 ימים, תחושב ריבית הפיגורים החל מהיום הראשון
לאיחור בכפוף להוראות חוק המכר. לגבי כל תשלום בגין חוב שישלם הקונה למוכרת בקשר
עם הסכם זה, יזקפו לזכות הקונה בתחילה גובה ריבית הפיגורים והיתרה תיזקף ע"ח
הקדן. כל תשלום אשר ישולם על ידי איזה מהצדדים ואשר חובת תשלומה חלה על הצד
השני, יהיה הצד השני חייב להחזירו לצד המשלם תוך 7 (שבעה) ימים מיום דרישת הצד
המשלם.

21. כללי

21.1. יובהר כי חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכר
"דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה,
להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה
לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני
ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

21.2. אין בהוראות הסכם מכר זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י הוראותיהם הקוגנטיות של חוק
המכר (דירות) וחוק המכר (הבטחת השקעות).

הודע לקונה כי מידע אשר נמסר על ידו למוכרת ייכלל וישמר, כולו או חלקו, במאגר מידע
שינוהל על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או חברות קשורות של המוכרת, בהתאם לחוק
הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981. מוסכם כי המידע ישמש את המוכרת ו/או גופים מטעמה
לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, וכן לצורך פניות של המוכרת לקונה
בהצעות ו/או עדכונים, פרסומות והודעות שונות (כגון – משלוח דיוור ו/או דברי פרסום
באמצעות דוא"ל, SMS וכיו"ב) וזאת בהתאם לסעיף 30א לחוק התקשורת (בזק ושידורים),
התשמ"ב-1982. יצוין כי בכל עת, לקונה תשמר הזכות לסרב לקבלת הצעות ו/או עדכונים,
פרסומות והודעות שונות מטעם המוכרת, באמצעות הוראה על ביטול ההרשאה בכתב או
בדרך שבה שוגר דבר הפרסומת, לפי בחירתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקונה כי
ככל שיהיה צורך בכך לשם קיום הסכם מכר זה ומתן שירותים הכרחיים לקונה, המוכרת
תהיה רשאית להעביר את פרטיו האישיים ופרטי ההתקשרות עמו (לרבות מספר הטלפון
וכתובת הדוא"ל שלו) לבנק המלווה, קבלן, לרשויות השונות, לחברת ניהול הבניין, לוועד
הבית ולספקים השונים בפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי
לצורך אימות זהותו ע"י ב"כ המוכרת וכחלק מהמידע שנמסר על ידו למוכרת, הוא נדרש
להציג לב"כ המוכרת ו/או מי מטעמה, העתק תעודת זהות או דרכון בתוקף וכי בהתאם
להסכמת הקונה, העתק של התעודה/הדרכון כאמור ישמרו במאגרי המידע של המוכרת ו/או
באי כוחה ו/או מי מטעמה. מובהר כי השימוש בהעתק מסמך זה יהיו כאמור, יעשה לצרכי
קיום וביצוע הוראות ההסכם, ובין היתר לצורך רישום זכויות הקונה בממכר וכי המידע
יימסר ו/או יועבר ו/או יוגש לרשויות ולגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין.

21.3. מוסכם בזאת במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין
הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל - פה ובין אם
בכתב, הקודמים לחתימתו וכן כל מצג – לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים,
בפרוספקטים, בדגם הפרויקט, ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו. מוסכם
בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור
ברכישת הממכר וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או
התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש
בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה
הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם על פי דין.
למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי
דין.



- 21.4. הסכם זה נערך ונחתם בשפה העברית והנוסח המחייב של הסכם זה, לכל דבר ועניין, הינו הנוסח בשפה העברית. תרגומו של הסכם זה לשפה האנגלית או לכל שפה אחרת, אם וככל שנעשה, הינו לצרכי נוחות בלבד, ובכל מקרה של שוני בין הנוסח בעברית לכל נוסח אחר, יהא הנוסח בעברית הנוסח הקובע והמחייב. כן מובהר, כי הנוסח האנגלי ו/או הנוסח בשפה האחרת, ככל ונחתם או הונפק נוסח כאמור, לא ישמש בכל מקרה לצורך פרשנות הנוסח העברי.
- 21.5. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים, לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי מורשי חתימה.
- 21.6. ידוע לקונה כי ככל הניתן, חוזה זה ייחתם דיגיטלית.
- 21.7. למען הסר ספק מובהר כי הצהרות או התחייבות בעל פה שיינתנו אם יינתנו על ידי מי מעובדי המוכרת או נציגיה לא יחייבו את המוכרת.
- 21.8. אי שימוש ו/או איחור על ידי צד בשימוש בזכויותיו – לא ייחשב כוויתור והצד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.
- 21.9. לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלפי המוכרת בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.
- 21.10. ספרי החשבונות של המוכרת בקשר עם פרויקט זה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע מהקונה למוכרת על פי חוזה זה.
- 21.11. העתק הרישום בספרי החשבונות של המוכרת, המאושר על ידי ר"ח, יקובל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של המוכרת המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- 21.12. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.
- 21.13. במידה והקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי הסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו, וזאת תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור – תהיה החברה זכאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון בבקשה להורות על ביטול הזכיה.
- 21.14. במקרה שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, הוראה, הסכמה, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ביחד ולחוד גם אם ניתנה ללא הרשאה ספציפית מצד כל יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל.
- 21.15. הקונה מאשר בזה כי משרד עורכי הדין ארדינסט, בן נתן, טולידאנו, מרחוב ברקוביץ' 4 תל אביב מייצגים את המוכרת בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הינו רשאי ומומלץ שיהיה מיוצג על ידי עורך דין מטעמו בעסקה זו.

22. סמכות בית המשפט

בכל מחלוקת ו/או סכסוך ככל שיתגלעו בין הצדדים בהקשר להסכם זה ייקבע מקום השיפוט בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

23. כתובות הצדדים

- 23.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרתו. לאחר מסירת החזקה בממכר לידי הקונה תהא כתובתו, לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה, בממכר.
- 23.2. כל הודעה אשר תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנזכרת לעיל, על פי העניין, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר. נשלחה הודעה בפקס, תחשב כמתקבלת לאחר שהונפק אישור על קבלתה. נשלחה במייל -

ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. נמסרה ההודעה ביד – תחשב זו כמתקבלת בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קונה ב'

קונה א'

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. - 52-
004100-5