



חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

מצד אחד	מעלה אפרים בנייה בע"מ ח.פ. 516212909 להלן: ("החברה")	בין:
מצד שני	הרוכש/ים כמפורט במבוא להסכם להלן: ("הרוכש").	לבין:
הגדרות:		
בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפירושים שבצדס:		
	המבוא מצורף להסכם זה.	"המבוא"
	הבית כמצוין במבוא להסכם, הבנוי, הנבנה או העתיד להבנות על פי המפרט המחייב ובכפוף להוראות המכרז והדין על הקרקע כמפורט להלן על-ידי החברה באמצעות הקבלן הנזכר להלן או קבלן אחר הרשום על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמך ורשאי לבנות את הפרוייקט וכפי שתקבע החברה ובו ימצא הנכס.	"הבית"
	הדירה המתוארת במבוא להסכם ובמפרט המצורף כנספח ג' להסכם (להלן: " הדירה "), וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד לדירה, עפ"י המפרט וכפי הרשום במבוא להסכם.	"הנכס"
	זכות החכירה המהוונת בדירה כמשמעותה בחוק המקרקעין לתקופה ובתנאים שייקבעו על-ידי הממונה לרבות התחייבות להחכיר ו/או לגרום שיוחכר כאמור.	"הזכות בנכס"
	חלק מחלקות ו/או מגרשים שונים כמפורט במבוא ובנספח ג' על-פי התוכנית המאושרת (להלן: " התב"ע ") והמיועד להקמת בית ו/או בתים כמפורט במבוא לעיל.	"הקרקע ו/או המגרש"
	מנהל אזרחי אזור יהודה ושומרון (הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי).	"הממונה"
	המרשם מנוהל/ינוהל על ידי משרדי הממונה עד למועד רישום זכויות הרוכש בדירה, כהגדרתה להלן, בלשכת רישום מקרקעין.	"המרשם"
	חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 12/10/2020 בין החברה לבין הממונה, לרבות כל תיקון שיחול בו.	"חוזה החכירה"
	חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 על תיקונו.	"חוק המקרקעין"
	כמפורט במבוא.	"הקבלן"
	הלוואה הניתנת לרוכש על ידי בנק או מוסד כספי ומשולמת ישירות לחברה ואשר הנכס ישמש כבטחון לתשלומה.	"המשכנתא"
	המפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח ג' וע"פ צו מכר דירות (תוכן של מפרט), התשל"ד-1974, ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן" - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז.	"המפרט"

והרוכש מעוניין לרכוש את הנכס לפי התיאור והפירוט במבוא להסכם זה ובנספחיו, ולקבל על עצמו את הזכויות וההתחייבויות בקשר לרכישת הנכס, והכל כמפורט בהסכם זה.	הואיל
והחברה מסכימה למכור לרוכש את זכויותיה בנכס והרוכש ירכוש מהחברה את זכויותיה בנכס כמפורט להלן בהסכם זה.	והואיל

אי לכך הגיעו הצדדים לכלל תנאי ההסכם כדלקמן:

המבוא וההגדרות להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.¹

נספחי הסכם זה הינם:

- נספח א' – מבוא להסכם
- נספח ב' – נספח תשלומים
- נספח ג' – המפרט הטכני ותוכניות המכר (תשריטים)
- נספח ד' – יפוי כוח נוטריוני
- נספח ה' – חתימה על הסכם מכר לפני חתימת הסכם ליווי
- נספח ו' – נספח הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין הבטחת כספי הרוכש
- נספח ז' – תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים
- נספח ח' – כתב התחייבות חסר דירה
- נספח ט' – כתב התחייבות משפר דיור
- נספח י' – כתב הוראות לנאמן
- נספח יא' – יפוי כוח לבחירת דירה
- נספח יב- נספח עמלת ערבות
- נספח יג- הצמדת חנית נכה

1. החברה מתחייבת:

- 1.1 לבנות באמצעות הקבלן את הבית ואת הנכס בהתאם למפרט המחייב (נספח ג') ולו בלבד, וכן להשלים את בניית הנכס עד לתאריך הקבוע במבוא להסכם (להלן: "תקופת הבנייה"). עבודות פיתוח חצר הבית תושלמנה בהתאם למפרט תוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מביניהם, ובלבד שהעבודות יבוצעו ככל האפשר מבלי לגרום להפרעה לרוכש ושתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.
- 1.2 למסור לרוכש את החזקה בנכס בגמר תקופת הבנייה (להלן: "תאריך המסירה") כשנכס פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא ראוי למגורים – וכשנכס חופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול וזכות לצד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות לצד שלישי, כלשהוא הקשורים

ברוכש עצמו ובתנאי שהרוכש ימלא לפני מסירת החזקה בנכס את כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת החזקה.

1.3 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "הודעת המסירה"). ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

1.4 החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

1.5 רישום זכויות

1.5.1 ידוע ומובהר לרוכש כי המקרקעין עליהם יוקם הפרוייקט אינם מקרקעין מוסדרים ואינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין וכי נכון למועד הסכם זה, לא ניתן יהיה לרשום את הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין או לרשום הערה כלשהי בגין התקשרותו בחוזה זה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת עד להסדר המקרקעין ורישומם בלשכת רישום המקרקעין ככל וירשמו.

1.5.2 עוד מובהר לרוכש, כי זכויות החכירה של החברה במקרקעין רשומות או תרשמנה אצל הממונה, וכי הסבת זכויות החכירה של החברה בדירה לטובת הרוכש עשויה להימשך תקופה ארוכה ומובהר לו שהסבת זכויות החכירה תבוצע בהתאם לנהלי הממונה, כפי שיהיו באותה העת.

1.5.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר לרוכש כי עד להסדר המקרקעין, רישומם בלשכת רישום המקרקעין ורישום הפרוייקט כבית משותף, זכויותיהם של רוכשי הדירות בפרוייקט ו/או בבניין, לרבות הרוכש, תרשמנה ותנוהלנה בספרי החברה, ובכלל זה רישומי העברת זכויות, רישום עיקולים, רישום והתחייבויות לרישום משכנתא, וכיוצ"ב.

1.5.4 הרוכש מתחייב לחתום עם הממונה על חוזה חכירה, בנוסח שייקבע על ידי הממונה, ולמלא אחר כל יתר התנאים והנהלים שייקבעו ע"י הממונה בקשר לכך, כפי שיהיו באותו מועד (להלן: "חוזה חכירה הפרטני"). הרוכש מתחייב לחתום על חוזה החכירה הפרטני מיד עם דרישת החברה לביצוע האמור וימציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע על ידי החברה. לא פעל הרוכש כאמור, אף לאחר קבלת התראה מהחברה, או לא נחתם חוזה חכירה עם הממונה, מחמת שהרוכש לא מילא קודם אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, הרי שהדבר יהווה הפרת חוזה זה מצדו. מובהר בזה, מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתימה על חוזה חכירה פרטני כאמור, תהא החברה ומיזופה כוחה רשאים אך לא חייבים לעשות שימוש בייפוי בכח לפי הסכם זה ולחתום על חוזה החכירה הפרטני בשם הרוכש. מובהר, כי תנאי חוזה החכירה בין הממונה לבין הרוכש יהיו בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים אצל הממונה באותה עת לגבי חוזה חכירה ששולמו לממונה לגביהם דמי חכירה מהוונים.

1.5.5 לפני חתימת חוזה החכירה עם הממונה מתחייב הרוכש להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות לפיו כל המיסים החלים על הדירה בקשר לתקופה החלה ממועד המסירה (כהגדרתו בהסכם זה) ואילך, שולמו במלואם וכן שולמו כלל תשלומי המיסים הממשלתיים החלים על הרוכש.

1.5.7 בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, החברה תעשה כמיטב יכולתה כדי שזכויות החכירה בדירה תרשמנה על שם הרוכש אצל הממונה והכל בכפוף לתנאיו.

1.5.8 בחישוב תקופות הרישום כאמור בסעיף 1.6 להלן, לא יבואו במניין תקופות שהוכח שהעיכוב בפועל בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור לא יהווה הפרה של התחייבויותיה על פי סעיף זה.

1.5.9 עוד יובהר כי עד למועד לרישומה של הבית המשותף כמפורט בסעיף 1.6 להלן, בכל הנוגע לזכויותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים בכל הנוגע לרכוש המשותף לרבות אופן אחזקתו וחלוקת ההוצאות בגינו יחולו הוראות הסכם זה.

1.5.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שניתן יהיה לרשום את זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין, לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים, כבית משותף ולצורך רישום זכויות החכירה או הבעלות בדירה (בכפוף לאמור בסעיף 1.6 להלן) על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש, ובמקרה כאמור, לפי יתאפשר רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, יחולו בהתאמה הוראות סעיף 1.6 להלן. יובהר כי ככל שלא ניתן יהיה לרשום את זכויותיו של הרוכש בדירה בלשכת רישום

המקרקעין ובהתאם לכך לא יתאפשר רישומו של הבניין כבית משותף כאמור לעיל, אזי במקרה כאמור ימשיכו לחול הוראות התקנון המוסכם והוראות הסכם זה.

1.6 רישום בית משותף

- 1.6.1 הובהר לרוכש כי עד אשר לא יוסדרו המקרקעין ויסתיימו הליכי פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש (להלן: "הפרצלציה") במקרקעין ו/או בסביבתם, ככל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף.
- 1.6.2 הודע לרוכש, כי רישום הבית משותף יבוצע על ידי החברה לאחר רישום הפרצלציה רישום זכויות החברה בלשכת רישום המקרקעין (ככל וטרם נרשמו) והסרת כל מניעה (ככל וישנה) בקשר עם הרישום, החברה תגרום לכך שהדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, וכי אליה יוצמדו כל ההצמדות (ככל שישנן) לרבות החלק היחסי מהרכוש המשותף, הכל בהתאם להוראות חוזה זה, הוראות הדין ושיקול דעתה הסביר של החברה.
- 1.6.3 אם וככל הרישום הפרצלציה, ככל שיידרש, לא תבוצע על ידי העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות המפתחת ו/או על ידי מי מטעמם, וככל שרישום הפרצלציה יהיה מוטל על החברה על פי דין ו/או המכרז, אזי החברה תפעל לטפל בהגשת התכניות הדרושות לרישום הפרצלציה, וכן לכל יתר הפעולות הסבירות שידרשו, ככל הניתן, וככל שהדבר תלוי בחברה.
- 1.6.4 מובהר לרוכש כי טרם נרשמו זכויות החברה בלשכת רישום המקרקעין וכי ייתכן שזכויות החכירה במקרקעין כולן תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין על שמה של החברה.
- 1.6.5 כי עד לרישומו של הבניין (לבד או עם הבניינים הנוספים) כבית המשותף, בהתאם למפרט להלן, ורישום זכויות החכירה או הבעלות בדירה (במועדים כאמור בסעיף 1.6.6 להלן) על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובתו הערת אזהרה בגין הדירה בספרי החברה ו/או במרשם ו/או בלשכת רישום המקרקעין (ככל שיתאפשר הרישום בכפוף להוראות הסכם זה), על זכויות החכירה של החברה, והכל במועד ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 1.6.6 החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות לקיים את כל החיובים בקשר לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שנה ממועד מסירת הדירה לרוכש בפועל או ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המאוחר מבין המועדים, והפעולות לרישום זכויות החכירה על שמו של הרוכש יושלמו תוך שישה חודשים ממועד רישומו של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד המסירה בפועל, לפי המאוחר והכל בכפוף לכך שתהיה לחברה האפשרות החוקית והמשפטית לכך ובכפוף למילוי כל ההתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן לרבות המצאת כל האישורים המוטלים על הרוכש, לרבות אישור מס רכישה ו/או אישור עירייה, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח על רישום המקרקעין.
- 1.6.7 הודע לרוכש שלצורך רישום הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף ו/או לצורך רישום הדירה על שמו, יתואר הדירה על פי מצבה ונתונה כפי שיהיו בעת הכנת המסמכים לצורכי הרישום, וכן הודע לו שבמסגרת רישומו של הבית המשותף בכוונת החברה לרשום תקנון המבטל ו/או המשנה את הסכם השיתוף ו/או את הוראותיו של התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, כך שבמקומו יחול על הבניין ו/או על הפרוייקט תקנון מוסכם, בו יפורטו ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וניהולו, חלוקת הווצאות לאחזקת רכוש המשותף, וכל כל החובות הנוספות המחייבות את הרוכש ואת יתר בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובהתאם להוראות הדין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין ו/או הוראות המכרז ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או הממונה ו/או משב"ש ו/או כל רשות מוסמכת אחרת (להלן: "התקנון המוסכם") ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 1.7 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג- (להלן בהתאמה "אי התאמה"), "אי התאמות ו" חוק המכר" וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

- 1.8 התחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנית בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה")
- 1.9 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 1.10 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 1.11 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע התיקונים ע"י החברה ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 1.12 החברה תוכל להמציא לרוכש 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 תקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי אחריות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את אי הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 1.13 החברה מתחייבת לתת לרוכש על חשבונה בטוחה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974. החברה מביאה בזאת לידיעת הרוכש את הוראות החוק הנ"ל המצורפות להסכם זה כנספח ז' בנוגע לזכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים המשולמים על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

2. טיב הבנייה

החברה מצהירה כי הקבלן קיבל על עצמו לבנות את הבית ואת הנכס בהתאם לתוכניות ולמפרט המחייב, באופן טוב ומקצועי, מחומרים טובים ובעבודה מקצועית טובה ולסיים את הבנייה בתקופת הבנייה וכן לבצע תיקונים אם יהיה צורך בכך, הכול חופף להתחייבויותיה של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין. אין באמור לעיל או בכל מקום אחר בהסכם שבו מאוזכר הקבלן כדי לגרוע מהתחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי ההסכם.

3. מחיר הבסיס

מחירו הבסיסי של הנכס מפורט במבוא להסכם (להלן: "**המחיר הבסיסי**"), והרוכש מתחייב לשלמו לחברה בתשלומים ובמועדים המפורטים ב**נספח ב'** להסכם. הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן מע"מ כדין יתווספו לכל תשלום כמפורט ב**נספח ב'** ויהוו חלק בלתי נפרד ממחירו של הנכס.

4. משכנתא הרוכש

לבקשת הרוכש תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח ובתנאים על פי המקובל בחברה לטובת בנק ממנו יבקש הרוכש ליטול הלוואה לשם מימון רכישת הנכס, וזאת רק לאחר שהרוכש ישלם לחברה לפחות 10% ממחיר הנכס מהונו העצמי, ואם המדובר ב"גרירת משכנתא" אזי רק לאחר שישלם לחברה מהונו העצמי לפחות 10% ממחיר הנכס בתוספת סכום המשכנתא הנגררת.

5. בדיקת הנכס

לרוכש נתנה האפשרות לראות את הקרקע ו/או המגרש שעליו החברה הקימה, מקימה או עומדת להקים את הבית ובו הנכס וכן בדק את **נספח א'**. כמו כן ידוע לרוכש כי החברה רשאית למכור או להשכיר את יתר הנכסים שבבית אם יש כאלה, עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז.

6. פרוטוקול המסירה

- 6.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 6.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 6.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 6.4 אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 6.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 6.6 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.3, 6.4, 6.5 בפרוטוקול המסירה.

7. כניסה לנכס

לפני שהחברה תמסור לרוכש את החזקה בנכס, יוכל הרוכש להיכנס לנכס למען הסתכלות ובדיקה בלבד וזאת בתיאום עם החברה ובאישורה בכתב, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לנכס, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

8. הרוכש מתחייב כדלקמן:

- 8.1 לשלם מס רכישה במועדו לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בסכום שייקבע על ידי הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלומה או על פטור מתשלומה לפני מועד המסירה הקבוע במבוא להסכם זה.
- 8.2 לשלם במעמד חתימת הסכם זה לחברה תשלום עבור עורכי הדין של החברה כהגדרתם בס' 15 (4) להסכם זה לצורך השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, סך של 0.5% ממחיר הדירה או סך של 5,114 ₪ (הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כדין. שכ"ט זה כפוף לתקנות המכר (דירות)(הגבלת הוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. ידוע לרוכש כי למיטב ידיעת החברה רשויות מיסוי מקרקעין רואים בתשלום זה חלק מתשלום התמורה לחברה שבגינה הוא יחויב במס רכישה.
- 8.3 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל, (חיבור קבוע או חיבור זמני) הקונה יחתום על חוזה להספקת מים עם מחלקת המים של מועצה מקומית מעלה אפרים או תאגיד המים העירוני, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, על חוזה להספקת גז עם חברת גז. מובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. 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. **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.
- 8.4 לחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'**, ולמסור לחברה בתוך 7 ימים ממועד חתימת ההסכם עותקים של ייפוי הכוח כשהם מאומתים כדין ע"י הנוטריון. מובהר, כי החברה תישא בכל העלויות הכרוכות בהוצאת ייפוי הכוח הנוטריוני לרבות תשלום לנוטריון. החברה מתחייבת שלא לעשות שימוש בייפוי כוח זה אלא לצורך הסכם זה לכל הקשור או הנובע ממנו בלבד.

8.5 באם ולא רשומה או עומדת להירשם זכות (כאמור בסעיף 1.5) חכירה במקרקעין לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או הממונה, לחתום עם רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה במועד שיקבע על ידי החברה על הסכם חכירה לגבי הנכס בנוסח ובתנאים לפי קביעת הרשות ולהמציא לחברה לפני תאריך מסירת הנכס או בכל מועד אחר כשיידרש לכך אישור מאת הרשות המעיד על חתימת ההסכם הנ"ל. החברה תהיה רשאית אך לא חייבת לחתום בשם הרוכש על פי ייפוי הכוח הנזכר בסעיף לעיל על הסכם החכירה ובמידת הצורך גם על התחייבות בדבר הגבלת העברת זכויות בדירה לזרים על פי ס' 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 וכן על שטרות לרישום הכוללים התחייבות זו. באם רשומה או עומדת להירשם זכות חכירה במקרקעין לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, אזי החברה תרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם זה ובמקרה זה לא ייחתם חוזה חכירה נפרד בין הרוכש לרשות.

8.6 לקבל את החזקה בנכס בסמוך לאחר מועד הודעת המסירה כאמור בס' הקבוע בסעיף 1.3 לעיל.

8.7 בוטל.

8.8 על מועד ביצוע התיקונים בנכס, תודיע החברה לרוכש בהודעה מוקדמת לפחות 7 ימים מראש. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי דין, מוסכם בזה כי אם הרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים שיידרשו, החברה תבצע את התיקונים כשיתאפשר לה לבצעם.

8.9 להמציא לחברה, תעודות המעידות שהרוכש שילם את התשלומים המגיעים לממשלה ולרשות המקומית בגין הנכס ואשר חובת המצאתן במפורש או במשתמע חלה על הרוכש וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או תידרש לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או הממונה. כל זאת לפי דרישתה הראשונה של החברה שתשלח לרוכש לפחות 10 ימים מראש. על הרוכש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל או הממונה לשם רישום הזכויות בנכס או המשכנתא בתאריך שייקבע לכך על ידי החברה ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לשם ביצוע הרישום הנ"ל וזאת אם החברה על אף מסירת ייפוי הכוח הנזכר בפסקה (8.4) לסעיף זה, תדרוש הופעתו האישית של הרוכש;

8.10 במקרה של פיגור בתשלום, לשלם לחברה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל). - החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים לתשלום. (להלן: "ריבית הפיגורים") וזאת בנוסף להצמדה מלאה למדד של הסכום שבפיגור כאמור בנספח ב' להסכם. ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהרוכש חב לחברה לפי הסכם זה ואשר לא שולם בתוך 7 ימים מהיום שנקבע לתשלום, וזאת מהיום הראשון לאיחור בתשלום ועד ליום התשלום בפועל. ריבית הפיגורים תהיה צמודה למדד באופן הקבוע בנספח ב' להסכם ותחושב על בסיס חודשי. האמור בפסקה זו איננו מקנה לרוכש זכות לפגור בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בסעיף 12 להלן, או מכל זכות אחרת שלה בדין ובהסכם זה.

8.11 לפני מועד מסירת החזקה בנכס לרוכש על פי הוראות הסכם זה, לא יתאפשר לרוכש לבצע שינויים כלשהם בנכס ביחס למפרט למעט ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי על פי הקבוע במפרט המכר.

8.12 הרוכש מתחייב שלא לבצע שינויים בדירה ללא קבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש היתר בניה. ידוע לרוכש כי על החברה לקבל תעודת גמר לבית ומתחייב שלא לבצע כל שינוי בדירה שלא על פי היתר בניה כדין.

8.13 להמציא לידי החברה את מקור הבטוחה שהוצאה ונמסרה לרוכש לפי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (תשל"ה - 1974, וזאת במועד הקבוע בסעיף 16).

8.14 הרכוש המשותף יימסר על ידי החברה לשלושה מבין הרוכשים הראשונים שיקבלו את החזקה בדירות בבית אשר יהוו שלוחים ו/או נאמנים של כל בעלי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף. רוכשים אלה יהוו נציגות זמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה (להלן: "הנציגות הזמנית").

מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית לרבות מועד המסירה יהוו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבית. הנציגות הזמנית תהיה חייבת להתקשר בחוזים עם חברת החשמל ותאגיד המים העירוני לצורך חיבור הבית לרשתות החשמל והמים וכן עם ספקי המתקנים השונים כגון מעליות, משאבות, גנרטור, אינטרקום, ספרינקלרים וכיבוי אש וכל המתקנים האחרים הדורשים תחזוקה שוטפת ככל שיש כאלה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר חובות הרוכש או חובות הנציגות הזמנית והקבועה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

9. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כדלקמן:

- 9.1 כי במקרה והרוכש לא יופיע לקבל לחזקתו את הנכס בתאריך המסירה על אף שהוזמן לכך, וזאת אף לאחר שתואם אתו מועד נוסף למסירה, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם, או נזק שיגרם לנכס בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על הנכס; אולם אם הקלקול, הפגם או הנזק שאירעו בנכס לאחר תאריך המסירה נובעים מסיבה כלשהי שאינה פוטרת את החברה ו/או הקבלן מאחריות, כאמור בהסכם זה, יתקן הקבלן את הפגם, הקלקול או הנזק כאמור בתנאי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לפטור את החברה מאחריותה כשומר חנם או שמור בשכר באם חויב הרוכש בהוצאות עבור שמירת הנכס (על פי חוק השומרים התשכ"ז-1967).
- 9.2 מוסכם כי החברה תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לרוכש וכן היטל השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה ואילו הרוכש יישא במס רכישה ובתשלום היטל השבחה בגין תכנית שתקבל תוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה ואילך, אך למעט בגין זכויות הבניה העודפות שהינם קניינה של החברה כאמור בס"ק 9.9 להלן.
- 9.3 כי החברה זכאית לשלם במקום הרוכש כל תשלום שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. שלמה החברה תשלום כאמור לעיל, יחזיר הרוכש את הסכום הנ"ל לחברה מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב על פי תנאי ההצמדה הנקובים בנספח התשלומים ובלבד שהחברה פנתה לרוכש בכתב 14 יום לפני ביצוע התשלום והרוכש לא ביצע התשלום, למעט במקרה שבו החברה תידרש לשלם בעצמה תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה או הדין או שיהיה באי התשלום ע"י החברה כדי לגרום לחברה לפיגור במילוי התחייבויותיה לרוכשים בבית". מוסכם כי במקרה של תשלום כאמור לעיל יעמדו לרוכש כלפי החברה כל טענת הגנה שהייתה עומדת לו מול מקבל התשלום הנ"ל.
- 9.4 כי יחד עם רישום הזכויות לגבי הנכס בפנקסי המקרקעין, תרשמה הזכויות לגבי החלק היחסי ברכוש המשותף השייך לנכס, כפי שיקבע בצו רישום בית משותף שיינתן לפי חוק המקרקעין; וזאת על פי היחס שבין שטח ריצפת דירתו ללא שטחי ההצמדות, לבין שטח ריצפת כל הדירות בבית או בבתים שירשמו כבית משותף אחד ללא שטחי ההצמדות והכל בכפוף להוראות הדין.
- 9.5 ידוע לרוכש ולחיידיו כי זכותו למכור, להסב, או להעביר זכות מהזכויות לפי הסכם זה או למסור החזקה בנכס לאחר בצורה כלשהי בתמורה או שלא בתמורה היא בכפוף להתחייבויות אחרות שיש לו במפורש או במשתמע כלפי החברה, הבנק למשכנתאות או כל גורם אחר המעורב ברכישת הנכס ובכפוף לקבוע בס' 19 בהסכם זה.
- 9.6 החברה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין זיקת הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע, לעניין שימוש למעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב, לרבות מקומות חניה וגישה אליהם, מתקנים כמפורט בהמשך סעיף קטן זה וכל היוצ"ב. במידה והנכס הינו דירה העתידה להירשם כדירה בבית משותף, תהיה החברה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות ההחזקה כשהבית המשותף מורכב ממספר בתים. כמו כן, תהיה זכאית ליעד שטחים מן המגרש לשימוש לשבילים, לחנייה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, טל"כ, מכלים לאספקת גז מרכזי, ועוד, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף - לחברה לאספקת גז והכל בכפוף לדין. יובהר כי הזכויות שיוקנו בנוגע למתקנים הנ"ל, יהיו רק כאלה שיידרשו באופן סביר לצורך מתן השירותים המסופקים באמצעותם. מובהר כי חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, מצוינת במפרט המכר. החברה מתחייבת כי במקרה של שינוי במיקומו של אחד המתקנים

הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע החברה בכתב לרוכש על כך. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי הדין.

9.7 הרכוש המשותף בהסכם זה מתואר כ"הרכוש המשותף" במפרט לפי חוק המכר (דירות) המהווה נספח ג' להסכם זה. תהא זו זכותה של החברה להוציא חלקים מהרכוש המשותף, לרבות מהגג והחניות להצמידם ליחידות דיור בבית לפי שיקולה הסביר ובלבד שהדבר לא יסתור את המוסכם בנספח ג' ובלבד שהכל בכפוף להוראות החוק ושלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

9.8 ידוע לרוכש כי החברה רשאית להשתמש באחד הנכסים האחרים בבית כ"דירה לדוגמא" המיועדת לביקורי קהל לקוחותיה, הן לפני מועד המסירה של הנכס והן לאחריו. המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ויחדל להפעילה עם השלמת פעילותו במקרקעין.

9.9 ידוע ומוסכם על הרוכש כי זכויות בנייה הקיימות בקרקע ו/או במגרש על פי תכנית בנין עיר החלה עליהן במועד חתימת הסכם זה וכן זכויות בניה עתידיות על פי תכנית בנין עיר שתחול על הקרקע ו/או המגרש עד למועד מכירת כל הדירות בבית המשותף שבו מצויה הדירה ושאינן נדרשות לצורך בנית הבית והנכס הינן זכויות בניה עודפות שלא נמכרו לרוכש והן רכוש החברה (להלן: "זכויות הבניה העודפות"). החברה זכאית לעשות בזכויות הבניה העודפות כראות עיניה, לרבות להעבירן לחלקים אחרים במקרקעין ו/או למקרקעין אחרים ובכלל לנצלן בכל אופן שתמצא לנכון ו/או לוותר עליהן, אם תמצא לנכון לעשות כן, וזאת בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

10. לאחר מסירת החזקה בנכס לידי הרוכש באופן האמור בסעיף 6(1) לעיל ועד לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין על שם הרוכש, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

10.1 הרוכש יהיה זכאי להשתמש בנכס למטרת מגורים בלבד

10.2 בכפוף לקבוע בסעיף 9 (5) דלעיל ובסעיף 21 להלן, לאחר מסירת החזקה בנכס לרוכש כאמור בסעיף 6 (1) לעיל ועד לרישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין זכאי הרוכש להעביר לאחר (להלן: "רוכש המשנה") את זכויותיו לפי הסכם זה בהסכמת החברה בכתב שתינתן בכפוף למילוי הדרישות כדלקמן:

10.2.1 ימציא אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי מס הרכישה בגין רכישת הדירה מהחברה שולם או כי אין חיוב במס רכישה.

10.2.2 ימציא אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי מס שבח בעסקה שבין הרוכש לרוכש המשנה שולם או כי הוא פטור מלשלמו;

10.2.3 ימציא שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מאת הבנק במידה וניתנה התחייבות כזו ע"י החברה בגין הנכס.

10.2.4 ימציא אישור מאת הרשות המקומית לרשם המקרקעין המעיד כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לה בקשר לנכס שולמו ואין מצידה התנגדות להעברת הנכס או להעברת זכויותיו של הרוכש לפי הסכם זה לאחר;

10.2.5 רוכש המשנה ימציא אישור מיסוי מקרקעין לרשם המקרקעין המעיד כי שולם מס רכישה;

10.2.6 רוכש המשנה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני לטובת החברה בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף (8.4) לעיל;

10.2.7 הרוכש ורוכש המשנה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח המקובל בחברה וישלמו את דמי טיפולה של החברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום קבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

10.2.8 אם הזכות הנמכרת הינה זכות חכירה, ימציא הרוכש אישור המעיד על הסכמת הרשות להעברה אם תהיה דרישה לכך.

10.3.1 החל מהתאריך שיקבע בהודעת המסירה בין אם מתגורר הרוכש בנכס ובין אם לאו - מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית וזאת על פי היחס שבין שטח רצפת דירתו ללא שטחי ההצמדות, לבין שטח רצפת כל הדירות בבית ללא שטחי ההצמדות, וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית (ועד הבית) או החברה אם אין נציגות חוקית כנ"ל. המוכר אינו רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

10.3.2 מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הרוכש לפי פסקה (10.3.1) לסעיף משנה זה, תחזוקת הרכוש המשותף של הבית המשותף לרבות הגינה והחניון תתבצע ע"י החברה לפני מועד מסירת החזקה, הרוכש מתחייב לשלם את חלקו ממועד המסירה לפי נספח יב' להסכם.

11. מיסים ואגרות

בכפוף לאמור בסעיף 10 (3) לעיל, מוסכם בזאת כי המיסים, האגרות, הארנונה, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית המוטלים עפ"י כל דין על בעל הנכס ו/או על המחזיק בו ישולמו על ידי החברה עד למועד המסירה שיקבע בהודעת המסירה ומתאריך זה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכש והוא מתחייב לשלם בזמן פירעונם המדויק לרשות המקומית ולאוצר לפי העניין ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה על פי דין.

12. הפרה

12.1 במקרה של הפרת הסכם זה ע"י מי מהצדדים יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה.

12.2 מבלי לפגוע בכל זכות העומדת לחברה על פי ההסכם ו/או הדין, מוסכם כי החברה תהיה זכאית לבטל את ההסכם בכל אחד מהמקרים הבאים:

12.2.1 אם הרוכש לא ישלם במלואו ובמועדו תשלום מהתשלומים עבור רכישת הנכס על פי הקבוע בנספח ב' להסכם. מוסכם כי איחור בתשלום שלא יעלה על 21 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית המזכה את החברה בביטול ההסכם.

12.2.2 אם הרוכש יפר הפרה יסודית את ההסכם.

12.2.3 תבחר החברה לבטל את ההסכם על פי הקבוע בס"ק (ב) לעיל, תודיע החברה לרוכש כי ההסכם יבוטל באם ההפרה לא תתוקן בתוך 21 יום ממועד משלוח ההודעה בדואר רשום לכתובת הרוכש הרשומה בהסכם (להלן: "הודעת הביטול").

12.2.4 אם ההפרה לא תתוקן גם לאחר שיחלפו 21 ימים ממועד משלוח הודעת הביטול, יהיה ההסכם מבוטל (להלן: "מועד הביטול"), ויחולו ההוראות הבאות:

12.2.4.1 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

12.2.4.2 החברה תהא זכאית לנהוג בנכס מנהג בעלים ובכלל זה למכור את הנכס לאחרים וזאת באופן ובתנאים הקבועים במכרז מחיר למשתכן לאחר שתעמיד לרשות הרוכש את הכספים המגיעים לו על פי הקבוע בסעיפים 3 ו-4 להלן.

12.2.4.3 החברה תשיב לרוכש את הסכומים ששילם לה על חשבון מחיר הדירה, בערכם הריאלי, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם בתוספת הפרשי הצמדה למדד על פי הקבוע בנספח התשלומים וזאת לא יאוחר מ-45 יום מיום הביטול או מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש.

12.2.4.4 במקרה שהחברה נתנה לבנק או למוסד כספי אחר (להלן: "הגוף המלווה") התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הרוכש בדירה, החברה תנכה מהסכום שתשיב לרוכש גם את הסכום שיהיה עליה לשלם לגוף המלווה.

החברה תהיה רשאית לשלם לגוף המלווה את הסכום האמור בהתאם להודעת הגוף המלווה לחברה בדבר גובה הסכום שיש לשלם לו, /

12.2.4.5 החברה תעמיד לרשות הרוכש את הכספים המגיעים לו, בערכם הריאלי, כאמור לעיל בתוך 45 יום ממועד הביטול. כתנאי להשבה וכנגדה, ימציא הרוכש לחברה תצהיר ביטול למיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדון, ימסור לחברה את הבטוחות שקיבל וכן אישור שנמחקה כל הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו (כגון בנק ו/או מוסד כספי אחר). לא יפעל הרוכש על פי האמור לעיל, תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחות ו/או הערת האזהרה. לשם כך תהיה החברה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכוח נספח ד' להסכם. מוסכם כי מחיקת הערה וביטול הבטוחות ייעשה במועד וכנגד העמדת הכספים המגיעים לרוכש עקב הביטול כאמור לעיל לרשות הרוכש.

13. איחור במסירה

13.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

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

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

13.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

13.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסי' (13.1) לעיל, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדון. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

13.6 פיצוי בשל איחור במסירה:

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

- א. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- ב. 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.

ג. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. 13.7

14 בטוחה

14.1 הודע לרוכש כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף את הבטוחות שנמסרו לרוכש בהערת אזהרה או בכל אחת מהבטוחות החלופיות האחרות המנויות בחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (התשל"ה- 1974) כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם (להלן: "**הבטוחה החלופית**"). במקרה של החלפת הבטוחה כאמור לעיל מתחייב הרוכש להחזיר את הבטוחה לחברה מיד עם דרישתה הראשונה

14.2 אם לא יתקיימו במועד מסירת החזקה התנאים להחלפת הבטוחות שנמסרו לרוכש, והחברה תדרוש זאת, יפקיד הרוכש סמוך לפני מועד המסירה בידי עו"ד נאמן שייבחר ע"י החברה ובשכרו תישא החברה, את כל כתבי הבטוחות שיוצאו לטובתו, על מנת שאלה יוחזקו בנאמנות בידי עו"ד הנ"ל, וזאת עד למועד החלפת הבטוחה בבטוחה חלופית עפ"י החוק. עם העמדת הבטוחה החלופית תבוטל הבטוחה.

14.3 אם מסיבה כלשהי לא יוחזרו הבטוחות לחברה, אך יתמלאו התנאים על פי החוק לביטולם, תהיה החברה זכאית לבקש לבטל הבטוחות על סמך ייפוי הכוח הנזכר בסעיף 8 (4) לעיל והרוכש מסמיך בזאת את החברה לעשות כן.

כללי

15. כל אחד מהאנשים המוגדרים בהסכם זה כרוכש (שייקראו להלן: "**ייחזי הרוכש**") ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית, למשנהו, לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. ידוע ומוסכם על הרוכש כי הוא אינו רשאי להקדים ביצוע תשלומים או חלקם ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

15.1 שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב; שום איחור בשימוש בסמכויות על פי הסכם זה ו/או הדין לא ייחשב כוויתור על הסמכויות מצד המאחר.

15.2 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס. אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין ואין בכך כדי לשלול מהרוכש עילת תביעה המוקנית לו לעניין זה על פי הדין.

15.3 כל הצהרה או התחייבות בנוגע להסכם זה שתעשה ע"י כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה לא תחייב את החברה אלא אם תעשה בכתב ע"י נציג מוסמך של החברה.

15.4 ידוע ומוסכם על הרוכש כי משרד עו"ד אייל סבג ומי מטעמו המייצג את החברה לעניין הסכם זה מייצג אך ורק את החברה ואין הוא מייצג את הרוכש. הרוכש רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו.

16. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. כל הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר רגיל לפי הכתובת לעיל. כל צד מתחייב להודיע לצד האחר על שינוי כתובתו מיד עם שינויה. הודעה בדבר שינוי כתובת תחשב כמי שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום.

17. כל האמור בהגדרות ובמבוא להסכם זה רואים אותו כנכלל בהסכם; כל הנספחים הנזכרים בהסכם זה ו/או המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ודינם כדין ההסכם.

18. החברה מוסרת לרוכש במעמד חתימת ההסכם הוראות תחזוקה ושימוש חתומים על ידה בכתב לגבי הדירה או כל דבר שבה ולגבי הרכוש המשותף וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה ושל הרכוש המשותף (להלן: "**הוראות תחזוקה ושימוש**"). הרוכש מתחייב לנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות

המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הנכס, לתחזק ולתקן אותו, ולעשות בו שימוש באופן נאות ומתאים. הוראות תחזוקה ושימוש משלימות, ככל שיהיו כאלה, יימסרו לרוכש עד לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.

19. ידוע לרוכש כי הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישה ועד חלוף חמש שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, או שבע שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מבניהם (להלן: "תקופת ההגבלה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים אשר השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה נכרת לפני תום חמש/שבע למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח הקבוע בנספח להסכם המסומן כנספח ח'. כמו כן עו"ד אייל סבג והחברה לא יחתמו על כל מסמך העברה בטרם תסתיים תקופת ההגבלה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד בסך המפורט בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז.

20. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

21. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני בקורת שיפוטית כנגד סעיפיו. כמו כן ידוע לרוכש כי ישנן דירות בבניין ובפרוייקט שאינן דירות מחיר למשתכן ועליהן חלות זכויות אחרות לפי הסכם שונה מהסכם זה.

22. הסכם זה נערך ונחתם בשלושה העתקים שדינם כאחד.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____