

ב"ה

עיוש רפאל בע"מ -
שכונת אבן עזרא

פרויקט "קווטרו פארק"
חוזה מכר - דירה במחיר מטר



שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

בין : עיוש רפאל בע"מ, חברה מס. 510583313
מרח' הבנים 4 באשדוד,
באמצעות מורשה חתימתה, ואשר תקרא להלן
לשם הקצור - "החברה"

מצד אחד :

ל ב י ן : _____ (ת.ז. _____)
_____ (ת.ז. _____)

כתובת : _____
נייד : _____
כתובת מייל : _____

כולם ביחד וכל אחד מהם בנפרד, (אם יש
יותר מרוכש או רוכשת אחת), ואשר
יקרא/תקרא/יקראו להלן לשם הקצור -
"הרוכש"

מצד שני :

הואיל : והחברה זכתה במכרז רשות מקרקעי ישראל כמורשית מדינת ישראל (להלן -
"הרשות") שמספרו ים/360/2022, ובעקבותיו חתמה על חוזה בניה וחווה
חכירה מהוון עם הרשות, לגבי המפורט בהמשך ;

והואיל : וזכיית החברה במכרז מתייחסת בין היתר למתחם יג' שיועד במקור לבניית
128 יחידות דיור (כמות שיכול שתוגדל) שתבנה/הנבנות ע"י החברה במגרש
120 שבגוש 1196 חלקות 79, 81, 88, 89, 90 (בחלק) שבשכונת אבן עזרא
באשקלון, לפי תכנית תמל/1048 (להלן - "התכנית") וכל תכנית אחרת או נוספת
שתחול עליו (להלן - "המגרש") ;

והואיל : והחברה בונה/בנתה על המגרש, בתאור כללי (ולא ממצה), ארבעה בנינים של
דירות מגורים, מחסנים, מתקנים ומערכות שונות, מקומות חניה וכן מבני
שרותים (להלן - הפרויקט) ;

והואיל : וברצון החברה לבנות, (אם טרם הושלמה הבניה), ולמכור לרוכש, וברצון
הרוכש לקנות ממנה, דירה בת _____ חדרים הנבנית/שנבנתה בבנין _____ שבמגרש,
דירה מס' _____ (הניתן לשינוי) לפי רישומי החברה, בקומה _____ והכל לפי המפרט,
אשר לא יפחת מן המפרט המחייב עפ"י המכרז, והתוכניות המצורפים לחוזה
זה בנספח "א" והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו, (להלן - "הדירה") ;

**נספח א' :
מפרט**

והואיל : וברצון הצדדים להתנות תנאים ולקצוב את יחסיהם בקשר עם האמור לעיל ;

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק א: פתיחה ומהות ההתקשרות:

1.
 - 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויקרא בכפיפה אחת עם תנאיו והוראותיו.
 - 1.2. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן - "משרד הבינוי") כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטררה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני בקורת שיפוטית נגד סעיפיו.
2. בחוזה זה:
 - 2.1. "המתחם": מתחם מס' יג' הנזכר בתנאי המכרז הכולל את המגרש.
 - 2.2. "דירות הזכאים": הדירות שעל החברה למכור עפ"י תנאי המכרז לזכאי או למאושרי הרשות ו/או משרד הבינוי במסלול "דירה במחיר מטררה" ובתנאים שמכתיבים הרשות ו/או משרד הבינוי.
 - "רוכש זכאי": רוכש של דירה במסלול "דירה במחיר מטררה" ובתנאי הרשות ו/או משרד הבינוי.
 - 2.3. "יחיד במחיר ובתנאי שוק": אותן יחידות שהחברה זכאית למכור עפ"י תנאי המכרז, או עפ"י הרשאות שתקבל מהרשות ו/או ממשרד הבינוי, בתנאי שוק חופשי ושלא במסלול דירה במחיר מטררה.
 - 2.4. "עבודות הפיתוח הכללי": כל עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובשטחים הציבוריים עד ובסמוך לגבולות המגרש, אשר תבוצענה ע"י עיריית אשקלון, או מי מטעמה כמפורט בתנאי המכרז.
 - 2.5. "פיתוח צמוד": עבודות הפיתוח שתבצע החברה בתוך המגרש.
 - 2.6. "טופס 4": אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי תקנות התכנון והבניה (אישור למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.
 - 2.7. "תעודת גמר": תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016.
 - 2.8. "מדד תשומות הבניה": מדד תנודות מחירי תשומות הבניה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.
 - 2.9. המונח "רוכשים", משמעותו, רוכשי הדירות ובעלי הזכויות בהן עפ"י ההתקשרות שבינם לבין החברה, ובהמשך עפ"י זכויות החכירה שתקנה להם הרשות, או שתעביר להם החברה, (וגם אם יוקנו להם לבסוף זכויות בעלות), ולרבות חליפיהם ורוכשי מישנה, להם יוקנו זכויות רוכשים, בכפוף להוראות, לתנאים ולהגבלות שבחוזה זה.

2.10. המונח "דירה", ככל שאינו מתייחס לדירה הנרכשת, משמעותו גם כל יחידה אחרת, המיועדת ע"י החברה לרישום "כדירה" ולפי ההגדרה שבסעיף 52 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן – "חוק המקרקעין"), והכל לפי הקשר הדברים. בהתייחס לדירה הנרכשת, המונח "דירה" כולל את החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו אליה (ככל שיוסכם עליהם) המצוינים במפרט (להלן – "הצמודותיה") ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד אליה.

2.11. המונח "הבניין" מתייחס לבניין שבו נכללת הדירה הנרכשת. המונח "הבניינים", משמעותו: כל הבניינים הנבנים או שיבנו, ע"י החברה במגרש, לרבות הבניין – והכל לפי הקשר הדברים. החברה תהיה זכאית לקבוע בעת רישום הבית המשותף כי כל בנין יחשב וירשם כמבנה/אגף נפרד בבית המשותף המורכב שירשם כמפורט בהמשך.

2.12. חלוקת חוזה זה לפרקים, וכותרות הפרקים, נועדו לצורכי התמצאות ולנוחות הקורא בלבד, ולא ישמשו לצורך פרוש חוזה זה ותנאיו.

2.13. החברה מתחייבת בזה, לבנות ולמכור לרוכש את הדירה, כתאורה בחוזה זה (וכל שיוצמד אליה לפי תנאיו לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף), והרוכש מתחייב לרוכשה, והכל לפי תנאי החוזה ונספחיו. החברה תהיה זכאית לבצע את עבודות הבניה בעצמה ו/או באמצעות קבלן ראשי ו/או באמצעות קבלני מישנה מורשים מטעמה.

פרק ב: בניה ומסירה:

3.1. החברה מתחייבת לגרום לכך, כי הדירה, תבנה ותושלם בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות הכלולות בנספח "א", כשהבניה מבוצעת בחומרים, כלים ואביזרים חדשים, בעלי איכות טובה ובטיב עבודה ראוי ונאות. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה. היה ויתגלו סטיות ושנויים בלתי מהותיים בין העבודות שיבוצעו בפועל ולבין הנתונים, והמידות הכלולות במסמכים שבנספח א', אזי החברה לא תחשב עקב הסטיות והשנויים הנ"ל כמי שהפרה את החוזה. כסטיות בלתי מהותיות לצורך סעיף זה, תחשבה אותן סטיות קבילות המפורטות במפרט לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט התשל"ד- 1974 (כולל תיקון התשס"ח- 2008)).

3.2. בנוסף להסכמות שבחוזה זה, היה והחברה תידרש להכניס שנויים לא מהותיים במגרש, ו/או בבנין, ו/או בדירה, וזאת בהתאם להחלטת הרשויות המוסמכות, אזי יחייבו השנויים הנ"ל את הצדדים, על אף כל הוראה אחרת הכלולה בחוזה זה ובנספחיו. מוסכם כי שינוי במיקום הדירה בבנין, ו/או גריעה בשטחה, דהיינו בשטח העולה על הסטיות הקבילות, ו/או שינוי בקומתה ו/או בחלוקה הפנימית של הדירה, ייחשב כ"שינוי מהותי" לצורך סעיף זה.

3.3. החברה מאשרת כי התקבלו, (ואם טרם התקבלו כי יתקבלו בהקדם), הרישיונות וההיתרים הדרושים מעם הרשויות המוסמכות, להקמת הבניין ולבנית הדירה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות שבנספח א'. החברה מתחייבת לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבנית הבנין והדירה, עד להשלמתם, לרבות תשלום לקבלן המבצע, עריכת בטוחים וקבלת ההיתרים והרישיונות. לחברה נשמרת הזכות לבצע בבנין את השנויים הנזכרים במפרט ובהמשך חוזה זה ועפ"י תנאי ההיתרים שתקבל כדין.

3.4. החברה מתחייבת לגרום לכך, שהדירה תבנה ותושלם כמוסכם וכי החזקה בה תימסר לרוכש וזאת עד ליום **19.07.2029** להלן – "**מועד המסירה**"), כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט שיעבוד לבנק המלווה ולמעט שיעבוד שניתן כביטחון להלוואה לרכישת הדירה, או משכנתא שנרשמה לבקשת

הרוכש, או חוב, או עיקול שנגרמו בעטיו של הרוכש, וכן מתחייבת החברה עד למועד המסירה לגרום לכך כי יושלמו בבנין ובמגרש אותם החלקים, המערכות והמתקנים המשותפים שידרשו לצורך התחלת השמוש הסביר בדירה, וכ"ז בתנאי שעד לאותו מועד ימלא הרוכש את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בחוזה זה והקודמות למועד המסירה. הרוכש מצידו מתחייב, לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ולנקוט לפני כן בכל הפעולות המפורטות בחוזה זה והקודמות למועד המסירה. החברה מתחייבת, בנוסף לאמור לעיל, כי מיד לאחר בנייתה והשלמתה של הדירה, ימשך ברציפות ביצוע השלמת עבודות הגמר בבנין (ככל שהוא לא יושלם כולו עד למועד המסירה), וכן ביצוע אותן עבודות הפתוח הצמוד במגרש, המשרתות את הבנין, עד לסיום ולהשלמת הבניה והעבודות האמורות.

בכדי להסיר ספק מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי לסרב לקבל את הדירה במועד המסירה מהטעם שלטענתו קיימים בדירה ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד שהדירה ראויה למגורים. כמו כן הרוכש לא יהיה זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה מן הטעם שעבודות הגמר בבנין, או בדירה אחרת טרם הושלמו, או מן הטעם כי עבודות הפתוח בכל המגרש טרם בוצעו, וזאת אם אומנם הושלמו אותם חלקים, מערכות ומתקנים של הבנין ואותן עבודות פתוח, המאפשרות להתחיל ולהשתמש באורח סביר בדירה וניתן לחברה "טופס 4" או תעודת גמר והכל בלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינן מונעות מן הרוכש גישה סבירה לדירה והצמדותיה. בהשלמת עבודות הבניה תפעל החברה ככל האפשר באופן שלא יגרמו הפרעות בלתי סבירות לרוכש. החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפתוח הצמוד במגרש, המתייחסות לבנין, בתוך 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר ולגרום לכך שעבודות הפתוח יתבצעו באופן שתמנע ככל האפשר הפרעה והטרדה לרוכש. הפרת התחייבות הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה תחשב להפרה יסודית.

3.5. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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.

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 יושלמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

3.6. הוראות סעיף 3.5 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

- (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש 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.

3.7. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 3.6, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי

המוקדם מבניהם), תודיע החברה 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 החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

3.8. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף 3.6 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.

מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, תודיע החברה לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.

3.9. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 3.6 לעיל תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 3.5 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

בנוסף לאמור בסעיף זה לעיל, מובהר בזאת כי במקרה של ביטול כאמור אף יחולו יתר הוראות החוזה הדנות בתוצאות הביטול ומימושן, לרבות ובשינויים המתחייבים, ההוראות והתנאים הרלוונטיים הדנים בתוצאות הביטול שבסעיף 9.6 הדן בביטול החוזה ביוזמת החברה.

3.10. מובהר ומוסכם כי במידה והעיכוב במסירה יגרם כתוצאה מהטעמים הנקובים בסעיף 3.6 לעיל, אזי הוראות סעיף קטן 3.5 לא יחולו וכן לא תוקנה לרוכש זכות לתבוע מהחברה פיצויים עפ"י סעיפים 5א (א) ו- (ב) לחוק המכר דירות התשל"ג-1973.

3.11. מובהר כי אם מסירת הדירה לרוכש תדחה כתוצאה מהטעמים הנקובים בסעיף 3.6 בחוזה זה, דחיית המסירה לא תחשב להפרת החוזה ע"י החברה.

כמו כן, מוסכם כי פיגור במסירת הדירה משך תקופת פיגור כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הרוכש בלבד, לא תקנה לרוכש גם את הזכות להימנע מתשלום הפרשי הצמדה בגין יתרת תשלומי התמורה שטרם נפרעו כמפורט בנספח ג'.

3.12. 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. אם יוקדם מועד המסירה כאמור, יחשב אותו מועד מוקדם שבו תמסר לרוכש הדירה כ"מועד המסירה" לצורך חוזה זה. הודע לרוכש כי אם יוקדם מועד המסירה כאמור אזי יוקדמו בהתאמה מועדי פרעון התשלום שטרם שולמו.

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

3.14 היה והרוכש לא יקבל את החזקה בדירה במועד המסירה שיתואם עמו, או במועד שיקבע על ידי החברה, בהעדר שיתוף פעולה מצד הרוכש כאמור בסעיף 3.13 לעיל וזאת על אף שהדירה ראויה למגורים כאמור בסעיף 3.4 לעיל, אזי החברה לא תהיה אחראית לשמירת הדירה ולכל נזק, או קלקול שיגרמו בה ובאביזריה לאחר מועד המסירה הנ"ל, פרט לנזק או קלקול שיגרמו כתוצאה מרשלנותה והכל בכפוף לחוק השומרים, התשכ"ז-1967. כמו כן ובמקרה זה יהיה על הרוכש לפרוע לחברה את תשלום התמורה, או את יתרת התמורה, שעליו לפרוע במועד המסירה ולהתחיל לשאת גם בתשלומי המיסים החלים על הדירה בעליה ומחזיקיה ולפרוע את חלקו היחסי בהוצאות מתן השירותים המשותפים ויתר ההוצאות המפורטות בסעיפים 10 ו-11 שבהמשך. בכדי להסיר ספק הובהר לרוכש כי אי קבלת הדירה על ידו במועד מבלי שיהיה לו טעם מוצדק לכך, תחשב גם להפרה של התחייבות יסודית בחוזה זה.

3.15. הצדדים מסכימים ומתחייבים, לערוך יחדו פרוטוקול מסירה למסירת הדירה במעמד מסירתה לרוכש.

3.15.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תעריך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (לעיל ולהלן - "פרוטוקול מסירה").

3.15.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

3.15.3 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.

3.15.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

3.15.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

3.15.6 האמור בסעיפים קטנים 3.15.3 - 3.15.5 יהווה חלק מפרוטוקול המסירה.

תיקוני אי ההתאמות שיתגלו ויוסכמו בפרוטוקול המסירה יבוצעו ע"י החברה כמפורט בפרק ה' דלהלן.

3.16. הרוכש מתחייב, שלא להיכנס אל הדירה, או להתיר לאחר לעשות כן ושלא לתפוס בה חזקה, במישרין או בעקיפין, ללא אישור החברה בכתב, ועד שלא יקבל את החזקה בה מן החברה לפי תנאי חוזה זה. לצורך סעיף זה תחשב גם הכנסת חפצים, רהיטים וכדומה לתפיסת חזקה. הפרת ההתחייבות שבסעיף קטן זה תחשב להפרה יסודית.

3.17. הובהר לרוכש, כי ממועד המסירה של הדירה לרוכש, כמותנה בחוזה זה ואילך, יראו את הרוכש, כבעלים ומחזיק של הדירה והנושא בכל החובות הנובעות מכך.

3.18. הודע לרוכש כי חובת החברה לשמור על הדירה תפוג במועד המסירה ומאותו מועד תחול עליו חובת שמירתה והוצע לו לבטחה. האמור לא ישחרר את החברה מחבות ככל שתוטל עליה "כשומר חנם" עפ"י הדין.

3.19. הובהר לרוכש כי הוא יהיה האחראי על פי דין, ממועד מסירת החזקה בדירה (או מהמועד בו היתה הדירה מוכנה למסירה, אולם מסירתה נדחתה בעטיו של הרוכש ו/או מי מטעמו) להטיב כל נזק שיגרם לצד ג', (לגופו או לרכושו), בעת שהותו בדירה או בסמוך לה, עקב מעשיו או מחדליו של הרוכש, או עקב השימוש שיעשה בדירה או עקב מעשיהם או מחדליהם של המשתמשים בדירה מטעמו, וגם לצורך זה הוצע לרוכש לערוך ביטוח ראוי.

3.20. מובהר כי על הרוכש להגיע בתוך 21 ימים ממועד דרישת החברה בכתב, כדי לבחור את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט המוצע ע"י החברה (בהתאם למפרט המחייב), שיותקנו בדירה. היה והרוכש לא יגיע בתוך 21 ימים ממועד פניית החברה אליו לביצוע הבחירה כאמור, תשלח לו החברה הודעה על מועד נוסף שלא יפחת מ-7 ימים. ככל שלא יגיע הרוכש גם במועד האמור אזי תהיה החברה זכאית להתקין בדירה את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט לפי בחירתה.

פרק ג': הרישום וזכויות הרוכש

4. 4.1. החברה מתחייבת לרשום, באישור הרשות, את המגרש והבניינים שיבנו עליו כבית משותף מורכב שיכלול מספר מבנים/אגפים בכל הפרדה/חלוקה שתקבע החברה בהתחשב בתוצאות מימוש תוכניות הבניה שיבוצעו במגרש (להלן- "הבית המשותף"), ואת הדירה בחכירת הרוכש "כדירה" נפרדת בהתאם לפרק ו' של חוק המקרקעין, ולהצמיד לה חלק יחסי ברכוש המשותף שיקבע לבית המשותף ו/או לבניין שבו נכללת הדירה כפי שיפורט בהמשך.

החברה מתחייבת לבצע את הרישום בפועל לאחר השלמת בניית הדירה וכל הבניינים במגרש, כמו כן יבוצע הרישום לאחר חתימת חוזה החכירה שבין הרשות לרוכש, לגבי הדירה, ככל שהרשות תיתן את הסכמתה לחתימת חוזה חכירה נפרד עם כל רוכש לגבי דירתו, (ראה את החלופה שבסעיף קטן 4.3.1 שבהמשך), ולאחר השלמת הליכי הרישום בלשכת רישום המקרקעין (להלן- "הלשכה"), של פעולות התכנון, האיחוד והחלוקה לגבי המגרש, כמשמעותם בתקנות 65 או 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, וקיום כל דרישות והתנאות הרשות והרשויות המוסמכות הקודמות לרישום. הובהר לרוכש כי החברה לא תהיה אחראית לכל איחור ועיכוב שיחול בביצוע הרישום וזאת לאחר שהוכיחה כי אותו עיכוב נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה היתה למנוע את קיומן, או עקב נסיבות שהרוכש אחראי להן. הודע לרוכש כי המגרש יצטרך לעבור את הליכי רישום חלוקת המגרשים בגוש בו הוא כלול, לפי התכנית המפורטת החלה עליו, או כל תכנית אחרת, או נוספת, החלה ושתחול עליו, כדי לאפשר לחברה לבצע את רישום הבית המשותף ויתר פעולות הרישום הנקובות בחוזה זה, והליכים אלה תלויים גם בגורמים אחרים. עם זאת החברה תבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לכך, במועד המוקדם האפשרי. מטעם זה, ויתר הטעמים הנקובים לעיל, עלולים הליכי הרישום להמשך זמן רב על אף מאמצי החברה. החברה מתחייבת לרשום את הדירה בחכירת הרוכש כאמור לעיל, כשהיא נקיה מכל חוב, עקול, שעבוד, משכנתא, התחייבות לתשלום חוב, והתחייבות אחרת כל שהיא, למעט משכנתאות והתחייבויות כאמור שתעשינה ושתרשמנה לבקשת הרוכש או בהתאם להוראותיו, או עפ"י הסכם שבין הרוכש לבנק למשכנתאות, (או מלווה אחר), שילוה לו כספים לרכישת הדירה, או חוב, או עיקול שנגרמו בעטיו של הרוכש. כמו כן מוסכם כי ההנחיות וההוראות לגבי דרך רישום הבית המשותף, או חלקים ממנו, או כל הוראה אחרת הקשורה בכך שינתנו על ידי רשם המקרקעין, ו/או על ידי המפקח על רישום המקרקעין (המפקח על רישום הבתים המשותפים), ו/או ע"י הרשות, ו/או משרד הבינוי, תחייב את הצדדים ותגברנה על כל התנאה מוסכמת שונה שבחוזה זה. הודע לרוכש שלפי

ההתקשרות שבין החברה לרשות, יכולה הרשות להורות לחברה להעביר את הטיפול בביצוע הליכי הרישום המפורטים לעיל למי שהרשות תקבע.

4.2. ככל שתתקבל הסכמת הרשות לכך, החברה תגרום לכך שיחתם בין הרוכש ולבין הרשות חוזה חכירה מהווה לגבי הדירה וכל שיוצמד אליה לפי חוזה זה, לתקופה של 98 שנים, (או כל תקופה אחרת או נוספת שתקבע הרשות), ואשר תחילתה במועד שתקבע הרשות, (גם אם הוא קודם לחתימת החוזה), ועפ"י כל יתר התנאים המקובלים ברשות, וזאת לאחר שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים:

4.2.1 בניית הדירה והבניין תושלם (לפי תנאי הרשות ומשרד הבינוי), והחזקה בדירה תימסר לרוכש.

4.2.2 הרוכש יחתום, ככל שידרש, על מסמך בנוסח המקובל בבנק, (ראה הגדרת "הבנק" בסעיף קטן 5.1.1), לפיו הוא מאשר כי הדירה נמסרה לו וכי הודע לו שהערבות הבנקאית תבוטל בהתקיים התנאים הקבועים בחוק.

4.2.3 הרוכש יפרע לחברה את מלוא תמורת הדירה וכל תשלום נוסף המגיע לה לפי תנאי החוזה.

4.2.4 הרוכש יחתום על כל מסמך שיבקש בנק למשכנתאות, (או מלווה אחר), שילווה לו כספים לרכישת הדירה, (אם בכלל), לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא או כל מסמך אחר.

4.2.5 הרוכש ישתף פעולה עם החברה עפ"י דרישתה לצורך חתימת חוזה החכירה וקיום תנאי סעיף זה, והרוכש אומנם מתחייב לעשות כן.

4.2.6 יקוימו יתר התנאים שתתנה הרשות לצורך חתימת חוזה החכירה.

4.2.7 תסכים הרשות לחתום על חוזה החכירה כאמור עם הרוכש, לפני שיושלם כל הליך הבניה שבמגרש כאמור בסעיף קטן 4.2.1, ובכפוף להשלמת בניית הדירה ומסירתה לרוכש, אזי תפנה החברה את הרוכש לחתימת החוזה כאמור, ובלבד שיתקיימו יתר התנאים שבסעיף קטן 4.2 דלעיל.

הרוכש ישיב לחברה, מיד לאחר שיחתם חוזה חכירה כאמור, את הבטוחה או הבטוחות שיקבל לפי הוראות חוק המכר, כמפורט בסעיפים קטנים 5.1.2, ו- 5.2.4 להלן.

4.3 4.3.1 על אף האמור בסעיף הקטן הקודם (4.2 כולו), מובהר בזאת, כי ככל שהרשות תדרוש שזכות החכירה לגבי המגרש תרשם בתחילה בלשכה ע"ש החברה, (עם השלמת הליך הרישום של חלוקת המגרשים בגוש בו הוא כלול עפ"י התכניות החלות ושיחולו עליו, ורישום המגרש כיחידת רישום עצמאית), וזאת כתנאי להענקת זכויות החכירה בדירות לרוכשים, אזי לא תהיה תחולה לאמור בסעיף 4.2 הקודם, וזכות החכירה בדירה תוקנה לרוכש רק לאחר רישום הבית המשותף, ובעת רישום הדירה על שמו בלשכה, והכול באמצעות שטרי החכירה, או חכירת המשנה, או העברת חכירה, שתקבע ותאשר הרשות עובר לרישום, ובהתחשב בתנאי חוזה החכירה שנקשר עם החברה. ירשם המגרש בחכירת החברה כמפורט בסעיף קטן זה, ותרשם בהסכמת החברה, הבנק הנזכר בפרק ד' והרשות, הערת אזהרה לטובת הרוכש, (העומדת כבטוחה עצמאית בדרישות חוק המכר), יהיה על הרוכש, בכפוף להוראות הדין, להחזיר לחברה או לבנק לפי הוראותיהם את הבטוחה שיקבל לפי תנאי סעיף קטן 5.1.2 דלהלן, או כל בטוחה אחרת, או חליפה שיקבל עפ"י תנאי חוזה זה, וזאת ככל שהבטוחה לא בוטלה

והוחזרה קודם לכן. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם דרישה, לרישום הערת האזהרה על שמו, בהתקיים התנאים דלעיל, ואם לא יעשה כן יוכלו שלוחיו הנזכרים בסעיף קטן 4.7 לפעול בשמו לבצוע הרישום כאמור.

4.3.2 בחוזה זה "חכירה", גם "חכירת מישנה", או העברת והמחאת זכות חכירה שתוקנה לחברה לגבי הדירה במשמע.
מובהר, מודגש, ומוסכם כי אם הרשות תחליט לקראת רישום הדירות ע"ש רוכשיהן להמיר את חוזה החכירה, או את זכויות החכירה, ברישום בעלות, אזי אלה יהיו הזכויות שיוקנו גם לרוכש, ובשנויים המתחייבים.

4.4 החברה תבצע את פעולות הרישום כאמור בסעיפים קטנים 4.1, 4.2, ו- 4.3 דלעיל, רק לאחר שהרוכש ימלא ויקיים מצידו את כל התחייבויותיו שבחוזה זה הקודמות לרישום, וכן לאחר שימציא לחברה את כל המסמכים והאישורים הדרושים, אשר יהא עליו להמציא לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו כאמור, לרבות אישורים מעם הרשות המקומית, רשות מיסוי מקרקעין (לגבי מס הרכישה), וכל רשות ממשלתית אחרת, כולל אישורים בדבר פרעון כל תשלומי החובה החלים על הדירה ועליו כבעל הזכויות והמחזיק בה, החל ממועד המסירה ואילך.
הרוכש מאשר כי לא ידוע לו על קיומה של מניעה כלשהי בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת הרשות, וכן מצהיר הרוכש כי אין הוא "נתין זר". לצורך סעיף זה: "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

4.4.1 אזרח ישראלי.

4.4.2 עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התש"ב - 1952:

4.4.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכח מכח חוק הכניסה לישראל, תש"ב - 1952:

4.4.4 תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בס"ק 4.4.1 - 4.4.3 הקודמים, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

והכל בכפוף להקלות ולהנחיות המקובלות ברשות ולשנויים שיחולו בהן.

4.5 הרוכש מתחייב להופיע בפני רשם המקרקעין שבלשכה, או בפני עוה"ד שיטפלו ברישום, וכן בפני כל אדם, תאגיד, מוסד ורשות, לחתום על כל המסמכים שידרשו ולעשות כל פעולה שתדרש לשם רישום הבית המשותף, (ככל שחתימתו או נוכחותו תדרש לשם כך), ולשם רישום הדירה על שמו ובחכירתו. הרוכש מתחייב לפעול כאמור, בכל עת שיתבקש לכך ע"י החברה, ואולם החברה תפעל כדי לתאם מועד לבצוע הפעולות הנ"ל עם הרוכש.
החברה תפעל לביצוע פעולות הרישום שבחוזה זה, בתנאים ובמועדים הרלוונטיים הכלולים בסעיף 6.6 של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, ואולם מובהר ומודגש כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 6.6 הנ"ל לא יובאו במניין, בבצוע הליך מהליכי הרישום, תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי נגרמו עקב נסיבות שאינן בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן, או עקב נסיבות שהרוכש אחראי להן.

4.6 הובהר לרוכש, כי בעקבות ההתקשרות שבין החברה לבנק בעסקת הליווי הפיננסי של פרויקט הבניה ותנאיה, והנפקת הערבויות כבטוחה שיוציא הבנק לרוכש כמפורט בפרק ד' דלהלן (ואף מטעמים נוספים), לא יהיה הרוכש זכאי בשום מקרה לרשום הערת אזהרה על המגרש על דעת עצמו, ללא תיאום

והסכמת החברה והבנק לכך מראש ובכתב. היה וינתנו ההסכמות והחברה תוכל לרשום ותרשום בעתיד לטובת הרוכש הערת אזהרה על המגרש, יהיה על הרוכש לחתום לבקשת החברה על כל מסמך שידרש כדי ליחד את ההערה שתרשם על המגרש והדירה בעת רישום הבית המשותף, והוא נותן לשלוחיו הנזכרים בסעיף הקטן הבא, הוראות בלתי חוזרות להשתמש במסמכים האמורים לשם בצוע פעולות היחוד. היה וינתנו ההסכמות והחברה תרשום לבקשת הרוכש הערת אזהרה על המגרש לטובת בנק למשכנתאות, או מלווה אחר שיתן לרוכש הלוואה לשם מימון רכישת הדירה, יהיה על הרוכש לגרום לכך שגם הבנק למשכנתאות, או המלווה האחר, יחתמו על מסמך ליחוד ההערה שתרשם לטובתם לדירה לפי בקשת החברה.

למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי השלוחים הנקובים בייפוי הכח שבחוזה זה יהיו רשאים, מכח ייפוי הכח הבלתי חוזר, לחתום בשם הרוכש על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו, לרבות בקשות לרישום הערת אזהרה, וכן לבצע כל פעולה נלווית לכך, ללא צורך בזימונו של הרוכש וללא קבלת הסכמתו או חתימתו הנפרדת לכל פעולה כאמור ובלבד שזכויות הרוכש בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

הובהר לרוכש כי רישום ההערות הינו בלתי אפשרי עתה ואין לדעת מתי יתאפשר בעתיד, (אם בכלל).

4.7

נספח ב' יפוי כח

הרוכש מתחייב, ובנוסף לכל התחייבות אחרת שבחוזה זה, לחתום עם חתימת החוזה, על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה בנספח "ב" והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, לפיו ייפה את כוחם של עורכי הדין של החברה, והוא מסמיך אותם לעשות בשמו ובמקומו כל שידרש כדי לרשום את המגרש והבנינים שהוקמו עליו כבית משותף, ואת הדירה על שמו ובחכירתו, ולעשות בשמו ובמקומו את כל הפעולות המשפטיות, הקניניות והאחרות שתדרשנה לשם כך, ולשם ביצוע כל יתר הסמכויות, הוראות ופעולות התכנון והרישום הכלולות בחוזה זה ובייפוי הכח, כולל עריכת ורישום של תקנון מוסכם לבית המשותף ורישום משכנתא על דירת הרוכש, וכן לשם יחוד הערת האזהרה שתרשם, (אם בכלל), על המגרש לטובת הרוכש, לדירה, כאמור בסעיף קטן 4.6 דלעיל, (ככל שהרוכש לא יחתום בעצמו על מסמכי היחוד כמוסכם). השלוחים הנ"ל יוסמכו ביפוי הכח גם לרשום בשם הרוכש על דירתו כל מגבלה המוטלת על הרוכש להעברת זכויותיו בדירה עפ"י הנחיות הרשות ומשרד הבינוי וזאת אם באמצעות רישום הערת אזהרה או בכל דרך רישום אחרת. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במידה והרוכש יתבקש ע"י החברה לאמת את החתימה על יפוי הכח הנ"ל בפני נוטריון אזי החברה תישא בעלויות יפוי הכוח הנוטריוני.

היה והרוכש לא יופיע במועד שיתואם עמו, או בהעדר תאום, תוך 10 ימים מיום שידרש לכך, כדי לבצע פעולה מפעולות הרישום הכלולות בחוזה זה ובייפוי הכח, או כדי לממש כל סמכות ופעולה אחרת מאלה המוקנות לשלוחים ביפוי הכח, (ככל שחתימתו או נוכחותו תדרש לבצוע הפעולות המפורטות לעיל), או שלא יוכל להופיע כאמור, או שהחברה לא תצליח לאתרו בכתובת להמצאת הודעות, דרישות ומכתבים כאמור בסעיף 32 להלן, או שהרוכש לא ישתף פעולה לבצוע הפעולות האמורות, יוכלו השלוחים הנקובים ביפוי הכח, לעשות באמצעות יפוי הכח, בשמו ובמקומו, (והרוכש נותן להם הרשאה בלתי חוזרת לעשות כן), את כל הפעולות שתדרשנה על מנת לרשום את הבית המשותף ואת הדירה ע"ש הרוכש ובחכירתו ולשם בצוע ומימוש כל סמכות ופעולת תכנון ורישום אחרת הכלולה בחוזה זה ובייפוי הכח, או הנובעת מהם. חתימת יפוי הכח ומסירתו לחברה, לא תשחרר את הרוכש מחובתו לקיים, ככל שידרש באופן אישי, את התחייבויותיו שבחוזה זה. הרוכש גם מסמיך את שלוחיו לרשום בשמו ועבורו הערת אזהרה על המגרש, או על הדירה, ככל שהחברה תאפשר או תיזום רישום הערות כאמור בעתיד, והם יהיו מוסמכים לערוך ולחתום בשמו על כל מסמך שידרש לשם כך והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה והמכרז. בכדי להסיר ספק, מודגש ומובהר כי האמור בסעיף קטן זה יחול, בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה והמכרז גם על עריכת וחתימת חוזה

החכירה של הדירה עם הרשות, או על מסמך להעברת זכות החכירה מהחברה לרוכש וכל מסמך נילוה.

בנוסף לאמור לעיל, וביתר הוראות החוזה, ובכדי להסיר ספק, מובהר לרוכש כי בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה והמכרז החברה תהיה זכאית לבצע כל פעולת רישום וכל פעולה נילוות לפעולת רישום הכלולה בחוזה זה ואשר אינה דורשת את חתימת הרוכש, או את התיצבותו האישית, מבלי לזמן את הרוכש, ומבלי שתדרש הסכמה נוספת ומיוחדת של הרוכש לבצוע כל פעולה ופעולה כאמור. כמו כן ולשם הדגשה מוסכם, כי החברה תהיה זכאית, ויהיו זכאים שלוחי הרוכש הנזכרים בסעיף קטן זה, לבצע בשם הרוכש באמצעות יפוי הכח דלעיל גם את הפעולות והסמכויות הנכללות בסעיפים קטנים 4.6, 15.1, 16.1, 16.2, ו-16.3 של חוזה זה, מבלי לזמן את הרוכש ומבלי לקבל את הסכמתו וחתימתו באופן פרטני לכל פעולה כאמור, בנוסף להסכמה ולהסמכה הנובעת מיפוי הכח. מובהר בזאת כי השלוחים הנקובים ביפוי הכח הנ"ל, יהיו זכאים להעביר את כוחותיהם וסמכויותיהם עפ"י יפוי הכח, (כולן או חלקן), לעורך דין אחר, או לעורכי דין אחרים לפי שיקול דעתם הסביר. בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי הפקדת יפוי הכח לפי תנאי סעיף קטן זה, לא תחייב את השלוחים לפעול באמצעותו והפעלתו תהיה נתונה לשיקול דעתם הסביר.

4.8. בכפוף לזכויות הרשות, כמפורט בסיפא של סעיף קטן 4.1 דלעיל, הצדדים מסכימים כי עורכי הדין שיקבעו על ידי החברה, הם שיטפלו בדווח לרשויות מסוי מקרקעין בכפוף לאמור בסעיף 19.4 שלהלן, ברישום הבית המשותף וברישום הדירה ע"ש הרוכש ובחכירתו, ושני הצדדים מתחייבים לשתף פעולה עם עורכי הדין הנ"ל, ככל שידרשו, כדי לאפשר את בצוע פעולות הרישום ובמועדים הנקובים בחוזה זה.

פרק ד': ליווי פיננסי ובטחונות:

5.1. 5. הודע לרוכש בזאת כי:

5.1.1. לצורך הקמת הבנינים, הדירה והפרויקט שבמגרש, מקבלת החברה, מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים"), בשיטה של "מימון לפרויקט בניה" (CONSTRUCTION LOAN), וכי להבטחת האשראי, נרשמה, או תרשם, על המגרש משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, (ו/או שזכויותיה במגרש תשועבדנה לטובת הבנק בדרך אחרת) והחברה יצרה ו/או תיצור, בין היתר, שעבוד של הפרויקט כולו, וזכויותיה במגרש וכל שיבנה עליו, לטובת הבנק, לרבות שעבוד והמחאת זכויותיה לפי חוזי המכר של הדירות.

5.1.2. החברה באמצעות הבנק תיתן לרוכש, והרוכש מתחייב לקבל מהבנק, ערבות או ערבויות בנקאיות, (להלן - "הערבות"), על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן בפרק זה: "חוק המכר"), שתוצא על ידי הבנק כנגד התשלומים שישלם הרוכש בגין רכישת הדירה.

הודע לרוכש, כי נוסח הערבות ותנאיה יקבעו ע"י הבנק וכמקובל אצל בערבויות לפי חוק המכר ובכפוף להוראות החוק. מוסכם כי תשלומי העמלות וההוצאות בגין הערבות שתונפק לטובת הרוכש ישולמו בפועל לבנק על ידי החברה בשביל הרוכש, בהתאם להוראות סעיף 3א (ב) לחוק המכר וכמפורט **בנספח 2** המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

הודע לרוכש כי לפי תיקון לחוק המכר, הערבות שיקבל כאמור לעיל לא תכלול את מרכיב המע"מ שישלם לחברה בתשלומים הנ"ל ובענין זה יחולו הוראות החוק.

5.1.3 הבנק יפיק פנקס שוברים לפרעון תשלומי התמורה, כמפורט בנספח התשלומים, (נספח ג'), וימסור אותו לרוכש ישירות, או באמצעות החברה. הרוכש מתחייב, והחברה נותנת לו הוראות בלתי חוזרות, להפקיד ולשלם את כל התשלומים עבור הדירה, (לרבות הלוואה בנקאית שיקבל), אך ורק באמצעות השוברים לחשבון המיוחד שפתחה החברה עבור הפרויקט שמספרו 362294 בסניף מרכז עסקים אשדוד (מס' סניף 416) של הבנק (להלן – "חשבון הפרויקט").
הרוכש לא יהא רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום.

5.1.4 החברה מתחייבת לקבל את תשלומי התמורה שישלם הרוכש עבור הדירה, אך ורק באמצעות פנקס השוברים. מוסכם כי תשלום שיבוצע באמצעות שובר יהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק, להמציא ערבות בנקאית לרוכש כבטוחה לפי הוראות חוק המכר וכמפורט לעיל.

5.1.5 מובהר לרוכש ומודגש כי הנפקת הערבות ע"י הבנק נועדה להגן על כספיו ולפיכך עליו לקיים במדויק את התנאים המוסכמים להנפקת הערבות כמפורט לעיל ולהלן.

5.1.6 החברה זכאית לשעבד לבנק, או להמחות לו את כל זכויותיה כלפי הרוכש על פי חוזה זה.

5.1.7 מובהר כי הרוכש יהיה זכאי לפנות לבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסרו לו ע"י החברה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן: באמצעות פנייה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שיצויין על גבי שוברי התשלום, באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש.

5.1.8 הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק מכר שיונפקו לטובתו ע"י הבנק ישירות, או באמצעות החברה, הינה כתובתו שבמבוא, והוא מתחייב להודיע לחברה ולבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בחוזה המכר.

5.1.9 הרוכש מתחייב, למלא בכתב יד קריא וברור ע"ג כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו, את שמות יחיד הרוכש ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה המכר וכן את הסכום לתשלום.

5.1.10 הצדדים מצרפים לחוזה, בנספח ב (1), את התנאים המוסכמים ביניהם ובינם לבין הבנק בכל הקשור ליחסים בין הבנק לבין הרוכש, ותנאים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. בכל מקרה של סתירה, או אי התאמה, בין הוראות החוזה לבין ההוראות שבנספח ב (1) עדיפות הוראות הנספח והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

5.1.11 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

נספח ב (1) חוזה לטובת הבנק

5.2 5.2.1 החברה תהיה זכאית לרשום לכשיתאפשר, ובכפוף להוראות החוזה (או לגרס שתרשמנה), הערות אזהרה על המגרש לטובת רוכשי הדירות שבבנינים, ולטובת הבנקים, או מלווים אחרים, שיתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות לרכישתן. אם ירשמו הערות כאמור החברה תגרום לכך שבעת רישום הבית המשותף, תיוחד כל הערה לדירה הרלוונטית של כל רוכש.

הרוכש מתחייב לשותף פעולה עם החברה, ככל שידרש, למימוש התנאות סעיף קטן זה.

5.2.2 החברה מתחייבת, לפנות בכתב לבנק, במועד הנקוב בסעיף ג2. לחוק המכר (תיקון מס' 7), בדרישה שימציא לרוכש הודעה בדבר "מחיקת רישום שעבוד" לגבי הדירה, בנוסח ובתנאים הנקובים בתוספת לחוק הנ"ל ועם קבלת ההודעה תמסור אותה החברה לרוכש.

5.2.3 החברה והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על חוזה זה, לא יעשו הצדדים כל שינוי או תוספת במחיר הדירה, במועדי התשלומים שסוכמו בחוזה זה, (למעט הקדמת מועדי פרעון תשלומים על חשבון התמורה כמפורט בנספח ג'), וכן שנויים מהותיים אחרים בחוזה מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הבנק מראש ובכתב.

5.2.4 הצדדים מסכימים כי לחברה, באישור הבנק מראש, ובכפוף להוראות הסעיף 2א. לחוק המכר הנ"ל, תהיה זכות להחליף את הערבות הבנקאית שניתנה לרוכש בכל בטוחה חליפית ראויה אחרת שתעמוד בדרישות חוק המכר והמכרז, והרוכש מתחייב לפעול ככל שידרש ממנו להחלפת הערבות, בכל בטוחה חליפית כאמור לעיל, לפי דרישת החברה. עם המצאת הבטוחה החליפית, יחזיר הרוכש לחברה, או לבנק לפי הוראותיה, את הערבות או כל בטוחה אחרת שברשותו. הובהר לרוכש והרוכש מודע לכך כי החברה זכאית באישור הבנק מראש, לבטל כל ערבות ובטוחה אחרת שיקבל הרוכש לפי חוק המכר, וזאת אף ללא קבלת הסכמת הרוכש, בכל מקרה שהחברה לא תהיה חייבת יותר כדין ליתן לרוכש בטוחה לפי אותו חוק, או במקרה של המצאת בטוחה ראויה חליפית. יובהר בזאת כי עד למועד המסירה, הבטוחה שתיתן לרוכש תהיה מסוג של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כהגדרתן בחוק המכר.

5.2.5 בכפוף ובנוסף לכל המגבלות החלות על הרוכש בכל הקשור להעברת זכויותיו בדירה עפ"י תנאי החוזה, הרי ככל שהעברת הזכויות תתאפשר מטעם כלשהו בטרם שיפוג תוקף הערבות שיקבל מהבנק, הוא לא יעביר, לא ימכור ולא ימחה את זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו, אלא אם יקבל גם לצורך זה, את הסכמת החברה (שלא תתנגד אלא מטעמים סבירים בלבד) והבנק מראש ובכתב. הסכמת הבנק להעברת זכויות הרוכש בדירה תהיה מותנית, בין היתר, בביטול הערבות והחזרת כתב הערבות לבנק, או בהסדר אחר לו יסכים הבנק לבקשת הרוכש, או הנעבר. בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב הרוכש שלא לשעבד ושלא להתחייב לשעבד את זכויותיו בדירה לטובת צד ג', מבלי לקבל לשם כך את הסכמת החברה מראש ובכתב וזאת עד שתירשם הדירה בחכירתו. האמור לא יחול על שעבודים מוסכמים הנעשים עפ"י תנאי חוזה זה, (בכפפות לשעבוד הנעשה לטובת הבנק), כמו שעבוד לבנק משכנתאות של הרוכש לפי סעיף 9 דלהלן.

5.2.6 הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב על ביטול חוזה זה מסיבה מוצדקת כלשהי מיד עם ביטולו.

5.2.7 הובהר לרוכש, כי העתק או צילום מחוזה זה ימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות ישירה מצידו של הרוכש כלפי הבנק, בקשר עם ההתחייבויות של הרוכש כלפיו והזכויות המוקנות לבנק לפי תנאי חוזה זה ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

5.2.8 אם יוחלט ויתאפשר לרוכש הערת אזהרה על המגרש לטובת הרוכש, יהיה הרוכש חייב, לפני רישום ההערה וכתנאי לרישומה, לחתום לטובת

החברה על יפוי כח בלתי חוזר, שיסמך את עורכי הדין של החברה, (והרוכש נותן להם הרשאה בלתי חוזרת), למחוק ולבטל את הערת האזהרה, אם החברה תבטל חוזה זה כדין עקב הפרתו על ידי הרוכש, או שיבוטל עקב סיכולו, או אם הרוכש יממש את הערבות שיקבל לפי סעיף קטן 5.1.2 דלעיל, ולפי שקול דעתם הסביר של השלוחים הכלולים ביפוי הכח, ואולם מוסכם כי השלוחים לא יהיו זכאים לפעול באמצעות יפוי הכח למטרות אלה, אלא אם יתנו לרוכש, (ככל שיוכלו לאתרו), הודעה בכתב של 15 ימים מראש לפני שיפעלו באמצעותו. היה ולא יופקד יפוי כח מיוחד למטרה שבסעיף קטן זה יוכלו השלוחים הנזכרים בסעיף קטן 4.7 דלעיל, להשתמש ביפוי הכח שימסר להם לפי אותו סעיף גם לשם מימוש הסמכויות שבסעיף קטן זה, לאחר מתן ההתראה כאמור, ומוקנות להם אותן סמכויות המפורטות ברישא לסעיף זה. הצדדים מסכימים כי רישום הערת האזהרה לטובת הרוכש, (ולטובת כל מלווה שילווה לו כספים לרכישת הדירה), ככל שהדבר יתאפשר, בהתקיים התנאים שבחוזה זה ובהתחשב בשלב הרישום, יתבצע גם אך ורק בכפוף לשעבודים שיעשו לטובת הבנק על המגרש והפרויקט בעסקת הלוי ולאחר רישום המשכנתא לטובת הבנק.

5.2.9 הרוכש מתחייב לחתום על מסמך אישור קבלת חזקה בדירה עם קבלת החזקה בה בנוסח המצ"ב כנספח 3 לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

פרק ה': אחריות לליקויים ואי התאמות

6.1.6 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינן במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בפרק זה בהתאמה- "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לתיקון אי התאמות הנובעות מעבודות ומשינויים שיבוצעו בדירה שלא ע"י החברה או מי מטעמה, או מחומרים, כלים, אביזרים ומוצרים שירכשו ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו, או מתחזוקה בלתי נאותה.

6.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות 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 (בחוזה זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

6.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה 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.

6.4 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבל ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

יסרב הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים של אי התאמות כאמור, (כשהתיקון אפשרי), לא יוכל לדרוש את תיקון הליקויים או ליתן לו סעד או תרופה אחרת בגלל אי ההתאמות הנ"ל.

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

6.6. 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 יקבל 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 התחייבות 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 הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

6.7. הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, להכנס לדירה לצורך תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, בדירות אחרות בבנין, ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עמו. במידה והרוכש לא יאפשר את ביצוע התיקון תוך זמן סביר, הרוכש יישא לבדו במלוא האחריות לנזקים הנובעים מהתנהלותו. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירת הרוכש תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה לקדמותה, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

6.8. הרוכש לא יהיה זכאי כמפורט לעיל, לתבוע מהחברה כל סעד ותרופה כספית או אחרת בקשר לאי התאמות, פגמים ולקויים שיתגלו בדירה, בבנין, וברכוש המשותף, כל עוד שלא יתן לחברה הזדמנות נאותה לתקנם, או לנסות ולתקנם עפ"י תנאי חוזה זה (וככל שהם ניתנים לתיקון) והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה. טענה ותביעה כספית של הרוכש שתתייחס לרכוש המשותף שיכלל בבנין שבו מצויה הדירה, (או לגבי הרכוש המשותף הכללי שיועד ושיקבע לבית המשותף), ככל שתהיה לו עילת תביעה מוצדקת, היא תתייחס, לחלקו היחסי באותו רכוש בלבד. למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לתבוע סעד כספי מלא בגין נזק ישיר שנגרם לדירתו כתוצאה מליקוי ברכוש המשותף. חלקו היחסי של הרוכש לצורך סעיף זה, יקבע עד לרישום הבית המשותף עפ"י הוראות סעיף 57 לחוק המקרקעין ולאחר מכן לפי הוראות התקנון שירשם לבית המשותף.

6.9. הרוכש מתחייב להיות נוכח, או למנות נציג מטעמו שיהיה נוכח בדירה במהלך ביצוע העבודות והתיקונים בה, הרוכש, או הנציג מטעמו, יהיו חייבים לנקוט בצעדים סבירים שידרשו כדי להגן על תכולת הדירה. החברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש לכל נזק שיגרם לדירה או לתכולתה הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה לכל נזק שיגרם בדירה כתוצאה מרשלנות או ממחדל של החברה ו/או של הפועלים מטעמה ואת החזרת מצב הדירה לקדמותה לאחר סיום עבודות התיקון.

6.10 במידה ויהיה צורך בביצוע תיקונים בריצוף ו/או בקרמיקה ו/או בכלים סניטריים אזי מוסכם כי אם היצרן יפסיק לייצר ו/או לשווק את אותם מוצרים, אזי תהיה החברה זכאית להשתמש במוצרים חילופיים שווי ערך בשוויים וברמתם, שלא יפחתו מהמפרט המחייב שבחוברת המכרז.

7. החל ממועד החתימה על החוזה ועד לקבלת החזקה בדירה כמוסכם, לא יוכל הרוכש לבצע, או לבקש שיבוצעו בדירה שדרוגים ושינויים וכן לא יוכל הרוכש לקבל זיכויים כנגד ויתור על פריטים שבמפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט הבאים:

ארון מטבח.
סוללות למים בחדרי רחצה (כיור, אמבטיה ומקלחת).
בית תקע.
דלת כניסה למרפסת שרות.

זכותו של הרוכש לקבל זיכוי עבור רכיבי המפרט הנ"ל מותנית בכך שהרוכש יפנה אל החברה בכתב, בהודעה המפרטת כי ברצונו לקבל את הזיכוי על הפריטים, לפני התקנת הפריט בדירה ולא יאוחר משישה חודשים ממועד סיום שלב ביצוע יסודות הבנין, ובכפוף למועדים הקבועים בחוק. לא תימסר הודעה כאמור, לא יוכל עוד הרוכש לבקש את הזיכוי לאחר מכן. יובהר כי החברה זכאית לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג ובלבד שהוצע לכלל הרוכשים במסגרת דירה במחיר מטר.

פרק ו': התמורה ומימונה

8.1 8. הרוכש ישלם לחברה עבור הדירה ויתר התחייבויותיה שבחוזה זה (בהעדר הוראה מפורשת אחרת), את התמורה (להלן – "התמורה") הנקובה בנספח ג' (להלן – "נספח התשלומים") המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובתנאים הנקובים בו. הפרת התחייבות שבנספח ג' תחשב להפרה יסודית.

**נספח ג'
נספח
התשלומים**

8.2 בנוסף לאמור לעיל, יהיה על הרוכש לשלם לכל רשות ישירות, כל מס חדש, או מוגדל שיוטל על רוכש דירה לאחר יום חתימת חוזה זה, בגין הדירה או בקשר לרכישתה ע"י אותה רשות ו/או בהתאם להוראות החוק. כמו כן יהיה עליו לשלם לחברה את הפרשי המע"מ אם יוגדל שער המע"מ ולגבי התשלומים שטרם שולמו.

8.3 החברה מצהירה כי התקבל (ואם טרם התקבל כי היא צפויה לקבל) אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, מאת רשויות המס ובהתאם לכך מכירת הדירה לרוכש תהיה פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס ע"י הרוכש, ולפיכך הרוכש מתחייב בזאת שלא לנכות מתמורת הדירה כל מקדמה, או תשלום לרשויות המס ומתחייב לשלם את כל הכספים לחשבון הפרויקט.

9.1 9. הרוכש יהיה רשאי לקבל הלוואה למימון חלק מהתמורה שעליו לשלם לרכישת הדירה מבנק למשכנתאות לפי בחירתו, (להלן – "בנק למשכנתאות"), בהתאם להוראות פרק זה ובכפוף לקיום התחייבויותיו. מובהר כי קבלת ההלוואה תהיה לפי התנאים שיוסכמו בין הרוכש לבנק המשכנתאות שיבחר לעצמו, ולחברה אין כל מחויבות בקשר לכך. הרוכש מאשר לחברה למסור למערך המשכנתאות של הבנק המלווה (בליווי הפיננסי) את פרטיו לצורך פניה אליו מאת הבנק המלווה בענין הלוואות למימון רכישת הדירה. ואולם, מובהר כי אין באמור בכדי לחייב את הרוכש לקחת הלוואה למימון רכישת הדירה מהבנק המלווה.

9.2. יבחר הרוכש לקבל הלוואה כאמור, תינתן לו ההלוואה בסכום ובתנאים כפי שיקבעו ע"י בנק המשכנתאות, ביום בצוע ההלוואה. הרוכש מתחייב למלא אחר כל התנאים והדרישות של הבנק הנ"ל באשר לקבלת ההלוואה והבטחות שידרוש, ובכלל זה לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי בנק המשכנתאות ומיד לפי דרישתו. החברה לא תהיה אחראית בכל דרך להתקשרות שתעשה בין הרוכש לבנק המשכנתאות ולתנאיה. מובהר כי החברה תחתום לבקשת הרוכש על כל מסמך מקובל שידרוש בנק המשכנתאות ובלבד שההלוואה תתבצע רק לאחר שהרוכש יפרע לחברה מהון עצמי על חשבון תמורת הדירה, סך של לפחות 100,000 ₪ בהתאם להוראות בנק ישראל וכן ובלבד שהרוכש יחתום על כל המסמכים שידרשו ע"י הבנק למשכנתאות. החברה תהיה זכאית בכל מקרה להכניס שינויים במסמכי בנק המשכנתאות שיופנו אליה להבטחת זכויותיה.

9.3. התשלומים, העמלות, האגרות וההוצאות האחרות, שתהיינה כרוכות בקבלת ההלוואה ורישום המשכנתא, (או כל בטוחה אחרת), יחולו וישולמו במלואם על ידי הרוכש.

על אף האמור, מוסכם כי החברה תישא פעם אחת בלבד בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא ואם ידרש רישום של הערת אזהרה נוספת לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא, או לטובת מלווה אחר, אזי ישא הרוכש בתשלום האגרה בגין רישום ההערה הנוספת. להסרת ספק מובהר ומוסכם כי אם הרוכש יבקש לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא שתחתם ע"י החברה לאחר קבלת החזקה בדירה, אזי הרוכש ישא בתשלום האגרה בגין רישום ההערה.

9.4. מודגש כי חובתו של הרוכש לשלם לחברה את התמורה ויתר התשלומים הכלולים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי תלויה במתן ההלוואה ע"י בנק המשכנתאות, לפיכך מוטל על הרוכש לבדוק היטב את יכולתו לממן את התקשרותו עפ"י חוזה זה לפני חתימת החוזה, וכן עליו להבטיח מראש את התקשרותו עם בנק המשכנתאות שיבחר.

9.5. היה ובנק המשכנתאות יאשר לרוכש את ההלוואה, יהיה על הרוכש ליתן לו מיד הוראות בלתי חוזרות, להעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הפרויקט על חשבון התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה ובהתאם לנספח התמורה, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום, ומתן ההוראות כאמור יהיו תנאי מוקדם לחתימת החברה על כל התחייבות ומסמך מקובל אחר שתבקש לחתום לטובת בנק המשכנתאות. תתבקש החברה לחתום לטובת הרוכש על התחייבות לרישום משכנתא, או מסמך אחר, לצורך קבלת הלוואתו, נותן הרוכש את הסכמתו ואישורו לחתימת המסמך שידרש בנוסח שיוכן ע"י בנק המשכנתאות והוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ולקיים התחייבויותיו על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה בענין זה. נבצר יהיה מהחברה לקיים התחייבות שתתן לבנק המשכנתאות מטעמים התלויים ברוכש תהיה החברה רשאית לתבוע מן הרוכש כל תשלום שתשא בו, או שתחויב לשאת בו, וכן בגין כל נזק והוצאה נוספת שיגרמו לה עקב כך.

9.6. היה והחברה תחליט כדן לבטל חוזה זה עקב הפרתו ע"י הרוכש, או שיבוטל עקב סיכולו, לאחר שתינתן לרוכש ההלוואה מטעם בנק המשכנתאות, אזי מוסכם כי החברה תהיה זכאית, בכדי לקבל את אישור בנק המשכנתאות לשחרור החברה, המגרש, הדירה והזכויות בה, וצד ג', מכל התחייבות, הערה, שעבוד ובטוחה שתינתן לבנק המשכנתאות, (או שתירשם לטובתו בקשר להלוואה), להחזיר ולשלם לבנק המשכנתאות בשם הרוכש ועבורו, לאחר שתנתן לרוכש התראה בכתב של 10 ימים מראש, (לאחר חלוף התראה הביטול שבסעיף 22), את כל יתרת ההלוואה שקבל, או שגרר לפי חשבונות הסילוק של הבנק הנ"ל, וזאת, ככל האפשר, מתוך כספי ההשבה שתחוב החברה לרוכש עקב הביטול, (בניכוי כספי הפיצוי המוסכם שיגיעו לחברה מהרוכש במקרה של ביטול עקב הפרת החוזה), או אף מתוך כספי החברה.

היה וההלוואה תוחזר מתוך כספי החברה, או גם מכספה, יהיה הרוכש חייב להחזיר לחברה, מיד עם דרישה, את הכספים שתשלם עבורו לצורך החזרת ההלוואה, בצרוף ריבית כאמור בסעיף 21 דלהלן, שתחושב בין מועד התשלום לבנק למשכנתאות, לבין מועד ההשבה בפועל. תפדה החברה את הלוואת הרוכש, היא תהיה זכאית עקב כך לממש כל זכות המוקנית לפודה משכון עפ"י חוק המשכון תשכ"ז-1967.

היה והחברה תבטל את החוזה כדין, יהיה הרוכש חייב לעשות, מיד לאחר הבטול, כל שידרש כדי לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתירשם לטובתו, (אם בכלל), לגבי המגרש או הדירה, ולהחזיר לחברה, או לבנק ולבטל את הערבות הבנקאית, או כל בטוחה אחרת שיקבל לפי חוק המכר ובהתאם להוראות המכר. הרוכש מסמיך את השלוחים הנזכרים ביפוי הכח שבסעיף קטן 4.7 או שבסעיף קטן 5.2.8 ונותן להם הרשאה בלתי חוזרת, לעשות באמצעות אחד מיפויי הכח הנזכרים בהם, גם כל פעולה שתדרש לבטול הערת האזהרה ולמחיקתה, ולבטול הערבות, או כל בטוחה אחרת, בשם הרוכש, וזאת אם השלוחים ישתכנעו כי התקיימו התנאים המצדיקים את מחיקת ההערה ובטול הערבות והבטוחה האחרת לפי סעיף קטן זה. ואולם בכל מקרה, יהיה על השלוחים לתת לרוכש, (ככל שיצליחו לאתר), התראה בכתב של 10 ימים מראש (לאחר חלוף התראת הביטול שבסעיף 22) לפני שיפעלו לצורך זה באמצעות כל יפוי כח. כמו כן ובנוסף לאמור, מוסכם כי אם יבוטל החוזה ע"י החברה, זכאים השלוחים הנזכרים בסעיפים קטנים 4.7 או 5.2.8 דלעיל להשתמש באחד מיפויי הכח שיופקד כאמור באותם סעיפים, ולהודיע באמצעותו בשם הרוכש על ביטול החוזה, גם לכל רשות מס, לרבות רשות מיסוי מקרקעין, ולחתום לשם כך על כל מסמך שידרש ע"י רשויות המס, לרבות תצהירי ביטול לרשויות המס וכן מסמכים שידרשו ע"י הבנק, והכל בכפוף לכך שתשלח לרוכש מטעם השלוחים, (ככל שיצליחו לאתר), הודעה בכתב של 10 ימים מראש (לאחר חלוף התראת הביטול שבסעיף 22) בדבר כוונתם לפעול באמצעות יפוי הכח כאמור ולפני שישתמשו בו למטרה הנ"ל ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

למען הסר ספק מובהר כי השבת כספי הרוכש, ככל שיגיעו לו, עקב הביטול תתאפשר אך ורק לאחר חתימת הרוכש על מסמך ביטול וכל המסמכים שידרשו לצורך ביטול החוזה והשבת הערבויות, ולאחר שהרוכש יחזיר לחברה את כל שתהיה זכאית לקבל ממנו עקב הביטול לרבות את החזקה בדירה ככל שנמסרה לרוכש. החברה תשיב לרוכש עקב הביטול את הכספים שיגיעו לו ו/או לבנק המשכנתאות של הרוכש כמפורט לעיל תוך 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ומסירת החזקה בה לחברה וקבלת אישור מסוי מקרקעין לביטול, המאוחר מבין השניים, או אם טרם נמסרה החזקה בה לרוכש במועד הביטול, תוך 45 ימים ממועד הודעת הביטול בכפוף לכך שהתקבל אישור מסוי מקרקעין לביטול ובלבד שהרוכש יקיים תוך המועד הנ"ל גם את כל חובותיו והתחייבויותיו הנובעות מהביטול כמפורט בסעיף קטן זה לעיל בחוזה. חובת ההשבה של כספי הרוכש תהיה בערכם הריאלי כפי שיפורט בסעיף 22 דלעיל.

9.7 התנאים הכלולים בס"ק 9.1-9.6, יחולו בשנויים המחוייבים, גם במקרה שהרוכש יקבל הלוואה ממוסד פיננסי חוץ בנקאי (לעיל ולהלן-"מלווה אחר"). התנאים הכלולים בס"ק 9.1 עד 9.6 כאמור, יחולו, בשנויים המחוייבים, גם במקרה שהרוכש "יגרור" הלוואה מנכס אחר אל הדירה, או שיקבל יותר מהלוואה אחת לשם מימון תמורת רכישת הדירה.

9.8 הרוכש יוכל "לגרור" הלוואה אל הדירה רק לאחר ובתנאי שסכום "הגרירה" ישולם לחשבון הפרויקט.

פרק ז': הוצאות משותפות, ניהול ואחזקה

10.1 הרוכש מתחייב לשלם לחברה עם דרישה מהרשויות המוסמכות, חלק יחסי מן ההוצאות שתידרשנה לאחר קבלת תעודת גמר, (ואם בכלל), עבור עבודות

תשתית ופיתוח נוספות שתעשינה ע"י הרשויות המוסמכות, או הפועלים מטעמן, לאחר חתימת החוזה בסביבת המגרש, כמו: תאורה ציבורית, כבישים, מדרכות, עבודות תיעול וביוב, ככל שאינן מוטלות על החברה לפי החוזה והמפרט או מכח התחייבויות החברה כלפי הרשות עפ"י תנאי המכרז. החברה תבצע על חשבונה את עבודות הפתוח הצמוד במגרש לפי תנאי היתר הבניה שינתן לה עפ"י תוכניות הבניה והפתוח שאושרו, או שתאושרנה לבקשתה, ע"י רשויות התכנון, וכן תפרע את הוצאות חיבור קווי המים, הביוב, והחשמל לבנין. חלקו היחסי של הרוכש יקבע בשינויים המתחייבים כאמור בסעיף קטן 11.2.2. דלהלן, וזאת בין אם לפני רישום הבית המשותף ובין אם לאחר רישומו.

10.2 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבנין והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לרוכש אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הרוכש ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל - לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק גם התשלום בגין הבדיקות – "טסטים" יחולו על החברה. הרוכש מתחייב להעביר את מוני המים והחשמל על שמו, לפני מועד מסירת הדירה, ויפרע ממועד המסירה ואילך, את התשלומים השוטפים שידרשו בגין צריכת המים, החשמל והגז בדירה, ולפי חלקו היחסי את ההוצאות האמורות שיחולו על הרכוש המשותף. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הנ"ל יקבע כמפורט בסעיף 11 דלהלן.

תפרע החברה תשלום מהתשלומים הנקובים בסעיף קטן זה עבור הרוכש, ו/או תפקיד עבורו פיקדון מהפיקדונות הנ"ל, יהיה הרוכש חייב להחזיר לה כל סכום שתפרע, או שתפקיד עם דרישה, ובצרוף ריבית כאמור בסעיף 21 דלהלן. הרוכש מסמיק את החברה לפעול בשמו ובמקומו כדי לבחור את חברת הגז שתספק את הגז לרוכשי הדירות ובלבד שתנאי ההתקשרות עמה יהיו סבירים ומקובלים.

10.3 הרוכש מתחייב, להשתתף ולפרוע החל ממועד המסירה ואילך, חלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף שיכלל בבנין או באגף בו כלולה דירתו, או שיוועד להכלל בבית המשותף כולו, (וזאת בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף). כמו כן הוא מתחייב לשאת בהוצאות שתידרשנה לצורך מתן השירותים המשותפים המחויבים עפ"י הדין והנהוג ולרבות, (ומבלי לפגוע בכלליות האמור), ההוצאות שתידרשנה לשמירה, ניהול, הפעלה, שימוש, תיקון (שאינו קשור להתחייבות החברה לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973), אחזקה, חידוש, בדק (שאינו קשור להתחייבות החברה לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973), שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף. ככל שנציגויות הבית המשותף, כהגדרתן בחוזה זה להלן, תבחרנה לערוך ביטוחים בנוגע לרכוש המשותף אזי הרוכש ישתתף בהוצאות הקשורות לכך בהתאם לחלקו היחסי. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יחול ההסדר הנ"ל גם על שירותים ופעולות אחרות שהחברה או נציגויות הבית המשותף הנזכרות להלן תבחרנה לנהלם, לבצעם, לתיתם, או לטפל בהם לפי הענין, או שירותים ופעולות שהחברה, ו/או שנציגויות הבית המשותף תידרשנה ע"י רוכשי הדירות, או הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת. (כל האמור בסעיף זה יקרא להלן –"השירותים").

11.1 11. הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות שתידרשנה מפעם לפעם לשם מתן וקיום השירותים הנזכרים בסעיף קטן 10.3 דלעיל, לפי דרישת נציגויות הבית המשותף (הזמניות או הקבועות) לאחר שתתחלנה לתפקד. המונח "נציגויות הבית המשותף" לצורך חוזה זה, משמעותו – הן הנציגות הנפרדת של כל בנין שבמגרש (לרבות הבנין), והן נציגות העל המשותפת לכל הבית המשותף לפי הענין, (להלן – "נציגות העל"), ככל שהחברה תחליט שראוי שיהיה לבית המשותף גם נציגות על, (או רק נציגות על). הנציגות של כל בנין תבחר על ידי רוכשי הדירות שבאותו בנין. נציגות העל לבית המשותף תבחר על ידי הנציגויות הנפרדות או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע החברה, ושתיכלל בעתיד בתקנון שירשם. היה והבנין ירשם כבית משותף עצמאי ולא כחלק מבית משותף מורכב, אזי "נציגות הבית המשותף" תהיה הנציגות שתבחר מפעם לפעם לנהלו ע"י רוכשי הדירות שבבנין וכמפורט לעיל. לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בבחירת הנציגות ובאסיפות הדיירים. החברה תהיה רשאית למנות נציגות זמנית במועד המסירה, או במועד רישום הבית המשותף, ככל שלא תהיה נציגות נבחרת באותו המועד.

11.2 11.2.1 ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הרוכש המשותף שיוצמד לדירות בבנין/באגף שבו נכללת הדירה ולקבלת יתר השירותים כמפורט בסעיף קטן 10.3 דלעיל, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו בנין/אגף בלבד לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו בנין/אגף, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שבאותו בנין/אגף. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.

11.2.2 ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, של הבית המשותף והרוכש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד הבניינים/האגפים אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השירותים הנקובים לעיל, יחולו על כל רוכשי הדירות בבית המשותף, לרבות הרוכש. שיעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שתכללנה בבית המשותף, אם החברה לא תאמץ מבחן ראוי אחר לפי שיקול דעתה הסביר. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישירותו יותר מבנין/מאגף אחד, (גם אם הם בתחום בנין/אגף אחר), ישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבבניינים/שבאגפים הנ"ל כמפורט לעיל ובשינויים המתחייבים. עם רישום הבית המשותף יקבע חלקו היחסי של כל רוכש, ככל האפשר, ובהתחשב בהוראות חוזה זה והשנויים הנובעים ממנו, לפי הוראות הסעיפים 58 ו-59 לחוק המקרקעין. רוכשים משותפים של דירה יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בסעיף זה לעיל.

11.2.3 בחישוב שטח הרצפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות, מרפסות שמש וקירות חיצוניים, אלא אם תקבע בתקנון הוראה אחרת. כמו כן החברה תהיה זכאית לקבוע בתקנון שירשם כי חלקים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות כגון חצר, מחסן, חניה, לא יובאו בחשבון בקביעת שטח הרצפות שלהן לצורך האמור לעיל והכל בכפוף להוראות החוק שאינן ניתנות להתנאה.

11.2.4 יובהר כי אם החברה תחליט למנות לקראת איכלוס הבנין חברת ניהול למתן השירותים, אזי במקרה זה שיעור דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. תקופת ההתקשרות הראשונה עם חברת ניהול תהא לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ככל ותמונה חברת ניהול

שבבעלות החברה או חברה קשורה אליה תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.

11.2.5 בכדי להסיר ספק מודגש, כי החברה לא תשא בכל אחריות, למילוי חובותיהן והתחייבויותיהן של נציגויות הבית המשותף, לאחר שתתחלנה לפעול ולמלא את תפקידיהן זאת מבלי לגרוע מחובות החברה כבעלים של דירות בבית המשותף (ככל שיהיו כאלו). עם התחלת הפעילות של כל נציגות, תעבור אליה האחריות המלאה לניהול הבנין/האגף, או הבניינים/האגפים והרכוש המשותף שבתחום סמכותה, החזקתם ואחזקתם, מתן השירותים, הפעלתם וכל הקשור בכך גם העובדה שהחברה תבחר את הנציגויות, לא תטיל עליה אחריות למעשיהן או למחדליהן. עם תחילת פעילותה של כל נציגות, תמסור לה החברה וכפי שפורט לעיל, את החזקה והשליטה ברכוש המשותף שבתחום סמכותה לרבות כל המתקנים והמערכות המשותפות, ומסירת הרכוש המשותף לכל נציגות תחשב לכל צורך שהוא כמסירת הרכוש המשותף לשליטתם המלאה של הרוכשים, (לרבות הרוכש) והחברה תשתחרר מאחריותה לאחזקתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי, עד למועד שבו יקבעו ו/או יתמנו נציגויות לבית המשותף, החברה תהיה זכאית למסור את הרכוש המשותף לשלושת הרוכשים הראשונים אשר קיבלו חזקה בדירתם ויובהר כי מועד זה ייחשב כמועד מסירת הרכוש המשותף לכל דבר ועניין. החברה תמסור לרוכש הראשון שקיבל את דירתו בבנין, תוכניות והוראות תחזוקה חתומים על ידה כמפורט בנספח א' של המפרט, ותיתן לו הנחיה בכתב למסור אותן לנציגות הבית המשותף (הזמנית או הקבועה).

11.2.6 הרוכש ישתף פעולה עם החברה לשם בחירת ומנוי הנציגויות הרלוונטיות לו ולדירתו בעת אכלוס כל בנין/אגף והבית כולו. כל נציגות תהיה חייבת עם כינונה לגרום לכך שיערך ביטוח ראוי לבנין/לאגף, או לבית כולו, מתקניו ומערכותיו, שבתחום סמכותה, וביטוח ראוי להטבת נזקים שיגרמו לצד ג' בעת שהייתו ברכוש המשותף, או עקב השימוש במתקנים ובמערכות המשותפות. לא ישתף הרוכש פעולה לבחירת כל נציגות, תהיה החברה זכאית, כמפורט לעיל, לפעול בשמו ובמקומו למנוי כל נציגות והרוכש נותן לה הרשאה בלתי חוזרת לעשות כן.

11.3 החברה, ו/או הפועלים מטעמה, ו/או ספקי שירותים שונים, ו/או נציגויות הבית המשותף כמפורט לעיל, יהיו רשאים בכל עת ומבלי שיצטרכו לקבל את הסכמת הרוכש (לאחר מסירת הדירה, לגבי הפעולות שיבוצעו בדירה בכפוף לתיאום מראש ובשעות סבירות), לבנות, להתקין, לתחזק להציב ולהעביר במגרש, או דרך המגרש, הבניינים, הדירה וכל הכלול, הקשור, המוצמד והמחובר אליהם, בעצמם או באמצעות כל רשות, מוסד, אדם או תאגיד אחר, מערכות וצנורות למים חמים או קרים, צנורות הסקה, חשמל, תיעול, מיזוג אוויר, צנורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלי טלוויזיה, מערכות מים, חשמל, אינסטלציה, סניטציה, ביוב וכל ציוד, מכשיר, מתקן ומערכת אחרת, המיועדת לשרת את דיירי הבניינים, או נכסים שכנים, או חלקם, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל כבלי חשמל, או כבלים אחרים, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים ישירות את הבנין והדירה ובין אם הם מיועדים לשרת בנינים ונכסים אחרים. לאחר מועד המסירה, בכל המקרים האלה הרוכש ו/או הנציגות או מי מטעמה, לפי העניין, יאפשרו לכל הנזכרים לעיל, לנציגיהם ולפועליהם, להכנס למגרש, לבנין, לדירה ולרכוש המשותף, לפי הצורך, ולהוציא לפועל את הפעולות שתידרשנה, לרבות לצורך עבודות האחזקה, או התיקון של כל הנ"ל. החברה תהיה רשאית להבטיח את האמור בסעיף זה, בתקנון הבית המשותף, או בכל דרך רישום שתבחר. עבודות שיבוצעו בדירה ובכל שיוצמד אליה, (אם

בכלל), יבוצעו בתאום עם הרוכש, או עם המחזיקים בה, ועל מבצע העבודות יהיה להחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

12.1.12. החברה תהיה זכאית לקבוע, ככל שמדובר כמצופה בבית משותף מורכב, כי הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, או המיועד להכלל בו (לרבות הרכוש הנ"ל שבתחומי הבנין), יהיה צמוד לדירות שבאותו בנין/אגף, או גם לדירות שבאותו בנין/אגף, לרבות חלקים מן המגרש. החברה תהיה זכאית לקבוע את מספר המבנים/האגפים שיכללו בבית המשותף בכפוף להוראות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ובלבד שזכויות הרוכש בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה. החברה תהיה זכאית לקבוע כי יתקיימו אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, או שייועד להכלל בו, וכן נציגות על לכל הבית המשותף וזאת בכפוף להוראות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים. ירשם הבית המשותף כמצופה כבית משותף מורכב כאמור, תפעל החברה לכך שכל בנין/אגף שיכלל בו יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט לעיל. החברה תהיה זכאית לעגן ולכלול את כל האמור בסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.

12.2. בהמשך לאמור, ולמען הסר ספק מודגש, כי אם בעת רישום הבית המשותף יתברר לחברה שניתן וראוי לרשום כל אחד מהבנינים שיוקמו על המגרש, (לרבות הבנין), כבית משותף עצמאי רגיל ולא כחלק מבית משותף מורכב, (כמשמעותו בחוק המקרקעין), אזי נשמרת לחברה הזכות, לרשום כל בנין כבית משותף עצמאי, בו תהיה נציגות לכל אגף או נציגות אחת בלבד, ויחולו גם על ניהולו, בשנויים המתחייבים, התנאים המפורטים בחוזה זה לעיל..

12.3. באשר לדירות בבניינים לרבות בבנין שהחברה לא תמכור מוסכם כי כל עוד הן לא נמכרו תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן השרותים כלומר, הוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף, פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושמוש בפועל, אותן הוכיחה החברה כי לא צרכה.

12.4. בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי האמור בסעיפים 10 ו- 11 דלעיל יחול בשנויים המתחייבים הן עד לרישום הבית המשותף והן לאחר רישומו. עם רישום הבית המשותף תוכל החברה לכלול את ההוצאות הרלוונטיות שבסעיפים הנ"ל או חלקם בתקנון הבית המשותף שתרשום.

פרק ח': שמירת זכויות

13.1.13. הובהר לרוכש כי נשמרת לחברה הזכות להגיש לרשויות התכנון בקשות לשינוי התכנית המפורטת החלה על המגרש בדרך של הקלה בלבד לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וככל שהבקשות תאושרנה תוכל החברה לבנות ולנצל את הזכויות שיוקנו לה מכח ההקלה ולבצע את השינויים שינבעו כתוצאה מכך בתוכניות המגרש, בבניינים ובכל חלק מהפרויקט ובלבד שלא יקטן שטח הדירה, דהיינו בשטח העולה על הסטיות הקבילות, ו/או בכיוונה ו/או קומתה.

13.2. בנוסף וככל שהתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה על ידי גורם אחר (שלא ע"י החברה או מי מטעמה), והשינוי יגרום לתוספת זכויות בניה או אחרות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התכנית הנוכחית (לרבות תוספת ו/או הקלות מכח תכנית חדשה), נשמרת לחברה הזכות, לממש את הזכויות הנוספות ככל שתקבל את אישור רשויות התכנון והרשות לכך, ולבצע את השינויים הנובעים מכך במגרש, בבנינים ובפרויקט כולו (לרבות תוספת יחידות מגורים). האמור בסעיף קטן זה יחול גם אם תוספת זכויות הבניה תתאפשר מכח הליך תכנוני אחר שינקט ע"י גורם אחר.

13.3 הובהר לרוכש שהחברה תהיה זכאית לממש בפרויקט את מלוא זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שיוקנו לה מכח התכנית הקיימת וכל תכנית אחרת והליך תכנוני אחר, שיאשרו את תוספות הזכויות המפורטות לעיל.

13.4 כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) הקיימות ואלו שיתווספו ויוקנו למגרש לבנינים/לאגפים ולפרויקט לאחר חתימת החוזה מכח כל תכנית ו/או הליך תכנוני אחר, שיאשרו והכל עד שהחברה תשלים את מכירת כל דירותיה בבנין, שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן וליחדן לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט או לניידן למגרשים ולנכסים אחרים, ובלבד שתפעל עפ"י הוראות כל דין, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה בבנין בו מצויה דירת הרוכש.

בכדי למנוע ספק מובהר כי בחוזה זה המונח "זכויות בניה" כולל גם "אחוזי בניה" וכל זכות הנובעת מכך.
הזכות לחברה לכלול בתקנון הבית המשותף שירשם התנאות הכוללות ומיישמות את האמור בסעיף קטן זה.

13.5 הודע לרוכש כי בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות החברה תוכל לבצע פיצול של המגרש ככל שתבקש וככל שיהיה ניתן, לרשום כל בנין שיוקם עליו כבית משותף עצמאי, כמו כן תוכל החברה להפריש חלקים מהמגרש לשם התקנת מערכות שונות, או לחצרות דירות הגן שבכל בנין, או לצרכי מעבר, כבישים ומדרכות, או לצרכי ציבור, או להתקנת מערכות, או לאיחסון צוברים או למטרה אחרת, גם אם הדבר יעשה כדי לשרת מגרשים סמוכים ונכסים אחרים וכל שיבנה עליהם, או כדי לשרת בעלי זכויות בנכסים סמוכים, או את הציבור בכללותו. הודע לרוכש כי בכל מקרה שטח המגרש וגבולותיו, אינם סופיים, וניתן יהיה לשנותם בעקבות תוכניות נוספות וחדשות שתחולנה עליו ואף יהיה צורך לרשום את השינויים במגרש שינבעו מכך בלשכה והכל בכפוף להוראות המכרז ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין, ו/או בכיוונה, ו/או קומתה. כמו כן הובהר לרוכש כי יתכנו הפקעות שתעשינה במגרש ע"י הרשויות המוסמכות, או זיקות הנאה שתרשמנה לפי הוראותיהן, או הנחיותיהן, או עפ"י דרישות חברת החשמל או ספקי שירותים חיוניים נוספים. עוד הובהר לו, שלפי דרישת הרשויות, או מפאת הליכי התכנון והרישוי לגבי המגרש, יכול שיוקנו זכויות מעבר במגרש למגרשים סמוכים, הן לרכב והן לאנשים ולצורך זה ירשמו זיקות הנאה להבטחת זכויות המעבר. תידרש החברה או שתבקש מיוזמתה ותקבל אישור לפיצול המגרש לחלקות מישנה, לצורך רישום הבניינים כבתים משותפים עצמאיים, תהיה החברה זכאית לפצל גם את מקומות החניה שבמגרש, ליעד חלקים מהם לבניינים שירשמו כאמור, או להבטיח בכל דרך רישום שתקבע זכויות שימוש וחזקה במקומות חניה שימצאו בחלקת מישנה אחת לטובת רוכשי דירות שבחלקת המישנה השניה. כמו כן תהיה החברה זכאית ליעד, (ולרשום בכל דרך שתקבע), דרכי גישה ומעברים להולכי רגל ולכלי רכב בתוך חלקת מישנה מסוימת לטובת בעלי זכויות בחלקת מישנה סמוכה או לטובת הצבור והכל בכפוף להיתר הבניה ו/או התב"ע ו/או לפי דרישת רשות מוסמכת. כל האמור בסעיף זה לעיל מותנה בכך שתתאפשר לרוכש גישה נוחה וסבירה אל הדירה והצמדותיה כאמור, ושלא יחול שינוי במיקום ו/או בכיוון ו/או בקומת הדירה בבנין ולא תהיה פגיעה בהצמדותיה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

13.6 הודע לרוכש כי לשם מימוש זכויותיה החברה תהיה רשאית בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות להכניס שנויים בתכנית המגרש, הבנין, הבנינים והדירות האחרות, ובתנאי שמבנה הדירה ומיקומה בבנין והצמדותיה לא ישתנו ולא יקטן שטח הדירה בשטח העולה על הסטיות הקבילות. כמו כן מוסכם כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה ובהסכמת רשויות התכנון בלבד, לשנות את מספר הקומות והדירות שבבנין/שבבנינים וכן

לערוך שינויים במקומות החניה, בקומות שבבנין/שבבנינים ובתכנון, וזאת אם תקבל היתר כדין לכך, ואת הסכמת הרשות, (ככל שתדרש) ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה בבנין ו/או מיקומה ו/או בכיוונה. החברה גם תהיה זכאית לפצל דירות ליחידות רישום נפרדות ובכך להגדיל את מספר הדירות שבבנין/שבבנינים ובלבד שהוראות התב"ע ו/או היתר הבניה יאפשרו זאת ובכפוף להוראות הדין.

13.7 הובהר לרוכש כי נשמרת לחברה הזכות שלא לבנות את כל הבניינים שבמגרש בו זמנית ובכפוף להתחייבויותיה לגבי דירת הרוכש ומסירתה במועד הקבוע בחוזה זה והיא זכאית לקבוע את לוח הזמנים לבנייתו של כל בנין (בכפוף להוראות המכרז). הודע לרוכש כי במקרה של הקדמת מועד מסירה כאמור בסעיף 3.12 לעיל, יתכן ובמגרש יוקמו בנין או בנינים לאחר השלמת הבנין בו מצויה דירת הרוכש, וכי הבניה תגרום להפרעות ולמטרדים. ואולם, מוסכם כי החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שההפרעות והמטרדים לא יחרגו מהמקובל בבצוע עבודות בניה ובכפוף להוראות הדין.

13.8 הובהר לרוכש כי יוקם במגרש חדר טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל. החברה זכאית למכור לחברת החשמל את הזכויות בחדר הטרנספורמציה, או ליתן לחברת החשמל זכות שימוש שאינה ניתנת לביטול וכל עוד החדר נדרש לחברת החשמל לצורך אספקת חשמל, או ליתן לחברת החשמל זכות אחרת כפי שיוסכם בין החברה לחברת החשמל. ככל ותינתן לחברת החשמל זכות שימוש אזי החברה תהיה זכאית להבטיח את זכות השימוש בחדר באמצעות רישום הערה לטובת חברת החשמל מכח סעיף 128 לחוק המקרקעין, או בכל דרך ראויה אחרת והודע לרוכש על כך. מובהר ומוסכם כי ככל ותוקנה לחברת החשמל זכות שימוש אזי לחברה נשמרת הזכות לרשום את חדר הטרנספורמציה בחכירתה/בבעלותה, ככל שלא תהיה מניעה לכך עפ"י חוק. במידה ותוקנה לחברת החשמל זכות שימוש והחברה תחליט כי החדר יהווה חלק מהרכוש המשותף- אזי במקרה בו תבוטל זכות השימוש, ככל וחברת החשמל תדרוש השבת תמורה באופן יחסי בהתאם לחוק/לאמות המידה מכח חוק משק החשמל, התשנ"ו- 1996 שניהגו בעת הביטול, כל בעל דירה ישלם לחברת החשמל חלק יחסי מהסכום שידרש. חלקו היחסי של הרוכש לצורך סעיף זה יקבע בשינויים המתחייבים כאמור בסעיף קטן 11.2.2 לעיל, וזאת בין אם לפני רישום הבית המשותף ובין אם לאחר רישומו. במקרה שיקבע כי ספק שרות אחר יפעיל את חדר הטרנספורמציה במקום חברת החשמל אזי יחול האמור בהתאמה לגבי אותו ספק שרות. הקמת חדר טרנספורמציה או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל (ככל שישנם) תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש עפ"י דין.

14.1 14. הודע לרוכש כי החברה תהיה רשאית למכור, או להקנות, או למסור, או להחכיר, או לעשות עסקה אחרת כלשהי, לגבי יתר הדירות שתכללנה בבנין ובבניינים האחרים וכל שיוצמד אליהן, לכל מי שהיא תקבע, ללא הגבלה, אך זאת בכפוף להתחייבויותיה כלפי הרשות.

14.2 הודע לרוכש כי החברה מוכרת לרוכש רק את הדירה וכל שיוצמד אליה במפורש על פי חוזה זה והמפרט, והמכירה כאמור אינה מונעת מהחברה לממש את זכויותיה, לגבי יתר חלקי הבניינים, המגרש והנכסים האחרים שבפרויקט.

פרק ט': רכוש משותף ותקנון

15.1 15. הודע לרוכש ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, עד לרישום הבית המשותף, את חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו שיפורטו בהמשך סעיף זה ובסעיף

9.3.1 של המפרט המצורף לחוזה זה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה. למען הסר ספק, יובהר כי לאחר רישום הבית המשותף החברה תהא רשאית לפנות למפקח על רישום המקרקעין בבקשה ליתן צו לתיקון הרישום של הבית המשותף ו/או לתיקון תשריט הבית המשותף ו/או לתיקון בתקנון, מבלי להזקק להסכמת הרוכש (ככל שהסכמתו אינה נדרשת ע"י המפקח על רישום המקרקעין), ובלבד שאין בתיקון כדי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה עפ"י חוזה זה.

תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסויימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות שתקבע, או במקרה שמדובר בחדר טרנספורמציה, או חדר בזק וכד', שיבנו (אם בכלל) במגרש, לרשום אותם כיחידות רישום עצמאיות בחכירת (או בזכות חליפה) על שם הגורם המוסמך הרלוונטי ובהתאם לדרישותיו ו/או לפי דרישת רשויות התכנון ו/או המפקח/ת על רישום המקרקעין, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת המותרת עפ"י החוק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה. יוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסויימת דינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד. כל יתר חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו, חוץ מן החלקים המיועדים להירשם ו/או שירשמו כדירות, או שיוצאו מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והמיועדים לשמש את כל רוכשי הדירות או את מרביתם, אפילו אם הם בתחום דירה מסויימת, יהיו את הרכוש המשותף של הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר הרישום). החברה תגרום לכך שיוצמד לדירת הרוכש לפי סעיף 57 לחוק המקרקעין, ובשנויים המתחייבים לפי העניין ולפי הוראות חוזה זה, חלק יחסי מן הרכוש המשותף.

החברה זכאית ומתעתדת, שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה, או לדירות שתקבע, או לרשום כיחידות רישום עצמאיות וכמוסכם בחוזה זה, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:

- 15.1.1 מקומות החניה שבמגרש.
- 15.1.2 המחסנים שיכללו בקומות הבניינים (לרבות בקומת הקרקע שבכל בנין בפרויקט).
- 15.1.3 גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג).
- 15.1.4 החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרש שיועדו להן).
- 15.1.5 חלקים מסוימים של קירות חיצוניים בדירות הגן.
- 15.1.6 גדרות התוחמות את דירות הגן או חלקן.
- 15.1.7 מסתורי הכביסה שבדירות.
- 15.1.8 חדר הטרנספורמציה שיבנה במגרש, בתאום עם חברת החשמל, שיוקנה לחברת החשמל ו/או שינתנו לחברת החשמל זכויות שימוש וגישה בו ואליו לתקופה בלתי מוגבלת. הודע לרוכש שחדר זה יכול שישמש גם מגרש או מגרשים או נכסים סמוכים, והחברה זכאית להעניק לחברת החשמל ולבעלי המגרשים והנכסים השכנים זכויות מעבר ושהייה בקטעים של המגרש והבניינים לשם תחזוקה ושימוש בחדר הנ"ל ובמערכותיו, וזאת גם ע"י רישום זיקות הנאה או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע.
- 15.1.9 חדר "הבזק" שיבנה, (אם בכלל), בבנינים, או באחד מהם, או במגרש, עפ"י תאום שבין החברה לבזק.

15.1.10 חלקים מוגדרים מן המגרש, שאותם תייעד החברה למטרות צבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות בהתאם להיתר הבניה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות/הגורמים המוסמכים.

15.1.11 כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שתהיינה ניתנות לניצול מפעם לפעם במגרש, בבניינים ובפרויקט המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט בסעיף קטן 13.4 דלעיל ובמפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".

15.1.12 כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרש ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה זה ובכפוף להוראות המכרז, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.

15.1.13 חלקים מגגות הבניינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבניינים להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם.

15.1.14 חלקים מהמגרש ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או משרד הבינוי, או עיריית אשקלון, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו בכפוף להוראות התכנית ו/או היתר הבניה ו/או בכפוף לכל דין. חלקים מהמגרש, מהבניינים והפרויקט שספקי שרותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד לצרכים שהם יקבעו בכפוף להוראות התכנית ו/או היתר הבניה ו/או בכפוף לכל דין.

החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, בכפוף לתנאי המכרז.

15.2 לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אזי אותו חלק או נכס יכלל ברכוש המשותף והרוכש מסכים לכך. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם (15.1) כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסויימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחיו.

15.3 החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובן עפ"י חוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המגרש, ו/או הבית המשותף, ו/או הרכוש המשותף, ו/או הבניינים, או חלקים מהם, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לענין זכויות שמוש ומעבר, השמוש להולכי רגל, ו/או לכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע עפ"י היתר בניה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או לפי דרישת המפקח/ת על רישום המקרקעין (המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים).

15.4 היה והחברה תתחייב כלפי הרוכש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר וכמתואר בחוזה, במפרט ובתוכניות שבנספח א', הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית (בבעלות או בחכירה). החברה תהיה זכאית להעניק זכויות בחלקים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף למי שתקבע בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה.

15.5 הודע לרוכש כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שתתנה הרשות, (אם בכלל).

16.1 הודע לרוכש, כי החברה תהיה זכאית, לגרום בעת רישום הבית המשותף בלשכה, לרישומו של תקנון מוסכם שיחול על הבית המשותף לפי הוראות חוק המקרקעין (לעיל ולהלן - "התקנון").

16.2 התקנון ינוסח ע"י עורכי הדין של החברה ויוכל לכלול, (אך לא יהיה חייב לכלול), בין היתר את ההוראות הבאות, (ככל שתקנון יכול להסדיר):

16.2.1 הוראות הקובעות אילו חלקים מסוימים מהמגרש, מהבניינים ומהפרויקט יוצאו מגדר הרכוש המשותף ולא יזוהו דירה או דירות הם יוצמדו, או אם ירשמו כדירות עצמאיות וכמוסכם בחוזה זה. הוראות הקובעות יעוד של מקומות חניה מסוימים שבמגרש לשימוש בלעדי של בעלי זכויות בבנין מסוים, ולבצע את הצמדת החניות לדירות בהתאם לחוזה זה.

16.2.2 הוראות הקובעות את האפשרות להשתמש בחלקים מן הרכוש המשותף למטרות משותפות שהחברה תקבע.

16.2.3 הוראות הקובעות את שיריון זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) הקיימות וזכויות הבניה הנוספות שיקבעו מפעם לפעם למגרש, לבניינים/ לאגפים ולפרויקט, לטובת החברה או לטובת הבאים מטעמה, ככל שהחברה זכאית לאותן זכויות לפי תנאי חוזה זה, וכן כי ניצול הזכויות והבניה הנוספת תוכל להעשות, מבלי לקבל את הסכמת נציגויות הבית המשותף והרוכשים, (לרבות הרוכש), בנוסף להסכמה הניתנת באמצעות חתימת חוזה זה וזאת בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה. הוראה הקובעת כי זכויות הבניה העתידיות שתתווספה מכוח כל תוכנית ו/או הליך תכנוני אחר שיאושרו לאחר מכירת כל הדירות של החברה בבנין כמפורט בסעיף קטן 13.4 יתחלקו בין הרוכשים, ולכל רוכש, או רוכשי דירה, יוקנה חלק יחסי בזכויות אלה עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לדירתו, או לדירתם, בעת הרישום. בנוסף, תהיה החברה זכאית, (אך לא חייבת), לכלול בתקנון בעת הרישום הוראה הקובעת כי הרוכשים יהיו זכאים לבצע שינויים ותוספות בניה בדירותיהם, (ובאותם חלקים ונכסים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו אליהן), ובלבד שיקבלו לשם כך היתרים כדין, (ככל שידרשו), ואת הסכמת הרשות (ככל שתדרש), ובכפוף לכך שהשינויים והתוספות לא יפגעו, ברכוש המשותף ובשימוש בו, בדירה אחרת בשימוש בה ובאפשרות להנות ממנה, לא יסכנו אותה ולא יפגעו בערכה. בכל מקרה, מובהר ומודגש כי הכללת הוראות סעיף קטן זה בתקנון לא תתפרש כמטילה אחריות ומחוייבות כלשהי על החברה שביצוע השינויים והתוספות כאמור לעיל אומנם יתאפשר.

16.2.4 הוראות הקובעות את האפשרות שתינתן לחברה, או למי מטעמה, או לרוכש דירה בעל ענין, לתקן בכל עת את התקנון, התשריט ואת צו רישום הבית המשותף, בעקבות כל בניה נוספת שתעשה כאמור, או כדי לתקן טעויות, או כדי להביא לניהול תקין ויעיל יותר של הבית המשותף, או כדי לממש הסכמות שבחוזה זה והכל לפי קביעת החברה, וכן הוראות הקובעות את דרך בצוע התיקון, ובלבד שהתיקון כאמור לא יפגע בזכויות הקנייניות של הרוכש בדירה והצמדותיה, לא יגרע משטח דירת הרוכש ומהצמדותיה עפ"י חוזה זה בשטח העולה על הסטיות הקבילות.

16.2.5 קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה שתכלל בבית המשותף, קביעת שיעור החלק היחסי שבו ישא כל רוכש דירה בהוצאות הדרושות לאחזקה התקינה ולניהול הרכוש המשותף, וקבלת השרותים דלעיל.

16.2.6 קביעת מספר המבנים והאגפים שיכללו בבית המשותף שירשם וגבולותיהם, אם יקבע כמצופה שראוי לרשום את הבית המשותף כבית מורכב.

16.2.7 אם הבית המשותף שירשם יכלול כמצופה יותר מבנין/אגף אחד, קביעה כי הרכוש המשותף, או חלקו, שבתחומי כל בנין/אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו בנין/אגף. קביעת נציגויות נפרדות לכל בנין/אגף ודרך בחירתן, וקביעת נציגות על לבית המשותף כולו ודרך בחירתה. קביעת סמכויות הנציגויות. קביעה שרכוש משותף ומתקנים משותפים המצויים בתחומי בנין/אגף אחד ישרתו לפי הצורך גם רוכשי דירות ומחזיקיהן בבנין/באגף אחר.

16.2.8 קביעת אותם חלקים מן הרכוש המשותף שבתחום כל בנין/אגף שיהיו צמודים לדירות שבאותו בנין/אגף, ואיזה חלקים ישארו משותפים לבנין/לאגף כולו או לבית המשותף כולו.

16.2.9 קביעת דרך השימוש במעברים המשותפים, ברחבות, בנכסים המשותפים, ובמתקנים ובמערכות המשותפות שבבית המשותף.

16.2.10 הוראות המקנות סמכויות לנציגויות הבית המשותף לקבוע כללים מחייבים לניהול תקין ויעיל של הבנינים, הבית המשותף והרכוש המשותף, ולשמירה והקפדה על איכות החיים ויחסי השיתוף שבבית. הוראה המחייבת את רוכשי הדירות (לרבות הרוכש) להשתתף בכל תשלום והוצאה שנציגויות הבית המשותף, או מי מחבריהן, ידרשו ויחויבו לשלם או שישלמו, למי שיקבע וזאת במהלך ו/או עקב מילוי תפקידן, או עקב מעמדן וסמכויותיהן. דין ההשתתפות כדין ההשתתפות בהוצאות הניהול של הבית המשותף.

16.2.11 הקביעה כי החזקתו וניהולו של כל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, יהיו נפרדים ככל האפשר וכי חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף והשרותים הכלולים בו תחול על רוכשי הדירות שבאותו בנין/אגף.

16.2.12 הקביעה כי חברת החשמל וספקים אחרים (כמו חברת הגז, חברות כבלים, בזק וכד') שירכשו זכויות, או שיוקנו להם זכויות שמוש או שיקבלו זכות שמוש ו/או זכות אחרת, (אם בכלל), בנכסים בפרויקט, או בתחום המגרש, לצורך הקמת חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, ספקיות התקשורת, הגז וכד' יהיו פטורים מלהשתתף בהוצאות הבית המשותף ניהולו ואחזקתו.

16.2.13 הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכלילן בתקנון, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ואחזקתו השוטפת, ובכדי לקיים ולעגן את ההוראות הנוספות שבחוזה זה המתיחסות לתקנון, או שהתקנון יכול או אמור להסדירן דוגמת התנאים שבסעיף 18 דלהלן.

16.2.14 הוראות שספקים וזכיינים, (כמו חברת החשמל, חברת הגז חברות כבלים, בזק וכו') ידרשו לכלול בתקנון במסגרת ההתקשרויות עמם, או לצורך ההתקשרויות עמם, או לתחזוקת המערכות.

16.2.15 הוראות שהמפקח על רישום המקרקעין (המפקח על רישום הבתים המשותפים) ימליץ, או ידרוש, שיכללו בתקנון המוסכם.

16.2.16 הוראות שהרשות, ו/או משרד הבינוי, ו/או עיריית אשקלון, ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ידרשו לכלול בתקנון.

16.3 הזכות לחברה, או לבאים מטעמה, ללא צורך בהסכמה נוספת של הרוכשים (לרבות הרוכש) ונציגות הבית המשותף, (אלא אם המפקח על רישום המקרקעין יחייב את הסכמת מי מבעלי הדירות), לפנות מפעם לפעם למפקח לפי חוק המקרקעין, או לכל אדם מוסמך אחר, בבקשה ליתן צו לתקון הרישום של הבית המשותף לשם הוספת דירות, רשום שנויים שיבוצעו בבניינים, בדירות ובפרויקט, עקב תוספות בניה, שינויי הצמדות, שינוי החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, תיקון טעויות ושגיאות ותיקון ושנוי התשריטים והתקנון.

למען הסר ספק, יובהר כי לאחר רישום הבית המשותף החברה תהא רשאית לבצע תיקון כאמור לעיל, מבלי להיזקק להסכמת הרוכש, ובלבד שאין בתיקון כדי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה עפ"י חוזה זה. החברה תהיה זכאית לכלול סעיף שיאפשר את ביצוע הפעולות דלעיל בתקנון. יובהר מפורשות כי תיקונים אלו לא יפגעו בזכויות הקנייניות של הרוכש בדירה והצמדותיה, לא יגרעו משטח הדירה או מהצמדותיה כמפורט בחוזה זה, ולא יגדילו את חלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף באופן שיגדיל את חיוביו הכספיים ללא קבלת הסכמתו.

16.4 הודע לרוכש כי החל מן המועד שבו יתחילו, הוראות פרק ו' 1 לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות שבבנין, (וככל שהדבר יקרה לפני רישום הבית המשותף) ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שתערוך החברה כמפורט לעיל, (להלן-"תקופת הביניים"), ישמשו ככל האפשר, ההוראות והתנאים המפורטים בתקנון העקרוני המצורף למפרט, תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין, הכלול בסעיף 77'ב' לחוק המקרקעין, והם שייסדירו, בשנויים המתחייבים, ובתנאים הקבועים בו, גם את היחסים שבין רוכשי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בכל הקשור לניהול הבניינים והרכוש המשותף בתקופת הביניים כאמור.

פרק י': העברת זכויות

17.1 17. הודע לרוכש כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להתקשרות שבינה לבין הרשות והסכמתה, להעביר, ו/או להמחות את זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה הכלולות בחוזה זה לאחר או לאחרים (להלן-"הנעבר"), ללא צורך בנטילת הסכמתו של הרוכש, אולם בתנאי שגם לאחר ההעברה כאמור תשאר החברה ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שבחוזה זה, וכן בתנאי שתגרום לכך כי הנעבר יקבל על עצמו את יתרת ההתחייבויות של החברה הנובעות מחוזה זה. כמו כן מוסכם כי החברה תהיה זכאית למשכן ולשעבד את זכויותיה לפי חוזה זה כרצונה.

17.2 17.2.1 רוכש שהינו רוכש זכאי של דירה הכלולה במסלול "דירה במחיר מטרה" כפי שנקבע ע"י משרד הבינוי, לא יהיה רשאי למכור ולהעביר את הדירה וזכויותיו בה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם ובנוסף לא יהיה רשאי להתקשר בתוך חמש/שבע השנים הנ"ל בהסכם להקניית או להעברת הזכויות בדירה לצד שלישי לאחר תום חמש/שבע השנים. על אף האמור לעיל יכול הרוכש להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. הרוכש מקבל על עצמו את ההתחייבות שבסעיף קטן זה.

17.2.2 להבטחת האמור בסעיף הקטן הקודם מתחייב הרוכש לחתום עם חתימת החוזה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות, ו/או משרד

הבינוי, ו/או מי מטעמם, בנוסח המצורף לחוזה זה כנספת ה' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

17.2.3 הרוכש הזכאי מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך שבעת רישום הזכויות בדירה על שמו בלשכה ולפני כן בעת רישום הזכויות בספרי החברה, תרשם מעין הערת אזהרה, או הערת אזהרה, לפי הענין, לטובת מדינת ישראל ו/או משרד הבינוי ו/או הרשות ו/או מי מטעמם, כבטוחה לקיום התחייבויות הרוכש שבסעיף הקטן 17.2.1. הרוכש גם מאשר שידוע לו כי החברה הפקידה יפוי כח ברשות כבטוחה לרישום ההערות. מוסכם כי החברה זכאית להשתמש ביפוי הכח הנזכר בסעיף קטן 4.7 גם לצורך רישום הערות האזהרה הנ"ל.

17.2.4 ככל שהרוכש יפר את התחייבותו שבסעיף קטן 17.2.1 דלעיל הוא מתחייב לשלם לרשות ו/או למשרד הבינוי ו/או למי מטעמם סך של 450,000 ₪ וזאת בנוסף ומבלי לפגוע ביתר זכויותיהם של הרשות ו/או משרד הבינוי הנובעות מההפרה.

17.2.5 חתימת הרוכש הזכאי על חוזה זה יוצרת התחייבות מחייבת ישירה מצידו לטובת הרשות ו/או משרד הבינוי לגבי כל האמור בסעיף 17.2 דלעיל ולרשות ו/או למשרד הבינוי מוקנית הזכות לדרוש את קיום התחייבויות הרוכש וכל סעד ותרופה הנובעת מאי קיום התחייבויותיו.

17.3 היה ומטעם כלשהו ישוחרר ויופטר הרוכש לאחר חתימת החוזה מהתחייבויותיו כלפי הרשות ו/או משרד הבינוי וממגבלות המכירה וההעברה שהוטלו עליו כמפורט בסעיף 17.2 כולו ולאחר שיופטר הוא יבקש למכור ולהעביר לאחר את זכויותיו בדירה, או אם הוא יבקש להעביר את הזכות לאחר חלוף תקופת ההגבלה אך בטרם נרשמו זכויותיו בלשכה, אזי יחולו התנאים שבסעיף הבא (17.4).

17.4 לאחר תקופת ההגבלה וככל שטרם הגיע מועד המסירה לא יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה לאחר (להלן-"הנעבר"), אלא בהסכמת החברה והבנק מראש ולאחר שהרוכש והנעבר יקיימו את כל התנאים המפורטים בהמשך סעיף קטן זה. החברה לא תתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות של הרוכש טרם מועד המסירה, אלא מטעמים סבירים. לאחר מועד המסירה יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה לנעבר, בתנאי שהרוכש קיבל את הסכמת החברה והבנק להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות וההתחייבויות של הרוכש לאחר מועד המסירה, בכפוף לכך שהרוכש והנעבר יקיימו גם במקרה זה את כל התנאים הבאים, ויתר התנאים שבחוזה זה המתחייבים להעברת הזכויות :

17.4.1 הרוכש יהיה חייב לקיים את כל התחייבויותיו הכלולות בחוזה זה אשר מועד מימושו וביצוען יחול עד למועד ההעברה כאמור.

17.4.2 הרוכש יהיה חייב להחזיר לבנק או לחברה את הערבות שיקבל לפי תנאי חוזה זה אלא אם הבנק יסכים לבקשת הרוכש או הנעבר להסדר אחר שיחול לגביה, בתנאים שיקבע וכן לבטל כל בטוחה אחרת או נוספת שתנתן לו לפי חוק המכר ו/או מכח כל הסכם שבין הצדדים, לרבות הערת האזהרה ככל שתירשם לטובתו. הרוכש והנעבר ישאו בכל הוצאה הכרוכה במימוש הוראות סעיף קטן זה. מובהר ומוסכם כי כל חבות המוטלת על החברה על פי דין כלפי הרוכש המקורי של הדירה, לא תוטל עליה כלפי הנעבר אלא אם הדין קובע במפורש אחרת ולפי תנאיו.

17.4.3 הרוכש יהיה חייב לגרום לשחרור החברה, הבנק, המגרש והדירה מכל הערה, ערבות, בטוחה והתחייבויות שתינתן לרוכש, או לצד שלישי עבור הרוכש, בקשר לדירה ורכישתה, או בקשר לכל הלוואה שיקבל לשם רכישתה, ו/או שיגרור אליה. היה והרוכש יקבל הלוואה לרכישת הדירה, ו/או שיגרור אליה הלוואה, יהיה עליו להמציא במועד ההעברה אישור מהבנק המלווה, (או ממלווה אחר), כי ההלוואה נפדתה או "שנגררה" לנכס אחר, או שהרוכש הגיע להסדר אחר המשחרר את החברה, המגרש, הדירה ואת הבנק מכל בטוחה, התחייבות, הערה ושעבוד שתינתן למלווה. על הרוכש יהיה להסיר ולבטל כל עיקול ו/או הליך הוצאה לפועל או הליך שיפוטי שינקט, (ככל שינקט), כנגד הדירה וזכויותיו בה.

17.4.4 הרוכש והנעבר יהיו חייבים, לפרוע את כל האגרות ותשלומי החובה הכרוכים בביצוע ההעברה, כמו: תשלום מס שבח, מס רכישה, ותשלומי החובה לעיריית אשקלון ולהמציא לחברה אישורים על כך.

17.4.5 הרוכש והנעבר יהיו חייבים, לחתום על כתבי העברת זכויות בנוסח שיונהג ע"י החברה ולפיהם יטול על עצמו הנעבר לקיים את יתרת התחייבויות הרוכש שבחוזה זה, החל ממועד ההעברה. וכן יהיה הנעבר חייב לחתום על המסמכים שהרוכש חייב לחתום עליהם בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות יפוי הכח לביצוע פעולות הרישום, והפעולות האחרות כאמור בסעיף קטן 4.7 וביתר הוראות חוזה זה. בנוסף, הרוכש ו/או הנעבר יהיו חייבים להמציא לחברה חוזה מכר שנחתם ביניהם מקורי חתום. חוזה זה יצורף כנספח לחוזה המכר ויחתם בכל עמוד ע"י הנעבר.

17.4.6 הנעבר או הרוכש ישלמו לעורכי הדין של החברה, או לחברה עבורם, את דמי הטפול לצורך רישום העברת הזכויות בספריה בשיעור הקבוע בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או בהתאם לכל הוראת דין שתבוא במקומו.

17.4.7 הרוכש והנעבר יקבלו את הסכמת הרשות ומשרד הבינוי להעברת הזכויות, ככל שתדרש, יחתמו על מסמכי העברת זכויות החכירה, ימציאו לרשות כל מסמך שתדרש, ויקיימו את התנאים הנוספים שתקבע לצורך זה.

17.4.8 תנאי ההעברה שבסעיף זה לעיל יחולו עד לרישום הדירה בחכירת הרוכש, וכן יחולו כל עוד שהרוכש יחוב כספים כלשהם לחברה לפי תנאי חוזה זה. תנאי ההעברה שבסעיף זה יחולו גם על ההעברות במתנה וללא תמורה וההעברות מכח הדין, בשינויים המתחייבים.

17.4.9 על הרוכש לידע את הנעבר שעד שלא יושלם הליך רישום הזכויות בדירה על שמו בספרי החברה, לא תוכל החברה, ואין בכוונתה, ליתן התחייבות או כתב הסכמה לרישום משכנתא לטובת מלווה של הנעבר. וכמו כן על הרוכש לידע את הנעבר בדבר החזרת ובטול הבטוחה או הבטוחות שיקבל לפי הוראות חוק המכר כמפורט בסעיפים 5.1.2, 5.2.4 ובסעיף 17.4.2 דלעיל, ועל הנעבר יהיה לכלכל את צעדיו ולקבל את החלטותיו בהתאם.

17.4.10 יבקש הרוכש למכור ולהעביר את זכויותיו בדירה לאחר רישום הבית המשותף ובטרם שנרשמו הזכויות בדירה על שמו בלשכה, תהיה החברה זכאית שלא לבצע רישום של העברת הזכויות בדירה על שם הנעבר

בספריה, ויהיה עליה אך ורק לטפל בהשלמת הליך הרישום של הדירה בלשכה ע"ש הרוכש.

פרק יא': הוראות שונות, סעדים ותרופות:

18. הרוכש מתחייב :-

18.1 להשתמש בדירה, בבנין, וברכוש המשותף, יחד עם כל רוכשי הדירות בצורה שלא תגרום הפרעה, מטרד או נזק בלתי סבירים לבעלי הזכויות בדירות האחרות, או למחזיקים בהן, או לרכוש המשותף, או לנכסים סמוכים, או בדרך שתפגע בהנאתם הסבירה מדירותיהם וביכולתם להנות מן הרכוש המשותף ולהשתמש בו.

18.2 בנוסף, ומבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה ומהוראות החוק, לא לעשות כל שינויים ותוספות בבנין וברכוש המשותף, או בכל חלק מהם, מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הרשויות המוסמכות והאסיפה הכללית של בעלי הדירות, כנדרש בחוק מראש ובכתב.

לא לעשות בדירתו ובכל שיוצמד אליה, (אם בכלל), שנויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או פוגעים בשימוש בו או מסכנים או עלולים לסכן את קיומו או משנים או עלולים לשנות את ערכו, אלא אם כן קיבל את הסכמת הרשויות המוסמכות והאסיפה הכללית של בעלי הדירות מראש ובכתב. לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בגמר הבניה.

לא לעשות בדירתו שינויים כלשהם הפוגעים או העלולים לפגוע בשלד הבנין וביסוסו.

לא לבצע, ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הבנין, בכל פתחי הדירה ולרבות במרפסות הדירה ובקירות החיצוניים של הדירה, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין. אין באמור כדי להטיל על החברה אחריות מכל סוג שהוא בגין ביצוע השינויים המפורטים לעיל.

מבלי לגרוע מאחריות וממחויבות החברה לרישום הבית המשותף מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים ו/או לכל עיכוב ברישום הבית המשותף כתוצאה מהשינויים החיצוניים.

מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם כי אם הרוכש יבצע שינויים חיצוניים בהתאם להוראות חוזה זה ועל פי כל דין ויקבל היתר בניה כדין לשינויים, וזאת לפני רישום הבית המשותף, אזי ככל שהדבר יידרש, החברה תכלול את השינוי החיצוני בתשריט הבית המשותף. מוסכם כי החברה תהיה זכאית לחייב את הרוכש בגין עדכון השינוי החיצוני בתשריט וכן בכל הוצאה נילוות שתגרם לה עקב מכך. להסרת ספק מובהר כי אם הרוכש יבצע את השינויים הנ"ל לאחר רישום הבית המשותף, אזי הרוכש יבצע בעצמו ועל חשבונו את תיקון צו רישום הבית המשותף.

18.3 לא לחסום את המדרכות/השבילים, הדרכים, והמעברים שבמגרש, ולמנוע מאחרים להשתמש בהם.

לא לחסום את הכניסות לדירות, לא לחסום את החניות ולא להשתמש בחניות שנמכרו לבעלי דירות אחרות.

18.4 לא להתקין בבנין, בדירתו ובמגרש שלטים, ללא קבלת הסכמת החברה, או הסכמת נציגויות הבית המשותף, מראש ובכתב וכן ללא קבלת אישור מהרשויות המוסמכות (ככל ונדרש).

18.5 לנהוג בשימוש שיעשה בדירה וברכוש המשותף, לפי הוראות כל דין. להשתמש בדירה ליעודה עפ"י דין.

- 18.6 לכבד ולקיים את ההוראות שיוציאו מפעם לפעם החברה, ו/או נציגות הבית המשותף לגבי דרך השמוש ברכוש המשותף, והחזקתו השוטפת ולצורך שמירת איכות החיים בבנינים.
- 18.7 שלא לגרום בשמוש שיעשה ברכוש המשותף לנזקים לאותו רכוש ואם יגרום נזקים לתקנם מיד על חשבוננו.
- 18.8 מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי דין, הדברים המנויים בסעיף זה, לא יתפרשו כאילו הינם מטילים על החברה אחריות כלשהי לגרימת נזק, או הפרעה, או הטרדה, ע"י אחד הרוכשים שבפרויקט, או כאילו הם מטילים עליה אחריות, או חובה כלשהי במקרה שאחד הרוכשים מפר את התחייבויותיו.
- 19.1. 19.1 התמורה המשולמת ע"י הרוכש לחברה כוללת, (בכפוף לאמור בהמשך), את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים הארגוניים, הכספיים, המשפטיים והאחרים הנדרשים לצורך הכנה ומסירת הדירות ובין היתר ההוצאות הנדרשות לפיתוח, לבניה ולשיווק ובנוסף:
- 19.2 החברה תישא, בהוצאות ובאגרות הכרוכות ברישום הבית המשותף, וכן תישא בהוצאות והאגרות הכרוכות ברישום הדירה על שם הרוכש ובחכירתו בלשכה. הרוכש ישא באגרה שתהיה כרוכה ברישום משכנתא על הדירה לטובת כל מלווה שהחברה תתחייב לרשום לטובתו משכנתא כאמור לבקשת הרוכש ועפ"י הוראותיו כאמור בסעיף 9.3 לעיל.
- 19.3 הרוכש ישא בהוצאות כל יפוי כח שידרש ע"י בנק המשכנתאות.
- 19.4 הרוכש יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הרוכש ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו. החברה ו/או מי מטעמה תערוך את השומה עבור הרוכש, ותדווח לרשויות המס על העסקה נשוא חוזה זה. מובהר כי על הרוכש מוטלת האחריות המלאה להצהיר בפני החברה, בעת החתימה על חוזה זה, על העובדות המלאות והנכונות אודות היות הדירה הנרכשת דירה יחידה או דירה שאינה יחידה כמשמעות מונחים אלו בחוק מיסוי מקרקעין (לעניין מס רכישה) וכן לגבי מקום מושבו לצרכי מס, זאת בהתאם לפרטים הנדרשים בטפסי הדיווח לרשויות המס. כמו כן על הרוכש לספק לחברה את כל המסמכים הנדרשים לשם הדיווח. בכל מקרה לחברה ו/או למי מטעמה לא תהיה כל אחריות בנוגע לשומה העצמית ולכל הקשור והכרוך בה ולרבות במקרה של הצהרות לא נכונות מצד הרוכש.
- 19.5 החברה מתחייבת לפרוע את תשלום מס השבח, ו/או מס ההכנסה שידרשו ממנה בגין מכירת הדירה, וכן את תשלום היטל ההשבחה שידרש, (ככל שידרש), בגין כל השבחה תכנונית שתיוזם לגבי הפרויקט וניצול זכויות הבניה המוקנות לה מכוח חוזה זה.
- 19.6 הרוכש מתחייב לפרוע, ממועד המסירה ואילך, את כל המיסים, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה האחרים, הממשלתיים, והעירוניים אשר יוטלו על הדירה ועל בעלי הזכויות והמחזיקים בה. החברה תפרע תשלומים אלה, בכפוף ליתר הוראות חוזה זה, עד למועד המסירה.
- הרוכש מתחייב לפרוע ממועד המסירה ואילך חלק יחסי מתשלומי החובה שידרשו במשותף מבעלי הזכויות בדירות וממחזיקיהן, בגין הבנין, הבנינים, המגרש, והרכוש המשותף. חלקו היחסי של הרוכש יקבע, ככל האפשר, כאמור בסעיפים קטנים 11.2.1 ו- 11.2.2 דלעיל.
20. הובהר לרוכש כי עוה"ד מיכאל צילקר ואילן ישעיה מאשדוד ועובדי משרדם, המשמשים כעורכי הדין של החברה, הודיעו לו במפורש כי אין הם מייצגים אותו בעריכת חוזה זה ובעסקת המכר, וכי הם מייצגים את החברה בלבד. כמו כן מאשר

הרוכש כי עוה"ד הנ"ל הודיעו לו שהוא זכאי להיות, (ואף ראוי שיהיה), מיוצג בעריכת החוזה ובעסקה כולה ע"י עורך דין מטעמו, למעט בצוע פעולות הרישום הנקובות בסעיף 4 דלעיל.

21. בכפוף לכל הוראה אחרת שבחוזה זה, (ושבנספח ג'), הודע לרוכש כי כל סכום אותו חייב הרוכש לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, ואשר לא ישולם על ידו במועד המוסכם, או מיד עם דרישה במקרה ולא נקצב מועד לבצוע התשלום, ישא מהמועד הנ"ל ועד לפרעונו המלא בפועל ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מירבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב- 2022 לפי סעיף 5' לחוק המכר (דירות). ריבית הפיגורים תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור. במקרה והחברה תשא בפרעון סכומים בהם חייב הרוכש לפי הוראות חוזה זה, יוחזרו לה הסכומים ע"י הרוכש מיד עם דרישה, בצרף ריבית בשיעור האמור לעיל, מהיום בו שילמה החברה את הסכומים האמורים ועד להשבתם בפועל. האמור בסעיף זה יבוא בנוסף ולא יגרע מזכויותיה של החברה לתבוע, או לממש, כל סעד ותרופה נוספת, או אחרת, כתוצאה מאי פרעון הסכומים המגיעים לה במועד וזאת בכפוף להוראות המכר. מובהר בזאת כי על שיעור הריבית כאמור לעיל לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה. בכל מקרה מובהר כי החברה תוכל לבצע תשלומים עבור הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי פרעונו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבותיה ויובהר כי לרוכש תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. הפרת התחייבות מהתחייבות הרוכש שבסעיף זה תחשב להפרה יסודית.

22. היה והרוכש יפגר, או שלא ישלם לחברה במועד, תשלום מהתשלומים המוטלים עליו בחוזה זה, או שהרוכש יפר התחייבות יסודית אחרת מהתחייבותיו, תהיה החברה זכאית, לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לתקון ההפרה של 21 ימים מראש, לבטל עמו את החוזה, ככל שההפרה לא תתוקן תוך המועד הנ"ל וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מזכותה לתבוע או לממש כל סעד ותרופה נוספת או אחרת עפ"י תנאי חוזה זה ו/או עפ"י דין. לאחר הביטול תהיה החברה זכאית למכור את הדירה לצד שלישי בתנאים שהיא תקבע ובאישור משרד הבינוי. היה והחברה תבטל את החוזה כאמור, לא יהיה הרוכש זכאי למנוע ממנה למכור, למסור ולהקנות את הדירה לצד שלישי, או לעשות לגביה עסקה אחרת וגם אם טרם תבוצע או שטרם תושלם ההתחשבות שבין הצדדים הנובעת מן הביטול.

האמור בסעיף זה יחול גם במקרה שהרוכש יפר התחייבות אחרת מהתחייבותיו שבחוזה זה, ולא יתקן את ההפרה תוך 30 יום מעת שידרש לעשות כן בכתב. לא תתוקן ההפרה כאמור תוך 30 יום היא תחשב להפרה יסודית. במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרתו מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בנספח ג' שבחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי דין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. יובהר כי במידה והחברה תבחר לממש את התרופה של הפיצויים המוסכמים היא לא תהיה זכאית לדרוש בנוסף לפיצויים המוסכמים פיצוי אחר המתייחס לאותו ראש נזק. בכל מקרה, מתחייבת החברה להחזיר לרוכש את יתרת הכספים אותם יהיה זכאי לקבל (אם בכלל) בעקבות הביטול, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, שיחושבו ממועד פרעון תשלומי התמורה עד למועד ההשבה (ערך ריאלי), וזאת בתוך תקופה של 45 ימים מהמועדים הנקובים בסעיף 9.6 דלעיל ובהתאם לאמור בו. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי התנאים הדנים בביטול החוזה והשבת הכספים שיגיעו לרוכש עקב הביטול המפורטים בסעיף 9.6 יחולו גם על ביטול החוזה עפ"י הוראות סעיף זה.

23. הובהר לרוכש כי בבנינים המוקמים במגרש יכללו פרט לדירות המיועדות לזכאים הנרכשות במסלול "דירה במחיר מטרות", גם דירות שהחברה זכאית למכור לרוכשים שונים בתנאי שוק חופשי. מובהר כי תנאי חוזה המכר ונספחיו לרבות המפרט ותוכניות המכר שיחתמו עם רוכשים בתנאי שוק חופשי יקבעו פרטנית במו"מ חופשי ובתמורה מוסכמת.
24. הקמת חדר טרנספורמציה, או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. מובהר כי לא יהיה בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
25. החברה תמסור לרוכש במועד המסירה, (ככל שלא נמסרו קודם), הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידה, לענין הדירה, או כל דבר שבה ברכוש המשותף ובמתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה, או כל דבר שבה, (להלן - "ההוראות"), והרוכש מתחייב לקבל את ההוראות, ולפעול לפיהן, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהמנע מכל פעולות בלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה ומתקניה, ועל הרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם, ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.
- הרוכש יהיה אחראי לכל פגם ונזק שנגרם לדירה, ומתקניה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום ההוראות שבסעיף זה.
26. לענין חוזה זה לא יהא תוקף לשום ויתור, או ארכה, או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים, או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בחוזה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף א.7. לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
27. היה והרוכש הינו חסוי יהיה על נציגיו החוקיים לקבל את אישור בית המשפט להתקשרות שבחוזה זה.
28. במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, כתב ויתור, הסדר או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בחוזה זה ביצעו או כל הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וסעיף זה יוצר הרשאה הדדית, לכל אחד מיחיד הרוכש, לחייב ולזכות את חברו או חבריו כאמור.
29. בכדי להסיר ספק, מוסכם בין הצדדים כי במימוש חוזה זה וביצועו הם יפעלו גם עפ"י ההוראות וההנחיות שינתנו לחברה ו/או לצדדים ע"י הרשות ומשרד הבינוי.
30. הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבל תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
31. חובות שהחברה חבה לרוכש לא יהיו ניתנים לקיזוז. הרוכש לא יוכל לקזז חובות שלטענתו החברה חבה כלפיו. חובות שהרוכש חב לחברה על פי חוזה זה יהיו ניתנים לקיזוז.
32. כל עוד לא יעדכן אחד הצדדים את הצד השני בכתב בדבר שינויים שיחולו בכתובתו, אזי כתובות הצדדים הנכללות במבוא לחוזה זה תשמשה לכל צורך שהוא כמען להמצאת הודעות, דרישות ומכתבים, וכל הודעה, דרישה ומכתב כאמור, שישלח ע"י אחד הצדדים בדואר רשום לפי כתובתו של הצד השני, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה, לאחר 72 שעות מעת מסירת המכתב או ההודעה למשלוח בבית הדואר. על אף האמור מוסכם כי ממועד המסירה כתובתו של הרוכש לכל צורך שהוא תהיה בכתובת הדירה, אלא אם כן יודיע הרוכש לחברה בכתב על כתובת אחרת.

מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור לרכישת הדירה וכל הנובע מכך, וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה, או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין בנוגע למצגים, ככל שהוצגו בפניו ע"י החברה ערב כריתת חוזה זה.

33.

החברה תאפשר לרוכש לכלול בחוזה נספח/סעיף היתר עסקה בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה, או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

34.

ולראיה באו הצדדים על החתום :