



מבנים ונתיבים בע"מ
עיר היין אשקלון מגרש 29

פרויקט : "הום על הפארק"
חוזה מכר- דירה מחיר למשתכן

שנערך ונחתם באשדוד ביום ____ לחודש ____ שנת 2019

ב ין : מבנים ונתיבים בע"מ, חברה מס. 512614256
מרח' כצלסון 13 באשקלון,
באמצעות מורשה חתימתה, ואשר תקרא להלן לשם
הקיצור-"החברה",

מצד אחד :

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

כתובת : _____
נייד : _____, _____

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

מצד שני :

הואיל : והחברה זכתה במכרז רשות מקרקעי ישראל (להלן-"הרשות" ו/או "המינהל")
שמספרו ים/311/2016, ובעקבותיו חתמה על חוזה בניה וחוזה חכירה מהוון עם
הרשות, לגבי המפורט בהמשך.

הואיל : וזכיית החברה במכרז מתייחסת במקור לבניית 108 יחידות דיור, (כמות שיכול
שתוגדל), שתבנה/הנבנות ע"י החברה במגרש 29 שבגוש 1203, חלקות 6, 8, 9,
13, 14, 15 (כולן בחלק) שבשכונת עיר היין באשקלון, לפי תוכנית מפורטת מס'
תמל/1006 (להלן-"התוכנית") וכל תוכנית אחרת או נוספת שתחול עליו (להלן-
"המגרש"),

הואיל : והחברה תבנה/בונה על המגרש, בתיאור כללי (ולא ממצה), שלושה בנינים של
דירות מגורים, (המסומנים 1- 2- 3), מרתף חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות
שונות, וכן מבני שירותים (להלן-הפרויקט"),

הואיל : וברצון החברה לבנות, (אם טרם הושלמה הבניה), ולמכור לרוכש, וברצון
הרוכש לקנות ממנה, דירה/דירת גן/דירת גג, בת _ חדרים הנבנית/שנבנתה
בבניין מספר _ שבמגרש, דירה מס' _ (הניתן לשינוי) לפי רישומי החברה,
בקומה _ והכל לפי המפרט והתוכניות המצורפים לחוזה זה בנספח "א"
והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו, (להלן-"הדירה"):

כנספח א' :
מפרט

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

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק א: פתיחה ומהות ההתקשרות:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויקרא בכפיפה אחת עם תנאיו והוראותיו.
2. בחוזה זה:
 - 2.1. "המתחם": מתחם מס' 22 הנזכר בתנאי המכרז הכולל את המגרש.
 - 2.2. "המשרד": משרד הבינוי והשיכון.
"דירות הזכאים": הדירות שעל החברה למכור עפ"י תנאי המכרז לזכאי או למאושרי הרשות ו/או המשרד במסלול "מחיר למשתכן" ובתנאים שמכתיבים הרשות ו/או המשרד הנ"ל.
"רוכש זכאי": רוכש של דירה במסלול "מחיר למשתכן" ובתנאי הרשות ו/או המשרד.
 - 2.3. "יחיד במחיר ובתנאי שוק": אותן יחידות שהחברה זכאית למכור עפ"י תנאי המכרז, או עפ"י הרשאות שתקבל מהרשות ו/או מהמשרד, בתנאי שוק חופשי ושלא במסלול מחיר למשתכן.
 - 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 הרשות המקומית באשקלון, 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. "מדד תשומות הבניה": מדד תנודות מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יפורסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם מתבסס המדד הקיים ובין אם לאו.
 - 2.8. 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.
 - 2.9. 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 הצמודותיה (ככל שיוסכם עליהן) ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד אליה.

2.10. המונח "הבניין" מתייחס לבניין שבו נכללת הדירה הנרכשת. המונח "הבניינים", משמעותו: שלושת 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 כאגף נפרד בבית המשותף המורכב שירשם כמפורט בהמשך.

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

2.12. 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 קבלני מישנה מורשים מטעמה.

פרק ב: בניה ומסירה:

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

3.2. בנוסף להסכמות שבחוזה זה, היה והחברה תידרש להכניס שנויים לא מהותיים בבניין, ו/או בדירה, שלא ביוזמתה, ועפ"י החלטת הרשויות המוסמכות, אזי יחייבו השנויים הנ"ל את הצדדים, על אף כל הוראה אחרת הכלולה בחוזה זה ובנספחיו. "שינויים לא מהותיים" לצורך סעיף קטן זה יבחנו לפי הנסיבות ומידת השפעתן על ההסכמות שבחוזה זה. מוסכם כי שינוי בחלוקה פנימית 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 בבניית הבניין והדירה, עד להשלמתם, לרבות תשלום לקבלן המבצע, עריכת בטוחים וקבלת ההיתרים והרישיונות. לחברה נשמרת הזכות לבצע בבניין 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 כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא זכות אחרת של צד שלישי, למעט שעבוד למבטח ולמעט שעבוד שניתן כביטחון להלוואה לרכישת הדירה, או משכנתא שנרשמה לבקשת הרוכש, או חוב, או עיקול שנגרמו בעטיו של הרוכש וזאת עד ליום 31/8/2022 (להלן-"מועד המסירה"), וכן מתחייבת החברה עד לאותו מועד לגרום לכך כי יושלמו בבניין ובמגרש אותם החלקים, המערכות והמתקנים המשותפים שידרשו לצורך התחלת השימוש 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, תמשך ברציפות בנייתו של הבניין (ככל שהוא לא יושלם כולו עד למועד המסירה), וכן בצוע אותן עבודות הפתוח הצמוד במגרש, המשרתות את הבניין, עד לסיום ולהשלמת הבניה והעבודות האמורות.

בכדי להסיר ספק מוצהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה (בכפוף לכך שלא קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים) מן הטעם שהבניין או הבניינים הנבנים על המגרש טרם יושלמו, או כי עבודות הפתוח בכל המגרש טרם בוצעו, וזאת אם אומנם יושלמו אותם חלקים, מערכות ומתקנים של הבניין ואותן עבודות פתוח, המאפשרות להתחיל ולהשתמש באורח סביר בדירה וינתן לחברה "טופס 4" 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 במגרש, המתייחסות לבניין, בתוך 12 חודשים ממועד מסירת הדירה 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. על אף האמור לעיל איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבות החברה בחוזה זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

היה והחברה תדחה את המסירה לפי תנאי סעיף זה, (והסעיף הקטן הבא), אזי מועד המסירה הנדחה שבו תימסר הדירה לרוכש הוא שיחשב "למועד המסירה" לצורך חוזה זה.

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

3.7. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), 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 בסעיף קטן 3.6, במקרה שהצורך לדחיית המסירה מאחת מהסבות המנויות בסעיף האמור התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור

גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי הסעיף הנ"ל החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

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 החודשיים המנויה בסעיף 3.5 לעיל), 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. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5- בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25- בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

באם יחול פיגור במסירת הדירה כאמור ברישא לסעיף קטן זה, אזי מוסכם כי הפיצויים הנזכרים לעיל פיצוי זה יהיה הסעד והתרופה היחידה שיוכל הרוכש לדרוש מן החברה למשך תקופה של עד ששה חודשים. תפגר החברה במסירת הדירה גם מעבר לששת החודשים כאמור, תוקנה לרוכש הברירה, או לבקש את המשך תשלום הפיצויים המוסכמים בתנאים הנקובים לעיל, למשך תקופת הדחיה הנוספת, או לחילופין לדרוש ולקבל כל סעד ותרופה אחרת לפי בחירתו. מובהר ומוסכם כי תקופת הדחיה המוסכמת במסירת הדירה לפי סעיף קטן זה תהיה במצטבר לתקופות הדחיה המוסכמות שבסעיפים קטנים 3.5, 3.6 ומכאן, במידה שתקופות הדחיה המוסכמות יצטברו יחד לתקופה של 6 חודשים, אזי תינתן לקונה האפשרות לבטל את החוזה.

מובהר כי אם תדחה מסירת הדירה לרוכש כתוצאה מהטעמים הנקובים בחוזה זה בסעיפים 3.5, 3.6 ו- 3.21 ולמשך תקופות הדחיה המוסכמות בסעיפים אלו (במצטבר), לא תוקנה לרוכש זכות לתבוע מהחברה פיצויים עפ"י האמור בסעיף קטן זה לעיל, לגבי תקופות אלה, או כל סעד ותרופה אחרת (למעט האמור בסעיף קטן 3.9 דלעיל), ודחיית המסירה לא תחשב להפרת החוזה ע"י החברה. יש לראות בהסכמות הצדדים עפ"י סעיף קטן זה גם כהסכמה לפי סעיף 5א. (ג) לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

כמו כן מוסכם כי פיגור במסירת הדירה משך התקופות הנקובות בסעיפים קטנים 3.5 ו- 3.6 דלעיל ו- 3.21 להלן, בצירוף תקופת תשלום הפיצויים המוסכמים, לא יקנו לרוכש גם את הזכות להימנע מתשלום הפרשי הצמדה בגין יתרת תשלומי התמורה שטרם נפרעו כמפורט בנספח ג'.

3.11 בוטל.

3.12. הפיצויים הקבועים בסעיף 3.10 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד ששים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום ששים הימים האמורים.

3.13. 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.

3.14. 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, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

3.15. היה והרוכש לא יקבל את החזקה בדירה במועד המסירה שיתואם עמו, או במועד שיקבע על ידי החברה, בהעדר שיתוף פעולה מצד הרוכש כאמור בסעיף 3.14 לעיל וזאת על אף שהדירה ראויה למגורים, יחשב הדבר לכל צורך שהוא, כאילו נמסרה הדירה לרוכש לכל דבר ועניין, והחברה 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

3.16. הצדדים מסכימים ומתחייבים, לערוך יחדו תרשומת (להלן: "פרוטוקול מסירה") למסירת הדירה במעמד מסירתה לרוכש וכתנאי למסירתה.

3.16.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובו יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה.

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

3.16.3 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.

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

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

3.16.6 האמור בסעיפים קטנים 3.16.3-3.16.5 יהווה חלק מפרוטוקול המסירה.

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

3.17. 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.

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

3.19. הרוכש מאשר שהובהר לו 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.

3.20. הובהר לרוכש כי הוא יהיה האחראי על פי דין, ממועד המסירה, 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 מאשר הרוכש שהוצע לו לערוך ביטוח ראוי.

3.21. מובהר כי על הרוכש להגיע ללא דיחוי, לפי דרישת החברה בכתב, כדי לבחור את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט המוצע ע"י החברה, שיותקנו בדירה. היה והרוכש לא יגיע בתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אליו לביצוע הבחירה כאמור, תהיה החברה זכאית להתקין בדירה את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט לפי בחירתה ולרוכש לא תהיה כל טענה ותביעה כנגד החברה בנוגע לבחירה והתקנת הפריטים והמוצרים. לחילופין, ככל שהחברה תחליט להמתין תקופה נוספת סבירה לבואו של הרוכש לביצוע הבחירה, אזי המתנה תצדיק את דחיית מועד המסירה בהתאם לאורך תקופת ההמתנה ולרוכש לא תהיה כל טענה ותביעה כנגד החברה בנוגע לעיכוב במועד המסירה, ויחולו גם לגבי העיכוב המוצדק כאמור ההוראות בפסקאות שלישית ורביעית של סעיף קטן 3.10 דלעיל.

פרק ג': הרישום וזכויות הרוכש

4.1.4 החברה מתחייבת לרשום, באישור הרשות, את המגרש ושלושת הבניינים שיבנו עליו כבית משותף מורכב שיכלול שלושה מבנים/אגפים, או בכל הפרדה/חלוקה אחרת 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 במועדים שיקבעו בהמשך, לאחר השלמת בניית הדירה והבניינים שיבנו על המגרש ואיכלוסם, כמו כן יבוצע הרישום לאחר חתימת חוזה החכירה שבין הרשות לרוכש, לגבי הדירה, (ככל שהרשות תיתן את הסכמתה לחתימת חוזה חכירה נפרד לפני רישום הבית המשותף), ולאחר השלמת הליכי הרישום בלשכת רישום המקרקעין (להלן-

"הלשכה", של פעולות תכנון איחוד והחלוקה לגבי המגרש, כמשמעותם בתקנות 65 או 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, וקיום כל דרישות הרשות והרשויות המוסמכות הקודמות לרישום. החברה לא תהיה אחראית לכל איחור ועיכוב שיחול בבצוע הרישום כתוצאה מטעמים שאינם תלויים בה. הרוכש מאשר כי ידוע לו שאין החברה יכולה לקבוע מעתה את המועד המדויק לבצוע פעולות הרישום שבסעיף זה. הובהר לרוכש שהמגרש יצטרך לעבור את הליכי רישום חלוקת המגרשים שבמתחם או בגוש בו הוא כלול, לפי התוכנית המפורטת החלה עליו, או כל תוכנית אחרת, או נוספת, החלה ושתחול עליו, כדי לאפשר לחברה לבצע את רישום הבית המשותף ויתר פעולות הרישום הנקובות בחוזה זה, והליכים אלה תלויים גם באחרים. 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), שילווה לו כספים לרכישת הדירה. כמו כן מוסכם כי ההנחיות וההוראות לגבי דרך רישום הבית המשותף, או חלקים ממנו, או כל הוראה אחרת הקשורה בכך שיינתנו על ידי רשם המקרקעין, או על ידי המפקח על רישום הבתים המשותפים, או ע"י הרשות, או המשרד, תחייב את הצדדים ותגברנה על כל התנאה מוסכמת שונה שבחוזה זה. כמו כן ובמקרה זה, לא תהיינה לרוכש כל טענות ותביעות כנגד החברה. הרוכש מאשר כי הובא לידיעתו שלפי ההתקשרות שבין החברה לרשות, יכולה הרשות להורות לחברה להעביר את הטפול בבצוע הליכי הרישום המפורטים לעיל למי שהיא תקבע והרוכש מסכים לכך. במקרה זה יקבע לוח הזמנים לבצוע פעולות הרישום ע"י מי שימונה מטעם הרשות לביצוע.

4.2. ככל שתתקבל הסכמת הרשות לכך, החברה תגרום לכך שיחתם בין הרוכש ולבין הרשות חוזה חכירה מהוון 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, הבניין או הבניינים שבמגרש תושלם (לפי תנאי הרשות והמשרד), והחזקה בדירה תימסר לרוכש.

4.2.2 הרוכש יחתום, ככל שיידרש, על מסמך בנוסח המקובל אצל המבטח, (ראה הגדרת "המבטח" סעיף קטן 5.1.1 להלן), לפיו הוא מאשר כי הדירה נמסרה לו וכי ידוע לו שפוליסת הביטוח תבוטל בהתקיים התנאים הקבועים בפוליסה ו/או 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 שמתנה 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 שחתם חוזה חכירה כאמור, את הפוליסה או 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 ומוסכם, כי ככל שהרשות תדרוש שזכות החכירה לגבי המגרש תירשם בתחילה בלשכה ע"ש החברה, (עם השלמת הליך הרישום של חלוקת המגרשים עפ"י התוכניות 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, ותירשם בהסכמת החברה, המבטח הנזכר בפרק ד' והרשות, הערת אזהרה לטובת הרוכש, (העומדת כבטוחה עצמאית בדרישות חוק המכר), יהיה על הרוכש להחזיר לחברה או למבטח 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.

למניעת ספק, מוסכם ומודגש, כי הנחיות והוראות הרשות לגבי מועד ודרך רישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש, הדוחות את המועדים והמשנות את התנאים הנקובים בחוזה זה, תחייבנה את הצדדים ותהיינה עדיפות על כל התנאה שונה הכלולה בחוזה זה.

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 פירעון 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 אזרחי ישראל.

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

4.4.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"י - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכח מכח חוק הכניסה לישראל, תשי"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 שתידרש לשם רישום הבית המשותף, (ככל שחתמתו או נוכחותו תידרש 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. **בכפוף ובנוסף להוראות ולתנאים הכלולים בחוזה זה, החברה תפעל, ככל שיתאפשר, לבצוע פעולות הרישום שבחוזה זה, בתנאים ובמועדים הרלוונטיים הכלולים בסעיף 6ב. של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, ואולם מובהר ומודגש כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 6ב 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 ומוסכם עימו, כי בעקבות ההתקשרות שבין החברה למבטח בעסקת הליווי הפיננסי של פרויקט הבניה ותנאיה, והנפקת הפוליסות כבטוחה שיוציא המבטח 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 והמבטח לכך מראש ובכתב. היה ויינתנו ההסכמות והחברה תוכל לרשום ותרשום בעתיד לטובת הרוכש הערת אזהרה על המגרש, יהיה על הרוכש לחתום לבקשת החברה על כל מסמך שידרש כדי לייחד את ההערה שתירשם על המגרש והדירה בעת רישום הבית המשותף, והוא נותן לשלוחיו הנזכרים בסעיף הקטן הבא, הוראות בלתי חוזרות להשתמש במסמכים האמורים לשם בצוע פעולות הייחוד. היה ויינתנו ההסכמות והחברה תרשום לבקשת הרוכש הערת אזהרה על המגרש לטובת בנק למשכנתאות, או מלווה אחר שייתן לרוכש הלוואה לשם מימון רכישת הדירה, יהיה על הרוכש לגרום לכך שגם הבנק למשכנתאות, או המלווה האחר, יחתמו על מסמך לייחוד ההערה שתירשם לטובתם לדירה לפי בקשת החברה. הובהר לרוכש כי רישום ההערות הינו בלתי אפשרי עתה ואין לדעת מתי יתאפשר בעתיד, (אם בכלל).

4.7 הרוכש מתחייב, ובנוסף לכל התחייבות אחרת שבחוזה זה, לחתום עם חתימת החוזה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה בנספח "ב", לפיו ייפה את כוחם של עורכי הדין של החברה, והוא מסמיך אותם לעשות בשמו ובמקומו כל שידרש כדי לרשום את המגרש והבניינים שהוקמו עליו כבית משותף, ואת הדירה על שמו ובחכירתו, ולעשות בשמו ובמקומו את כל הפעולות המשפטיות, הקנייניות והאחרות שתידרשנה לשם כך, ולשם ביצוע כל יתר הסמכויות,

**נספח ב'
ייפוי**

הוראות ופעולות התכנון והרישום הכלולות בחוזה זה ובייפוי הכוח, כולל עריכה ורישום של תקנון מוסכם לבית המשותף ורישום משכנתא על דירת הרוכש, וכן לשם יחוד הערת האזהרה שתירשם, (אם בכלל), על המגרש לטובת הרוכש, לדירה, כאמור בסעיף קטן 4.6 דלעיל, (ככל שהרוכש לא יחתום בעצמו על מסמכי הייחוד כמוסכם). השלוחים הנ"ל יוסמכו בייפוי הכוח 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 ייפוי הכוח הנ"ל בפני נוטריון אזי החברה תישא בעלויות ייפוי הכוח הנוטריוני..

היה והרוכש לא יופיע במועד שיתואם עמו, או בהעדר תאום, תוך 10 ימים מיום שיידרש לכך, כדי לבצע פעולה מפעולות הרישום הכלולות בחוזה זה ובייפוי הכוח, או כדי לממש כל סמכות ופעולה אחרת מאלה המוקנות לשלוחים בייפוי הכוח, (ככל שחתימתו או נוכחותו תידרש לבצוע הפעולות המפורטות לעיל), או שלא יוכל להופיע כאמור, או שהחברה לא תצליח לאתרו בכתובת שמסר עם חתימת החוזה, או בכתובת מעודכנת שימסור לה או שהרוכש לא ישתף פעולה לבצוע הפעולות האמורות, יוכלו השלוחים הנקובים בייפוי הכוח, לעשות באמצעות ייפוי הכוח, בשמו ובמקומו, (והרוכש נותן להם הרשאה בלתי חוזרת לעשות כן), את כל הפעולות שתיידרשנה 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 הכוח, או הנובעת מהם. חתימת ייפוי הכוח ומסירתו לחברה, לא תשחרר את הרוכש מחובתו לקיים, ככל שיידרש 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 שיידרש לשם כך והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה והמכרז.

בכדי להסיר ספק, מודגש ומובהר כי האמור בסעיף קטן זה יחול, בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה והמכרז גם על עריכת וחתימת חוזה החכירה של הדירה עם הרשות, או על מסמך להעברת זכות החכירה מהחברה לרוכש וכל מסמך נלווה. יפעלו השלוחים מכוח ייפוי הכוח ולפי סמכויות הכלולות בו בלבד, לא תהיה לרוכש כלפיהם כל טענה ותביעה בקשר לכך. בנוסף לאמור לעיל, וביתר הוראות החוזה, ובכדי להסיר ספק, מובהר לרוכש כי בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה והמכרז החברה תהיה זכאית לבצע כל פעולת רישום וכל פעולה נילוות לפעולת רישום הכלולה בחוזה זה ואשר אינה דורשת את חתימת הרוכש, או את התייצבותו האישית, מבלי לזמן את הרוכש, ומבלי שתידרש 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 ייפוי הכוח דלעיל גם את הפעולות והסמכויות הנכללות בסעיפים קטנים 4.6, 15.3, 16.1, 16.2, 16.3 ו-16.4 של חוזה זה, מבלי לזמן את הרוכש ומבלי לקבל את הסכמתו וחתימתו באופן פרטני לכל פעולה כאמור, בנוסף להסכמה ולהסמכה הנובעת מיפוי הכוח. מובהר בזאת כי השלוחים (הנזכרים בייפוי הכוח הנ"ל), יהיו זכאים להעביר את כוחותיהם וסמכויותיהם עפ"י ייפוי הכוח, (כולן או חלקן), לעורך דין אחר, או לעורכי דין אחרים לפי שיקול דעתם הסביר. בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי הפקדת ייפוי הכוח לפי תנאי סעיף קטן זה, לא תחייב את השלוחים לפעול באמצעותו והפעלתו תהיה נתונה לשקול דעתם הסביר.

4.8. בכפוף לזכויות הרשות ומשרד הבינוי, כמפורט בסיפא של סעיף קטן 4.1 דלעיל, הצדדים מסכימים כי עורכי הדין שיקבעו על ידי החברה, הם שיטפלו בדווח לרשויות מס שבה, 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 הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו:

5.1.1 לשם בניית הפרויקט והקמת הבניינים והדירה על המגרש, מקבלת החברה, מכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן- "המבטח") אשראים, ערבויות, בטחונות ושירותים מימוניים וביטוחיים שונים (להלן: "האשראי"), בשיטה של "מימון בניה" ("LOAN CONSTRUCTION"), וכי להבטחת האשראי נרשמה או תרשם על המגרש, משכנתא בדרגה ראשונה לטובת המבטח, ו/או שזכויות החברה במגרש תשועבדנה לטובת המבטח בדרך אחרת), והחברה יצרה או תיצור, בין היתר, שעבוד של הפרויקט כולו, חשבון הפרויקט, וזכויותיה הקיימות במגרש, לטובת המבטח, לרבות שעבוד ו/או המחאת זכויותיה לפי חוזה המכר של היחידות/הדירות.

5.1.2 החברה באמצעות המבטח, תיתן לרוכש, והרוכש מתחייב לקבל מהם, עפ"י המוסכם עם החברה, פוליסות בטוח (פוליסות הביטוח יקראו להלן- "הפוליסות"), וזאת על פי סעיפים 1.2 או 2.2 של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן- "חוק המכר"). הפוליסות יונפקו על ידי המבטח, כנגד התשלומים שישלם הרוכש, באמצעות השוברים, בגין רכישת הדירה. הרוכש מסכים לכך כי נוסח הפוליסות ותנאיהן יקבעו ע"י המבטח כמקובל אצלם בהמצאת בטוחות לפי חוק המכר ובכפוף להוראות החוק. החברה היא שתפרע למבטח את הפרמיות עבור פוליסות הבטוח שיונפקו לרוכש ותישא בהוצאות הקשורות בהן ובלווי הפיננסי כאמור. הודע לרוכש כי לפי תיקון לחוק המכר, הפוליסות שיקבל כאמור לעיל לא יכללו את מרכיב המע"מ שישלם לחברה בתשלומים הנ"ל ובעניין זה יחולו הוראות החוק.

5.1.3 המבטח יפיק פנקס שוברים לפירעון תשלומי התמורה, כמפורט בנספח התשלומים, (נספח ג'), וימסור אותו לרוכש 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 בסניף משכית (783) של בנק לאומי לישראל בע"מ מס' 10. מספר החשבון הינו **20063/68** (לעיל: ולהלן- "חשבון הפרויקט")

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

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

5.1.6 עוד הובהר לו, שהוא יוכל לפנות למבטח ע"מ שיאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידו תואמים את הפרטים הרשומים

בחוזה, וזאת דרך באמצעות מענה טלפוני למספר שיצוין בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של המבטח שהוא www.clalbit.co.il, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

5.1.7 הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח הפוליסות לפי חוק מכר שיונפקו לטובתו ע"י המבטח הינה כתובתו שבמבוא לחוזה, והוא מתחייב להודיע לחברה ולמבטח על כל שינוי בכתובתו.

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

5.1.9 תשלום תמורה שישולם על ידי הרוכש לחשבון הפרויקט, שלא באמצעות שובר תשלום, יוחזר על ידי המבטח, לחשבון הבנק של הרוכש שמספרו _____ בבנק _____ בסניף _____, מבלי שתונפק עבורו פוליסה לרוכש. הרוכש נותן את הסכמתו לכך שהחברה תיתן הוראה בלתי חוזרת לפעול כאמור בהוראות סעיף זה, לאחר שיוודע לה כי הרוכש שילם תשלום תמורה לחשבון הפרויקט ללא שובר תשלום.

5.1.10 החברה זכאית, לשעבד למבטח ולהמחות לו את כל זכויותיה כלפי הרוכש על פי חוזה זה.

5.1.11 הצדדים מצרפים לחוזה בנספח ב (1), את התנאים המוסכמים ביניהם ובינם לבין המבטח, בכל הקשור ליחסים שבין המבטח 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 להתניה.

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

5.2 5.2.1 החברה תהיה זכאית לרשום, בהסכמת המבטח לכשיתאפשר בעתיד, (או לגרום שתשמנה), הערות אזהרה על המגרש לטובת רוכשי היחידות שבבניין, ולטובת הבנקים למשכנתאות והמלווים שיתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות לרכישתן. אם ירשמו הערות כאמור החברה תגרום לכך שבעת רישום הבית המשותף, תיוחדנה הערות האזהרה שתשמנה על המגרש ליחידות הרלוונטיות של הרוכשים השונים. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה למימוש הוראות סעיף קטן זה.

5.2.2 החברה מתחייבת, לפנות בכתב למבטח, במועד הנקוב בסעיף ג2. לחוק המכר (תיקון מס' 7), בדרישה שימציא לרוכש הודעה בדבר "מחיקת רישום שעבוד" לגבי הדירה (להלן: "מכתב החרטה מותנה"), 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, וכן שנויים מהותיים אחרים בחוזה מבלי לקבל לשם כך את הסכמת המבטח מראש ובכתב.

נספח רוכשים
נספח ב (1)

5.2.4 הצדדים מסכימים, כי לחברה, באישור המבטח מראש, ובכפוף להוראות הסעיף 2א. לחוק המכר הנ"ל, תהיה זכות להחליף את הפוליסה שניתנה לרוכש בכל בטוחה חליפית ראויה אחרת שתעמוד בדרישות חוק המכר והמכרז, והרוכש מסכים ומתחייב לפעול ככל שיידרש ממנו להחלפת הפוליסה, בכל בטוחה חליפית כאמור לעיל, לפי דרישת החברה. עם המצאת הבטוחה החליפית, יחזיר הרוכש לחברה, או לבנק לפי הוראותיה, את הפוליסה או כל בטוחה אחרת שברשותו. הובהר לרוכש והרוכש מסכים כי החברה זכאית באישור המבטח מראש, לבטל כל פוליסה 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 תהייה 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 הפוליסה שיקבל מהמבטח, הוא לא יעביר, לא ימכור ולא ימחה את זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו, אלא אם יקבל גם לצורך זה, את הסכמת החברה והמבטח מראש ובכתב. הסכמת המבטח להעברת זכויות הרוכש בדירה תהיה מותנית, בין היתר, בביטול הפוליסה והחזרתה למבטח, או בהסדר אחר לו יסכים המבטח 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, (בכפיפות לשעבוד הנעשה לטובת המבטח), כמו שעבוד לבנק משכנתאות של הרוכש לפי סעיף 9 דלהלן.

5.2.6 הרוכש מתחייב להודיע לחברה ולמבטח בכתב, לפחות 21 ימים מראש, על כוונתו לבטל חוזה זה מסיבה מוצדקת כלשהי.

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

5.2.8 אם יוחלט ויתאפשר לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובת הרוכש יהיה הרוכש חייב, לפני רישום ההערה וכתנאי לרישומה, לחתום לטובת החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר, שיסמיך 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 הפוליסה שיקבל לפי סעיף קטן 5.1.2 דלעיל, ולפי שקול דעתם הסביר של השלוחים הכלולים בייפוי הכוח, ואולם מוסכם כי השלוחים לא יהיו זכאים לפעול באמצעות ייפוי הכוח למטרות אלה, אלא אם יתנו לרוכש, (ככל שיוכלו לאתרו), הודעה בכתב של 15 ימים מראש לפני שיפעלו באמצעותו. היה ולא יופקד ייפוי כוח מיוחד למטרה שבסעיף קטן זה יוכלו השלוחים הנזכרים בסעיף קטן 4.7 דלעיל, להשתמש בייפוי הכוח שיימסר 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 אזהרה לטובת הרוכש, (ולטובת כל מלווה

שילווה לו כספים), ככל שהדבר יתאפשר, בהתקיים התנאים שבחווה זה ובהתחשב בשלב הרישום, יתבצע גם אך ורק בכפוף לשעבודים שיעשו לטובת המבטח על המגרש והפרויקט בעסקת הליווי ולאחר רישום המשכנתא לטובת המבטח.

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, תנאיו 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 בתנאים ולמשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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 היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בחווה זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

6.3 תתגלה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת 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, בתנאי שהרוכש אפשר 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 בטרם ביצע התיקון.

6.4 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים 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 בביצוען כאמור בחווה 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 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 למוכר 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 ההתאמות על פי כל דין.

6.7 הרוכש לא יהיה זכאי כמפורט לעיל, לתבוע מהחברה כל סעד ותרופה כספית או אחרת בקשר לאי ההתאמות, פגמים ולקויים שיתגלו בדירה, בבניין, וברכוש המשותף, כל עוד שלא ייתן לחברה הזדמנות נאותה לתקנם, או לנסות ולתקנם עפ"י תנאי חוזה זה (וככל שהם ניתנים לתיקון) והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה. טענה ותביעה כספית של הרוכש שתתייחס לרכוש המשותף שייכלל בבניין שבו מצויה הדירה, (או לגבי הרכוש המשותף הכללי שייועד ושיקבע לבית המשותף), ככל שתהיה לו עילת תביעה מוצדקת, היא תתייחס, לחלקו היחסי באותו רכוש בלבד. 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.

6.8 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.

6.9 בוטל.

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

ארון אמבטיה (ככל שכלול במפרט)

סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)

נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון

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, בתוך 6 חודשים ממועד סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, אך למעט לגבי נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, עליהם יצטרך הרוכש להודיע לחברה עד לשלב יציקת הרצפה של שתי קומות מתחת לקומה, בה נמצאת דירתו. לא תימסר הודעה כאמור, לא יוכל עוד הרוכש לבקש את הזיכוי לאחר מכן.

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. כמו כן יהיה עליו לשלם לחברה את הפרשי המע"מ אם יוגדל שעור המע"מ ולגבי התשלומים שטרם שולמו.

8.3 החברה מצהירה כי התקבל אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, מאת רשויות המס ובהתאם לכך מכירת הדירה לרוכש פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס ע"י הרוכש, כאמור בסעיף 70 לחוק הנ"ל, 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.

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 והביטחונות 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 סך העולה על 10% מתמורת הדירה 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.

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 יהוו 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 שיידרש בנוסח שיוכן ע"י בנק המשכנתאות והוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ולקיים התחייבויותיו על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה בעניין זה. נבצר יהיה מהחברה לקיים התחייבות שתיתן לבנק המשכנתאות מטעמים התלויים ברוכש, יהיה על הרוכש לפצותה ולשפותה בגין כל תשלום שתישא בו, או שתחויב לשאת בו, וכן בגין כל נזק והוצאה נוספת שיגרמו לה עקב כך.

9.6 היה והחברה תחליט כדין לבטל חוזה זה עקב הפרתו ע"י הרוכש, או שיבוטל עקב סיכולו, לאחר שתיתן 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 שתינתן לרוכש התראה בכתב של 10 ימים מראש, (לאחר חלוף התראה הביטול שבסעיף 22), את כל יתרת ההלוואה שקבל, או שגרר לפי חשבונית 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 הביטול, כל שיידרש כדי לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתירשם לטובתו, (אם בכלל), לגבי המגרש או הדירה, ולהחזיר לחברה, או למבטח ולבטל את הפוליסות, או כל בטוחה אחרת שיקבל לפי חוק המכר ובהתאם להוראות המכר. הרוכש מסמיך את השלוחים הנזכרים בייפוי הכוח שבסעיף קטן 4.7 או שבסעיף קטן 5.2.8 ונותן להם הרשאה בלתי חוזרת, לעשות באמצעות אחד מיפויי הכוח הנזכרים בהם, גם כל פעולה שתידרש 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 לאתרו), התראה בכתב של 10 ימים מראש (לאחר חלוף התראה הביטול שבסעיף 22) לפני שיפעלו לצורך זה באמצעות כל ייפוי כוח. 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 הכוח 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 וטופס שיידרש, והכל בכפוף לכך שתשלח לרוכש מטעם השלוחים, (ככל שיצליחו לאתרו), הודעה בכתב של 10 ימים מראש (לאחר חלוף התראה הביטול שבסעיף 22) בדבר כוונתם לפעול באמצעות יפוי הכוח כאמור ולפני שישתמשו בו למטרה הנ"ל ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה. למען הסר ספק מובהר כי השבת כספי הרוכש, ככל שיגיעו לו, עקב הביטול תתאפשר אך ורק לאחר חתימת הרוכש על מסמך ביטול וכל המסמכים שיידרשו 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 ככל האפשר תוך 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ומסירת החזקה בה לחברה וקבלת אישור מיסוי מקרקעין לביטול, או אם טרם נמסרה החזקה בה לרוכש במועד הביטול, תוך 45 ימים ממועד הביטול וקבלת אישור מיסוי מקרקעין 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 ממלווה 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 שיסכם את תנאי "הגרירה" עם החברה, והוא מאשר שהוצע לו לסכם תנאים אלה מראש לפני חתימת החוזה.

פרק ז': הוצאות משותפות, ניהול ואחזקה

10.1 10. הרוכש מתחייב לשלם לחברה, עם דרישה, חלק יחסי מן ההוצאות שתידרשנה בעתיד, (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 מכוח התחייבויות החברה כלפי משרד הבינוי והרשות עפ"י תנאי המכרז. החברה תבצע על חשבונה את עבודות הפתוח הצמוד במגרש לפי תנאי היתר הבניה שיינתן לה עפ"י תוכניות הבניה והפתוח שאושרו, או שתאושרנה, לבקשתה, ע"י רשויות התכנון, וכן תפרע את הוצאות חיבור קווי המים, הביוב, והחשמל לבניין. חלקו היחסי של הרוכש לצורך סעיף זה 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 המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה 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 הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה גבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד. הרוכש יחבר את הדירה, כתנאי למסירתה לידיו, לרשת המים ויפרע ממועד המסירה ואילך, את התשלומים השוטפים שידרשו בגין צריכת המים, הגז והחשמל בדירה, ולפי חלקו היחסי את ההוצאות האמורות שיחולו על הרוכש המשותף. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הנ"ל יקבע כמפורט בסעיף 11 דלהלן.

היה והחברה תספק בתחילה לדירת הרוכש חשמל ומים לפי חיבורים זמניים, לפני שיבוצע החיבור הסופי, יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה חלק יחסי מהוצאות צריכת החשמל והמים בבניין. החלק היחסי יקבע לפי מספר הדירות הנהנות מהצריכה הזמנית כאמור. האמור לא יתפרש כאילו שהחברה מתחייבת לספק חשמל ומים באופן זמני לדירת הרוכש, או שהחברה תהיה מנועה בכל עת לנתק חיבורים זמניים כאמור. הרוכש מסמיך 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, בחלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרוכש המשותף שיקבע לבנין או לאגף בו כלולה דירתו, או שיועד להיכלל 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) אחזקה, חידוש, בדק (שאינו קשור להתחייבות החברה לפי חוק המכר), 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 (עד להעברת סמכויותיה לחברת הניהול או לנציגות הבית המשותף), או חברת הניהול, שתקבע כמפורט בהמשך, או נציגויות הבית המשותף הנזכרות להלן, תבחרנה לנהלם, לבצעם, לתיתם, או לטפל בהם לפי העניין, או שירותים ופעולות שהחברה, או חברת הניהול, 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 11.1 הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות שתידרשנה מפעם לפעם לשם מתן וקיום השירותים הנזכרים בסעיף קטן 10.3 דלעיל, לפי דרישת החברה, או לפי דרישת נציגויות הבית המשותף (הזמניות או הקבועות) לאחר שתתחלנה לתפקד.

המונח "נציגויות הבית המשותף" לצורך חוזה זה, משמעותה – הן הנציגות הנפרדת של כל אגף או של כל בנין שבמגרש (לרבות הבנין), והן נציגות העל המשותפת לכל הבית המשותף לפי העניין, (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 ראוייה אחרת שתקבע החברה, בכפוף להוראות הדין שלא ניתנות להתניה, 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. 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 השרותים המחוייבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף שיוצמד לדירות שבכל אגף או לדירות בבנין שבו נכללת הדירה ולקבלת יתר השרותים כמפורט בסעיף קטן 10.3 דלעיל, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו אגף או בנין בלבד לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו אגף או בנין, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שבאגף או שבאותו בנין. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.

11.2.2 ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, של הבית המשותף והרכוש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד האגפים או הבנינים אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השרותים 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 ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישירתו יותר מאגף או מבנין אחד, (גם אם הם בתחום אגף או בנין אחר), ישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבאגפים או שבבנינים 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 וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת, ונשמרת לה הזכות לעשות כן. כמו כן תהיה החברה זכאית לקבוע כי חלקים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות, לא יובאו בחשבון בקביעת שטח הרצפות שלהן לצורך האמור לעיל והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה.

11.2.4 על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה, או נציגויות הבית המשותף, תהיינה זכאיות להטיל רק על חלק מהרוכשים את החובה לשאת בהוצאות הענקת השירותים הנ"ל וניהול הרכוש המשותף, אם יתברר כי ההוצאות האמורות, או חלקן, יהיו מיועדות לשרת רק או בעקר, את דירותיהם ולא דירות אחרות, ובמקרה כזה יהיו החברה, או הנציגויות, זכאיות לקבוע גם את שיעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחוייב כל רוכש דירה. החברה תהיה זכאית לעגן גם את ההוראה שבסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.

11.2.5 בהעדר נציגויות (זמניות או קבועות) לבית המשותף, או עד שתתחלנה לתפקד, תוכל החברה למלא את התפקידים המיועדים לכל נציגות כאמור בחוזה זה ולפי הוראות החוק, או למנות מישהו מטעמה שיפעל כאמור, ואז יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה, או למי שיפעל מטעמה, את חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל.

11.2.6 בכדי להסיר ספק מודגש ומוסכם, כי החברה לא תישא בכל אחריות, ישירה או עקיפה, למילוי חובותיהן והתחייבויותיהן של נציגויות הבית המשותף, לאחר שתתחלנה לפעול ולמלא את תפקידיהן עם התחלת הפעילות של כל נציגות, תעבור אליה האחריות המלאה לניהול האגף, או הבנין, או הבנינים 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 ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית, עד למועד שבו תקבע או תמונה נציגות לכל בנין, למסור לשלושת הרוכשים הראשונים שיוזמנו בכל בנין לקבל את הדירה שרכשו, את הרכוש המשותף של הבניין ו/או הרכוש המשותף של הפרויקט ויובהר כי מועד זה ייחשב כמועד מסירת הרכוש המשותף לכל דבר ועניין.

11.2.7 הרוכש ישתף פעולה עם החברה לשם בחירת ומנוי הנציגויות הרלוונטיות לו ולדירתו בעת אכלוס כל אגף, הבניין והבית כולו. כל נציגות תהיה רשאית עם כינונה לגרום לכך שיערך ביטוח ראוי לאגף או לבניין, או לבית כולו, מתקניו ומערכותיו, שבתחום סמכותה, ובטוח 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,

ולאחר שניתנה לרוכש התראה בכתב קודם לכן, לפעול בשמו ובמקומו למנוי כל נציגות.

11.2.8. החברה, והפועלים מטעמה, ו/או ספקי שירותים שונים, ו/או נציגות הבית המשותף, יהיו רשאים בכל עת ומבלי שיצטרפו לקבל את הסכמת הרוכש, לבנות, להתקין, לתחזק להציב ולהעביר במגרש ו/או דרך המגרש, הבניינים, הדירה וכל הכלול, הקשור המוצמד והמחובר אליהם, בעצמם או באמצעות כל רשות, מוסד, אדם או תאגיד אחר, מערכות וצינורות למים חמים או קרים, צינורות הסקה, חשמל תיעול, מיזוג אוויר, צינורות ומכלי גז, כבלי טלפון וכבלי טלוויזיה, מערכות מים, חשמל אינסטלציה, סניטציה ביוב וכל ציוד, מכשיר, מתקן ומערכת אחרת המיועדת לשרת את דיירי הבניין, או נכסים שכנים, או חלקם, וכן להציב ולהעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל או כבלים אחרים, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים ישירות את הבניין והדירה ובין אם הם מיועדים לשרת בנינים ונכסים אחרים.

בכל המקרים האלה הרוכש יאפשר לכל הנזכרים לעיל, לנציגיהם ולפועליהם, להיכנס למגרש, לבניין ולדירה לפי הצורך ולהוציא לפועל את העבודות, ו/או הפעולות שתידרשנה, לרבות עבודות האחזקה, ו/או התיקון של כל הנ"ל, ובלבד שכל האמור בס"ק זה לעיל ייעשה תוך תיאום מראש עם הקונה ובלבד שיושב על ידי מי מהנזכרים לעיל, המצב לקדמותו.

12.1. החברה תהיה זכאית לקבוע, כי הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל אגף או בנין שיכלל בבית המשותף, או המיועד להיכלל בו, יהיה צמוד לדירות שבאותו אגף או בנין, או גם לדירות שבאותו אגף או בנין, לרבות חלקים מן המגרש. החברה תהיה זכאית לקבוע את מספר הבניינים/האגפים שיכללו בבית המשותף. החברה תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדות לכל אגף או בנין שיכלל בבית המשותף, או שיועד להיכלל בו, וכן נציגות על לכל בנין ולכל הבית המשותף. ירשם הבית המשותף כמצופה בבית משותף מורכב, תפעל החברה לכך שכל אגף ובנין שיכלל בו יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט לעיל. החברה תהיה זכאית לעגן את 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 מהבניינים שיוקמו על המגרש, (לרבות הבניין), 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. כמו כן ובמקרה הנקוב בסעיף קטן זה תוכל החברה להצמיד לכל בנין, (או לדירות הכלולות בו), קטע מן המגרש לפי קביעתה.

12.3. באשר לדירות בבנין שהחברה לא תמכור מוסכם כי כל עוד הן לא תאוכלסנה תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן השירותים, פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושימוש 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 ההוראות הרלוונטיות שבסעיפים הנ"ל או חלקם בתקנון הבית המשותף שתרשום.

12.5 ככל שהבית המשותף יתוחזק ע"י חברת ניהול, החברה תהיה זכאית לקבוע את יחסי הגומלין שבין חברת הניהול לנציגויות הבית המשותף והסמכויות שיוקנו לכל גוף כאמור, ולעגן את ההסדר בתקנון הבית המשותף או בכל דרך רישום אחרת.

12.6 לאחר שתמוננה נציגויות הבית המשותף ובמועד שתקבע החברה, לאחר תקופת הרצה, תעביר אליהן החברה גם את הטיפול והשליטה בענייני חברת הניהול, הפקוח על פעולותיה וייצוג הרוכשים כלפיה. את הסמכויות הנ"ל של הנציגויות תוכל החברה לעגן בתקנון או בכל דרך רישום אחרת שתקבע.

פרק ח': שמירת זכויות

13.1 .13 הרוכש מאשר כי החברה הבהירה לו והוא מסכים לכך, שנשמרת לה הזכות להגיש לרשויות התכנון בקשה לשינוי התוכנית המפורטת החלה על המגרש בדרך של הקלה בלבד לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וככל שהבקשה תאושר תוכל החברה לבנות ולנצל את הזכויות שיוקנו לה מכוח ההקלה ולבצע את השינויים שינבעו כתוצאה מכך בתוכנית המגרש, בבניינים ובכל חלק מהפרויקט.

13.2 בנוסף וככל שהתוכנית 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 התוכנית הנוכחית (לרבות תוספת ו/או הקלות מכוח תוכנית חדשה), נשמרת לחברה הזכות, (והרוכש מסכים לכך), לממש את הזכויות הנוספות ככל שתקבל את אישור רשויות התכנון, הרשות ומשרד הבינוי לכך, ולבצע את השינויים הנובעים מכך במגרש, בבניינים ובפרויקט כולו (לרבות תוספת יחידות מגורים). האמור בסעיף קטן זה יחול גם אם תוספת זכויות הבניה תתאפשר מכוח הליך תכנוני אחר שינקט ע"י גורם אחר.

13.3 הרוכש מאשר שהובהר לו והוא מסכים לכך שהחברה תהיה זכאית לממש את מלוא זכויות הבניה שיוקנו לה מכח התוכנית הקיימת וכל תוכנית אחרת והליך תכנוני אחר, שיאשרו את תוספות הזכויות המפורטות לעיל.

13.4 כל זכויות הבניה הקיימות ואלו שיתווספו ויוקנו למגרש ולפרויקט לאחר חתימת החוזה מכוח כל תכנית או הליך תכנוני אחר, שיאושר והכל עד שהחברה תשלם את מכירת כל דירותיה בפרויקט שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן ולייחדן 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 שיוקנו ויאשרו למגרש, לבניינים ולפרויקט לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה שבפרויקט..

13.5 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי 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 לאחסון 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. כמו כן הובהר לקונה כי ייתכנו הפקעות שתעשינה במגרש ע"י הרשויות המוסמכות, או בגין זיקות הנאה שתרשמנה לפי הוראותיהן, או הנחיותיהן, או עפ"י דרישות חברת החשמל או ספקי שירותים חיוניים נוספים. עוד הובהר לו, (והוא מסכים לכך), 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 ובמרתף החניה, 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. כל האמור בסעיף זה לעיל מותנה בכך שתתאפשר לרוכש גישה נוחה וסבירה אל הדירה והצמודותיה כאמור.

13.6 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי לשם מימוש זכויותיה החברה תהיה רשאית, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות להכניס שנויים בתוכנית המגרש, הבניינים, המרתף והדירות האחרות, ובתנאי שמבנה הדירה שיטחה ומיקומה בבניין, והצמודותיה לא ישתנו, כמו כן מוסכם כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה ובהסכמת רשויות התכנון בלבד, לשנות את מספר הקומות והדירות שבכל בנין וכן לערוך שינויים במרתף, בקומות אחרות שבבניין ובתכנון, וזאת אם תקבל היתר כדין לכך, ואת הסכמות משרד הבינוי והרשות, (ככל שתידרשנה). החברה גם תהיה זכאית לפצל דירות ליחידות רישום נפרדות ובכך להגדיל את מספר הדירות שבבניין.

13.7 ככל שהרוכש הינו רוכש של דירת גן, אזי מוסכם כי החברה תוכל להעביר דרך החצר/הגינה שתוצמד לדירתו, או אף להתקין בה, מתקנים ומערכות משותפות המיועדות לשרת, גם או רק, דירות של רוכשים אחרים בבניין ומחוץ לבניין, והכל בהתחשב בתכנון שנקבע למתקנים ולמערכות האמורות. בנוסף זכאית החברה לקבוע זכות גישה ומעבר אל המתקנים והמערכות הנ"ל, לשם תחזוקתן והחלפתן, ככל שיידרש, וזאת או בתקנון הבית המשותף שירשם, או בכל דרך רישום שתקבע החברה. הרוכש ישתף פעולה, ככל שיידרש ובתיאום מראש, למימוש תנאי סעיף קטן זה.

13.8 הובהר לרוכש והוא מסכים לכך שנשמרת לחברה הזכות שלא לבנות את שלושת 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). הובהר לרוכש כי במגרש יוקמו בנין או בניינים לאחר השלמת הבניין, וכי הבניה תגרום להפרעות ולמטרדים ואולם מוסכם כי החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שההפרעות והמטרדים לא יחרגו מהמקובל בבצוע עבודות בניה.

14.1 .14 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי החברה תהיה רשאית למכור, או להקנות, או למסור, או להחכיר, או לעשות עסקה אחרת כלשהי, לגבי יתר הדירות שתכללנה בבניין ובבניינים האחרים וכל שיוצמד אליהן, לכל מי שהיא תקבע, אך זאת בכפוף להתחייבויותיה כלפי משרד הבינוי והרשות.

14.2 מוסכם בזה מפורשות בין-הצדדים, 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 מוסכם בין הצדדים ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתניה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף, את חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו שיפורטו בהמשך סעיף זה ובסעיף 9.3.1 של המפרט המצורף לחוזה זה. תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסויימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות שתקבע, או לרשום אותם כיחידות רישום עצמאיות בחכירת מי שהיא תקבע, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת שתבחר. 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, יהוו 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, (והרוכש נותן את הסכמתו המפורשת לכך), שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה, או לדירות שתקבע, או לרשום כיחידות רישום עצמאיות, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:

- 15.1.1 מקומות החניה שבמרתף החניה ובמגרש.
- 15.1.2 המחסנים שבמגרש, במרתף החניה ובקומת הקרקע שבכל בנין (לרבות בבניין), ככל שיאושרו לחברה.
- 15.1.3 גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג).
- 15.1.4 החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרש שיועדו להן). חלקים מגגות מרתף החניה שעליהם תכללנה חצרות דירות הגן.
- 15.1.5 חלקים מסויימים של קירות חיצוניים בדירות הגן.
- 5.1.6 גדרות התוחמות את דירות הגן או חלקן.
- 5.1.7 מסתורי הכביסה שבדירות.
- 5.1.8 חדר הטרינספורמציה שייכלל, במגרש, או באחד הבניינים, או במרתף החניה לפי ההסדר שיתואם עם חברת החשמל.
- 15.1.9 חלקים מוגדרים מן המגרש, שאותם תייעד החברה למטרות ציבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות שתקבע.

- 15.1.10 כל אחוזי הבניה וזכויות 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".
- 15.1.11 כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרש ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה זה, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.
- 15.1.12 חלקים מגגות הבניינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבניינים להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם.
- 15.1.13 חלקים מהמגרש ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או עיריית אשקלון, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו. חלקים מהמגרש, מהבניינים והפרויקט שספקי שירותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו.
- 15.1.14 החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והרוכש נותן הסכמתו המלאה לכך.
- 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 זכאית, (גם לאחר רישום הבית המשותף), לנייד ולהעביר חלקים מסויימים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסויימות לדירה או לדירות אחרות ולהצמידם אליהן, ולתקן את צו רישום הבית המשותף, התקנון והתשריט לצורך זה. החברה תהיה זכאית להשתמש למטרה האמורה בייפוי הכוח שיחתום הרוכש כמפורט בסעיף קטן 4.7 דלעיל ובלבד שלא תהיה פגיעה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירת הרוכש.
- 15.4 החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובן עפ"י חוק המקרקעין, לזכות או לחובת המגרש, או הבית המשותף, או הרכוש המשותף, או הבניינים, או חלקים מהם, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לעניין זכויות שימוש ומעבר, השימוש להולכי רגל, וכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע.
- 15.5 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, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה ושניתנה הסכמת המפקח על הרישום הבתים המשותפים לכך יקבע בהסכמה כי הנכס כאמור יהיה משותף גם לרוכש דירה נוספת, יבוצע הרישום, לפי אחת החלופות דלעיל, גם על שמו בשנויים המתחייבים. החברה תהיה זכאית להעניק זכויות בחלקים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף למי שתקבע.

15.6 מובהר, מודגש ומוסכם, כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שיתנה הרשות, (אם בכלל).

16.1.16 הצדדים מסכימים, כי החברה תהיה זכאית, לגרום בעת רישום הבית המשותף בלשכה, לרישום של תקנון מוסכם שיחול על הבית המשותף לפי הוראות חוק המקרקעין (להלן-"התקנון").

16.2 התקנון ינוסח ע"י עורכי הדין של החברה ויוכל לכלול כמוסכם, (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 שבמרתף החניה ובמגרש לשימוש בלעדי של בעלי זכויות בבניין מסוים, ולבצע את הצמדת החניות לדירות בהתאם.

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 הקיימות וזכויות הבניה הנוספות שיקבעו מפעם לפעם למגרש ולבניינים, לטובת החברה או לטובת הבאים מטעמה, ככל שהחברה זכאית לאותן זכויות לפי תנאי חוזה זה, וכן כי ניצול הזכויות והבניה הנוספת תוכל להיעשות, מבלי לקבל את הסכמת נציגות הבית המשותף והרוכשים, (לרבות הרוכש), בנוסף להסכמה הניתנת באמצעות חתימת חוזה זה. הוראה הקובעת כי זכויות הבניה העתידיות שתתווספה עפ"י תוכניות שתאושרנה לאחר מכירת כל הדירות בפרויקט 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 כדן, (ככל שידרשו), ואת הסכמת הרשות ומשרד הבינוי (ככל שתידרש), 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 ומחויבות כלשהי על החברה שביצוע השינויים והתוספות כאמור לעיל אומנם יתאפשר

16.2.4 הוראה שתאפשר לרוכשים, בכפוף להוראות הדין, להעביר ביניהם זכויות בניה שיוקנו להם, מבלי שתידרש לשם כך הסכמת יתר רוכשי הדירות בנוסף להסכמה הנובעת מחוזה זה.

16.2.5 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 שבחווה זה והכל לפי קביעת החברה, וכן הוראות הקובעות את דרך בצוע התיקון.

16.2.6 קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה שתיכלל בבית המשותף, קביעת שעור החלק היחסי שבו יישא כל רוכש דירה בהוצאות הדרושות לאחזקה התקינה ולניהול הרכוש המשותף, וקבלת השרותים דלעיל.

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

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

16.2.9 קביעת אותם חלקים מן הרכוש המשותף שבתחום כל בנין או אגף שיהיו צמודים לדירות שבאותו בנין, או אגף, ואיזה חלקים יישארו משותפים לבנין כולו או לבית המשותף כולו.

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

16.2.11 הוראות המקנות סמכויות לנציגויות הבית המשותף לקבוע כללים מחייבים לניהול תקין ויעיל של הבניינים, 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 מעמדם וסמכויותיהן. דין ההשתתפות כדין ההשתתפות בהוצאות הניהול של הבית המשותף.

16.2.12 קביעה כי השירותים וניהול ואחזקת הרכוש המשותף יעשו ע"י חברת הניהול "כמתחזק" כמפורט לעיל, ו/או ע"י נציגויות הבית המשותף לפי הוראות חוזה זה והוראות החוק, והכללת התנאים הנקובים בחוק להעסקת "מתחזק".

16.2.13 קביעה כי החזקתו וניהולו של כל אגף או בנין שיכלל בבית המשותף, יהיו נפרדים ככל האפשר וכי חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף והשירותים הכלולים בו תחול על רוכשי הדירות שבאותו אגף ובנין. הקביעה כי חברת החשמל וספקים אחרים (כמו חברת הגז חברות כבלים, בזק וכ"ו) שירכשו, (אם בכלל), זכויות בדירות או ביחידות שבפרויקט, או בתחום המגרש, יהיו פטורים מלהשתתף בהוצאות הבית המשותף ניהולו ואחזקתו.

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

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

16.2.16 הוראות שהמפקח על רישום הבתים המשותפים ימליץ, או ידרוש, שיכללו בתקנון המוסכם.

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

16.3 החברה, (והפועלים מטעמה), תהיה זכאית לשנות או לתקן את התקנון מפעם לפעם, ולצורך זה להגיש לרישום תקנון חדש, או תיקון לתקנון. לחברה תהיה הזכות מלאה לרשום את התקנון, וכל שינוי או תיקון שתבקש לבצע בו.

16.4 הזכות לחברה, או לבאים מטעמה, ללא צורך בהסכמה נוספת של הרוכשים (לרבות הרוכש) ונציגויות הבית המשותף, לפנות מפעם לפעם למפקח לפי חוק המקרקעין, או לכל אדם מוסמך אחר, בבקשה לייתן צו לתקון הרשום של הבית המשותף לשם הוספת דירות, רשום שנויים שיבוצעו בבניינים ובדירות ובפרויקט, עקב תוספות בניה, שינוי הצמדות, שינוי החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, תיקון טעויות ושגיאות ותיקון ושינוי התשריטים והתקנון.
החברה תהיה זכאית לכלול סעיף שיאפשר את בצוע הפעולות דלעיל בתקנון. האמור בסעיף זה הינו בלבד שלא תהיה פגיעה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירת הרוכש.

16.5 הרוכש מסכים כי החל מן המועד שבו יתחילו, (אם בכלל), הוראות פרק ו' 1 לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות שבבניין, (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 77ב' לחוק המקרקעין, והם שישדירו, 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 מוסכם בזה בין הצדדים, כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להתקשרות שבינה לבין הרשות, ומשרד הבינוי והסכמתם, להעביר את זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה הכלולות בחווה זה לאחר או לאחרים (להלן-"הנעבר"), ללא צורך בנטילת הסכמתו של הרוכש, אולם בתנאי שגם לאחר ההעברה כאמור תישאר החברה ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שבחווה זה, וכן בתנאי שתגרום לכך כי הנעבר יקבל על עצמו את יתרת ההתחייבויות של החברה הנובעות מחווה זה. כמו כן מוסכם כי החברה תהיה זכאית להמחות, למשכן ולשעבד את זכויותיה לפי חווה זה כרצונה.

17.2.1 17.2 רוכש שהינו רוכש זכאי של דירה הכלולה במסלול "המחיר למשתכן" 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 טופס 4 לדירה, או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, 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 משרד הבינוי, או מי מטעמו, בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח 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, תירשם מעין הערת אזהרה, או הערת אזהרה, לפי העניין, לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, כבטוחה לקיום התחייבויות הרוכש שבסעיף הקטן 17.2.1. הרוכש גם מאשר שידוע לו כי החברה הפקידה ייפוי כוח במשרד הבינוי כבטוחה לרישום ההערות. מוסכם כי החברה זכאית להשתמש בייפוי הכוח 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 למשרד הבינוי סך של 450,000 ₪ וזאת בנוסף ומבלי לפגוע ביתר זכויותיו של משרד הבינוי הנובעות מההפרה.

17.2.5 חתימת הרוכש הזכאי על חוזה זה יוצרת התחייבות מחייבת ישירה מצדו לטובת משרד הבינוי לגבי כל האמור בסעיף 17.2 דלעיל ולמשרד 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 משרד הבינוי וממגבלות המכירה וההעברה שהוטלו עליו כמפורט בסעיף 17.2 כולו ולאחר שיופטר הוא יבקש למכור ולהעביר 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 והמבטח 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 והמבטח 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 המתייחסים להעברת הזכויות:

17.4.1 הרוכש יהיה חייב לקיים את כל התחייבויותיו הכלולות בחוזה זה ואשר מועד מימושו וביצוען יחול עד למועד ההעברה כאמור, אולם בכל מקרה

יהיה על הרוכש לפרוע לחברה לפני העברת הזכויות את כל יתרת תמורת הדירה שיחויב לחברה לפי תנאי חוזה זה, וכן את יתר הכספים והתשלומים שהרוכש התחייב לשלם לחברה או לאחרים לפי תנאיו, אף אם טרם הגיע מועד פירעונם.

17.4.2 הרוכש יהיה חייב להחזיר למבטח או לחברה את הפוליסות שיקבל לפי תנאי חוזה זה אלא אם המבטח יסכים לבקשת הרוכש או הנעבר להסדר אחר שיחול לגביה, בתנאים שיקבע וכן לבטל כל בטוחה אחרת או נוספת שתינתן לו לפי חוק המכר ו/או מכוח כל הסכם שבין הצדדים, לרבות הערת האזהרה ככל שתירשם לטובתו. הרוכש והנעבר יישאו 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, המבטח, המגרש, הבניינים 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 מהמבטח (או ממלווה אחר), כי ההלוואה נפתתה או "שנגררה" לנכס אחר, או שהרוכש הגיע להסדר אחר המשחרר את החברה, המגרש, הדירה ואת המבטח מכל בטוחה, התחייבות, הערה ושעבוד שתינתן למלווה. על הרוכש יהיה להסיר ולבטל כל עיקול ו/או הליך הוצאה לפועל או הליך שיפוטי שיינקט, (ככל שיינקט), 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 ייטול 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 ייפוי הכוח לביצוע פעולות הרישום, והפעולות האחרות כאמור בסעיף קטן 4.7 וביתר הוראות חוזה זה.

17.4.6 הנעבר יהיה חייב לשלם לחברה את דמי הטפול שתקבע לצורך רישום העברת הזכויות בספריה. כמו כן יהיה הנעבר חייב לשלם לעורכי הדין של החברה, או לחברה עבורם, סכום שיהיה שווה ל- 0.5% ממחיר המכירה של הדירה או משווייה בעת ההעברה בצרוף מע"מ בגין הטפול ברישום הדירה בחכירת הנעבר או בבעלותו בלשכה, (כולל רישום משכנתא לטובת מלווה שהנעבר יקבל ממנו הלוואה לרכישת הדירה), וזאת אם הנעבר יבקש את שרותיהם, או שידרש לשרותיהם. היה ותחול הגבלה חוקית בעת ההעברה על שעור דמי הטיפול ושכר הטרחה שניתן יהיה לגבות לשם ביצוע פעולות הרישום ע"ש הנעבר בספרי החברה, תפעל החברה ויפעלו עוה"ד שלה לפי אותן הגבלות.

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

17.4.8 תנאי ההעברה שבסעיף זה לעיל יחולו עד לרישום הדירה בחכירת הרוכש, וכן יחולו כל עוד שהרוכש יהיה חייב כספים כלשהם לחברה לפי תנאי חוזה זה.

תנאי ההעברה שבסעיף זה יחולו גם על ההעברות במתנה וללא תמורה וההעברות מכוח 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, בבניין, 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 מהוראות החוק, לא לעשות כל שינויים ותוספות בבניין 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), שינויים 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 שהייתה בגמר הבניה. לא לעשות בדירתו שינויים כלשהם הפוגעים או העלולים לפגוע בשלד הבניין וביסוסו. לא לבצע, ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הבניין, 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 בכל מקרה החברה לא תהיה אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים ו/או לכל עיכוב ברישום הבית המשותף כתוצאה מהשינויים החיצוניים.

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

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

18.4 לא להתקין בבניין, בדירתו ובמגרש שלטים, באופן קבוע ללא קבלת הסכמת החברה, או הסכמת חב' הניהול ו/או נציגויות הבית המשותף, מראש ובכתב.

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, חב' הניהול ו/או נציגויות הבית המשותף לגבי דרך השימוש ברכוש המשותף, והחזקתו השוטפת ולצורך שמירת איכות החיים בבניינים.

18.7 שלא לגרום בשימוש שיעשה ברכוש המשותף לנזקים לאותו רכוש ואם יגרום נזקים לתקנם מיד על חשבוננו.

18.8 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 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 הכרוכות ברישום הדירה על שם הרוכש ובחכירתו בלשכה. הרוכש יישא באגרות שתהיינה כרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת כל מלווה שהחברה תתחייב לרשום לטובתו משכנתא כאמור לבקשת הרוכש ועפ"י הוראותיו.

19.3 הרוכש יפרע ללשכה את הוצאות הרישום של הערות אזהרה (ככל שתירשם) לטובת כל מלווה שייתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה, וכן יישא בהוצאות ייפוי כוח שיידרש 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 ולא תהייה לרוכש טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך.

19.5 הרוכש יישא בתשלום שכר טרחת עורכי הדין של החברה בגין הטיפול ברישום הבית המשותף וברישום הדירה על שמו, וזאת בשיעור הקבוע בסעיף 2 בסעיף 2 (1) לתקנות חוק המכר (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) בצירוף מע"מ. הרוכש יפרע את התשלום הנ"ל עם חתימת החוזה.

19.6 החברה מתחייבת לפרוע את תשלום מס השבח, ו/או מס ההכנסה שידרשו ממנה בגין מכירת הדירה, וכן את תשלום היטל ההשבחה שיידרש, (ככל שיידרש), בגין כל השבחה תכנונית שתיזום לגבי הפרויקט וניצול זכויות הבניה המוקנות לה מכוח חוזה זה.

19.7 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 וברכוש המשותף בבניין, במגרש, בבניינים וברכוש המשותף הכללי וממחזיקיהן בבניינים וברכוש המשותף הכללי וממחזיקיהן. חלקו היחסי של הרוכש יקבע, ככל האפשר, כאמור בסעיפים קטנים 11.2.1 ו- 11.2.2 דלעיל.

20. הרוכש מאשר 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'), מוסכם 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, יישא מהמועד הנ"ל ועד לפירעונו המלא בפועל, ריבית בשיעור המכסימלי ולפי התנאים שינהגו בחשבון הבנק של הפרויקט או אצל המבטח במועד פירעון התשלום בפועל, לגבי חריגות ממשיכות יתר מאושרות של לקוחותיו וזאת עד למועד בו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות).

במקרה והחברה תישא בפירעון סכומים בהם חייב הרוכש לפי הוראות חוזה זה, יוחזרו לה הסכומים ע"י הרוכש מיד עם דרישה, בצרוף 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 פירעון 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 פירעונו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה ויובהר כי לרוכש תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. הפרת התחייבות מהתחייבויות 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 מהתחייבויותיו, 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. 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 ההתחשבנות שבין הצדדים הנובעת מן הביטול.

האמור בסעיף זה יחול גם במקרה שהרוכש יפר התחייבות אחרת מהתחייבויותיו שבחווה זה, ולא יתקן את ההפרה תוך 30 יום מעת שיידרש לעשות כן בכתב. לא תתוקן ההפרה כאמור תוך 30 יום היא תחשב להפרה יסודית.

במקרה שהחברה תבטל את החווה עקב הפרתו מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש כמפורט בנספח ג' שבחווה, וזאת ממועד חתימת החווה ועד למועד תשלום הסכום, זאת כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החווה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוס 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 באותו ראש נזק.

בכל מקרה, מתחייבת החברה להחזיר לרוכש את יתרת הכספים אותם יהיה זכאי לקבל (אם בכלל) בעקבות הביטול, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור לעיל בסעיף זה, שיחושבו ממועד פירעון תשלומי התמורה עד למועד ההשבה, וזאת בתוך תקופה של 45 ימים מהמועדים הנקובים בסעיף 9.6 דלעיל ובהתאם לאמור בו. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי התנאים הדנים בביטול החווה והשבת הכספים שיגיעו לרוכש עקב הביטול המפורטים בסעיף 9.6 יחולו גם על ביטול החווה עפ"י הוראות סעיף זה.

23. הובהר לרוכש כי בבניינים המוקמים במגרש יכללו פרט לדירות המיועדות לזכאים הנרכשות במסלול "מחיר למשתכן", 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, לעניין 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 ולהימנע 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 ש שנגרם לדירה, ומתקניה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום ההוראות שבסעיף זה.

26. לעניין חווה זה לא יהא תוקף לשום ויתור, או ארכה, או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים, או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בחווה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף א.7. לצו מכר (דירות) (טופס מפרט), תשל"ד-1984.

27. א. בוטל

ב. היה והרוכש הינו חסוי יהיה על נציגיו החוקיים לקבל את אישור בית המשפט להתקשרות שבחווה זה.

28. חווה זה אושר על ידי משרד הבינוי כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החווה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החווה, 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.
29. 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.
30. בכדי להסיר ספק, מוסכם בין הצדדים כי במימוש חוזה זה וביצועו הם יפעלו גם עפ"י ההוראות וההנחיות שיינתנו לחברה ו/או לצדדים ע"י הרשות ומשרד הבינוי.
31. כל עוד לא יעדכן אחד הצדדים את הצד השני בכתב בדבר שינויים שיחולו בכתובתו, אזי כתובות הצדדים הנכללות במבוא לחוזה זה תשמנה 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.
32. 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, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה, או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין בנוגע למצגים, ככל שהוצגו בפניו ע"י החברה ערב כריתת חוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

החברה