

## ה ס כ ס

שנערך ונחתם בתל אביב היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין : משה חדיף בנין והשקעות בע"מ, ח.פ. 511240434

מרח' עלייה ב' 4, ת.ד. 99, צפת מיקוד 13223

טל': 04-6922516, פקס': 04-6972004

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין :

\_\_\_\_\_ ת.ז.

\_\_\_\_\_ ת.ז.

מרח' \_\_\_\_\_

טל' נייד: \_\_\_\_\_; דוא"ל: \_\_\_\_\_

מצד שני

(שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להלן: "הקונה")

**והואיל** וביום 25.08.2016 נחתם בין עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") ובין החברה חוזה מכר (להלן: "ההסכם עם העירייה") ובחודש אפריל שנת 2021 נחתמה בין העירייה לבין החברה תוספת להסכם עם העירייה (להלן: "התוספת") (ההסכם עם העירייה והתוספת יחד, להלן: "הסכם הרכישה עם העירייה"), אשר בהתאם להוראותיהם, נמכרו לחברה מלוא זכויות העירייה במקרקעין, כהגדרתם להלן, בכפוף ולאחר שהחברה תמלא אחר כל התחייבויותיה בהתאם להסכם הרכישה עם העירייה, במלואן ובמועדן;

**והואיל** בהתאם להסכם הרכישה עם העירייה, 28 יחידות דיור מתוך יחידות הדיור שתיבנינה בבניין, כהגדרתו להלן, ישווקו לזכאי דיור בר השגה, אשר ייבחרו בהגרלה פומבית שתיערך על ידי העירייה, על פי קריטריונים שקבעו מוסדותיה המוסמכים של העירייה והכל כמפורט בהסכם הרכישה עם העירייה (להלן: "המשתכנים");

**והואיל** והחברה זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין בתנאים כמפורט בהסכם הרכישה עם העירייה;

**והואיל** החברה מצהירה כי היא זכאית להקים על המקרקעין את הבניין, למכור את הדירות בו לקונים ולגרום כי זכות הבעלות בדירות תועבר לרוכשיהן, כמפורט בהסכם זה להלן;

**והואיל** וזכויות החברה במקרקעין ובדירה, כהגדרתה להלן, חופשיות מכל שעבוד, חוב, או זכות לטובת צד שלישי, למעט שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק, כהגדרתו להלן;

**והואיל** והחברה מצהירה כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם מלקבל על עצמה כלפי הקונה את כל ההתחייבויות שנטלה על עצמה בהסכם זה;

**והואיל** והקונה נמצא זכאי לדיור ונבחר בהגרלה שנערכה על ידי העירייה, כמפורט בהודעה שנתקבלה מהעירייה והמצ"ב **כנספח א'**, וברצונו לרכוש מהחברה דירה כמפורט בהסכם זה וברצון החברה למכור לקונה את הדירה, הכל באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

### לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:

#### 1. מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות

1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**פרויקט מיכאל אנג'לו יפו - נובמבר 2021**

1. 2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
1. 3. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהא המשמעות שלצידם, אלא אם הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו.	"ההסכם"
המקרקעין הידועים כחלקה 34 בגוש 7023, המצויים ברחוב מיכאל אנג'לו 15 בתל-אביב יפו, כמפורט בנסח הרישום המצ"ב כנספח ב' להסכם זה.	"המקרקעין"
מפרט עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, המתייחס לדירה, המצורף להסכם זה כנספח ג' 1.	"המפרט"
בניין למגורים שיכלול את יחידות הדיור, כהגדרתן להלן, ואת יחידות הדיור בשוק החופשי, כהגדרתן להלן, מעל מרתף, אותו תקים החברה על המקרקעין, בהתאם להוראות התב"ע, כהגדרתה להלן והסכם הרכישה עם העירייה.	"הבניין"
דירה בבניין, שפרטיה מצוינים בנספח ד' ובמפרט.	"הדירה"
28 יחידות דיור המיועדות למשתכנים.	"יחידות הדיור"
4 יחידות דיור, בקומה החמישית (האחרונה) בפרויקט, אשר תוצמד לכל אחת מהן חניה אחת, אשר תוקמנה על ידי החברה בהתאם להיתר השינויים, כהגדרתו להלן, ותימכרנה על ידי החברה בתנאים ובמחירים כפי שתמצא לנכון החברה.	"יחידות הדיור בשוק החופשי"
הבניין שייבנה על המקרקעין ואשר ייבנה בהתאם להוראות היתר הבנייה, המפרט והתוכניות.	"הפרויקט"
הקבלן שיקבע ע"י החברה לבצע את בניית הבניין, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, לפי קביעת החברה, ובלבד שיהיה בעל סיווג מקצועי מתאים ורשום בפנקס הקבלנים.	"הקבלן"
כל תוכנית בנין עיר החלה על החלקה נכון למועד חתימת הסכם זה לרבות: א. תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2570 – תא/במ/43 "דנטה", שפורסמה למתן תוקף ביום 20 לחודש אפריל שנת 1995 י.פ. 4299; ב. תוכנית תא/מק/4002. ג. תוכנית בניין עיר 4697 (מס מבא"ת 507-0547372) אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19.02.2019 בי.פ. 8117.	"התב"ע"
תוכנית בניין עיר מפורטת מס' תא/מק/4002 "מיכאל אנג'לו 15-17", בסמכות מקומית, אשר אושרה למתן תוקף, על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.	"תוכנית תא/מק/4002"
בנק מזרחי טפחות בע"מ.	"הבנק"
שעבודים שנרשמו או שירשמו על המקרקעין לטובת הבנק.	"שעבוד הבנק"

המועד הצפוי למסירת הדירה לחזקת הקונה, הקבוע בנספח ד'.	"מועד המסירה הצפוי"
המועד בו תמסור החברה את הדירה לחזקת הקונה בפועל, שיפורט בהודעה שתימסר לקונה כאמור בסעיף 4.6 להלן.	"מועד המסירה"
כהגדרתו בסעיף 6.2 להלן.	"הרכוש המשותף"
כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן.	"הרישום"
התמורה בגין רכישת הדירה, כפי שמצוינת בנספח ד'.	"התמורה"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.	"חוק המכר"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.	"חוק המכר הבטחת השקעות"
עבודות הפיתוח אשר נקבעו במפרט כי על החברה לבצען.	"הפיתוח הצמוד של הבניין"
עבודות הפיתוח החלות על העירייה או על צדדים שלישיים מטעמה, ככל שקיימות, שאינן חלות על החברה ואינן בשליטתה.	"פיתוח כללי"
ההיתרים הבאים המצ"ב כנספח ה' להסכם זה: א. היתר בניה מאושר כדין להקמת הפרויקט כולו, מספר 20-0077 שנתקבלו ביום 7.7.20. ב. היתר השינויים בהתאם לתוכנית בניין עיר 4697 (לעיל ולהלן: "היתר השינויים").	"היתר הבניה" או "היתר הבניה לפרויקט"

להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

1. 4

נוסח הפניית הקונה (המשתכן) על ידי העירייה לחברה.	נספח א'
נסח רישום.	נספח ב'
מפרט טכני.	נספח ג' 1
תשריט ותוכניות של הדירה והבניין (לעיל ולהלן: "התשריט" או "התוכניות").	נספח ג' 2
תיאור הדירה ולוח התשלומים.	נספח ד'
ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הקונה לטובת החברה לביצוע הוראות הסכם זה.	נספח ה'
הודעה לקונה לפי חוק המכר הבטחת השקעות.	נספח ו'
היתר הבניה.	נספח ז'
נספח הבנק.	נספח ח'
מבוטל.	נספח ט'
טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה.	נספח י'
נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ העירייה.	נספח יא'

1. 5 בכל מקרה של סתירה בין הנספחים לבין הסכם זה תהא עדיפות (בסדר יורד מימין לשמאל) כלהלן: נספח ח' - נספח ד' - ההסכם - המפרט - תוכניות ותשריט.
1. 6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק המכר ו/או חוק המכר הבטחת השקעות להסכם זה יגברו הוראות חוק המכר ו/או חוק המכר הבטחת השקעות, לפי הענין.

## **2. הרכישה**

2. 1 הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את הדירה והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הדירה, הכל באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה.
2. 2 החברה מצהירה כי אין מניעה בדין או בהסכם להתקשרותה בהסכם זה, כי נתקבל היתר בניה כדין להקמת הפרויקט, כי הינה זכאית למכור את הדירה לקונה וכי כל ההחלטות הנדרשות לצורך התקשרותה בהסכם זה התקבלו על פי כל דין.
2. 3 הקונה מצהיר בזאת כלהלן:
2. 3. 1 כי ניתנה לו שהות מספקת לעיין בהסכם ובנספחיו, וכן בהסכם הרכישה עם העירייה, הוא מכיר את תוכנם ומסכים להן וכי בכפוף לנכונות הצהרות החברה הוא מוותר על כל טענת טעות, או אי ידיעה ביחס אליהם למעט מומים נסתרים שהחברה ידעה עליהם ולא גילתה לקונה.
2. 3. 2 כי ראה ובדק את המקרקעין, מיקומם וסביבתם, את תוכניות בנין עיר החלות עליהם, את היתר הבניה, את התב"ע, תיאור הבניין והדירה כמופיע במפרט ובתשריט, את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, את מצב זכויות החברה במקרקעין, את הסכם הרכישה עם העירייה וכן כל מידע וגורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה ולהתקשר בהסכם זה, ומצאם מתאימים למטרותיו בכפוף לנכונות הצהרות החברה, והוא מוותר בקשר לכך על כל טענת אי התאמה, ברירה מחמת מום או אחרת למעט טענה בדבר פגם ו/או מום נסתרים.
2. 3. 3 כי ידוע לו שהעירייה ו/או מי מטעמה אינם צד לחוזה זה וכי לא יהיו אחראים, בכל צורה שהיא, במישרין או בעקיפין, להתקשרות בינו לבין החברה בחוזה רכישה זה על כל הכרוך והמשתמע מכך והאחריות הבלעדית בכל הקשור למכירת הדירה לקונה, הקמתה, השלמתה, מסירתה ושאר הוראות חוזה זה, תחול על החברה בלבד.
2. 3. 4 כי ידוע לו שהעירייה תחתום על המסמכים הנדרשים לצורך רישום הזכויות במקרקעין על שם החברה ו/או הקונים בלשכת רישום המקרקעין, לאחר השלמת הפרויקט ובהתקיים התנאים המפורטים בהסכם הרכישה עם העירייה וכי במעמד רישום הזכויות על שם החברה/הקונים תירשם הערת אזהרה לטובת העירייה כמפורט בסעיף 13 להלן.
2. 3. 5 כי ידוע לו שהמקרקעין שועבדו/ישועבדו בשעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק. החברה מצהירה כי נחתם הסכם ליווי עם הבנק בקשר עם הפרויקט. הקונה מתחייב לחתום על נספח הבנק בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח ח' וכן על כל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י הבנק ובלבד שלא יהיה במסמכים נוספים אלה של הבנק (ככל שיהיו) כדי להטיל על הקונה התחייבויות כספיות שאינן קיימות לו לפי הסכם זה. יובהר כי נספח הבנק כאמור יגבר על כל האמור בהסכם זה על נספחיו.
2. 3. 6 כי ידוע לו שאין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפיו בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות או הבטוחות האחרות, שיקבל מאת הבנק.

2. 3. 1 ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי החברה תמסור את פרטיו למערך המשכנתאות של הבנק המלווה, בנק מזרחי טפחות, לצורך פניה אליו מאת הבנק כאמור בענין הלוואות למימון רכישת הדירה על ידו. עוד ידוע לקונה כי אין כל התחייבות מטעם הבנק המלווה להעמיד לו הלוואה כאמור.

2. 4 התחייבויות החברה כלפי הקונה לפי הסכם זה וזכויות הקונה, מתייחסות לדירה בלבד ולזכויות הקונה בבנין בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה.

### **3. הבניה**

3. 1 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי החברה תבצע את הבניה של הבניין, כולה או חלקה, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לרבות לעניין שינויים, תיקוני בדק ואחריות. החברה אף רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הקבלן ו/או קבלני המשנה, בכל שלב משלבי הבניה. בכל מקרה, מבצע הפרויקט, יהיה רשום כדן, במהלך כל תקופת ביצוע הפרויקט, אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 ותקנותיו, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע הפרויקט. בנוסף, כל קבלני המשנה אשר יועסקו על ידי החברה, או הקבלן, בביצוע הפרויקט, יהיו רשומים כדן, אצל רשם הקבלנים, כאמור לעיל, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע העבודות. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות הסכם זה.

3. 2 החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה במיומנות, מחומרים טובים ובהתאם למפרט, לתשריט, לתוכניות, להיתר הבניה ולהוראות כל דין, בכפוף לשינויים וסטיות המותרים על פי דין. שימוש בחומרים, במוצרים ובאביזרים כלשהם הנושאים תווי תקן ישראליים או תקן ישראלי רשמי אחר, אם קיים, ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים.

3. 3 הקונה מאשר בזה שידוע לו כי המידות המפורטות במפרט ובתשריט ובפרט המידות שבין הקירות מתייחסות למידות כפי שהן לפני ביצוע גבס, טיח, קרמיקה, אריחים, ציפויים ועבודות גימור אחרות.

3. 4 שינויים ותוספות לבקשת הקונה:

3.4.1 ביקש הקונה כי יבוצעו שינויים פנימיים או תוספות בדירה במהלך הבניה (להלן: "השינויים"), יפנה לשם כך לחברה ויגיע עמה להסדר מוסכם בכתב שייחתם על ידי שני הצדדים בדבר ביצוע השינויים ומחירם, זאת בטרם וכתנאי לתחילת ביצוע השינויים (להלן: "הבקשה המוסכמת לשינויים") ובלבד שמחיר השינויים ו/או התוספות, לא יעלה על חמישה אחוזים (5%) ממחיר הדירה.

3.4.2 מוסכם, כי שינויים בבינוי של מחיצות הפנים של הדירה לרבות שינויים במיקום נקודות החשמל והאינסטלציה, שיתבקשו על ידי הקונה יבוצעו ללא תשלום כלשהו מצד הקונה, בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

3.4.2.1 דרישה או בקשה לשינויים אלו תועבר בכתב לחברה תוך 45 יום מחתימת הסכם זה;

3.4.2.2 שינויים אלו אינם נוגדים את היתר הבניה לפרויקט ויאושרו על ידי אדריכל החברה;

3.4.2.3 שינויים אלו אינם כוללים העברת מיקום חדרי השירותים, חדרי המקלחת והמטבח למיקומים חדשים.

3.4.3 בגין כל שינוי אחר אשר יבקש הקונה לבצע ואשר אינו עומד בתנאים כאמור בסעיף 3.4.2 לעיל, יחויב הקונה בתשלום מלוא מחיר השינויים והתוספות לחברה עם הזמנתם מהחברה. לא שילם הקונה עבור השינויים עם הזמנתם, ייחשב

הדבר כמי שוויתר על הזמנתם והחברה לא תהא חייבת לבצע את השינויים כאמור.

כל תשלום כאמור ישולם לחברה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט כמפורט בנספח ד'.

3.4.4 ידוע לקונה כי מחיר השינויים יהיה בהתאם למחירון דקל "שינויים" בתוספת 10%. הקונה מתחייב לברר את המחיר לפני ההזמנה לביצוע השינויים.

3.4.5 הקונה מתחייב לפנות לחברה בקשר לשינויים במועד מוקדם ככל שניתן על מנת שלא לשבש את מהלך העבודה התקין והשוטף של בניית הבנין והדירה.

3.4.6 כל שינוי שיבוצע לבקשת הקונה ייחשב כשינוי מוסכם של המפרט, ללא צורך בחתימה נוספת על מסמך כלשהו וחתימת הצדדים על הבקשה המוסכמת לשינויים תחשב כתוספת למפרט לכל דבר ועניין.

3.4.7 החברה תהא רשאית להיענות או שלא להיענות לבקשת הקונה לביצוע שינויים בהתחשב במכלול הנתונים והמגבלות. לא יאושרו שינויים אם אינם מהסוג המבוצע ע"י החברה, אם הם עלולים לפגוע במראה החיצוני של הבניין, אם יצריכו שינויים בקונסטרוקציה של הבנין או בקירותיו החיצוניים, אם יוזמנו במועד שלדעת החברה ביצוען עלול לעכב את הבניה ואת מועד קבלת טופס 4, אם ביצוע השינויים הוא בניגוד לחוק או אם יידרש לצורך ביצועם שינוי בהיתר הבניה.

3.4.8 בוצעו שינויים לבקשת הקונה, ונגרם עקב כך עיכוב בעבודות הבניה, תהא החברה רשאית לדחות את מסירת הדירה לקונה בתקופת זמן הנובעת מביצוע השינויים, כפי שזו תקבע על ידי החברה, ולקונה לא תהא כל טענה כלפי החברה או כלפי הקבלן בקשר לכך. במקרה זה יהיה על הקונה לשאת במיסים ובתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה החל ממועד המסירה הצפוי.

טרם הזמנת שינויים ע"י הקונה תודיע החברה על משך האיחור הצפוי במסירת הדירה, ככל שיהיה, כתוצאה מביצוע השינויים המבוקשים ע"י הקונה ובכתב ההזמנה יקבע מועד המסירה החדש (להלן: "מועד המסירה החדש") וזאת בכפוף לכך שהקונה יעמוד בלוח הזמנים אשר יקבע על ידי הקבלן להזמנת השינויים וכל הכרוך בכך.

3.4.9 החברה לא תהא אחראית באופן כלשהו בקשר עם השינויים וביצועם ובכלל זה לכל ציוד, מתקנים או אביזרים שישופקו ע"י הקונה לצורך התקנתם בדירה במסגרת השינויים, בין לפני התקנתם בדירה, בין במהלך התקנתם ובין לאחר מכן ולכל נזק שייגרם על ידם.

למרות האמור לעיל, מובהר כי החברה תהא אחראית כלפי הקונה לטיב התקנת האביזרים שיותקנו בדירה ובמקרה של נזקים לציוד, למתקנים או לאביזרים כאמור, שיגרמו על ידי החברה ו/או הקבלן, תהיה החברה אחראית כלפי הקונה לתיקון הנזק. במידה ולא ניתן לתקן את הנזק תהא החברה אחראית עד לסכום שלא יעלה על שווי הפריט אשר היה אמור להיות מותקן בדירה עפ"י המפרט.

3.4.10 עד למועד המסירה, הקונה יהיה רשאי לבצע שינויים אך ורק באמצעות החברה (או גורם אחר שיקבע ע"י החברה) ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 3.4 זה, על תתי סעיפיו, ולא יהיה רשאי לבצע שינויים כלשהם בעצמו או באמצעות מי מטעמו.

3.4.11 הקונה מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת בכל חלק מהרכוש המשותף, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים וכל שינוי או תוספת הפוגעים במבנה המרחב המוגן הדירתי (הממ"ד) או במראה החיצוני של הבנין, לרבות במרפסות הדירה, ללא קבלת הסכמת החברה לכך מראש ובכתב. הסכמת החברה לכל שינוי או תוספת

אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות וקבלת הסכמת נציגות הבית המשותף. תוקפו של סעיף זה הינו עד לרישום זכות הבעלות של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

3.4.12 התעוררו חילוקי דעות בין הקונה לבין החברה ביחס לשינויים, למחירם או לביצועם, יהיה מהנדס החברה רשאי להכריע במחלוקת (מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לרוכש על פי דין לערער על הכרעת המהנדס כאמור ולפנות לערכאות), ואולם מוסכם כי שום מחלוקת בקשר לשינויים כלעיל לא תהווה עילה לעיכוב תשלומים מצד הקונה או לאי מילוי התחייבות אחרת כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

3. 5 החברה מתחייבת לבצע את כל הביטוחים בהתאם להוראות הדין הנדרשים לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.

3. 6 בכל שלב משלבי הפרויקט, עד לגמר בניית הבניין המתוכנן תהא החברה רשאית ליזום ולהכניס שינויים בתכנון ובביצוע של הפרויקט, לפי שיקול דעתה או לפי דרישת הרשויות, והכל בכפוף לאישור העירייה והרשויות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית לשנות את תכניות הבניין, ובין היתר, שטחו, צורתו החיצונית ומיקומו, מיקום הדירות, החניות והמחסנים (ככל שקיימים) ושטחם.

3. 7 החברה מתחייבת כי לא תותקן אנטנה סלולארית על גג הבניין ושהוראה זו תיכלל בתקנון הבית המשותף.

3. 8 החברה תהא רשאית להעביר דרך המקרקעין והבניין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז, תאי בקרה וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטרים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים.

3. 9 הקונה מתחייב שלא להתנגד ולאפשר כל פעולה שהחברה רשאית לעשותה בהתאם לסעיפים 3.5 עד 3.8 לעיל, והוא נותן בזאת הסכמתו מראש לכל פעולה כלעיל בלא צורך בחתימתו על כל מסמך נוסף בקשר לכך, ובלבד שאם פעולה כנ"ל תעשה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הקונה בדירה ובמעבר אליה בכפוף לשמירת זכויותיו של הקונה כאמור בהסכם זה.

#### **4. השלמה ומסירה**

4. 1 החברה מתחייבת כי לא יאוחר ממועד המסירה הצפוי, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תושלם בניית הדירה והיא תימסר לחזקתו הבלעדית של הקונה כשהיא פנויה מאדם וחפץ, וחופשיה משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, למעט שעבוד הבנק וכאלה שמקורם בקונה או מי מטעמו וכן הערה לטובת העירייה כמפורט בסעיף 13 להלן.

החברה תהא רשאית להמשיך את עבודות הפיתוח הצמוד של הבנין, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין, אף לאחר מסירת הדירה לקונה, אך תסתיימנה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממסירתו, למעט עבודות פנים בדירות אחרות בבנין שתוכלנה להמשיך אף לאחר מועד זה ובלבד שהדבר לא יפגע בשימוש הסביר בדירה, בדרכי הגישה לדירה ולבניין.

4. 2 "השלמת הדירה" בהסכם זה פירושה - היותה ראויה למגורים ובנויה בהתאם למפרט ולתכניות ולהוראות הסכם זה, לאחר קבלת טופס 4 לבניין כשהושלמו דרכי הגישה לבניין, לדירה ולהצמדותיה ולפחות מעלית אחת עובדת וכשהדירה מחוברת לרשת הביוב, המים, החשמל והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי הספקת מים, חשמל וגז על-ידי הקונה על-פי הנחיות החברה. החובה לחתום על החוזים הנ"ל, לשלם את התשלומים והפיקדונות הכרוכים בכך, לרבות עבור עלות חיבור הדירה לתשתיות אלה והתקנת המונים הדרושים,

ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה ומהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לקונה. הקונה ישלם תשלומים אלה לחברה או ישירות לגופים הרלוונטיים, לפי הוראות החברה. חיבור הבניין והדירה לרשתות החשמל המים ותשתית הגז יבוצע על חשבון החברה והקונה יחויב רק בפיקדונות ו/או בתשלום מוניס, ככל שקיימים לרשתות השונות.

4. 3 למרות כל האמור בהסכם זה, כל איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 60 ימים, וכן איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיפים 3.4, 4.4, 4.5 ו-18.7, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי. הצדדים מסכימים כי במקרה של איחור העולה על 60 ימים ואשר נובע מן הסיבות המנויות בסעיפים 3.4, 4.4, 4.5 לעיל ו-18.7 להלן לא יחולו סעיפים 5א(א) ו-5א(ב) לחוק המכר.

4. 4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, כולל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כללי בחומרי בניה, מחסור כללי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), מעשה זדון, פגעי טבע, ימי גשם רבים מן המקובל, גילוי עתיקות או אתר קבורה, צווים ממשלתיים או עירוניים וכיו"ב, יחול עיכוב בהשלמת הדירה שהחברה לא יכולה להתגבר עליו במאמץ והוצאה סבירים, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, מבלי שהדבר יהווה הפרה של התחייבויות החברה והדבר לא יזכה את הקונה בסעד כלשהו. החברה תודיע לקונה, בסמוך למועד בו הסתבר לה כי היא עליה לדחות את מועד המסירה, על העיכוב, הסיבה לעיכוב והצפי לגבי מועד המסירה החדש.

4. 5 בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לקונה כי תנאי למסירת החזקה בדירה הינו השלמת עבודות הפיתוח הכללי, תשתית וביקורות ע"י הרשות המקומית או מי מטעמה וע"י חברת החשמל, בזק וחברות התקשורת, וכי ביצוע עבודות אלה אינו תלוי רק בחברה. לפיכך, עיכוב במסירת החזקה בדירה בגין התארכות עבודות אלו, שלא עקב מעשה או מחדל של החברה, לא יחשב להפרה של ההסכם ולא יקנה לקונה זכות לכל תרופה או סעד ובלבד שהחברה פנתה לגורמים הנ"ל במועד, סיפקה במועד את כל התוכניות ו/או המסמכים והכינה את ההכנות הדרושות לביצוע העבודות הנ"ל ושילמה את האגרות, ההיטלים והתמורות לביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל.

4. 6 סמוך למועד השלמת הדירה תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, שתציין את מועד המסירה (להלן: "מועד המסירה"), שלא יהיה מוקדם מ- 20 יום ממשלוח ההודעה, ותזמינו לקבל את הדירה לרשותו. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר התחייבויות שנתרו לו למלא עד מועד המסירה.

4. 7 במקרה שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה הצפוי תהא החברה רשאית להקדים את מועד המסירה וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים לקונה ומועד זה יחשב כ"מועד המסירה". במקרה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה לפני מועד המסירה הנקוב בהודעה את כל התשלומים אותם הוא נדרש לשלם לפי הסכם זה ולקבל את הדירה לחזקתו במועד המסירה הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

הקונה מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שהדירה תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

4. 8 לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו במועד שנקבע או במועד מסירה חלופי שתואם עם הקונה מראש, לבקשתו ובלבד שלא יהיה מאוחר מעשרה ימים ממועד המסירה המקורי, או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהא החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו



נמסרה לידי הקונה לצורך כל עניין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב בתשלום המסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל ממועד המסירה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף זה לעיל לא תהא החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה לאחר מועד המסירה והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית במקרים הנ"ל לנקוט צעדים לשמירת הדירה או לתחזוקתה, והקונה יישא בכל ההוצאות שייגרמו לחברה בקשר עם כך.

4. 9 הקונה ו/או מי מטעמו יהיה רשאי לבדוק את הדירה בסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה, ויהיה חייב לבדקה במועד המסירה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה הקונה ו/או מי מטעמו תרשומת (להלן: "התרשומת"), אשר תיחתם על ידם, ובה יפורטו מצב הדירה וכל אי התאמה, אם תהא, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנתה הדירה ככל שתמצא על ידי הקונה כמי שאינו איש מקצוע. הייתה אי התאמה, יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה. החברה תתקן אי ההתאמות שתפורטנה בתרשומת בהקדם האפשרי.

חתימת הקונה על התרשומת מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי הקונה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו על פי חוק המכר. לא יהא בחתימת נציג החברה על התרשומת כדי להוות הסכמה או הודאה מצד החברה בנכונות פרט כלשהו שיצוין בתרשומת.

4. 10 לצורך מסירת הדירה לקונה תחשב הדירה כמושלמת והקונה יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצא בה אי התאמות או יוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה ואישור מהנדס החברה לעניין זה יהווה ראייה לכאורה לכך. היה ובמועד מסירת החזקה בדירה נתגלו אי התאמות או נותרו עבודות להשלמה אשר יש בהן כדי למנוע מהקונה לעשות שימוש סביר בדירה בהתאם לקביעת מהנדס החברה, יידחה מועד המסירה בהתאם עד למועד בו תהיה הדירה ראויה למגורים.

4. 11 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, וכי אין לקונה כל טענה או תביעה כלפי החברה בקשר לכך, בכפוף לאמור בתרשומת ובכפוף להתחייבויות על פי הסכם זה שעל החברה למלאן לאחר מועד המסירה בנוגע לתיקון אי התאמות שלא ניתן היה לראותן ולגלותן במסגרת התרשומת אשר נערכה במועד המסירה. אין באמור כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

4. 12 החברה תהא זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף תעשה לרוכש אחד או למספר קונים מבין רוכשי הדירות בבניין, במועד שיקבע על ידי החברה, והקונה מסכים, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי הענין, כי הרוכש שייבחר על-ידי החברה כלעיל יקבל לרשותו את הרכוש המשותף, והוראות סעיפים 4.8 עד 4.10 לעיל יחולו, בשינויים המחוייבים, לגבי מסירת הרכוש המשותף.

4. 13 במועד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף ומתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ושל כל דבר שבה, כפי שיהיו בידה, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.

4. 14 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות החברה כלעיל או להוראות היצרנים והספקים של אותם המערכות והמתקנים.

ידוע לקונה כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשרות של אותם מתקנים ע"י הספקים הנ"ל או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה לפעול להתקשרות עם הספקים הנ"ל או נותני

שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

4. 15 החברה לא תהא אחראית לכל אי התאמה שתתגלה בדירה, בבניין או ברכוש המשותף שתנבע מאי מילוי ההוראות דלעיל או עקב תפעול או שימוש לא סביר או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה או מי מטעמו, לרבות נציגות הבית המשותף, לא יהיה רשאי לדרוש תיקון כל אי התאמה כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי החברה בקשר לכך.

#### **5. אי התאמות ותיקון**

5. 1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה (להלן: "**אי התאמה**") שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר בנוסחו ביום חתימת הסכם זה, למשך התקופות שחובה כאמור מוטלת על החברה על פי חוק המכר ושלא תעלנה על התקופות שהינן בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

אחריות החברה לתיקון אי התאמות כלעיל מותנית וכפופה לקיום כל החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי הסכם זה או על פי דין ואין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי הסכם זה, על פי חוק המכר או על פי כל דין המקנה זכויות לחברה או הקובעת קיום תנאים לאחריות החברה כלעיל.

5. 2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 5.1 לעיל מוסכם בזה, כי התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנית בכך שהקונה יודיע לחברה בכתב על קיום אי התאמות תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותם בבדיקה סבירה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלו אי התאמות כאמור, ובלבד שאי התאמה לא נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו. מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף של הבנין, יחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין לרוכשה.

5. 3 התגלו אי התאמות כאמור הניתנות לתיקון, ייתן הקונה לחברה הזדמנות נאותה לתקן ויהא על החברה לתקן בתוך זמן סביר. החברת תשתדל (ככל שהדבר אפשרי) שפרק הזמן בו יבוצעו התיקונים, יהיה קצר ככל הניתן בהתאם לנסיבות העניין ואופי אי התאמה.

התקיימו הנסיבות המפורטות בסעיף 4ב(ב) לחוק המכר ותיקן הקונה בעצמו את אי ההתאמה בהתאם להוראות סעיף 4ב(ב) הנ"ל, תשיב החברה לקונה את ההוצאות הישירות והסבירות של עלות התיקון בכפוף להתקיים התנאים הבאים במצטבר:

(א) הקונה נתן לחברה הזדמנות נאותה (אחת או יותר, ככל שיידרש) לתקן את אי ההתאמה.

(ב) החברה לא עמדה בחובתה לתקן את אי ההתאמה או ביצעה תיקון לקוי כאמור בסעיף 4ב(ב) לחוק המכר.

(ג) הקונה מסר לחברה אסמכתאות בכתב להוכחת קיום אי ההתאמה ובדבר התשלום ששולם על ידו לבעלי המקצוע שביצעו את התיקון.

החברה תשיב לקונה את הסכום הסביר והמקובל לתיקון אי התאמה מסוג זה ולא מעבר לכך.

למרות האמור לעיל, הייתה אי ההתאמה כזו שלפי שיקול דעתה המקצועי של החברה אינה ניתנת לתיקון באופן סביר, לא תהא החברה חייבת לתקן את אי ההתאמה ובמקרה כזה יהיה הקונה זכאי, וזו תהא תרופתו היחידה, לקבל מהחברה פיצוי בגין הנזקים הישירים שיגרמו לו מאי ההתאמה כלעיל, והקונה לא יהיה זכאי לתבוע או לקבל שום פיצוי או דמי נזק אחרים או תשלום אחר כלשהו בקשר לכך.

5. 4 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן או לקבלני משנה, אף לאחר השלמת הבניין ומסירת הדירה לידי ורישומה על שמו, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את התיקונים וכן

לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו ביחידות אחרות בבנין או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה יעשו בשעות סבירות ובתאום מראש עם הקונה. הקונה מצהיר כי לא תהא לו כל תביעה או טענה לגבי זמן ביצוע העבודות ואי הנוחות או ההפרעה שיגרמו לו כתוצאה מכך ובלבד ובסיום ביצוע התיקונים תחזיר החברה את המצב לקדמותו.

לא אפשר הקונה ביצוע התיקונים כלעיל, יחשב הדבר כויתור מוחלט מצידו על ביצוע התיקונים או על כל טענה או תביעה בקשר לאי התאמות או על כל סעד משפטי אחר.

5. 5 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצועם כאמור סמוך לאחר תום שנה ממועד המסירה או תוך זמן סביר לאחר מכן. התיקונים יבוצעו בכל היחידות בבנין ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות ביצוע התיקון מבחינת עונות השנה. התגלו אי התאמות בדירה לאחר תום שנה ממועד המסירה, והקונה הודיע עליהם לחברה כאמור בסעיף 5.2 לעיל, תפעל החברה לתיקון תוך זמן סביר מקבלת הודעת הקונה לגביהם, בהתחשב במהות התיקון.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים יגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, בכפוף לביצוע התיקון ובהתחשב בנסיבות העניין, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

5. 6 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות, מוצרים, חומרים או אביזרים הנרכשים מוכנים וגמורים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתב התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק פנייתו לחברה, והחברה תהא פטורה מכל אחריות כלפי הקונה בקשר לאי ההתאמות ולביצוע התיקונים, פרט למקרה בו הקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פרוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, או במצב שהקבלן או הספק לא הגיב לפניית הקונה או לא פעל בהתאם לפנייתו בתוך זמן סביר, שאז יהיה הקונה רשאי לפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 14 להלן.

5. 7 בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה, לרבות בנסיבות הנזכרות בסעיף 5.3 לעיל, או נעשה שימוש בחומרים או אביזרים שסופקו על ידי הקונה כלעיל, הרי שמבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לא תהא החברה אחראית לכל תוצאה שתנבע מביצוע עבודות כלעיל על ידי הקונה או משימוש בחומרים או באביזרים שסופקו על ידי הקונה, לרבות לתיקון אי התאמות בדירה או לתיקון נזקים שיתגלו בדירה או שיגרמו לו הנובעים מביצוע העבודות, והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כלפי החברה בקשר לכך.

## **6. הבית המשותף**

6. 1 החברה תרשום את הבניין כבית משותף (להלן: "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבניין ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב - 1992 ולא יאוחר מן המועדים הקבועים בחוק המכר.

6. 2 6.2.1 החברה תפעל לרישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטחים מהבניין או מהמקרקעין כמפורט ב**נספח ד'** ובמפרט (ככל שהוצמדו כאלה וככל שניתן להצמידן על פי דין) וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן (בהסכם זה: "**הרכוש המשותף**"), פרט לאותם חלקים מן

הבית המשותף, שיוצאו ע"י החברה לפי שקול דעתה, ממסגרת הרכוש המשותף, כמפורט להלן.

"**יחסי**" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבניין, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של הצמדות כגון מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות, לפי שיקול דעתה של החברה ובלבד שיונהג כלל זהה בין כל הדירות בבניין.

6. 2. 2 במסגרת הרכוש המשותף יכללו חדרי מדרגות, מבואות, גג הבניין, זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכח כל תוכנית בניין עיר שהיא במועד תום תקופת הקמת הבניין ולאחריה, מעליות, שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות בבנין או מרביתם, אשר החברה תחליט לפי שיקול דעתה כי יכללו ברכוש המשותף. החברה תהא רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות בבניין וכיו". מובהר כי הוצאת חלקים מהרכוש המשותף תעשה בכפוף לדין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות המפרט, מובהר כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

6. 2. 2. 1 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון ובקומות התת קרקעיות, בין אם סומנו במפרט כחניות ובין אם לאו, למעט שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, למעברים משותפים.

6. 2. 2. 2 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים או כשטחי אחסון, בין אם סומנו במפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.

6. 2. 2. 3 שטחים או מעברים אשר, לפי קביעת החברה, לא ישמשו את כל בעלי הדירות בבניין.

6. 2. 2. 4 חדר טרנספורמציה במרתף, ככל שיוקם במרתף על פי דרישת חברת החשמל ו/או הרשויות, יהיה לשימוש ייחודי לחברת החשמל.

למרות האמור לעיל, תהא החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 6.2.2.1 עד 6.2.2.3 לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות את המעברים והשטחים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה.

6. 2. 3 החברה תהא רשאית לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות למוכרם ולהצמידם ליחידות אחרות בבית המשותף, או לרשום כיחידות נפרדות, וזאת בלא צורך באישור הקונה או מי מרוכשי היחידות האחרות בבנין. כמו כן רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את ייעודם של השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף, וזאת בלא צורך באישור הקונה או מי מבעלי היחידות האחרות בבנין, הכל בכפוף לדין ובלבד שאין באמור כדי לפגוע בזכויות הקונה בדירה ובהצמדות לה. האמור לעיל אינו חל על השטחים כאמור בסעיף 6.2.2.4 לעיל.

6. 3 החברה תהא רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ותהא רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, לרבות האמור בפרק 9 למפרט, ובין היתר, את ההוראות הבאות:

6. 3. 1 הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת

ההוצאות הכרוכות בכך, הצמידויות הנזכרות בסעיף 6.2, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, התיקון והשרות של הרכוש המשותף וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שהיא תקבע ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף.

6. 3. 2 הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיפים 3.7-3.8 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה במקרקעין והוראות לפיהן גופים אלה לא ישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.

6. 3. 3 הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות הדירות, בקירות החיצוניים שלהן או בגג הבניין בלא קבלת הסכמת בעלי הזכויות בדירות האחרות בבית המשותף, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.

6. 3. 4 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

6. 4 החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ועל הבנין, שתידרשנה עפ"י שקול דעתה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וכן להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין או של בעלי דירות בבניינים אחרים או של אחרים או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

## **7. הרישום**

7. 1 בכפוף לכך שהקונה מילא במועדן ובמלואן את כל התחייבויותיו בהסכם זה, תפעל החברה לרישום הקונה כבעלים של הדירה בלשכת רישום המקרקעין, בצרוף חלקו היחסי ברכוש המשותף, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד או משכנתא או זכות של צד שלישי למעט אם זכויות אלו נרשמו לטובת הקונה או לחבותו (להלן: "הרישום"). הרישום יבוצע בתוך התקופה הקבועה בחוק המכר, שלא תפחת מהתקופה הקבועה לכך בחוק המכר בנוסחו במועד חתימת הסכם זה, בכפוף לקבוע בסעיף 7.5 להלן.

7. 2 החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו על הקונה להופיע על מנת לחתום על מסמכי הרישום בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 21 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר התחייבויות שנותרו לו עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, להצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום, ולשלם את סכומי האגרות כפי שיידרשו באותה עת על-ידי לשכת רישום המקרקעין.

7. 3 לא הופיע הקונה במועד הרישום או במועד רישום חלופי שנקבע בין הצדדים ואינו עולה על 10 ימים ממועד הרישום המקורי, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך, על הקונה.

לא הופיע הקונה אף במועד הרישום הנוסף שנקבע על ידי החברה כלעיל, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, תהא החברה פטורה מכל אחריות בגין אי ביצוע רישום הזכות בדירה ע"ש הקונה.

7. 4 לשם ביצוע הרישום, מתחייב הקונה להמציא לחברה, תוך 14 יום מדרישתה הראשונה, אישורים מרשויות המס ומעיריית תל אביב-יפו, מופנים לרשם המקרקעין, המאשרים כי כל המסים, כהגדרתם בסעיף 9.1 להלן, החלים על הדירה לתקופה ממועד המסירה ועד חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

7. 5 נגרמו עיכובים בביצוע פעולות הרישום האמורות בסעיף 6 לעיל ובסעיף 7 זה עקב נסיבות שאינן בשליטת החברה או שהחברה לא יכלה למנוע את קיומן, לרבות עיכובים כתוצאה

מהתמשכות הליכים בלשכת רישום המקרקעין, ברשויות המס, ברשות המקומית וכיוצ"ב, לא יבואו התקופות שבהם חלו עיכובים כאמור בחישוב התקופות לביצוע פעולות הרישום כלעיל, והקונה מוותר על טענה ודרישה מהחברה בקשר לכך.

7.6 הקונה ישא בכל האגרות הכרוכות ברישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום משכנתא בגין זכויותיו, לרבות בגין רישום הערות אזהרה לטובתו ולטובת בנק למשכנתאות ו/או לטובת העירייה ככל שהדבר יידרש. סכומים אלה במלואם ישולמו על ידי הקונה במועד שיקבע ע"י החברה.

## **8. התמורה**

8.1 תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכומים המפורטים בסעיף 4 ל**נספח ד'** (להלן: "**התמורה**"). למען הסר ספק מובהר כי סכום התמורה כולל מע"מ בשיעורו החוקי כפי שהינו במועד חתימת הסכם זה. במידה ושיעור המע"מ ישתנה לאחר מועד חתימת ההסכם, יחושב כל תשלום לפי שיעור המע"מ שיהיה בעת ביצועו בפועל של כל תשלום והקונה מתחייב לשלם את התשלום על חשבון התמורה כשהוא כולל מע"מ בשיעורו החוקי במועד תשלומו.

8.2.1 התמורה תשולם באופן ובמועדים כמפורט ב**נספח ד'**.

8.2.2 אם מועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר 7 ימים לפני מועד המסירה.

8.3 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים ב**נספח ד'**.

8.4 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

8.5 התמורה, תהווה תמורה מלאה, סופית וכוללת בגין רכישת הדירה וההצמדות לדירה (לרבות חניה ו/או מרתף ו/או גינה המהווים הצמדות לדירה, ככל שמוצמדים לה כמפורט ב**נספח ד'**). החברה לא תהיה זכאית לגבות מהקונה כל תמורה נוספת ו/או סכום נוסף, מעבר לתמורה בגין רכישת הדירה, לרבות שכ"ט עו"ד בגין רישום הבניין כבית משותף ורישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף, על שם הקונה.

למרות האמור לעיל מוסכם, כי תשלום על ידי הקונה תוספת מחיר מעבר לתמורה, במקרים הבאים:

8.5.1 אם יבקש הקונה לבצע שינויים/תוספות בדירה, מעבר למפרט ובלבד שמחיר השינויים/התוספות, לא יעלה על חמישה אחוזים (5%) ממחיר הדירה. למען הסר ספק, מובהר, כי מחירון השינויים יהיה כמפורט בסעיף ח' לעיל.

8.5.2 אם יבקש הקונה לרכוש מחסן, ככל שתקים החברה מחסנים בפרויקט. התמורה שישלם הקונה, עבור רכישת מחסן, שיוצמד לדירה, יסוכם בינו לבין הקונה.

## **9. מיסים ותשלומים**

9.1 כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המקרקעין, על הבניין, על הדירה, בעליהם ומחזיקיהם (כל הנ"ל ייקראו להלן: "**המיסים**") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על החברה, ואילו המסים שיחולו לגבי התקופה ממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. שילמה החברה מסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומם, יחזיר הקונה לחברה את סכום המסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 8.4 לעיל.

9.2 הקונה מצהיר שידוע לו כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 9.1 לעיל, ישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטלו על רוכשי דירות ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם

מתייחסים לדירה או למכירתם לקונה ואשר מוטלים על פי דין על רוכשי דירות - וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה. האמור לעיל לא יחול לגבי שינוי כאמור במס הכנסה או במס רווחי הון המוטלים על הכנסות החברה או רווחיה וכן לגבי מיסים חדשים אשר מוטלים על פי דין על מוכרי דירות ובהתאם יחולו על החברה. נכון למועד חתימת הסכם זה, לא ידוע לחברה על כל מס או היטל, כאמור בסעיף זה.

9. 3 הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה, ועד בית וביטוח של הרכוש המשותף בבנין, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניה, בחדר המדרגות, במעליות, בתאורה ובמערכת הסולרית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבנין.

לגבי דירות בבנין שטרם נמכרו או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן, תשא החברה בחלק יחסי מהוצאות האחזקה השוטפות של הבנין בגינן עד למועד המסירה לגביהן, ואולם החברה תהא רשאית, לבחירתה, לבצע בעצמה את השירותים המפורטים בסעיף זה לעיל או חלקם במהלך תקופת אכלוס הבנין ועד למועד שיקבע על ידה ובמקרה זה ישלם הקונה לחברה, החל ממועד המסירה, את חלקו היחסי בהוצאות אספקת השירותים כנ"ל, בשיעור שיקבע על ידי החברה כמקובל אצל חברות ניהול בפרויקטים דומים.

9. 4 הקונה ישלם לחברה, את הסכומים הנקובים ב**נספח ד'** במועדים הקבועים בנספח האמור.

9. 5 תשלומים כאמור בסעיף 4.2 לעיל בקשר לפיקדונות וחיבורי מערכות לדירה, יחולו וישלמו ע"י הקונה.

9. 6 הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדין על העדר חוב בגין מס רכישה מיד עם קבלת האישור מרשות המסים, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד המסירה.

9. 7 ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח הצמוד המפורטות במפרט והכלולות בהיתר הבניה לבניית הבנין.

9. 8 שילמה החברה סכום כלשהו שעל הקונה לשלמו לפי הוראות ההסכם, אזי יהא על הקונה להשיב ולשלם סכום זה לחברה עם דרישתה הראשונה. לא שולם לחברה הסכום במועד, ישא הסכום ריבית והפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 16.11 להלן, מבלי לגרוע מכל סעד ותרופה נוספים להם זכאית החברה.

## **10. ייפוי כוח**

10. 1 במעמד חתימת הסכם זה ימציא הקונה לחברה שני עותקים חתומים של ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ה'**, כשהם מאושרים ע"י נוטריון. הקונה ישא בכל התשלומים הכרוכים בחתימת ובמתן ייפוי הכוח. ככל שלא ימציא הקונה את ייפוי הכוח במעמד חתימת ההסכם, יימסר לו עותק חתום של ההסכם רק לאחר שימציא לחברה שני עותקים של ייפוי הכוח כאמור.

10. 2 ייפוי הכוח ישמש בידי החברה רק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערות אזהרה, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו, רישום בית משותף, רישום הדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום זיקות הנאה, רישום משכנתאות וכו'.

10. 3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

10. 4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

**11. איסור העברת זכויות**

11. 1 החברה תהא זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה (להלן: "הנעבר"), בתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכר על פי הסכם זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה אותה הוא רוכש על פי הסכם זה לא תפגענה, והכל בכפוף להוראות הסכם הרכישה עם העירייה.
11. 2 הקונה אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, אלא במגבלות ובתנאים המפורטים בהסכם זה.
11. 3 הקונה מתחייב להתגורר בדירה שהינו רוכש על פי חוזה זה ולא למסור ו/או לא להשכיר את הדירה, או כל חלק הימנה, בין בתמורה ובין ללא תמורה, במשך כל תקופת ההגבלה, כהגדרת מונח זה להלן, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של העירייה. ידוע לקונה כי להבטחת התחייבותו כאמור תירשם לטובת העירייה הערת אזהרה כמפורט בסעיף 13 להלן.
11. 4 הקונה מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו בדירה, על פי חוזה זה, או בכל חלק הימנה, הן בתמורה והן ללא תמורה, במשך כל תקופת ההגבלה, כהגדרת מונח זה להלן, אלא בכפוף לקבלת אישור העירייה מראש ובכתב.
- המונח "תקופת ההגבלה", לצורך סעיפים 11.3-11.4 לעיל, משמעו, תקופה רצופה של עשר (10) שנים החל ממועד קבלת "טופס 4" (המהווה אישור אכלוס) בגין הדירה.
11. 5 הפר הקונה התחייבויות מהתחייבויותיו בסעיפים 11.4 ו/או 11.3 לעיל, ייחשב הדבר להפרה יסודית של התחייבויותיו כלפי העירייה, על פי חוברת ההרשמה להגרלה. במקרה כזה ישלם הקונה לעירייה את מלוא הפיצויים המוסכמים המפורטים בחוברת ההרשמה להגרלה.
11. 6 הקונה מאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי החברה לא תתן הסכמתה לכל העברת זכויות שהיא בדירה, לאחר חתימת הסכם זה, אלא אם קיבלה על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.
- במקרה שהעירייה תסכים להעברה כאמור, תיתן החברה את הסכמתה להעברת הזכויות בדירה לנעבר לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים שידרשו על ידי ב"כ החברה. בנוסף לאמור, בכל מקרה בו הערבות/יות שקיבל הקונה יהיו בתוקף במועד העברת הזכויות, אזי הסבת זכויות הקונה תהא טעונה אישור הבנק המלווה מראש ובכתב.

**12. הבטחת כספי הקונה**

12. 1 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות תבטיח החברה את הכספים שישלם לה הקונה על פי סעיף 8 לעיל, ע"י הוצאת ערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). החברה תמסור לקונה ערבות חוק מכר מקורית, בגין כל תשלום על חשבון התמורה, לא יאוחר מ-14 ימי עסקים לאחר פירעון של כל תשלום. ידוע לקונה כי לאור הוראות תיקון 9 לחוק המכר הבטחת השקעות **רכיב המע"מ לא נכלל בסכום הערבות** אשר תונפק לקונה בגין כל תשלום.
12. 2 ידוע לקונה שהחברה משעבדת וממחה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיה כלפיו ונותנת לו בזה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לה ממנו על פי החוזה לפרטי חשבון הפרויקט המפורטים **בנספח ד'** וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק וימסרו לקונה ע"י החברה (להלן: "השוברים") והקונה מתחייב לקבל את השוברים ולפעול בהתאם להוראות הבלתי חוזרות כאמור.
- תשלום שישולם שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להוביל לכך שלא תונפק ערבות חוק מכר בגין אותו תשלום ולכך שהדירה לא תוחרג מהשעבוד של הבנק עם מסירת החזקה בדירה לקונה.



- הקונה מתחייב למלא את הפרטים על גבי השוברים בכתב יד קריא וברור ולכלול את כל הפרטים הדרושים לשם ביצוע התשלום. עוד מתחייב הקונה לשמור על פנקס השוברים שיקבל מהחברה בשלמותו ולהשיבו לידי החברה ככל שיישארו שוברים שלא נוצלו לאחר תשלום מלוא התמורה. במקרה של גניבה או איבוד פנקס השוברים, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך הדרוש לשם הנפקת פנקס חדש ולשלם את מלוא עלות הנפקת הפנקס החדש.
12. 3 הקונה לא יהיה רשאי להעביר או להסב את הבטוחה לשום גורם, למעט למתן הוראה בלתי חוזרת בנוסח המקובל בבנק, לטובת המוסד המלווה כהגדרתו בסעיף 15.1 להלן (להלן: **"ההוראה הבלתי חוזרת"**). הוצאות מתן ההוראה הבלתי חוזרת, באם תינתן, יחולו על הקונה.
12. 4 תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי הקונה הינו תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה וכן שהקונה יפקיד, קודם למסירת החזקה בדירה, בנאמנות בא כוח הקונה אשר פרטיו מצוינים בנספח התשלומים, את כל הערבויות שתימסרנה לו עד לאותו מועד.
- ב"כ הקונה יאשר לב"כ החברה את דבר הפקדת הערבויות כאמור בידי הנאמנות וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה. הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הקונה להעביר את כל הערבויות כאמור לידי ב"כ החברה או לחברה, בהתקיים התנאים הבאים:
- (א) לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה.
- (ב) רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- (ג) קבלת אישור ב"כ החברה כי הינו מחזיק בנאמנות מכתב החרגה לטובת הקונה בגין הדירה.
- מכתב החרגה יועבר לקונה בסמוך לאחר שב"כ החברה יקבל אישור הבנק כי הערבויות הוחזרו לו וסולקו.
- מבלי לגרוע מהאמור, הקונה מתחייב לחתום במעמד קבלת החזקה הדירה, על אישור לבנק המלווה בדבר קבלת הדירה לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף זה התקיימו התנאים לביטול הערבויות שהונפקו בקשר לדירה וכי אין ולא יהיו לקונה כל תביעות או זכויות שהן בגין ערבויות חוק המכר.
12. 5 הבטוחה תהא בתוקף עד למועד פקיעתה או ביטולה על פי התנאים המפורטים בה או על פי דין והקונה מתחייב להחזיר את הבטוחה לחברה כאמור לעיל.
12. 6 מומשה בטוחה - יעביר הקונה לבנק או לפקודתו את מלוא זכויותיו עפ"י חוזה זה. עם מימוש הבטוחה ייחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ותפקענה כל זכויות הקונה בדירה. הקונה מורה בזה, בהוראה בלתי חוזרת, לבנק באמצעות נציגיו המוסמכים או לחברה באמצעות עורכי הדין, להסיר במקרה זה את הערת האזהרה שתירשם, אם תירשם לזכותו בלשכת רישום המקרקעין בגין חוזה זה.
- מבלי לגרוע מהאמור ובנוסף לאמור לעיל, באם הבטוחה הינה ערבות בנקאית שתינתן ע"י הבנק, הבנק יהיה רשאי לדרוש מהקונה, כתנאי לתשלום הערבות, להמחות לו את כל זכויות הקונה בדירה והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך הנדרש מהבנק לשם ויתור או המחאה כאמור.
- הקונה נותן לחברה הוראה בלתי חוזרת להעביר או להמחות לבנק את כל זכויותיו עפ"י חוזה זה, בכל מקרה שהבנק ישלם לקונה את הסכום המגיע לו עפ"י הערבות.
12. 7 בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהא החברה זכאית לבטל את הערבות או כל בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות או כל בטוחה אחרת שקיבל כאמור עם קבלת הסכומים הנ"ל.
12. 8 הקונה מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך כי הבטוחה הוצאה לטובתו בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין

בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל. במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לטובת הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, תהא החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה יסודית של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 10 לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.

### **13. הערת אזהרה לטובת העירייה**

- 13.1 ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי להבטחת התחייבויות הקונה כאמור בסעיפים 11.3-11.4 לעיל, תירשם, לטובת העירייה, במועד רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, בגין הסכם זה, או במועד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, המוקדם מבין השניים, הערת אזהרה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, בנוסח **נספח י'** להסכם זה, לפיה הקונה לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו, על פי הסכם זה, בדירה, או בכל חלק הימנה, במשך כל תקופת ההגבלה, אלא בכפוף להסכמת העירייה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 13.2 הערת האזהרה שתירשם כאמור לעיל בטרם רישום הפרויקט כבית משותף, תיוחד, במועד רישום הבית המשותף, לתת החלקה של הדירה שרכש הקונה.
- במעמד חתימת הסכם זה, ימסור הקונה לעירייה, ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת/ייחוד הערת האזהרה בנוסח **נספח יא'** להסכם זה. העירייה תסיר את הערת האזהרה לפי סעיף זה בתום תקופת ההגבלה, בכפוף לכך שהקונה מילא במועד הנ"ל את כל התחייבויותיו בקשר עם סעיפים 11.3-11.5 לעיל.

### **14. אחריות הקבלן**

- 14.1 למרות האמור בהסכם זה לעיל, מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות עפ"י סעיפים 3.2, 3.4 ו-5 לעיל, כשהבניה מושלמת בהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל ובמועד הנזכר בסעיף 4.1 לעיל ובכפוף לאמור בסעיפים 4.3, 4.4, 4.5 לעיל ו-18.7 להלן. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות החברה על פי חוק המכר.
- 14.2 מילוי התחייבויותיו של הקבלן כלפי הקונה כאמור בסעיף 14.1 לעיל מותנה במילוי התחייבויות הקונה כלפי החברה עפ"י הסכם זה, והקבלן יהיה זכאי להסתמך על כל הוראה ותנאי של הסכם זה כאילו הם מתייחסים אליו, ועל כל התחייבות של הקונה כאילו היתה התחייבות כלפיו.

### **15. משכנתא**

- 15.1 ביקש הקונה לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הדירה לטובת בנק או מוסד כספי (להלן: "**המוסד המלווה**") אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה (להלן: "**ההלוואה**"), תחתום החברה על ההתחייבות בכפוף להתקיים התנאים הבאים במצטבר:
- 15.1.1 הקונה שילם לחברה, מהון עצמי, קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל, 20% לפחות מהתמורה.
- 15.1.2 ככל שמדובר בגרירת משכנתא, שילם הקונה לחברה, מהון עצמי, את סכום הגרירה בתוספת 20% לפחות מהתמורה.
- 15.1.2 הקונה המציא לחברה את נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד המלווה ואת יתר המסמכים הדורשים את חתימת החברה, לפחות 30 ימים מראש לפני מועד התשלום אותו הוא מעוניין לשלם מכספי הלוואת המשכנתא.
- 15.1.3 החברה תחתום על מסמכים אלה בנוסח כמקובל בבנקים למשכנתאות שלא יטיל על החברה מחויבות מעבר להתחייבויותיה ע"פ חוזה זה. החברה תהיה רשאית

## פרויקט מיכאל אנג'לו יפו - נובמבר 2021

- להעיר הערות למסמכי הבנק ובלבד שההערות תהיינה סבירות וענייניות בנסיבות העניין וכמקובל בעסקאות מסוג זה.
15. 1. 4 כל ההוצאות, מכל סוג שהוא, הכרוכות בנטילת ההלוואה כאמור יחולו על הקונה בלבד.
15. 1. 5 כל סכום מכספי ההלוואה יועבר מהמוסד המלווה לחברה אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
15. 2 אין בנטילת הלוואה על ידי הקונה כדי לגרוע מהתחייבות הקונה לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדס ובמלואם.
15. 3 נטל הקונה הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום המוכרת על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.

### הערת אזהרה לטובת בנק מממן מטעם הקונה

15. 4 הקונה יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובת המוסד המלווה שיעמיד לטובתו מימון לצורך רכישת הדירה במועד רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
15. 5 העירייה תחתום על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת המוסד המלווה אשר יוגשו לחתימתה, בכפוף לקיום ההוראות החלות על מכירת הדירה בסעיף 18.4 להסכם הרכישה עם העירייה.

### 16. הפרות ותרופות

16. 1 על הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
16. 2 אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם והחברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה בכתב מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 14 יום והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידיו, לדרוש את פינויו מהדירה, הכל לפי בחירת החברה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לה על פי הדין.
16. 3 במקרה של הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, בין היתר בקרות האמור בסעיף 16.2 לעיל, תהא החברה זכאית לביטול ההסכם ע"י משלוח הודעה בדואר רשום לקונה, ומאותו מועד שיקבע בהודעת הביטול יהיה ההסכם בטל ומבוטל והחברה תהא רשאית למכור את הדירה לאחרים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניה.
16. 4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של ביטול ההסכם ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מהתמורה כפיצויים קבועים ומוערכים מראש, כשסכום זה מחושב כשהוא צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה שבסעיף 8.4 לעיל וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי שיעורו של הפיצוי המוסכם האמור נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה. החברה תהא רשאית לחלט לטובתה סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית לחברה על פי הסכם זה או על פי כל דין.
16. 5 החברה תהא רשאית לקזז את הסכומים המגיעים לה מהקונה מכל סכום ששולם לה על ידי הקונה, תוך מתן הודעת קיזוז.
16. 6 בוטל ההסכם ע"י החברה, יתרת הכספים ששולמו על ידי הקונה לחברה, אם תוותר יתרה כזו, תושב על ידי החברה לקונה לא יאוחר מ-30 יום ממועד ביטול ההסכם או במועד השבת החזקה לידי המוכרת (ככל שנמסרה עד לאותו מועד), לפי המאוחר מבניהם, בכפוף להחזרת כל הבטוחות שנמסרו לקונה מהחברה, החזרת פנקס שוברי התשלום, חתימה על

כל המסמכים הדרושים ע"י החברה וע"י רשויות המס בגין ביטול ההסכם והכול בהתאם להוראות סעיפים 16.8 ו-16.9 להלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר כי לא תהא לקונה זכות לקבלת סכום כלשהו מעבר להשבת היתרה כאמור לעיל.

16.7 הקונה לא יהיה זכאי לקבל החזר כלשהו בגין סכומים ששולמו על ידו עבור שינויים. בנוסף תהא החברה זכאית, במקרה שבוצעו שינויים בדירה לבקשת הקונה, לקבל מהקונה פיצוי בגובה הסכומים שידרשו לצורך החזרת מצב הדירה לקדמותו, כפי שתוכנן להבנות על פי המפרט, והחברה תהא זכאית לחלט אף סכום זה מתוך הכספים כאמור.

16.8 בוטל ההסכם, מתחייב הקונה כתנאי מוקדם לזכותו לקבל השבה של כספים כלשהם כלעיל, לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה או כל רישום אחר בלשכת רישום המקרקעין, ובכל מקום אחר, ככל שנרשמו לטובתו או לטובת מוסד מלווה, בגין הדירה, לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שניתנה הן על הדירה והן על המוחכר, לחתום על פי נוהלי החברה ועל פי הדין, על כל המסמכים הדרושים לביטול החוזה, לתת אישור לחברה כי אין לו טענות או תביעות נגדה בקשר עם הסכם זה או ביטולו. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל תהא החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחה וכל רישום כאמור ותהא רשאית לעשות שימוש לשם כך בייפוי הכוח שנתן הקונה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה.

16.9 בוטל ההסכם, יחזיר הקונה לחברה לאלתר כל בטוחה שקיבל ממנה כאמור לעיל והחברה תהא רשאית לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח הנוטריוני, ככל שיידרש. השבת הבטוחה תעבור לידי ב"כ הקונה כנאמן אשר יעבירה לידי ב"כ החברה או החברה כנגד השבת הכספים ששולמו ע"י הקונה על חשבון התמורה בניכוי הפיצוי המוסכם ו/או השבת כספי המשכנתא ככל שנטל הקונה ו/או הוצאות כאמור בסעיף 16.7 לעיל, לפי העניין.

16.10 איחרה החברה במסירת הדירה לקונה תקופה העולה על 60 הימים הנזכרים בסעיף 4.3 לעיל ושלא מאחת או יותר מהסיבות הנזכרות בסעיפים 3.4, 4.4, 4.5 לעיל ו-18.7 להלן, יהיה הקונה זכאי, וזו תהא תרופתו היחידה, לקבל מהחברה פיצוי חודשי כאמור בסעיף 5א לחוק המכר. הקונה לא יהיה זכאי לקבל מאת החברה כל פיצוי נוסף או פיצוי אחר או כל סעד אחר על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות הדין מעבר לפיצוי החודשי הנ"ל וזאת במשך 12 חודשים של איחור כאמור. מעבר ל-12 חודשים לאחר מנין התקופות המנויות בסעיף 4.3, 4.4, 4.5 לעיל וסעיף 18.7 להלן, יהיה הקונה זכאי לסעד של ביטול ההסכם והשבה מהחברה לכספים ששולמו על ידו על חשבון התמורה. בחר הקונה לבטל את ההסכם כאמור, השבת הכספים כאמור, תהווה הסעד היחיד של הקונה ממועד הביטול ואילך ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או דרישה האחד כלפי משנהו. השבת הכספים במקרה כאמור תבצע בתנאים המפורטים בסעיף 16.6 לעיל, בשינויים המחוייבים.

16.11 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה לחברה בנוסף להפרשי הצמדה כבסעיף 8.4 לעיל, ריבית פיגורים בשיעור הנהוג בבנק מזרחי טפחות בע"מ בגין חריגה בחשבון וזאת בשיעור המקסימלי שיהיה קיים באותה עת בבנק, מחושבת ממועד הפירעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל. לסכום הריבית לעיל יתוסף מע"מ בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל. הריבית תחושב על בסיס ריבית דריבית חודשית מן היום שנועד לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

הקונה מתחייב לשלם למוכרת את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. אם הקונה לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או חלקו כתשלום ריבית פיגורים, הפרשי הצמדה או קרן על פי הסדר הבא: ריבית פיגורים, הפרשי הצמדה והיתרה עבור הקרן.

האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

**17. עורכי הדין**

17. 1 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י משרד עורכי דין גלזמן חוברס להט ושות' (להלן: "עורכי הדין"), כי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה וכי הקונה זכאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו.
17. 2 על אף האמור, מסכימים הצדדים כי עורכי הדין יטפלו מטעם ועבור החברה ברישום זכויות החברה והקונה על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך לרבות רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה.
17. 3 הקונה מצהיר כי הוא מוותר על כל טענה לפיה יש בפועלם של עורכי הדין בכל הנוגע להסכם זה כדי למנוע מהם מלייצג את החברה בכל הקשור לסכסוך או מחלוקת שיתעוררו, ככל שיתעוררו, בנוגע להסכם זה.

**18. כללי**

18. 1 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד, לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.
18. 2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת.
18. 3 הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, ככל שיגיעו, מהחברה, לרבות על פי הסכם זה או על פי הדין.
18. 4 במקרה שהמונח "הקונה" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והחברה רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחיד הקונה.
18. 5 בית המשפט המוסמך בלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו הוא בית המשפט בתל-אביב ולא תהא סמכות לכל בית משפט אחר.
18. 6 תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי הקונה רוכש את הדירה אך ורק בהסתמך על האמור בהסכם זה וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו יהיו בטלים ומבוטלים, לא יהיה להם כל תוקף משפטי ולא יחייבו את הצדדים או מי מהם באופן כלשהו והקונה לא יהיה רשאי להסתמך עליהם והוא מוותר על כל טענה ודרישה כלפי החברה בקשר לכך.
18. 7 ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה, יתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה.
18. 8 הקונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שמידע אשר נמסר על ידו לחברה ישמש את החברה או גופים מטעמה לצורכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם (כגון – הקבלן, הרשות המקומית, הבנק).

18.9 החברה תהא רשאית להקים בבנין משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמא" אשר תשמש לתצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבנין והקונה מסכים לכך ומתחייב שלא להתנגד או להפריע באופן כלשהו לשימוש ולפעילות במשרד המכירות וב"דירה לדוגמא" למטרות הנ"ל.

18.10 הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר פירעון הסכום אשר על פי **נספח ד'** אמור להשתלם במעמד חתימת הסכם זה או בסמוך לאחר מכן.

#### **19. כתובות**

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה - כתובת הדירה.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידו כאמור. מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הקונה

---

החברה