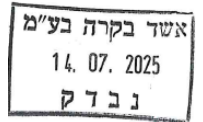


שכונת כרמי גת צפון – פרויקט: Five Stones – מחיר מטרר
דירה: _____ בניין: _____



חוזה מכר - דירה במחיר מטרר

שנערך ונחתם באשקלון, ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 51-6369485
מרח' היצול 14, אשקלון
טל: 08-6115511 פקס: _____
דואר אלקטרוני: office@admisrael.co.il
(להלן: "המוכר")

מצד אחד ;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל': _____
דואר אלקטרוני: _____
שניהם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה"

מצד שני ;

הואיל והמוכר הנו בעל זכויות החכירה במקרקעין הידועים כמגרשים 228 ו- 323 בגוש: 1700 חלקות: 98 ו-137 בהתאמה (לשעבר ולפני פרצלציה – חלקה 30), לפי תוכנית מפורטת מס' תמ"ל/1115 (כהגדרתם להלן) לתקופת חכירה של 98 שנים החל מיום 12/09/2023, על פי חוזה חכירה מהווה עם רשות מקרקעי ישראל שמספרו 800022190 ;

והואיל והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין את הפרויקט, כהגדרתו להלן ;

והואיל: והחברה מתעתדת להקים על המקרקעין פרויקט משולב למגורים ומסחר, אשר כולל בתוכו 5 בנייני מגורים, הכוללים 172 יחידות דיור למגורים, מתוכן 87 יח"ד ימכרו במסלול "מחיר מטרר" ו-85 יח"ד ימכרו במסגרת "השוק החופשי". בפרויקט ישנם שני מגרשים, מגרש מספר 228 שעליו עתידים להיבנות 2 בניינים ומתחתיהם ישנו חניון תת קרקעי, ומגרש מספר 323 שעליו עתידים להיבנות 3 בניינים ומתחתיו חניון תת קרקעי כמו כן, בחניון של מגרש 323 ישנו אזור חנייה ייעודי למסחר.

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה את זכויות החכירה בדירה (כהגדרתה להלן) שתבנה בפרויקט, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;

והואיל והדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול חוב או זכות צד שלישי כלשהו, למעט שעבוד על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט לבנק כהגדרתו (להלן: "המשכנתא"), אשר תוחרג מהדירה בהתאם להוראות הסכם זה להלן, ולמעט הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון כאמור בהסכם זה להלן ;

והואיל והקונה מצהיר ומאשר כי הנו בעל תעודת זכאות "חסר דיור" מטעם משרד הבינוי והשיכון ;

והואיל והסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרר". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

שכונת כרמי גת צפון – פרויקט: Five Stones – מחיר מטרות

דירה: _____ בניין: _____

לפיכך הוסכם, הוצאה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2 הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

נספח א'	- המפרט הטכני.
נספח ב'	- תכניות.
נספח ג'	- נספח תשלומים ומועדים.
נספח ד'	- ייפוי כוח בלתי חוזר.
נספח ד'1	- ייפוי כוח נוטריוני.
נספח ד'2	- ייפוי כוח לבחירת דירה לבן/בת זוג.
נספח ה'	- נספח ליווי בנקאי.
נספח ו'	- נספח בעניין חובת הידוע בכתב בהתאם לחוק.
נספח ז'1	- כתב התחייבות חסר דירה.
נספח ז'2	- תצהיר חסר קרקע.
נספח ז'3	- כתב התחייבות משפר דיור.
נספח ז'4	- תצהיר היעדר יחסים מיוחדים.
נספח ז'5	- דיווח לרשויות המס.
נספח ח'	- הצמדת חניית נכה.
נספח ט'	- נספח העדר היתר בניה/נספח היתר בניה (כתלות במצב הפרויקט בעת החתימה על החוזה).
נספח י'	- נספח העדר ליווי בנקאי.
נספח י"א	- נספח להסכם מכר מטעם הבנק המלווה.
נספח י"ב	- נספח מסירת חזקה מטעם הבנק המלווה.

- 1.3 במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט הטכני לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי שבמפרט בכל ענין הקשור בכל פריט שיש בדירה. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט או התכניות, תגברנה הוראות ההסכם.
- מוסכם בזאת שסטיות קלות מהמפרט הטכני בגבולות הסטיות או ההפרשים בהיקף המותר על פי חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008 לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הכתובה בצדס כדלקמן:

- 2.1 **המכרז** – מכרז במסלול דיור במחיר מטרות שחוצא על ידי רמ"י ומספרו 128/2023 לבניה רוויה למגורים, ומסחר בשכונת כרמי גת צפון בקרית גת.
- 2.2 **"המגרש/ים"** או **"המקרקעין"** – מגרשים מס' 228, 323 בגוש: 1700 חלקות: 98 ו-137 בהתאמה (לשעבר ולפני פרצלציה – חלקה 30) לפי תב"ע תמ"ל/1115, המצויים בקרית גת.
- 2.3 **"חווה החכירה"** – חווה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל שמספרו 800022190 בנוגע למקרקעין.
- 2.4 **"התב"ע"** – תכנית תמ"ל/1115 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.5 **"העירייה"** – עיריית קרית גת.
- 2.6 **"הפרויקט"** – 5 בניינים בני סה"כ 172 יח"ד הכוללים חניות, שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחים משותפים, שייבנו על המקרקעין לפי התב"ע, בכפוף לשינויים כמפורט בהסכם זה להלן. אשר מתוכן כ- 87 דירות ימכרו במסלול מחיר מטרות ויתר הדירות ימכרו ו/או יושכרו בתנאי ומחירי שוק חופשי.
- 2.7 **"המסחר"** – מלוא שטחי המסחר בפרויקט אשר כוללים את היחידות המסחריות, וכן שטחים מהפרויקט (ככל שיוצמדו) ולרבות החלק היחסי ברכוש המשותף במגרש 323 בו ממוקמים שטחי המסחר נשוא הסכם זה ובהתאם לשטחים בתב"ע שתאושר על ידי עיריית קרית גת.
- 2.8 **"הבניין"** / **"הבית"** – הבניין שיבנה על המקרקעין על ידי המוכר כמפורט בתוכניות **נספח ב'** להסכם ובו תמצא הדירה, והוא בית אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין.
- 2.9 **"הדירה"** – כמשמעותה בסעיף 2 ל**נספח ג'**.
- 2.10 **"המחיר"** – המחיר שישלם הקונה תמורת הדירה כהגדרתו ב**נספח ג'** להסכם.

שכונת כרמי גת צפון – פרויקט: Five Stones – מחיר מטר דירה: _____ בניין: _____

- 2.11 "הבנק" או "הבנק המלווה" – בנק _____ בע"מ לבדו ו/או ביחד עם חברה לביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר אשר יעניק לוי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות/ פוליסות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.
- 2.12 "החוק" או "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) התשל"ג- 1973 ו/או חוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

3. העסקה

- 3.1 המוכר מוכר בזאת את הדירה לקונה והקונה רוכש בזאת את הדירה מאת המוכר באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי ההסכם.
- 3.2 המוכר הציג לקונה ו/או נתן/מתחייב לאפשר לקונה הזדמנות לראות ולבחון את המקרקעין וסביבתם ואת כל התוכניות והמסמכים הקשורים בדירה, במצבם בעת חתימת הסכם זה, לרבות את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, את חוזה החכירה, את התביע ואת יתר תכניות בניין הערים החלות על המקרקעין (לרבות תכניות בהכנה ו/או בהפקדה), על המגרש ועל הדירה, את המפרט הטכני והתכנוני המצורפות להסכם ואת כל נספחי ההסכם, את הזכויות הנמכרות לקונה על פי הסכם זה ואת אפשרויות השימוש בדירה.
- 3.3 הודע לקונה כי המוכר רשאי להשכיר חלק מדירות השוק החופשי בפרויקט, לרבות על פי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט- 1959 או כל חוק אחר, בכפוף להוראות המכר.
- 3.4 הודע לקונה כי הפרויקט כולל שטחים למגורים, שטחים למסחר אשר יותרו בהם השימושים המותרים עפ"י כל דין.

4. בניית הדירה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי יבנה את הדירה ואת הבניין בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני שלא יפחת מהמפרט המחייב שצורף למכרז ולהיתר הבניה, כמפורט בנספחים "א" ו "ב" להסכם זה. מוסכם בין הצדדים, כי סטיות מהתכנית והמפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינויו.
- כמו כן, הודע לקונה כי מתוכננים במקרקעין שטחי חניה המיועדים לשטחים המסחריים שייבנו בפרויקט. הודע לקונה כי בעלי הזכויות בשטחים המסחריים יהיו רשאים להפעיל את שטחי חניית המסחר ו/או כל חלק מהם בכל דרך ימצאו לנכון, לרבות בחניון ציבורי, ולקבוע את סדרי הניהול וההפעלה של שטחי חניית המסחר ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה. מובהר כי המוכר יהיה רשאי לקבוע בתקנון הבית המשותף, הוראות לגבי שטחי המסחר והחניה והפעלתם, אשר אף הן תיכללנה בתקנון הבית המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שבעלי הזכויות בשטחי המסחר יורשו להתקין בשטחי המסחר ובקירות החיצוניים של שטחי המסחר, שלטים המשמשים את עסקיהם, בכפוף להוראות הדין ולאישור הרשויות המוסמכות, ככל שנדרש. כמו כן, המוכר או מי מטעמו יורשו להציב שלט הנושא את שמו וכן את שם המרכז המסחרי וכן, שלטי הכוונה והתמצאות בשטחים המהווים רכוש משותף של המגורים, שטחי הציבור והמסחר בלבד: כגון במעברים, באזורי החניה וכדומה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להוות הפרעה לקונה לרבות שלא יפגע השימוש הסביר בדירה על הצמדותיה. מיקום השילוט כאמור לא יהיה בקירות החיצוניים של דירות הרוכשים ו/או המרפסות. המוכר יהיה רשאי לקבוע הוראות לגבי התקנת השלטים כלעיל בתקנון שירשם לבית המשותף. הוצאות התקנת השילוט ואחזקתו לרבות אגרות השילוט לרשויות וכן כל חבות בגין השילוט, יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או המוכר.
- 4.2 הקונה מודע לכך כי הבניין והדירה יבנו על ידי המוכר ו/או על ידי קבלן מבצע ו/או קבלן משנה מטעמו, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 4.3 אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא נקבעו בהסכם זה ו/או במפרט ו/או בהיתר הבניה ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובחירתו, ועל פי דרישות רשויות התכנון המוסמכות, ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.3 להלן ומהוראות כל דין. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה, לאחר שנתקבל טופס 4 לדירה וכשהדירה ראויה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות סעיף 8.4 להלן. בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות הרלוונטיות למסירת הדירה שהתחייב למלא בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום התמורה בגין הדירה שהקונה חייב לשלם למוכר על פי הוראות הסכם זה, והחזרת הערבות או פוליסת הביטוח אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי סעיף 16 להלן.

5. תכנון ובניית הפרויקט

- 5.1 המוכר יהיה זכאי בכפוף להוראות המכרז ולהוראות הדין לבנות מבנים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, להכניס שינויים בתכנון, ובין השאר, להוסיף במסגרת הקלות לרבות להגדיל את זכויות הבניה, לשנות את ההוראות בנוגע לשטחי המסחר (בלבד) להוסיף או לגרוע יחידות דיור הסכם מכר א.ד.מ – קרית גת – מחיר מטר

- בבית ו/או בפרויקט, בין באמצעות תוספת יחידות ובין באמצעות פיצול או איחוד יחידות, לנצל זכויות בניה נוספות בבית, אם יהיו, או לעשות כן לגבי שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, לפצל או לאחד את המקרקעין עם מקרקעין סמוכים, להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות (בכפוף לאמור בסעיף 5.3 להלן), בין לצורכי חלקים אחרים של הפרויקט ובין לצורכי ציבור, וכן ליצור זיקות הנאה על החלקה או לטובת החלקה ו/או לטובת יחידות בחלקה, לגרוע ו/או להוסיף למספר הקומות בבית בכפוף לכך שהרכוש המשותף יתאים לתיאורו במפרט הטכני, הכל ביוזמת המוכר ו/או ביוזמת גורמים אחרים, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ובתנאי זכויות הקונה בדירה על פי ההסכם ועל פי כל דין לא תיפגענה ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכר שינוי בתכנון הדירה, בשטחה והצמדותיה לרבות שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיווניה (כאמור בסעיף 5.7 להלן) ובתנאי שלא יחול שינוי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון. הודע לקונה שחלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים על המקרקעין ייבנו בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם לדין והוא לא יפריע בכל צורה שהיא לבניית הבניין ו/או חלקי הבניין האחרים ו/או שאר הבניינים על ידי המוכר. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.2 המוכר יהיה רשאי לעשות בשאר חלקי הפרויקט ו/או שאר הבניינים המוקמים על ידו על המקרקעין כראות עיניו, לפי שיקול דעתו הסביר ועל פי הוראות כל דין, מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות המוסמכות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.3 הודע לרוכש כי זכויות הבנייה בבניין וכן זכויות הבניה העתידיות בבניין יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לננייד/להעביר וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה הינן לדירה על הצמדותיה ולרבות החלק היחסי שלה ברכוש המשותף, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.
- 5.4 למען הסר ספק, הודע לקונה כי אם לאחר קבלת היתר הבניה על ידי המוכר ידרשו הרשויות המוסמכות שינויים בחלקי בניין או התקנת מתקנים וציוד, אשר לא היו כלולים בהיתר הבניה או בתנאי - המוכר ייבצע את דרישת הרשויות המוסמכות, בכפוף לכך שלא יחול שינוי מהותי בדירה, כאמור בסעיף 5.7 להלן. במקרה של שינוי מהותי בחלקי הבניין ו/או התקנת מתקנים וציוד המשפיע על הקונה, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ויצרף העתק של הקטע הרלבנטי מהמפרט והתוכניות העדכניים. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.5 המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל/חברת הגז/תקשורת, להקים בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה (להלן: "**חדר טרנספורמציה**") ו/או מתקנים אחרים ו/או ספקיות גז ו/או תקשורת, במיקום המצוין במפרט. עבור החברות כאמור ועבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבית ו/או לבניינים הסמוכים. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכות להנחת כבלי חשמל וצנרת וכן זכויות מעבר וגנישה לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, כמקובל בחברת החשמל. חברת החשמל תהיה פטורה מהשתתפות בתשלום הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.6 הודע לקונה כי, במידה ותוקם תחנת טרנספורמציה בבית ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו, כאמור בסעיף 5.5 לעיל, יעניק המוכר לחברת החשמל את הזכויות האמורות, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, תירשם זיקת הנאה לטובת חברת החשמל בגין הזכויות להנחת כבלים, המעבר והגנישה במקרקעין וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את זכויות חברת החשמל, בהתאם לדרישתה.
- 5.7 כל האמור בסעיף זה הנו בלבד ששטח הדירה ותכנונה הפנימי לא ישונו שינוי מהותי, לא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או קומתה, וכן לא תיפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה. לעניין זה "**שינוי מהותי**" שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ולעניין שטח הדירה יראו כשינוי מהותי, שינוי של מעל 2% בשטח הדירה על הצמדותיה, ואולם לעניין גינה שינוי מהותי בשטח הגינה פירוש, שינוי של מעל 5% בשטח הגינה.
- 6 הודע לקונה כי גם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר חתימה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, גם אם הדבר יגרום לאי נוחות, ובלבד שלא תיפגע זכות הקונה לשימוש סביר בדירה ושהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן. ביצוע עבודות כאמור מתוך דירתו של הקונה, לאחר מסירת החזקה הסכם מכר א.ד.מ. – קרית גת – מחיר מטרה

לידיו, יבוצעו לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות. המוכר מתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

7 "שטחי המסחר" או "השטח המסחרי"

קומת המסחר בקומת הקרקע בבניין האמצעי אשר נמצא במגרש 323, הכוללת יחידות המיועדות למסחר ו/או לכל ייעוד אחר, שאינו מגורים, בהתאם לתוכניות החלות בקרקע ובהתאם להוראות המכרז, לרבות חנויות, שטחי שירות, חדר דחסן, אשפה וקרטונים, חדרי חשמל וכדומה. שטחי המסחר כוללים הצמדות, ככל שיוצמדו חניות לטובת המסחר, מתקנים אשר ישמשו אותם ואת שטחי הרכוש המשותף אשר בתחומם, הכל כמפורט בתוכניות. לרוכש או מי מטעמו, לא תהא כל זיקה או זכות כלשהי ביחס לשטחי המסחר, למעט שטחים הנחשבים עפ"י ההסכם ו/או עפ"י דין, כשטחים משותפים או שטחים לגביהם קיימת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ו/או למעבר לחנייה וכיו"ב, ככל שאכן יוגדרו מפורשות כאלה.

8 מסירת הדירה

- 8.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית הדירה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהתאריך הקבוע בסעיף 3 **לנספח "ג"** (להלן: "**מועד המסירה**"), כאשר הדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל שעבוד, חוב, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על –פי בקשת רוכש הדירה ולמעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק שתוחרג מהדירה כאמור.
- 8.2 המוכר ימסור את הדירה כשהיא ראויה לשימוש כאמור כאשר הדירה מחוברת לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז. הקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, והכל לפני מועד המסירה. המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה, לאחר שהתקבל לגביה טופס 4, גם לפני גמר הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח ו/או הדירות האחרות, ובלבד שניתן יהיה על פי דין למסור את החזקה בדירה, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה וראויה למגורים כאמור בהסכם זה, והמוכר יבטיח לקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה, ושמעלית אחת לפחות בבניין מוכנה להפעלה ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר ש הקונה ו/או לגינה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה.
- 8.3 עבודות פיתוח של המגרשים עליהם ייבנה הפרויקט, ככל שהם מחויבים לפי הסכם זה ולפי המפרט, יושלמו, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על שישה חודשים, לאחר מועד המסירה, בכפוף לכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה ושימוש סביר של הקונה בדירה. עבודות הפיתוח כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.
- 8.4 מסירת החזקה בדירה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה מותנית בכך שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התשלומים בגין הדירה שתשלומם נדרש לפי דין או הסכם.
- 8.5 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 8.6 הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה של ההסכם שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא תיאום עם המוכר את החזקה בדירה, אף אם המוכר איחר במועד המסירה.
- 8.7 הקונה יקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה. הקונה יקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה. ככל שהדירה תהיה ראויה למגורים והתקיימו הוראות סעיפים 8.1 ו- 8.5 לעיל, והרוכש סירב לקבל את הדירה יחולו הוראות סעיף 8.8 אי קבלת החזקה בדירה כאמור תחשב כהפרה של הסכם זה.
- 8.8 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 8.5 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו הרלוונטיות למסירה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 10.2 להלן ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור בסעיף 8.7 לעיל ובכפוף לסעיף 8.2 יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד

זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 11.1, 11.6 להלן. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר. ממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלום של הקונה, החל ממועד המסירה ואילך, וכן לא יהא המוכר אחראי כלפי הקונה, למעט אחריות, כשומר חנם או כשומר שכר, לפי העניין, לפי חוק השומרים, התשכ"ז-1967, לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול או השגחה על הדירה.

8.9 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה, שלא יעלה על חודש, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

8.10 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה אף יידחה התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על 6 חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 8.9 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם, ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בערכו הריאלי. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

8.11 המוכר ינכה מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור, כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה, וישיב לקונה את הסכום, בערכו הריאלי, בהתאם להוראות סעיף זה בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את הדירה ובמידה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי הקונה - בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם, וזאת כנגד ובכפוף להשבה של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) בכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה). עם ביטול ההסכם כדין והשבת הכספים לקונה, בערכם הריאלי, לא יהיו לקונה כל זכויות בדירה.

8.12 הארכת תקופת הבניה ומסירת הדירה לקונה עקב הסיבות, או איזו מהן, הנקובות בסעיפים 8.9 ו-

8.10 לעיל, לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי המוכר.

8.13 הודע לקונה כי איחור במילוי התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה על פי הסכם זה אשר יגרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, כגון איחור בביצוע תשלומים על חשבון מחיר הדירה, יזכה את המוכר, בנוסף לסעדים הקיימים לו על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה במועד המסירה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל בשל כך ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

8.14 היה והמוכר לא ימסור לקונה את הדירה בתאריך המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הקונה לפי הסכם זה וכן במקרים האמורים בסעיפים 8.8 ו- 8.7 לעיל, יהיה המוכר אחראי על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967 ויהיה רשאי לדרוש מאת הקונה בהוצאות שמירת הדירה, בכפוף לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

8.15 במקרה של איחור במסירת הדירה לקונה שעולה על 30 ימים שלא מהסיבות המנויות בסעיף 8.12 לעיל, יחולו הוראות להלן:

8.16 פיצוי בשל איחור במסירה:

8.16.1 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בהסכם המכר, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד להעמדת הדירה לרשותו, כלהלן:

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

8.16.1.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה, כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

8.16.1.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

8.16.2 הוראות סעיף 8.16 זה על תת סעיפיו לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

8.17 הקדמת מועד מסירה

המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר 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.

9. שינויים ותוספות

9.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שינויים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד לקבלת מפתח לדירה.

9.2 לקונה לא תהיה אפשרות לוותר על אחד ו/או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מאת המוכר, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים בתוספת למפרט המצ"ב **פנספח א**.

9.3 גובה הזיכוי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד ו/או יותר מהפריטים הנ"ל מפורט בתוספת למפרט להסכם זה. במקרה של ויתור כאמור על ידי הקונה, יינתן לקונה זיכוי כספי.

9.4 ויתור הקונה על הפריט ייעשה באמצעות הודעת הקונה בכתב למוכר שתינתן עד ל- 6 חודשים לפני סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, ובכפוף להוראות חוק המכר. המוכר יודיע לקונה בכתב בסמוך לכך ולפחות 30 יום מראש על המועד האחרון לוותר על פריטים בהתאם להוראות סעיף זה. לא הודיע הקונה על רצונו בוותר על פריט כאמור, ייחשב הדבר כאילו החליט שלא לוותר על הפריטים הנ"ל ולא תעמוד עוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 10 ימים.

9.5 למרות האמור לעיל, במקרה והסכם זה ייחתם לאחר התקופה הקבועה בסעיף 9.4 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריטים כאמור לעיל, רק במידה שהם טרם הותקנו ולא חלפו 90 יום לפני מועד התקנתם ובלבד שהפריטים כאמור הוזמנו.

9.6 במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים שיוותקנו בדירה מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להודיע בכתב על בחירתו למוכר או לקבלן המבצע מטעמו בתוך 30 יום ממועד הודעת המוכר בכתב. המוכר יודיע לקונה בכתב על המועד האחרון לבחירה בהתאם להוראות סעיף זה. הוראות סעיף 9.5 לעיל יחולו גם ביחס לבחירת הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, בשינויים המחוייבים לפי העניין.

במקרה שהקונה לא יבחר את הפריט ו/או האביזר ו/או החומרים במועד הנ"ל ואף לא לאחר 14 ימים ממועד מתן הודעה נוספת בכתב לקונה בה התבקש הקונה לבצע את הבחירה כאמור תיעשה בחירת החומרים ו/או האביזרים ו/או הפריטים על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, על פי שיקול דעתם הסביר ובהתאם למפרט המחייב. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 8.13 לעיל.

9.7 הואיל והמוכר הודיע לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין בפרויקט ושל חלקי הרכוש המשותף בו, אזי לאחר מועד מסירת החזקה הקונה לא יבצע, לא ירשה לבצע ולא ייתן הסכמתו לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה, במרפסות הדירה, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, אלא בהסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לכך, ככל שנדרשים. הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי לכלול הוראה בתקנון הבית המשותף בדבר האישור הנדרש הנ"ל לביצוע שינויים. הודע לקונה כי שינויים כאמור עלולים לעכב את רישום הבניין, הדירה ו/או יתר הדירות בבניין בלשכת הסכם מכר א.ד.מ. – קרית גת – מחיר מטר

הרישום המקרקעין.

המושג "שינויים" בסעיף זה:

לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, שינוי במעקה, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

10. פרוטוקול מסירה

10.1 עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס לדירה אלא אך ורק לשם ביקור של הדירה, זאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. המוכר ו/או הקבלן יהיו רשאים לסרב לאשר את כניסת הקונה ו/או מי מטעמו לדירה, מנימוקים סבירים. בכל מקרה, ואם וככל שאישר הקבלן ביקור בדירה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ותוך הקפדה יתרה על הוראות המוכר והקבלן והוראות הבטיחות על פי כל דין. הודע לקונה כי כניסה לדירה ו/או בניין ו/או לאתר הבניה ללא קבלת אישור בכתב מאת המוכר מהווה הפרה של הסכם זה והסגת גבול.

10.2 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והקונה תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

10.3 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכר מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בפרוטוקול המסירה. המוכר מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בפרוטוקול המסירה.

10.4 המוכר ימסור לקונה במועד חתימת ההסכם ו/או במועד המסירה, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה ולרכוש המשותף, כשהן חתומות על ידי המוכר (להלן: "הוראות אחזקה"), והקונה יאשר בכתב את קבלתן. הקונה יהיה חייב לפעול ולמלא הוראות אחזקה אלו.

10.5 לפני קבלת החזקה בדירה יחתום הקונה על פרוטוקול מסירה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור בסעיף 8.7 לעיל ובכפוף לסעיף 8.1, יהיה רשאי המוכר למסור את החזקה בדירה לידי הקונה כמפורט בסעיף 8.7, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול.

10.6 המוכר או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים הקיימים בדירה.

11. אחריות ובדק

11.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת ההסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה"), "אי התאמות" ו-"חוק המכר" וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

11.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה, תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

11.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלני המשנה להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

11.4 לצורך ביצוע התיקונים יפנה הקונה, ככל שניתן לפנותם, מיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לאורזם, לכסותם ולעשות כמיטב יכולתו על מנת שלא יפגעו.

בכל עת במהלך ביצוע תיקונים בדירה על-ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע יהא הקונה או מי מטעמו נוכח בדירה ויעשה כמיטב יכולתו לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה. המוכר יהיה רשאי לבצע את התיקונים בתיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו – בשים לב לאופי העבודה, מידת הדחיפות, נחיצותה וחשיבותה. העבודות הנ"ל יבוצעו ע"י הסכם מכר א.ד.מ – קרית גת – מחיר מטרה

המוכר באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. המוכר מתחייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה.

11.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

11.6 החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע וכן לא תחול על חומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הקונה ישירות (אך תחול על ליקוי הנובע מהתקנה לקויה של המוכר ו/או הקבלן המבצע) ו/או אי מילוי סביר של הוראות התחזוקה והשימוש שיינתנו לקונה ו/או שהוכח כי נגרם או הוחמר עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו והכל מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הוראות חוק המכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אחריות המוכר או הקבלן המבצע כאמור לא תחול כל אימת שהקונה ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק והליקוי נובע, במישרין, מביצוע השינויים כאמור, והכל בכפוף לאחריות המוכר על פי חוק המכר.

11.7 הודע לקונה על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע כי בכוונתו לבצע כמיטב יכולתו, את תיקוני הבדק ככל יכולתו בכל הדירות בבית ברצף אחד והכל תוך זמן סביר, אלא אם מדובר בתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז הם יתוקנו ככל האפשר, בסמוך לדרישה.

11.8 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון. הקונה ימציא למוכר אסמכתאות בגין התשלומים ששולמו על ידו.

11.9 הודע לקונה שבמידה והוא לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקוני תקופת הבדק כאמור, כולם או כל חלק מהם הכל כמפורט בהסכם זה וכאמור בסעיף 11.3 לעיל או לא ייתן למוכר הזדמנות מספקת בנסיבות העניין לביצוע תיקוני תקופת הבדק כולם או חלקם כאמור, אזי לא יוכל המוכר לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירה עד להסרת מניעת הרוכש, והכל בכפוף לתקופת הבדק.

האמור בסעיף זה לא יגרע מחובת הקונה לאפשר למוכר או למי מטעמו גישה לדירתו בכדי לתקן דירה סמוכה או רכוש משותף כמפורט לעיל. המוכר יהיה רשאי לבצע את התיקונים בתיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו.

11.10 המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין (לעיל ולהלן: "הקבלן המבצע") או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו.

המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים ו/או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן ו/או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

11.11 האמור בסעיף זה יחול גם על הרכוש המשותף, כמפורט בסעיף 13.6 להלן. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תימסר ותינתן על ידי הנציגות המוסמכת של בעלי היחידות בבניין או רוב בעלי היחידות בבניין, אשר הרכוש המשותף צמוד להן.

11.12 מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה על סעיפיו הקטנים להוראות חוק המכר, גוברות הוראות חוק המכר.

12. זכויות הקונה בדירה

12.1 מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה על הצמדותיה ולרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, והמוכר יהא רשאי למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את שאר יחידות הדיור ו/או זכויות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, הסכם מכר א.ד.מ – קרית גת – מחיר מטר

ולנהוג בהם מנהג בעלים על פי דין, ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה.

12.2 מובהר בזאת לקונה כי התחייבות המוכר כלפי הקונה הינה לבניית הדירה על הצמדותיה והבניין והכל על פי הסכם זה.

12.3 הודע לקונה שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על פי תכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד הודע לקונה שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים ו/או יחידות ו/או שטחים מסוימים בבית המשותף, והכל בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים, ותנאי היתר הבנייה. ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה.

הוראה כאמור מותנית בכך ששטח הדירה והצמדותיה לא ישתנה שינוי מהותי (כאמור בסעיף 5.7 לעיל) וזכויות הקונה בדירה על פי ההסכם ועל פי כל דין לא ייפגעו.

12.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח הדירה ושטחי הצמדות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות, תשל"ד - 1974, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח הדירה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח הדירה ושטחי הצמדות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה, וכי הודע לקונה על כך.

13. רכוש משותף

13.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי לפי שטח הדירה בהתאם לחוק המכר (דירות) וכפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית כולל מסד, מקלט, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות) ובחצר, מאור בחדר המדרגות, הסקה, שמירה ותפעול המתקנים המשותפים בבית כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב (להלן: "ועד הבית").

שעור השתתפותם של בעלי היחידות ביעוד למסחר ושעור השתתפותם של בעלי היחידות למגורים בהוצאות האחזקה של הבית המשותף, יהיה כדלקמן:

13.1.1 בעלי היחידות המסחריות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי היחידות המסחריות בלבד. כמו כן, המסחר יירשם כאגף נפרד בבית המשותף ולא יהא אחראי להוצאות התחזוקה השוטפת הקשורות ליחידות המגורים (ניקיון, חשמל ועוד).

13.1.2 בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד. בעלי היחידות המסחריות ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות החוק. הודע לקונה כי השטחים והמתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, יכול ויכללו בין היתר שטחים בחניון התת קרקעי, לרבות שטחים לצורכי גישה לתפעול מערכות טכניות במרתף וכדומה.

13.2 הודע לקונה כי המוכר זכאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף, לרבות שטחים של המגרש והחצר, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים) מחסנים, קולונדות, נישות חדרי שנאים ו/או טרנספורמציה ו/או חדרי אחרים, שירותים, או מהמתקנים הנלווים והמתקנים האחרים, שטחים ומתקנים שיוצמדו לבית או לאגפים בבית או לבתים אחרים בפרויקט או לדירות או ליחידות אחרות, הכל בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט ובהתאם להוראות הדין.

13.3 המוכר יהיה רשאי ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דוודים וקולטי שמש, מערכות סינון, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות שאינן סלולריות וצלחות לקליטת לוויינים, מערכות מנדוף, בורות שומן מתקנים ומערכות של יחידות המסחר, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, רחבות כיבוי אש, חניות וכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד שאין מניעה על פי דין להצבת המתקנים כאמור, ושאינן פגיעה בזכויות הקונה על פי הסכם זה בין אם השימוש במתקנים קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם המתקנים ישמשו בניינים אחרים לבדם. המוכר רשאי לקבוע כי לבעלי הזכויות בבניינים תהיה גישה חופשית למתקנים שישמשו את הבניינים האחרים וכן למתקנים אשר נמצאים בשטחם של הבניינים האחרים במגרש אחר כולל מתקנים תת

שכונת כרמי גת צפון – פרויקט: Five Stones – מחיר מטרות דירה: _____ בניין: _____

- קרקעיים כדוגמת חניון, לרבות באמצעות רישום זיקות הנאה, והקונה יפעל בהתאם לכך ולא יפריע לגישה החופשית שלהם למתקנים.
- מובא בזאת לידיעת הקונה כי בהתאם לנספח התנועה והנחיות התב"ע קיימת כניסה משותפת לחניה במגרשים 228+323, וכי החניון הוא חניון משותף לשני המגרשים, הצמדת חניה לרכוש ככל שתהיה, יכולה שתעשה בכלל רחבי החניון תוך מתן דרכי גישה ותנועה בהתאם לאישור הרשות המקומית לנושא.
- 13.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי שטחים וחלקים משטח המגרש, חדרי שנאים, חדרי טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימושה של רשות מוסמכת או גוף (כדוגמת חברת החשמל, בזק, הוט) לפי דרישתם לצורך השלמת הפרויקט. חצרות, חניות, מחסנים וגג ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, קולונדות, נישות, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בבית, הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים לדירות בבית או יועמדו לשימושם הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת או גוף כאמור, הכל לפי שקול דעתו הסביר של המוכר, ובכפוף לאמור במפרט ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008. מבלי לגרוע מהאמור, זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו **לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין**.
- 13.5 הרכוש המשותף יימסר לחברת הניהול (אם תמונה) או לנציגות שתבחר על ידי רוכשי הדירות בבניין (להלן – "**הנציגות**"), אשר הודעה בדבר זהותה תימסר על ידי הרוכשים למוכר. ככל שלא תימסר למוכר הודעת הרוכשים על זהות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, המוכר יפנה לשלושה קונים לפי שיקול דעתו הסביר שקיבלו לחזקתם את דירותיהם בבניין ויודיע להם כי עליהם לקבל הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**"). במקרה כאמור, הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל לידי את הרכוש המשותף. למען הסר הספק מובהר כי אף חלק משטחי המסחר על כל יחידותיהם והשטחים המשותפים הנכללים בהם, שהינם מיועדים לשימוש ובעלות של המוכר לא ייחשבו כרכוש משותף ולרכוש לא תהא זיקה כלשהיא אליהם ואף לא זכות כלשהי לגביהם.
- מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבלי הרכוש המשותף (להלן: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**") ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי הסכם זה.
- 13.6 במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך על ידי המוכר והנציגות או מקבלי הרכוש המשותף תרשומת לגבי הרכוש המשותף אשר תחתם על ידם (להלן: "**הפרטיכל**") ובן יצוין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. המוכר יעשה לתיקון על הטעון תיקון בהקדם האפשרי, בכפוף לזכויותיו כמפורט בסעיף 11 לעיל שיחולו, בשינויים המחויבים, אף לעניין הרכוש המשותף. הוראות סעיף 11 לעיל, יחולו גם על הרכוש המשותף, בשינויים המחויבים לפי העניין.
- 13.7 כל דירה שטרם נמכרה בבניין אשר המוכר יכול להוכיח כי לא צרך, לא תחויב בתשלום ההוצאות עבור צריכה בפועל בגין הרכוש המשותף וזאת עד למועד בו תאוכלס בפועל הדירה האמורה. המוכר יישא עד לאכלוס הדירה האמורה בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 13.8 המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, בכפוף להוראות סעיף 10 למפרט הטכני נספח א' להסכם, וללא צורך בהסכמת הקונה לכלול בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הסדרי חובות אחזקת, תיקון ושירות הדירות, והחלקים המשותפים בבית וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, שירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבית, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבית, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבית או לדירות או לבתים אחרים בפרויקט, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבית ומתן שירותים לבעלי היחידות בבית או בבתי אחרים בפרויקט ובלבד שהכל בכפוף להוראות סעיף 10 למפרט הטכני וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008.
- 13.9 מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לקבוע בתקנון הבית המשותף גם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:
- 13.9.1 הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבית.
- 13.9.2 נציגות הבית המשותף תהיה רשאית להחליט כי בעלי הזכויות ביחידות שבבית לרבות הקונה, יוצאו ביטוח צד ג' מתאים לרכוש המשותף על חשבונם, החלטה זו תחייב את הקונה לכל דבר הסכם מכר א.ד.מ. – קרית גת – מחיר מטרות

ועניין.

13.10 בטרם מסירת הדירה המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה ובכפוף למתן הודעה מראש לדיירים (כגון: באמצעות מודעה לדיירים בלוח המודעות בבניין), להעביר דרך המקרקעין והבית המשותף, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבית המשותף ובין שהם אינם משרתים את הבית המשותף אלא משרתים בנינים אחרים בפרויקט. לאחר מסירת החזקה בדירה, על הקונה לאפשר להרשות למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבית המשותף ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל בתיאום מראש ובהסכמת הקונה, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כלל הפריטים הנ"ל. המוכר מתחייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

13.11 מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימת/ות (להלן: "המקרקעין הכפופים"), עוברות מערכות שנועדו לשמש יחידה/ות אחרת/ות כלשהי בבית המשותף או בפרויקט או לשמש שטחים אחרים בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו' (להלן: "המערכות המשותפות"), הדייר יאפשר גישה ומעבר חופשיים לטיפול במערכות המצויות במקרקעין הכפופים, וכן יכול שתרשמנה, לפי שיקול דעת סביר של המוכר, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידה/ות האחרת/ות רשאית/ות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה לרבות השימוש הסביר בה. הודע לקונה כי המוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף להוראות הדין ו/או היתר בניה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות, זכות גישה ומעבר וזיקות הנאה או הערות לזכות/לחובת המקרקעין ו/או הבית ו/או יחידות בבית לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת לשם תחזוקתם ותיקונם, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

13.12 חברת הניהול

13.12.1 הודע לקונה כי בהתאם לאופיו של הפרויקט ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ו/או הוראות כל דין, שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף בפרויקט יכול שיימסרו לידי חברת/ות ניהול אשר תנהל/נה את ענייני הבית המשותף ותספק/נה שירותי תחזוקה לפרויקט. ידוע לקונה כי יתכן שהפרויקט כולו ינוהל ע"י חברת ניהול אחת או שכל חלק ממנו ינוהל ע"י חברת ניהול נפרדת.

13.12.2 במקרה כאמור, יודיע על כך המוכר לקונה, והקונה מתחייב לבחור ביחד עם הקונים האחרים בבית המשותף נציגות של בעלי הזכויות בבית המשותף (להלן: "הנציגות").

13.12.3 בכפוף להוראות סעיף 13.12.1 לעיל, המוכר יחליט האם הנציגות תבחר ותמנה את חברת הניהול. או שמא המוכר יבחר למנות חברת הניהול, אשר תנאי ההתקשרות איתה יהיו כמקובל בשוק ולנהוג באותו אזור ובהתאם לגודל ו/או סוג הפרויקט, ובמקרה כזה המוכר יודיע על חברת הניהול שנבחרה לקונה (להלן: "חברת הניהול").

ככל שהמוכר יבחר את חברת הניהול, תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים. לאחר התקופה האמורה, ההסכם עם חברת הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעותו בסעיף 71 לחוק המקרקעין). ככל שחברת הניהול שנבחרה ע"י המוכר תהיה בבעלות המוכר או חברה קשורה למוכר, תקופת ההתקשרות של הקונה עם חברת הניהול לא תעלה על שנה.

13.12.4 במידה והנציגות ממנה חברת ניהול, הקונה מתחייב בסמוך לפני התחלת אכלוס הפרויקט ולא יאוחר מ- 60 יום לפני מועד המסירה, להתקשר בהסכם ניהול עם חברת הניהול וכן להפקיד בידה שיקים ו/או הרשאה לחיוב חשבון לצורך התשלומים לחברת הניהול, ולהמציא למוכר אישור חברת הניהול על חתימת הסכם הניהול על ידו וביצוע התשלומים ומסירת כל יתר המסמכים המחוייבים על פי הסכם הניהול (להלן: "אישור חברת הניהול").

13.12.5 מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה להתקשר בהסכם עם חברת הניהול, הקונה מסמיך בזאת את הנציגות להתקשר בשמו עם חברת הניהול, והוא מתחייב לפעול בהתאם לתנאי ההתקשרות שיקבעו עם חברת הניהול, לרבות ביצוע התשלומים שייקבעו לחברת הניהול.

13.12.6 ככל שהקונה יהיה חבר בנציגות, הוא מתחייב על פי פניית המוכר, להתקשר ביחד עם יתר חברי הנציגות, עם חברת הניהול בשמו ובשם הקונים האחרים, וזאת לא יאוחר מהמועד הקבוע

בסעיף 13.12.4 הנ"ל ולהעביר למוכר אישור חברת הניהול על חתימת הסכם הניהול על ידי הנציגות.

13.12.7 המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף את הוראות הסכם הניהול והוראות סעיף 13.12 זה או כל חלק מהן, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הקבועות בהסכם הניהול לעניין חלוקת ההוצאות בין בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זכויות המוכר או נציגות הבית המשותף להתקשר בהסכמים עם חברת הניהול לשם האחזקה, התיקון והשירות של הרכוש המשותף וכן הוראות נוספות לגבי ניהול הבניין.

13.12.8 הודע לקונה כי ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, יהיו סמכויותיה בהתאם להוראות הסכם הניהול, ובלבד שאין בכך כדי להתנות על הוראות שלא ניתן להתנות עליהן על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

13.12.9 מובהר כי חברת הניהול היא האחראית הבלעדית לשירותי הניהול שיסופקו על ידה.

14. רישום

14.1 הדירה על הצמדותיה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין ועל פי הוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט, כשהזכויות בדירה נקיות מכל עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהוא למעט המשכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי בדירה ביחס לזכויות הקונה ולמעט רישומים הקשורים לזכויות מעבר ו/או גישה כאמור בהסכם זה (להלן: "הרישום").

14.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהיה בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לגרום לרישום הבניין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה (או כל מועד אחר על פי דין) ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה – לפי המאוחר מבין השניים, וכן מתחייב המוכר לגרום לכך כי זכויות החכירה בדירה ירשמו על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר, דהיינו לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר מבין השניים, והכל בכפוף להוראות חוק המכר ותקנותיו ובכפוף להוראות סעיף 14.3 להלן (להלן: "מועד הרישום"). מובהר, כי במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי המועדים הנקובים בחוק המכר לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנו לאחר השלמת הבית/האגף האחרון – וקבלת טופס 4 בגינו.

14.3 בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר ושהוא לא יכול היה למנוע את קיומן ו/או מחמת עיכובים או דחיות הנעוצים בקוני הדירות, כגון שהקונה לא ביצע את המוטל עליו במועד לשם השלמת הרישום והדבר גרם בפועל לעיכוב כאמור.

14.4 בעת רישום הבית כבית משותף, ירשום המוכר תקנון מוסכם, בכפוף להוראות המפרט הטכני, שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה.

14.5 המוכר יהא זכאי בכפוף לאמור במפרט נספח א' ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות שאינן סלולאריות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מיכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור בדירה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה ו/או זכויות מעבר על המקרקעין ו/או על הבית המשותף, שתידרשנה על פי דרישת רשות מוסמכת ו/או הדין, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים או חלקות סמוכות, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

14.6 הקונה מתחייב לחתום על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או על העברת זכויות החכירה ביחס לדירה, בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בהתאם לדרישה והודעה שתמסר להם על ידי המוכר או עורכי הדין כהגדרתם להלן, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מוסכם בזה כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על הסכם החכירה בשם הקונה, מכוח יפוי-הכוח

- הבלתי-חוזרים המצורפים להסכם זה **כנספח "ד"**.
- איחור בחתימת הסכם החכירה המהווה בין רשות מקרקעי ישראל ו/או בהעברת זכויות החכירה לקונה, מסיבות שאינן תלויות במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהן, לא ייחשב כהפרה של הסכם זה מצד המוכר.
- 14.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום אחר בתאריך ושעה שייקבעו על ידי המוכר או על ידי עורכי הדין שיטפלו מטעמו ברישום, וזאת בתנאי שהמועד תואם עם הקונה מראש לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. הקונה מסמך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין יחוד דירות בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור. כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה.
- לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל, ולא עשה כן במועד החלופי שנמסר לו מבין שלושה מועדים אפשריים שנקבעו על ידי המוכר לצורך כך, הקונה יחשב כמפר תנאי בהסכם זה ורישום הזכויות בדירה על שם הקונה יידחה והקונה יישא בכל העלויות של המוכר בשל העיכוב ברישום ככל שנגרמו כתוצאה מהתנהלות הקונה.
- 14.8 לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה, יחייבו ההוראות המפורטות בסעיף זה את הקונה.

15. התמורה

- 15.1 תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 4 **לנספח "ג"** (להלן: **"המחיר"** או **"התמורה"**), וכן את כל יתר התשלומים הרלוונטים למסירה החלים עליו על פי הסכם זה.
- 15.2 מחיר הדירה ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספח "ג"**.
- 15.3 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר הדירה, ישולמו על ידי הקונה באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך, אשר יימסרו לקונה על ידי המוכר, לחשבון הפרויקט.
- 15.4 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 14 ימים ממועד דרישת המוכר.

16. הבטחת כספי הקונה

- 16.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון מחיר הדירה לפי שיקול דעתו הסביר, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (סעיף 2(1) או סעיף 2(2) (להלן: **"הבטוחה"**). הודיעו לקונה זכויותיו על פי חוק המכר ועל פי המכרז להבטחת הכספים שישולמו על ידו כאמור **בנספח ו'** להסכם זה.
- 16.2 הבטוחה תהא בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, כמפורט **בנספח "ג"**, לא כולל רכיב המע"מ, ותהא צמודה למדד תשומות הבניה החל ממועד תשלומם ועד למועד פירעונם בפועל, במקרה של מימוש על פי הוראות החוק.
- מובהר כי הבטוחה שיקבל הקונה לא תכלול את רכיב המע"מ שנכלל באותו תשלום וכי כספי המע"מ מובטחים ע"י קרן מע"מ ממשלתית, שתפקידה להחזיר לרוכשי היחידות את רכיב המע"מ בגין תשלומי התמורה ששילמו במקרה של מימוש הבטוחות שהונפקו לקונה.
- המוכר יפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס, בהתקיים התנאים האמורים במכתב ההחרגה (להלן בסעיף זה - **"מכתב ההחרגה מותנה"**). עם קבלת מכתב ההחרגה המותנה יעבירו המוכר לקונה. עלות הוצאת מכתב ההחרגה המותנה תחול על המוכר ותשולם על ידו.
- 16.3 הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות סעיפים 2(1) או 2(2) לחוק המכר. המוכר יודיע לקונה על החלפת הבטוחה. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת.
- מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית ומסירתה לקונה, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- מובהר בזאת כי הקונה לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה, אלא אם ההחלפה נעשתה לפי בקשת הקונה והמוכר נעתר לבקשתו.
- הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או המוכר לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל הסכם מכר א.ד.מ. – קרית גת – מחיר מטרות

זה חתימה על ויתור על זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הערבות על פי חוק המכר.

16.4 במועד המסירה וכתנאי למסירת הדירה לקונה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום מחיר הדירה, ובלבד שעד למועד זה, הושלמה בניית הדירה וכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בגין זכויותיו בדירה או לחילופין, נחתם חוזה חכירה עם הקונה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

16.5 אם לא יתקיימו התנאים להשבת הבטוחות כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר להורות לקונה, בד בבד עם מסירת הדירה, להעביר את הבטוחה לידי הנאמנות של עורך דין צד שלישי (אשר אינו מבין ב"כ המוכר) (להלן: "הנאמן"), אשר יחזיק את הבטוחה בנאמנות עבור הקונה עד למילוי התנאים להעברת הבטוחה לידי הבנק כאמור להלן ובכפוף לאישור המנגנון מראש ע"י הבנק המלווה. הבטוחה תועבר למוכר ו/או לבנק על ידי הנאמן (או על ידי הקונה אם לא נמסרה קודם לכן לנאמן), מיד עם התקיים אחד מהתנאים הבאים:

16.5.1 חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לטובת הקונה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה לגבי הדירה בצירוף המצאת אישור הבנק בדבר נכונותו לשחרר הדירה מהמשכנתא האמורה בסעיף 17 להלן, ובלבד שהדירה נמסרה לידי הקונה.

16.5.2 בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה ו/או ביטול של הבטוחה על פי חוק.

לחילופין, בהתאם להחלטת המוכר והבנק המלווה ובכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, בד בבד עם מסירת החזקה יחתום הקונה, על אישור בדבר ביטול ערבויות חוק מכר בהתקיים התנאים הקבועים בחוק המאפשרים ביטול של הבטוחה, בהתאם לנוסח שיידרש על ידי הבנק בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

16.6 למען הסר ספק, מובהר כי עם התמלא התנאים לביטול הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה למוכר או לנאמן כאמור בסעיף 16.4 לעיל.

16.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח (נספחים "1" ו-"2"), לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, וזאת אך ורק כאשר התקיימו התנאים לכך על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

16.8 מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.

16.9 מבלי לפגוע בהוראות לעיל, הקונה מתחייב בזאת כי במידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה לגבי זכויותיו בדירה על פי הסכם זה, הוא מתחייב ומסכים כי הערה זו תיוחד לדירתו כאשר יתבצע רישום הבית המשותף.

16.10 המוכר יאפשר לרוכש דירה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח המקובל על הצדדים.

17. משכנתא

במידה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי כלשהו לתשלום חלק ממחיר הדירה, תחולנה ההוראות הבאות:

17.1 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו בסעיף 18.3 להלן וימציא למוכר את אישור המוסד הכספי כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

17.2 תנאי מקדמי להסכמת המוכר ללקיחת הלוואה מאת מוסד כספי כלשהו הנו תשלום למוכר של 100,000 ₪ לפחות, בהתאם להוראות בנק ישראל, מהון עצמי של הקונה וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לידי המוכר באמצעות פנקס השוברים כאמור. תנאי לגרירת משכנתא הנו תשלום למוכר של 100,000 ₪ לפחות, בהתאם להוראות בנק ישראל, מהון עצמי של מעבר לסכום הגרירה. היה והתמלאו כל התנאים המפורטים בסעיפים 17.1 ו- 17.2 לעיל, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי בנוסח שיהא מקובל על המוכר ועל המוסד הכספי שייתן הלוואה לקונה, ובכפוף לשעבודים הקיימים לטובת הבנק המלווה.

17.4 היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, לרבות עמלת הסבת הבטוחה. המוכר יישא בתשלום אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה הלוואה.

17.5 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי כל הקשור בעניין המוסד הכספי ו/או ההלוואה ו/או המשכנתא להבטחתה של אותה הלוואה, לרבות, אך לא רק, קבלתה ו/או אי קבלתה, סכומה, עיתויה ועוד - הוא עניינו של הקונה בלבד (ולא של המוכר) והקונה יהא חייב בתשלום התמורה, במועדים הקבועים לכך בהסכם זה, גם אם לא תועמד לטובתו ההלוואה, כולה ו/או חלקה, על ידי המוסד הפיננסי ו/או תועמד באיחור ו/או בתנאים ו/או באופן חלקי ו/או במידה ויתגלה כל קושי אחר ו/או נוסף בהקשר לכך.

18. זכויות הבנק ואופן ביצוע תשלומי התמורה

18.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי הוא התקשר או יתקשר עם בנק לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הוצאת בטוחה לרוכשי דירות כאמור בסעיף 16 לעיל, והקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף **כנספח "ה"**, או בנוסח אחר כפי שיידרש על ידי הבנק מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח "ה", יגברו הוראות נספח "ה", ומכל מקום יחשבו הוראות נספח "ה" כמשלימות כל הוראה אחרת שבהסכם זה.

18.2 המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כל שהוא כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם לקבוע ב**נספח "ג"**.

18.3 כל תשלום על חשבון המחיר יבוצע באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק בעבור הדירה ויימסר לקונה על ידי המוכר. כל תשלום בגין מחיר הדירה שהקונה מחויב לשלם למוכר בקשר עם רכישת הדירה כאמור בהסכם זה יבוצע באמצעות השוברים בלבד, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה כאמור בסעיף 17 לעיל. התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא בטוחה לטובת הקונה.

"**פנקס שוברים**" משמעו - פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות הפרטים של חשבון הבנק של המוכר בבנק ואליו יועברו התשלומים (להלן: "**חשבון הפרויקט**").

בגין כל סכום על חשבון מחיר הדירה אשר ישולם על ידי הקונה באמצעות שובר מפנקס השוברים, ינפיק הבנק ערבות או פוליסה בשל הסכום ששולם על ידי הקונה, לא כולל רכיב המע"מ, לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור.

הודע לקונה כי כל חלק מהמחיר שהתקבל ושלא הופקד לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים כאמור, לא יחשב כלפי הבנק כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

הקונה יעביר למוכר באמצעות המייל: office@admisrael.co.il עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר הדירה תוך ציון שמו ופרטי הדירה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

18.4 הקונה מתחייב לכך שמחיר הדירה ישולם על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.

18.5 כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה בדרך באמצעות פנקס השוברים (כגון: עסקות ברטר או טרייד-אין, וכד' – מלאות או חלקיות), לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה כלפי הבנק, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום כל המחיר באמצעות פנקס השוברים.

18.6 הודע לקונה כי השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, שאינם הבנק המלווה, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

18.7 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון מחיר הדירה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו. במקרה של אובדן פנקס השוברים על ידי הקונה, יחויב הקונה בתשלום עלות הנפקת פנקס שוברים חדש. מובהר כי אין באובדן פנקס השוברים כדי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים על חשבון מחיר הדירה במועדם.

18.8 הודע לקונה, כי עומדת לו האפשרות לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בין השאר באמצעות פניה לסניף הבנק שבו יתנהל/מתנהל חשבון הפרויקט, או באתר

האינטרנט של הבנק.

18.9 הודע לקונה, כי בגין האמור לעיל ישעבד/שעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין ו/או שעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק. בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבדים כאמור לעיל, ולביצוע כל שינוי בהם, בכפוף להנפקת מכתב החרגה מותנה לקונה כאמור בסעיף 16.1 לעיל.

18.10 הודע לקונה כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש על ידי הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצעו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק.

הודע לקונה כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על פי החוק פרטים לגבי הסכם זה הכוללים את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והדירה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל.

18.11 עם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויותיו בדירה או ביחד עם חתימת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי החוק ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ידאג המוכר כי הבנק ינפיק אישור כי המשכנתא של המוכר על המקרקעין לא יחולו ביחס לדירה, בנוסף שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת. עלות הנפקת האישור האמור תחול על המוכר.

19. מסים, אגרות ותשלומים

בנוסף, למחיר הדירה הנקוב בנספח "ג", מתחייב הקונה לשלם את התשלומים הנקובים להלן וכן לעשות את הפעולות הבאות:

19.1 המוכר ידווח על ביצוע העסקה והרכוש ישלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין.

במועד חתימת הסכם זה ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח על העסקה לרשויות המס, וכן יחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח, המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, לבחירתו לחילופין רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה.

בכל מקרה, המוכר ו/או מי מטעמו לרבות עורכי הדין המייצגים אותו לא יישאו באחריות לכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהמוכר ו/או מעורכי הדין, וכן לא יישאו בכל אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה והשומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצויין בשומה שהוכנה עבורכם.

19.2 הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור על תשלום מס הרכישה עד למועד המסירה.

19.3 היטל השבחה בקשר עם הדירה הנובע מזכויות בניה שינוצלו ו/או ימומשו על ידי הקונה, יחולו וישולמו על ידי הקונה. מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה בגין מימוש זכויות על ידי המוכר על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתבקש על ידי המוכר ו/או בגין שינויים אשר ביוזמת המוכר (בכפוף להוראות המכרז) ו/או עקב זכויות בניה שהמוכר ניצל אותן בדרך של בניה יחול היטל ההשבחה האמור על המוכר.

19.4 באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 17 לעיל, יישא באגרת רישום המשכנתא, בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המקרקעין. המוכר יישא באגרת רישום הערת אזהרה בגין משכנתא.

19.5 הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר. למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרוטוקול או לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי קיימים בדירה ליקויים המונעים שימוש סביר בה בכפוף לסעיף 8.4 ו- 8.6 יחולו על הקונה התשלומים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

19.6 החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבית כבית משותף.

19.7 תשלומים לפי סעיפים 20 ו-21 להלן.

20. חיבורי תשתיות

20.1 המוכר יבצע על חשבונית את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות.

20.2 מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים - תשלום בגין מונה המים לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים.

הסכם מכר א.ד.מ. – קרית גת – מחיר מטרה

גז - חיבור הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יהיה זכאי המוכר לגבות סכום זה מהקונה, ובלבד שהמוכר הציג לרוכש אסמכתאות לכך שביצע את התשלום עבור הרוכש.

הודע לרוכש כי המוכר התקשר עם חברת "אלקטרה פאוור סופר גז בע"מ" לטובת אספקת גז בפרויקט נשוא הסכם זה ושעם חתימתו על ההסכם הרוכש מאשר להעביר את פרטיו לחברת הגז. בנוסף, הודע לרוכש כי באפשרותו ליצור באופן עצמאי קשר עם ספקית הגז בפרויקט, "חברת אלקטרה פאוור סופר גז בע"מ" לשם חתימה על חוזה לאספקת גז בפרויקט.

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד.

למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחול על המוכר.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף 20.1 לעיל.

הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים ובחברת הגז (להלן: "**הרשויות**"), בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו על ידי המוכר, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה.

על אף האמור בסעיף זה, תשלום בגין פיקדון מונה, ככל וביצע המוכר עבור הרוכש, אשר נשאר לזכות הרוכש, יוכל המוכר לגבות בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.

21. מיסים ותשלומי חובה חדשים

21.1 בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבית, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה, או בהקשר לכך (להלן: "**תשלומי החובה**"), כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה. המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הקונה או המוכר בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש. למען הסר ספק, המיסים בסעיף 19 אשר חלים על הרוכש אינם מהווים חלק ממחיר הדירה והרוכש נדרש לשלם אותם מעבר לסכום ששילם למוכר עבור הדירה.

21.2 מחיר הדירה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, **נספחים "א" ו-"ב"** ואת עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבניין על תיקונו ו/או עבודות הפיתוח שידרשו ע"י דרישות הרשויות לצורך הקמת הפרויקט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת לאחר מועד המסירה יחול על הקונה בלבד (בחלק יחסי), גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לשלם במועד ובלבד שאין מדובר בעבודות פיתוח שהינן ביוזמת המוכר.

21.3 למרות האמור בסעיף זה, תשלומי ארנונה כללית עירונית החלה על הדירה, אם חלה, עד למועד המסירה, יחולו וישולמו על ידי המוכר, וממועד המסירה ואילך על ידי הקונה.

22. תשלומים – כללי

המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום הקונה כל תשלום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות הסכם זה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלום עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. מבלי לגרוע מזכויות אחרות השמורות למוכר, מוסכם כי היה ויאלץ המוכר לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בסעיף 6 **לנספח "ג"**, על התקופה המתחילה במועד בו שילם המוכר את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל. במקרה זה, תעמודנה לקונה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

23. ייפוי כוח

23.1 במעמד החתימה על הסכם זה, ולהבטחת זכויות הצדדים יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ד"** המסמיך את עורכי הדין של המוכר, לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לשם קיום הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות לצורך רישום זכויות הקונה בדירה ולצורך רישום הבית בבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, רישום ומחיקת הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא ו/או כל שעבוד אחר, ביטול ערבויות בנקאיות, לבקש תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.

- 23.2 מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להורות לקונה לחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח ייפוי כוח המצורף כנספח "ד" המייפה את כוחם של המוכר, הבנק ועורכי הדין של המוכר והבנק להפעיל את הסמכויות המפורטות בו, ולמסור למוכר את ייפוי הכוח הנוטריוני. במקרה כזה, שכן הנוטריון עבור חתימתו על ייפוי הכוח הנוטריוני תחול על המוכר.
- מתן ייפוי הכוח האמור לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכר ו/או על ידי עו"ד בהתאם להוראות הסכם זה.
- (בהסכם זה, ייפוי הכוח הנוטריוני לפי סעיף 23.2 זה ו/או ייפוי הכוח הבלתי חוזר לפי סעיף 23.1 לעיל יכונה בשם כולל: "ייפוי הכוח").
- 23.3 הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות לעורכי הדין הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, דבר קיומו של ייפוי כוח זה.
- 23.4 הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

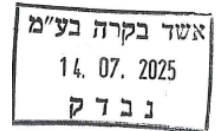
24. עניינים מיוחדים

- בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מתחייב הקונה, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, כדלקמן:
- 24.1 כי הנו אזרח ישראלי או עולה לפי חוק השבות או זכאי לעליה לפי חוק השבות, תש"י-1950 ומתחייב לספק כל מידע שיידרש בקשר לכך.
- 24.2 הודע לקונה שנכונות מצג זה מהווה בסיס להסכמת רשות מקרקעי ישראל להתקשר עמו בהסכם חכירה.
- 24.3 כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה.
- 24.4 כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.
- 24.5 למען הסר ספק, מובהר כי המוכר יהיה רשאי להשתמש בדירה (אחת או יותר) מהדירות בבניין כ"דירה לדוגמא" לצורך שיווק הדירות בבניין והצגתם בפני המתעניינים ברכישת דירות בפרויקט, בכל עת (וגם לאחר מסירת הדירה לקונה), ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה, וכי "הדירה לדוגמא" תפעל בשעות סבירות.

25. העברת זכויות

- 25.1 הקונה מצהיר ומאשר כי הנו "חסר דיור" כהגדרת מונח זה לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש") וכי הוא מחזיק אישור זכאות בתוקף לצורך רכישת הדירה במסגרת פרויקט "מחיר מטרה".
- עוד מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במסגרת מכרזי מחיר מטרה.
- מובהר כי היה ויתברר בכל עת עד למועד קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, כי לא עמד הקונה בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי הודע לקונה והוא מסכים שהסכם שנחתם עמו יבוטל, מבלי שהקונה יהיה זכאי לקבל כל פיצוי מהמוכר בגין הביטול האמור. המוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונה בהתאם לכל דין.
- 25.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר ו/או לא ימכור את הדירה לצד שלישי כלשהו, בכל צורה שהיא, עד לחלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד לחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים (להלן: "תקופת ההגבלה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5/7 אשר נכרת לפני תום 5/7 שנים האמורות, אולם הוא יהיה רשאי להשכיר למטרת מגורים בלבד.. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות.
- 25.3 הודע לקונה כי בגין הגבלת העברת הזכויות האמורה לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משהב"ש. מובהר כי כל עוד לא תירשמה זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי המוכר.
- 25.4 מבלי לגרוע מכל סעד הקיים למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הודע לקונה כי במידה והוא יפר את הוראות סעיף 25.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. להבטחת האמור, יחתום הקונה על תצהיר וכן על כתב התחייבות לטובת משהב"ש ו/או מי מטעמו בנוסח המצ"ב כנספחים 1'ז-2'ז ו-3'ז להסכם זה.
- כן יחתום הקונה על תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בנוסח המצ"ב כנספח 4'ז להסכם זה.
- 25.5 לאחר תום "תקופת ההגבלה" וכל עוד לא נרשמה הדירה על שם הקונה, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם לאחר (להלן: "מקבל הזכויות") בלא קבלת אישור הסכם מכר א.ד.מ. – קרית גת – מחיר מטרה

שכונת כרמי גת צפון – פרויקט: Five Stones – מחיר מטר
דירה: _____ בניין: _____



המוכר בכתב, אשר לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף לכך שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ויתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

25.5.1 כל עוד הבטוחה לפי החוק שקיבל הקונה לא פקעה, ניתן אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה וכן נמסרה בקשת הקונה לבנק לביטול הבטוחה.

25.5.2 מובהר כי בכל מקרה, לא תונפק בטוחה למקבל העברה מאת הבנק. הקונה ימציא לידי המוכר אישורים בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, אם יחולו, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם.

כמו כן, אישור כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה עד לאותו מועד לפי הסכם זה, לרבות אישור תשלום מס רכישה בגין רכישת הדירה.

25.5.3 הקונה ימציא אישור מאת הבנק שהלווה לקונה כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה כי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא ו/או כי הנו מסכים להעברת הזכויות.

25.5.4 הקונה המציא למוכר הסכם חתום במקור (או העתק נאמן למקור) על מכירת הדירה או תצהירים מאומתים על ידי עו"ד במקרה של העברה בין קרובים.

25.5.5 מקבל ההעברה יחתום על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר כמקובל ובו יאשר כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, בשינויים המחוייבים לעניין, ולא כולל ההוראות לעניין רוכש מחיר מטר.

25.5.6 מקבל ההעברה יחתום על יפוי כוח בנוסח **נספח "ד"** להסכם זה, (או כל נוסח כפי שיורה המוכר).

25.5.7 הקונה המציא למוכר אישור מאת חברת הניהול בכל נוסח שיידרש, והכל ככל שקיימת חברת ניהול. הניהול, והנעבר חתם על הסכם הניהול ככל נוסח שיידרש, והכל ככל שקיימת חברת ניהול.

25.5.8 הקונה ימציא למוכר אישור על מחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתו ולטובת הבנק שהלווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה על המקרקעין או על מחיקת התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל, ככל שנרשמו.

25.5.9 הקונה או מקבל ההעברה יישאו בתשלום דמי טיפול בגין העברה בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחירי מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקס המקרקעין) התש"ס-1999 או בשיעור אחר שיקבע על פי כל דין, שישולם לעורכי הדין.

25.5.10 נתקבל אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכות בדירה לנעבר, ככל שנדרש.

25.5.11 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.

25.6 מובהר בזאת כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר.

26. הפרת תרופות

26.1 על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

26.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה:

26.2.1 אם הקונה יאחר ביותר מ- 7 ימים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה הנקוב ב**נספח "ג"**. במקרה זה, ולא יתקן את ההפרה גם לאחר מתן התראה בכתב בת 10 ימים מאת המוכר, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.

26.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית אחרת, והקונה לא תיקן את ההפרה, לאחר שנתינה לו התראה בכתב של 10 ימים. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.

26.3 בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, לפני שהקונה קיבל את החזקה בדירה לידי, ישיב המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד בערכו הריאלי. מסכום זה יקזז המוכר את סכום הפיצוי המוסכם (כהגדרתו להלן) בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע פיצוי בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, ככל שסכומם עולה על סכום הפיצוי המוסכם.

26.4 כמו כן, במקרה בו קיבל הקונה הלוואה ממוסד כספי לשם רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש כבטוחה לסילוק ההלוואה - ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה גם כל סכום שיידרש הסכם מכר א.ד.מ - קרית גת - מחיר מטר

על ידי המוסד הפיננסי לסילוק ההלוואה הנ"ל.

- 26.5 המוכר ישיב לקונה את הסכומים בהתאם להוראות סעיף זה, בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את הדירה ובמידה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי הקונה - בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם, ובלבד שהקונה ישיב למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לו ואת פנקס השוברים שנמסר לו (ככל שנמסר) וכן יחתום על תצהיר ביטול לרשויות המס, וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, ככל שנרשמה. עם ביטול ההסכם ובכפוף להשבת הסכומים כאמור בסעיף 26.3 לעיל בהתאם להוראות סעיף 26 זה לא יהיו לקונה כל זכויות בדירה.
- האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה פיצוי בגין כל נזקים אחרים בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו למוכר, ובלבד שהמוכר לא יפוצה יותר מפעם אחת בגין כל ראש נזק.
- 26.6 מוסכם בזה כי עם הביטול כדין תבוטל הערת האזהרה וכל רישום אחר שנרשם לטובת הקונה או מי מטעמו ככל שנרשמו, והמוכר יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 23 לעיל ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה. כמו כן יעשה שימוש בייפוי הכוח על מנת לבטל בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 16 לעיל אלא אם כן הבנק המלווה ו/או נותן הבטוחה לא יסתפק בייפוי כוח וידרוש את חתימתו של הרוכש על ביטול הבטוחות מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ו/או לשם ביטול הבטוחות שניתנו לו.
- 26.7 במקרה בו יבטל המוכר את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר, סכום השווה ל - 2% (שני אחוזים) ממחיר הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים. מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי כל דין ובכפוף לו, המוכר יהא רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה.
- 26.8 כמו כן, יובהר כי אין באמור בסעיף 26 לעיל כדי לשלול מהקונה את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

27. עורכי דין

הודע לקונה כי עורכות הדין שרון חסן ו/או עוה"ד עינת אלעזרא ו/או עוה"ד קרן אלעזרא, מייצגות את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה, ואותו בלבד, וכי עורכות הדין אינם מייצגות את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין אחר.

הודע לרוכש כי עורכות הדין שרון חסן ו/או עוה"ד עינת אלעזרא ו/או עוה"ד קרן אלעזרא, מייצגות את המוכר לעניין חתימה על ההסכם וכל הכרוך בכך לרבות דיווח ברשויות ואינן מייצגות בעניין רישום הבית המשותף.

28. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ובתנאי שהמוכר יישאר ערב כלפי הקונה לקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

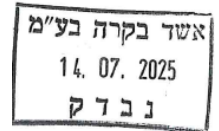
29. חבות הקונה – יחד ולחוד

- 29.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "**יחיד הקונה**"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.
- 29.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, למעט במקרה של חתימה של הקונה על מסמכים כאמור הקשורים בביטול ההסכם שאז תידרש חתימת כל יחיד הקונה (מובהר כי גם לעניין מסירת החזקה - המוכר רשאי למסור את החזקה בדירה לאחד מיחיד הקונה, והמסירה תחייב את כל יחיד הקונה), וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.
- 29.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה.

30. ויתור

- 30.1 ויתור או ארכה 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 הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי הסכם מכר א.ד.מ. – קרית גת – מחיר מטרה

שכונת כרמי גת צפון – פרויקט: Five Stones – מחיר מטרה
דירה: _____ בניין: _____



מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לתוספת בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

30.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

31. כללי

31.1

מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי המוכר (לרבות מי מטעמו) לא יהיה קשור בכל התקשרות, הבטחות, מודעות, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בעל פה או בכתב, לרבות תצוגת הדירה לדוגמא (כולל תכנונה, הריהוט והאביזרים המוצגים בה), שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה. אין באמור כדי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעת מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת הסכם זה.

31.2 חובות שהקונה חב למוכר יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקיזוז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו.

31.3 הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי המוכר ולאחר חתימה כאמור - פירעון סכום התשלום הראשון המוטל על הקונה על פי ההסכם כאמור בנספח "ג", ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר משלושה ימים לאחר המועד הנקוב בנספח ג' ובתנאי שהקונה מסר את ייפוי הכוח למוכר.

31.4 הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

32. כתובות והודעות

32.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:

המוכר: הכתובת הרשומה במבוא להסכם.

המוכר: הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתבות הדירה לאחר מכן, ולצורך משלוח דואר אלקטרוני, תהיה כתובתו כתובת הדואר האלקטרוני המופיעה במבוא להסכם.

32.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה, ואם נשלחה בדואר אלקטרוני - תחשב כאילו נתקבלה ביום לאחר יום משלוח ההודעה.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

*הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימת המוכר