

הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____

בין: עיר דוד בניה ופיתוח (1993) בע"מ,
ח.פ. רשומה בישראל מס' 5-176734-51
שכתובתה לצרכי הסכם זה:
רח' טשרניחובסקי 5, ירושלים,
(להלן "החברה/או המוכר");

מצד אחד

לבין:

שניהם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית
שכתובתם לצרכי הסכם זה:

מצד שני

(להלן "הקונה" או "הקונים");

הואיל והחברה זכתה במכרז מס' ים/2016/209 של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז") לגבי המקרקעין הידועים כמגורשים 328, 329, 330 ו-331, במתחם 41977 לפי תכנית 102-0055277, חלקה 85 בגוש 34574 (לשעבר חלקות 25, 26, 27 ו-28 בגוש 34574 ולשעבר חלקה 92 [בחלק] בגוש 34292), שכונה ה', נווה שמיר, בית שמש (להלן: "המקרקעין").

והואיל והחברה חתמה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י"), על חוזה חכירה מהוון לגבי המקרקעין והמקרקעין מיועדים לפי הת.ב.ע לבניה למגורים.

והואיל והחברה עומדת להקים על המקרקעין 5 בניינים שייקראו פרויקט "צור שמיר" (להלן "המבנים" או "הפרוייקט"), ובתוכם בנין מס' 1 הנבנה על מגרש 328 (להלן "הבנין").

והואיל והחברה עומדת להקים על המקרקעין 5 בניינים שייקראו פרויקט "צור שמיר" (להלן "המבנים" או "הפרוייקט"), ובתוכם בנין מס' 2 הנבנה על מגרש 328 (להלן "הבנין").

והואיל והחברה עומדת להקים על המקרקעין 5 בניינים שייקראו פרויקט "צור שמיר" (להלן "המבנים" או "הפרוייקט"), ובתוכם בנין מס' 3 הנבנה על מגרש 329 (להלן "הבנין").

והואיל והחברה עומדת להקים על המקרקעין 5 בניינים שייקראו פרויקט "צור שמיר" (להלן "המבנים" או "הפרוייקט"), ובתוכם בנין מס' 4 הנבנה על מגרש 330 (להלן "הבנין").

והואיל והחברה עומדת להקים על המקרקעין 5 בניינים שייקראו פרויקט "צור שמיר" (להלן "המבנים" או "הפרוייקט"), ובתוכם בנין מס' 5 הנבנה על מגרש 311 (להלן "הבנין").

והואיל והבנין יכלול, בין היתר, את הדירה שתוגדר להלן;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הדירה בפרוייקט כהגדרתה בסעיף 3ב' להלן, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה ובנספחיו.

והואיל והפרוייקט יוקם במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" שיזם משרד הבינוי והשיכון (להלן "משב"ש").

והואיל והחברה מצהירה כי על פי החוזה עם רמ"י היא זכאית למכור לקונה את הדירה ולרשום בעתיד את זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כאשר הדירה רשומה כיחידת רישום נפרדת, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל והחברה מסכימה למכור לקונה את הדירה, הכל בכפוף לתנאים שבהסכם זה;

והואיל והחברה מצהירה כי הינה קבלן רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, ויש לה ההכשרה הדרושה, הידע והניסיון וכן כח האדם הטכני המקצועי, המינהלי, האמצעים והציוד להקמת הבנין והדירה לפי הסכם זה;

אשר על כן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. המכר

א. החברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הדירה על פי תנאי הסכם זה, ובכפוף למילוי התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה, והקונה מתחייב בזה לרכוש את הדירה, והכל בהתאם לתנאים כמפורט בהסכם זה.

ב. החברה מתחייבת למלא התחייבויותיה כלפי רמ"י בכל הקשור לבניית הדירה, ולעשות את כל הדרוש מצידה על מנת שרמ"י תחתום עם הקונה על ההסכם חכירה כמקובל ברמ"י.

3. רכישת הדירה

א. הקונה רוכש בזאת מהחברה את הדירה כתאורה וכהגדרתה בפסקה ב' להלן, והחברה מוכרת בזאת את הדירה כתאורה וכהגדרתה בפסקה ב' להלן, הכל כמפורט בתנאי הסכם זה ובנספחיו.

ב. "הדירה" בהסכם זה לעיל ולהלן פירושה, **דירה מס' ___ בת ___ חזרים (אחד מהם ממ"ד), מטבח ושירותים במפלס _____ בבנין, המתוחמת ומסומנת בתוכנית – נספח ב' להסכם זה;**

(1) **נספח א' 1** - תכנית פיתוח כללית של המתחם בק"מ 500:1;

(2) **נספח א' 2** - תוכנית פיתוח כללית של המגרש בו נמצאת הדירה בק"מ 250:1;

(3) **נספח א' 3** - תוכניות כל קומות הבנין כולל תכנית הגג בק"מ 100:1;

(4) **נספח ב'** - תכנית הדירה בק"מ 1:50 (להלן "התוכנית");

(5) **נספח ג'** - המפרט הטכני (להלן "המפרט") בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט);

(6) **הצמדה לדירה (ככל שקיימת)** _____ כמסומן בנספח ב' להסכם זה.

(7) **כל נספחי ההסכם לרבות אלה המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.**

ג. הדירה הנרכשת כוללת את הדירה על הצמודותיה, ככל שישנן, כמפורט בהסכם זה וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, לפי האמור בסעיף 10(2) להלן.

החברה מתחייבת שהדירה לרבות הצמודותיה, ככל שישנן, וחלקה היחסי ברכוש המשותף, יתאימו לתיאורם במפרט.

ד. החברה מבהירה כי היא תוציא מהרכוש המשותף את כל הגינות, החצרות, המחסנים, והחניות, ותצמידם ליחידות בבנין, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף למכרז ולהוראות כל דין, ובלבד שזכויותיו הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה.

4. התחייבויות החברה לבניית הדירה

א. החברה מתחייבת כי הדירה והבית ייבנו במומחיות נאותה, בהתאם לתכנית ולמפרט, וכפוף לאמור להלן בהסכם זה. מובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף למכרז.

ב. בעת ביצוע בניית הדירה החברה רשאית לבנות את הדירה בכפוף לסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973 בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), תשס"ח-2008. במקרה שיחולו סטיות העולות על האמור, יחולו הוראות הדין.

ג. ספק צובר הגז המרכזי לבניין ולדירה ומיקומם, חדר שנאים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת, ככל שישנם, יקבעו על ידי החברה ועל פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין ו/או הרשויות המוסמכות ויצוינו במפרט. במקרה בו יחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים כאמור לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי כל דין.

ד. מובהר לקונה, כי החברה רשאית להעביר דרך המגרש ו/או בשטחי החצר ו/או הגינה ו/או דרך ובשטחי חניות המוצמדת לדירה, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות ו/או תאי ביוב ו/או ביוב, תיעול, צינורות לגז, קו חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכל מתקן ו/או תוואי אחר, מכל מין וסוג וזאת בין אם המתקנים ו/או התוואים הנ"ל משרתים את הדירה ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים דירות אחרות בפרוייקט.

ה. החברה רשאית להעביר דרך המקרקעין ו/או הבנין ו/או הדירה ו/או הגינה, ככל שתהיה, צינורות למים חמים וקרים, צינורות הסקה, מערכות אינסטלציה, תיעול, ניקוז, קווי תשתית, צינורות לגז, לחשמל, לאנטנה מרכזית, לכבלים, חוטים וכי"ב, וזאת בין היתר, ובין אם הם משמשים, מחברים ו/או מקשרים כל חלק מהמבנים ו/או מהמגרשים המפורטים במבוא. כמו כן הודע לקונה כי במחסן, ככל שקיים, יתכן והיו צינורות גלויים. הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לעובדי הרשות המקומית ו/או לעובדי הגורמים המטפלים במתקנים האמורים, להיכנס אל הבנין ו/או הדירה לצורך ביצוע תיקונים ועבודות אחזקה, ובלבד שהעבודות אינן מונעות מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ויכולת לבצע שימוש סביר בדירה ושלא יפגעו באופן קבוע בשימוש הסביר של הקונה בדירה והנאתו ממנה. למען הסר ספק, מובהר כי חל איסור על התקנת אנטנות סלולאריות בבנין.

5. תמורת הדירה

א. הקונה מתחייב לשלם לחברה תמורת הדירה סך של _____ ₪ כולל מע"מ, (להלן "**התמורה**"), וזאת באופן ובמועדים המפורטים ב**נספח ד'** להסכם זה בתנאים ובמועדים המפורטים בו. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ (בין אם יעלה ובין אם ירד), כי אז תשונה בהתאם יתרת התמורה שטרם שולמה עד למועד השינוי.

ב. למען הסר ספק כלשהו, הקונה יהיה חייב לשלם לחברה את מלוא התמורה להסכם זה על פי תנאי הסכם זה. כתנאי למסירת הדירה, כמו כן הקונה מנוע מלטעון טענת קיזוז מכל סיבה שהיא.

ג. התמורה בהסכם צמודה למדד תשומת הבניה **(להלן: "המדד")**, בהתאם למפורט ב**נספח ד'** להסכם זה. הקונה לא יחוייב בריבית פיגורים על הפרשי ההצמדה אלא אם כן לא שילמם תוך 14 יום מיום דרישת החברה. מובהר בזאת, כי על שיעור ריבית הפיגורים כאמור לעיל, להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה

(כגון, איחור של החברה בתשלום פיצוי בגין איחור במסירת הדירה, הצמדות והחזרים שעל החברה לבצע לפי הסכם זה).

6. קבלן משנה

מובהר לקונה שהחברה רשאית להשתמש בשרותיו של קבלן ו/או קבלני משנה אשר יבצעו בעבור החברה עבודות בנייה בפרוייקט לרבות ביחס לדירה נשוא הסכם זה, והיא רשאית בזאת להסב לקבלן משנה את חיוביה ו/או זכויותיה כולן או מקצתן, ובלבד שהחברה נותרת חבה גם היא בכל חוב או זכות כלפי הקונה לפי הדין והסכם זה.

7. מסירת חזקה

א. החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה ביום **28.02.2022** בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד לאותו מועד מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה קודם למסירת החזקה במלואם ובמועדם.

(1) החברה תשלים את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה כשהדירה ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשית מכל שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שרשמה על-פי בקשת הקונה או שעבוד של הבנק המלווה.

ב. הדירה תחשב כראויה למסירה לקונה והקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בה כאשר הדירה תהיה ראויה למגורים, מחוברת למערכת הביוב ולמערכות המים, הגז, הטלפון והחשמל, ולאחר קבלת היתר איכלוס כדין (טופס 4), וכאשר קיימת אליה ולהצמדותיה גישה סבירה ובטוחה המאפשרת שימוש סביר בהם לרבות דרך זמנית.

ג. סמוך למועד השלמת הדירה תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינה לבין הקונה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן "מועד המסירה"). ככל שקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו בתוך המועד כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה.

לפני מועד המסירה, על הקונה למלא אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וכן לשלם כל תשלום על פי הסכם זה שתשלומו חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יהיה רשאי לעשות כל פעולה ו/או לבצע כל עבודה שהיא בדירה, לפני שנמסרה לו החזקה בה.

ד. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא יאשר בכתב לחברה את קבלת החזקה בדירה, יראו את הדירה כאילו נמסרה לקונה, בהתאם להוראות הסכם זה, ומאותו מועד ואילך יהיה הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם זה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך, על הקונה. האמור לעיל הינו מבלי לפגוע בזכות החברה לראות במחדל כאמור הפרת הסכם זה על ידי הקונה, ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה של החברה בגין ההפרה האמורה בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, לא תהא החברה אחראית כלפי הקונה בקשר לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של המוכר לשמירת הנכס לפי חוק השומרים, התשכ"ז - 1967 כשומר חנם.

ה. החברה רשאית לבצע את עבודות הפיתוח, אף לאחר מועד המסירה. החברה תבצע את עבודות הפיתוח, באופן שימנע, ככל האפשר, את ההפרעה לקונה בדירה ובתנאי

עיר דוד -

בניה ופיתוח

(1993) בע"מ

שתאפשר גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בהם. ידוע לקונה כי החברה אינה אחראית לעבודות פיתוח מחוץ למקרקעין שעל גורמים אחרים לבצע. עבודות הפיתוח שבאחריות החברה תמשכנה 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

1. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם החברה. במועד המסירה ייערך על ידי הקונה ונציג החברה פרוטוקול בכתב (להלן "פרוטוקול") אשר ייחתם על ידם, ובו יצויין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים בדירה או בבנין במועד המסירה (להלן "הליקויים"). לעניין עריכת הפרוטוקול יחולו הכללים הבאים:

- (1) הפרוטוקול יכלול כל הערה או הסתייגות של הקונה ו/או של החברה.
- (2) אין בעריכת הפרוטוקול 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.
- (3) אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- (4) אין בפרוטוקול ו/או בביצוע המסירה עצמה, משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- (5) החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים קטנים 2, 3 ו-4 לעיל בפרוטוקול.

2. הקונה לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בדירה ו/או לקבל ו/או לקחת בפועל את הדירה לחזקתו או לעשות בה כל דבר או שימוש או להכניס חפצים לדירה אלא רק לאחר שהדירה נמסרה לחזקתו על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה.

ח. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שתקבל מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא עשו כן דיירי הבנין בתוך התקופה דלעיל, תהיה זכאית החברה למנות נציגים בעצמה ועל פי שיקול דעתה הסביר ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף, ויכול שהקונה יהיה אחד מהם (להלן: "הנציגים"). החברה תעביר לנציגים את הסכמי השירות עם הספקים של חלקים ברכוש המשותף לגביהם נדרשת תחזוקה שוטפת אשר פרטיה ותנאיה נקבעו בהסכמי השירות האמורים וכן תמסור החברה לנציגים מסמכים אחרים בקשר לרכוש המשותף אשר מוטלת חובה על החברה למסור בהתאם לכל דין ויראו את מסירת הרכוש המשותף כאמור כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף.

ט. בהתאם לאמור לעיל, מתחייבים הנציגים לבצע את כל הפעולות שיידרשו מהם כאמור, וכן מתחייבים הנציגים למסור את כל המסמכים אשר יקבלו מהחברה במסגרת מסירת הרכוש המשותף לנציגות הקבועה של בעלי הדירות, מיד עם מינויה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנציגים כי אם לא יבצעו את האמור לעיל, עלול להיגרם לחברה נזק רב לרבות בגין אי מסירת הרכוש המשותף במועד לרוכשי הדירות בבנין.

8. איחור במסירה

א. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, שלא יעלה על 60 (שישים) ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה ולא יזכה את הקונה בסעד כלשהו.

ב. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאיין לחברה 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 החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, כי אז יידחה מועד המסירה בתקופת זמן

המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים - נספח ד'. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה, לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

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

ה. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 (שישה) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין 6 (ששת) החודשים כולל את התקופה בת 60 (שישים) יום המנויה בסעיף קטן א' לעיל), יהיה קונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור, יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ו. ככל שהחברה לא תמסור את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום 8 (שמונה) חודשים מאותו מועד.

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבר תקופה שתחילתה 9 (תשעה) חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

ז. הפיצויים הקבועים בסעיף קטן ו' לעיל, ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 (שישים) הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתוך 60 (שישים) הימים האמורים.

ח. החברה זכאית להקדים מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של 60 (שישים) יום, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 (שישים) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

ט. למען הסר ספק, תקופת האיחור של 60 יום שרשאית החברה לאחר בהשלמת, הדירה ומסירתה לקונה כאמור בסעיף א' לעיל, הינה בנוסף לתקופת האיחור במסירת הדירה המותרת בגין הגורמים ו/או העיכובים המפורטים בסעיף קטן ב' לעיל.

9. תיקון ליקויים

א. החברה תתקן לאחר המסירה את הליקויים בדירה או בבניין אשר פורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר, ובלבד שכל ליקוי כאמור המנוע מגורים סבירים בדירה יתוקן בהקדם האפשרי, בכפוף לאפשרויות הביצוע

מבחינת עונות השנה. לאחר תיקון כל ליקוי יאשר הקונה לחברה, בכתב על פי בקשתה, כי הליקוי תוקן.

ב. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בדירה לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

ג. התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה – בתוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

ד. התגלתה אי התאמה הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה ועל פי הדין, ובתנאי שהקונה איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים, שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה, והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך טרם ביצוע התיקון.

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

ו. החברה תבצע תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה, ולפי כל דין, בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנייל, ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

ז. החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבלו על עצמם הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או סופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענו בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות אל החברה בדרישה לביצוע תיקונים, והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

ח. החברה תמסור לקונה במועד המסירה, הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף ומתקניו, (להלן "ההוראות התחזוקה"). הקונה מתחייב לקבל מידי החברה את הוראות התחזוקה, ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה ו/או הרכוש המשותף, לתחזק, ולתקן אותם, ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.

ט. הקונה יאפשר לנציגי החברה או מי מטעמה להיכנס לדירה בשעות העבודה של החברה שהינם בימים א – ה, בין שעות 7:00 ל-16:00, ולאחר תאום מראש, ככל שניתן, על מנת לתקן בה את הליקויים או הפגמים כהגדרתם לעיל או על מנת לתקן בה או ממנה לקויים או פגמים הנגרמים או שנגרמו לדירות אחרות או לשטחים אחרים בפרוייקט ואשר תיקונם מצריך כניסה לדירה. החברה מתחייבת להשיב את המצב לקדמותו, ככל האפשר, לאחר התיקון.

י. אחריות החברה לתיקון ליקויים הינה בהתאם לאמור בחוק המכר בלבד.

יא. (1) הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי תנאי מוקדם לאחריות החברה לטיב המתקנים בדירה ו/או ברכוש המשותף, מטעם היצרנים או הספקים (להלן "הספקים") של אותם מתקנים, וכן לאחריות החברה כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים במשך תקופת הבדק או תקופת האחריות, הינו שמירה וביצוע של עבודות האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים משותפים על ידי הספקים שלהם, במשך תקופת הבדק ותקופת האחריות והכל מבלי לגרוע מחובת החברה על פי הוראות חוק המכר.

(2) לצורך מתן תוקף לאחריות הספקים הנ"ל כלפי החברה, וכן כתנאי מוקדם לקיום אחריות החברה כלפי הקונה, לגבי אותם מתקנים בתקופת הבדק ו/או תקופת אחריות, מתחייבים הנציגים או הנציגות הקבועה, לפי הענין (לרבות הקונה ככל שמונה), להתקשר לבד או ביחד עם רוכשי דירות אחרות במבנים עם הספקים של אותם מתקנים או כל גורם אחזקה אחר מטעמם, בהסכם לביצוע עבודות אחזקה והשירות של אותם מתקנים וזאת במשך כל תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות. הנציגים או הנציגות הקבועה, לפי העניין (לרבות הקונה ככל שמונה), לא יחליפו את הספקים ונותני השירות בכל תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות, כתנאי לאחריות החברה בענין, ככל שיש כזאת, והכל מבלי לגרוע מחובת החברה על פי הוראות חוק המכר.

10. רישום זכויות הקונה בדירה

א. ידוע לקונה כי לא ניתן עתה לרשום הבנין כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן "החוק"), ועל כן לא ניתן עתה לרשום הדירה כיחידת דיור נפרדת בלשכת רישום המקרקעין.

ב. מוסכם בזה כי בכפוף להוראות הסכם זה, תפעל החברה לכך שהזכויות בדירה תרשמנה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בתנאי מוקדם שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה על פי הסכם זה, לרבות בנושא רישום הדירה, במלואן ובמועדן.

ג. החברה תרשום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק, ולשם כך תעשה את הפעולה הבאות:

(1) תבצע את כל הנדרש ממנה לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

(2) תגרום לרישום הבנין בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין כאמור בפסקה (1) לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר.

(3) תגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

הודע לקונה כי כל עיכוב שייגרם כתוצאה מדרישות תכנוניות ו/או שינויים תכנוניים של הרשויות המוסמכות, אשר לא היו קיימים במועד חתימת הסכם זה, בכל הקשור לרישום הבית המשותף ושאר הרישומים המפורטים לעיל, לרבות בגין כח עליון ו/או עיכובים שאינם בשליטת החברה ו/או שנגרמו מחמת איחור

של הקונה במילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, ידחו את מועדי ביצוע התחייבויות המוכרת המפורטים לעיל, ובלבד שהחברה תוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטתה והיא לא היתה יכולה למנוע את קיומן.

ד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים קטנים ב' ו-ג' לעיל, רשאית החברה לגרום כי ייחתם בין הקונה לבין רמ"י חוזה חכירה בגין הדירה, לפיו יירשמו זכויות הקונה בדירה בספרי רמ"י כזכויות חכירה. חוזה החכירה יהיה לפי התנאים המקובלים ברמ"י בעת חתימת חוזה החכירה. לצורך הרישום כאמור מתחייב הקונה להמציא לחברה את כל האישורים והמסמכים הדרושים מטעמו לצורך חתימת חוזה חכירה עם רמ"י כאמור, וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך חתימת חוזה החכירה, במועד שתואם עמו והכל בתוך 14 יום ממועד דרישת החברה.

ה. החברה תודיע לקונה בהודעה מוקדמת של 15 (חמישה עשר) ימים מראש על המועד והמקום בו עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע הרישום והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שצויין לעיל ולחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל וכן להמציא לחברה אישורים כי כל המסים בגין הדירה ורכישתה, לרבות תשלומי ארנונה לתקופה כנהוג בעירית בית שמש, שולמו על ידו במלואם, וכן להמציא לחברה, בתוך 15 יום מדרישת החברה, את כל המסמכים והאישורים הדרושים לביצוע הרישום. כן יהיה על הקונה להמציא לחברה שטרי משכנתא חתומים על ידו ועל ידי הבנק למשכנתאות ומאומתים כדין (אם הקונה נטל הלוואת משכנתא לשם מימון רכישת הדירה). ידוע לקונה כי כל עיכוב או איחור בביצוע הפעולות מטעם הקונה כאמור ו/או בהמצאת המסמכים והאישורים הדרושים לצורך הרישום יגרום נזק כבד לחברה, והפרת האמור תיחשב להפרה של הסכם זה בידי הקונה וכן יחולו על הקונה ההוצאות הנובעות מההפרה כאמור, ובלבד שהחברה שלחה התראה נוספת בת 15 יום נוספים לקונה לבצע את הנדרש, והוא לא חתם על מסמכי הרישום ו/או לא עשה ו/או לא המציא את הנדרש ממנו בתוך המועד כאמור לעיל.

מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה רשאית לרשום את הדירה בשם הקונה באמצעות יפוי הכח אשר יינתן לחברה ו/או לבא כוחה כאמור בסעיף 11 להלן.

ו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר לקונה כי הפילרים של תשתיות החשמל, תקשורת, מים וגז הם משותפים, ימוקמו בבנין או בצידו או בתוך שטחי הרכוש המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לאישור רשויות התכנון, ככל שיידרש. לפיכך, לבעלי כל הדירות שבפרוייקט תהיה הזכות להנאה ולגישה סבירה למתקנים אלו.

ז. מוסכם בזה כי המחסנים, שטחי חניה, כל השטחים בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע, וחלקים בנויים ושאינם בנויים במקרקעין, לרבות החצרות ושטחי הגינות, וכן דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל או לחלקם, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף והחברה הוציאה אותם ממסגרת הרכוש המשותף, והיא תצמידם ליחידות כפי שתמצא לנכון כפי שנמכרו לרוכשים בפרוייקט, בתנאי שלא יוצמדו חלקים מהרכוש המשותף אשר לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין אסור להצמידם כחלקים מסויימים לדירה ובכפוף לכל דין ובלבד שזכויותיו הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה.

ח. החברה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבנין ו/או הבית המשותף, חללים שיווצרו במהלך הבניה, חלקים בנויים ו/או שאינם בנויים מהמקרקעין ו/או מהבנין שיוצמדו ליחידות בבנין ו/או בבית המשותף ו/או יימכרו לאחרים, כפי שתמצא החברה לנכון, בתנאי שלא יוצמדו חלקים מהרכוש המשותף אשר לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, אסור להצמידם כחלקים מסויימים לדירה והכל בכפוף לכל דין ובלבד שזכויותיו הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה.

ט. בעת רישום הבית המשותף תהיה החברה זכאית לרשום תקנון שבו יפורט ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וחלוקת ההוצאות בין הדיירים בבנין, וכן יכללו בו כל החובות הנוספות המחייבת את הקונה לענין הדירה או הבנין או המקרקעין הכל על פי הקבוע בהסכם זה ובהתאם להוראות כל דין. החברה תהא רשאית לרשום את הבנינים שייבנו על המקרקעין כבית משותף עם אגפים ולקבוע כי הרכוש המשותף שבתחומי כל

בנין יהיה צמוד לדירות שבאותו בנין, שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים ושחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף הני"ל תחול על בעלי הדירות באותו בנין בלבד. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף לכל הבנינים שעל המקרקעין, תחול על כל בעלי הדירות שבמקרקעין.

הודע לקונה כי בדעת החברה לשנות את הוראותיו של התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין כך שבמקומו יבוא תקנון מוסכם שיחול על הבית המשותף. התקנון המוסכם ייערך על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר ועל פי על דין. בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור יכלול התקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או מקצתן:

- (1) הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות (כל שטחי החניה והמחסנים + גגות הבנין + שטחי גינה וכל חלק אחר כאמור בסעיף 10'ב' להלן ובמפרט).
- (2) הוראות הקובעות את שיעור החלק של כל דירה ברכוש המשותף, על פי שטח הדירה חלקי שטח כל הדירות בבנין וכן הוראות בדבר אי הכללתם של שטחי ההצמדות, כולם או חלקים בחישוב החלקים ברכוש המשותף.
- (3) הוראות האוסרות על ביצוע שינויים ו/או שיפורים שישנו את חזות הבית ו/או שעלולים לגרום להפרעה או להטרדה לשכנים, מבלי לקבל הסכמה מראש של בעלי הדירות בבנין כנדרש בדין ובהתאם להיתרים הנדרשים, ככל שנדרשים.
- (4) הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבנין והוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקה של מערכות ומתקנים אלה.
- (5) הוראות בדבר דרכי קבלת החלטות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבנין והוראות הדבר ביטוח, תחזוקה, תיקונים ושיפורים של הרכוש המשותף ובדבר מיסי הוועד ותשלומים נוספים שיידרשו מפעם לפעם להבטחתם של כל הני"ל.
- (6) הוראות בדבר זכותם של בעלי הדירות להם יוצמדו הגגות שמעל דירותיהם ו/או מי שיבוא במקומם, לנצל זכויות בניה נוספות מכח זכויותיהם בגג, ככל שיוקנו כאלה בעתיד, בכפוף לקבלת היתר על פי חוק ובהתאם להיתר וכן בדבר זכותם לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה תוספת כלשהי על גגותיהם.
- (7) הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות הנמצאות בקומה העליונה של הבנין לאפשר לרוכשי הדירות האחרות בבנין ו/או למי מטעם זכות מעבר למתקני הבית המשותף הנמצאים על הגג.
- (8) הוראות המסדירות את הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירות לשם בדיקה, תיקון, החלפה ו/או התקנה של צנרת ומערכות העוברות בדירות או כל חלק מהן.
- (9) הוראות בדבר זכויות חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז, ובדבר ספקי שירותים שונים לרבות הוראות לענין זכות גישה ומעבר לספקי השירותים והוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.
- (10) הוראות בדבר הגבלת השימוש בדירה למגורים לרבות איסור להפעיל ו/או להשכיר ו/או ליתן זכות לשימוש בדירה לצורך הפעלת ציוד לתקשורת סלולארית לרבות אנטנה סלולארית, מתקן גישה או שימוש והפעלת כל אמצעי אחר הקשור בתקשורת סלולארית.
- (11) הוראות בדבר העברת צמידויות בין דירה לדירה וכיוצא באלו פעולות, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות.
- (12) הוראה בדבר ניצול אחוזי הבניה הקיימים ו/או הנוספים כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות מעת לעת, ואשר יוצמדו מראש לדירה מסויימת ו/או לדירות

מסויימות ו/או לבנין או לתא שטח כלשהו בבנין באופן שיאפשר לבעלי אותו זכויות לבקש היתרי בניה לניצולם של אחוזי הבניה כאמור על שטחי הדירה שלהם ו/או ההצמדות אליה, לרבות הוראות בדבר הצמדת שטחים שיווצרו כתוצאה מבנייה נוספת לבעל זכות הבנייה, וכן בדבר זכותם של הנ"ל לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה על ידם תוספת כלשהי.

(13) הוראה לפיה אם נמכרה הדירה יראו את הרוכש החדש, מעצם חתימתו, על ההסכם לרכישת הדירה עם הרוכש המקורי על פי הסכם זה כמחויב על ידי הוראות התקנון.

יא. בכפוף להוראותיו של הסכם זה מוסכם כי עד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רשאית החברה בחתימתה בלבד, לתקן את צו הבית המשותף, תקנונו ו/או הצמידויות שבו ולהתאימו למפורט בהסכם זה ו/או בהסכמי הרכישה של רוכשי הדירות בפרוייקט או מי מהם, וזאת ללא צורך בהסכמת הקונה, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה המפורטות בהסכם זה, ובהתאם להוראות כל דין.

יב. הודע לקונה כי כל השטחים שפורטו בסעיף 10(1) לעיל, והשטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבנין על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ועל פי כל דין:

(1) כל שטחי החניה, בין שסומנו בתוכניות כחניות ובין אם לא סומנו ככאלה, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה – כמעברים משותפים.

(2) המחסנים ושטחים נוספים שיכולים לשמש כמחסנים או כשטחי איחסון, בין שסומנו ובין שלא סומנו בתוכניות כשטחים למטרות אלה.

(3) כל שטחי הגגות למעט שטחי הגגות אשר לפי קביעת החברה מיועדים לשמש להצבת מתקנים משותפים ו/או לשמש רכוש משותף. החברה תיקבע לפי שיקול דעתה הסביר את גודל השטח ואת מיקומם של אותם שטחים שיועדו להצבת מתקנים ו/או לשמש רכוש משותף. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה להציב מתקנים משותפים כלשהם לטובת רוכשי הדירות מעבר למחויב על פי חוק ו/או על פי הסכם זה.

(4) שטחי גינה ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין.

(5) כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שניתן יהיה לנצל במקרקעין ו/או בבנין ואשר לגביהם יחולו הוראות סעיף 10 י"ג' להלן, ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרוייקט.

יג. הקונה מאשר ומסכים בזה כי כל חלק שהוצא מהרכוש המשותף על פי הסכם זה והוצמד לדירה מסויימת יזכה את רוכשיו לעשות בו כל שימוש המותר על פי הדין בו.

יד. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה על המקרקעין ו/או המבנים ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או ההצמדות ו/או כל חלק מהם, שתידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר לצורך הבטחת הזכויות הנזכרות בסעיף 14 להלן ו/או להבטחת זכויות דרך וחניה ו/או השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב וזכויות מעבר ודרך לחלקים אחרים של הבנין ו/או המבנים ו/או המקרקעין ו/או לבנוי עליהם ו/או זכויות שימוש במתקנים, במערכות ובקווי תשתית שנועדו לשימושם של מבנים אחרים או של בעלי יחידות אחרות במבנים ו/או במקרקעין ו/או של בעלי דירות אחרות בבנין. כן תהיה החברה זכאית לממש ו/או לבצע את הפעולות נשוא הערת האזהרה וזיקות ההנאה האמורות.

יז. מוסכם כי הוראות התקנון שתרשום החברה כמפורט לעיל, תהיינה בכפוף לכל דין.

יח. הקונה מסכים שהחברה באמצעות עו"ד החברה, או מי שימונה על ידה לענין זה, יטפל בהליכים הקשורים בביצוע רישום הדירה בשם הקונה, בכפוף לתנאי הסכם זה, והקונה מתחייב להופיע לפי דרישת עו"ד החברה כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או

בכל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם הרישום, והכל בהתאם לאמור בסעיף קטן ה' לעיל.

11. יפוי כח

- א. על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה, יחתום הקונה בפני נוטריון החברה במעמד חתימת הסכם זה על יפוי הכוח הרצוף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן נספח ה' (להלן "יפוי הכח"). החברה תישא בשכ"ט הנוטריון. יפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצועו של הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חתימה בשם הקונה על הסכם החכירה, שטרות, תקנון בית משותף או בקשה לרישום בית משותף או לתיקון צו בתים משותפים, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה, וכן על כל אחד מהפעולות ו/או מהמסמכים המפורטים לעיל בהסכם זה וביצוע כל הרישומים השונים הנזכרים בהסכם זה.
- ב. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- ג. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

12. הבטחת כספי קונה

- א. הודע לקונה כי הפרוייקט מלווה על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן "ביחד ולחוד "הבנק" או "הבנק המלווה"), וכי נחתם הסכם למתן שירותים בנקאיים בין החברה לבין הבנק בקשר עם הנפקת בטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעתם של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 ושירותים בנקאיים אחרים לפרוייקט הנבנה על המקרקעין.
- ב. החברה מיידעת בזה את הקונה על זכותו להבטחת כספי התמורה אשר ישולמו על ידו, וזאת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (לעיל ולהלן "חוק המכר – הבטחת השקעות הקונה"), כמפורט בנספח ו' להסכם זה.
- ג. להבטחת תשלומי התמורה שישלם הקונה לחברה, מתחייבת החברה לתת לקונה, בגין כל תשלום שישלם על חשבון התמורה באופן האמור בנספח ד' להסכם זה, למעט בגין רכיב המע"מ שבכל תשלום, כהגדרתו בחוק המכר - הבטחת השקעות הקונה, בטוחה בהתאם להוראות סעיפים 12(1) או 22(2) לחוק המכר – הבטחת השקעות הקונה (לעיל ולהלן "הבטוחה"), כפי שהוא בתוקף ביום חתימת הסכם זה. הבטוחה תומצא לקונה בתוך 14 יום ממועד הפקדת כל תשלום בחשבון הפרוייקט באופן האמור, והמצאת אסמכתא על ידי הקונה לחברה על ביצוע התשלום, בהתאם לאמור בסעיף 4' לנספח ד' להסכם זה.
- ד. ההוצאות הכרוכות במתן הבטוחה יחולו על החברה. הבטוחה תהיה צמודה למדד מחירי התשומה בבניה למגורים.
- ה. החברה תהיה זכאית בכפוף להוראות החוק הנ"ל להחליף, מפעם לפעם, את הבטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג לפי סעיף 12(1) או 22(2) לחוק המכר – הבטחת השקעות הקונה, ולאחר מסירת החזקה בדירה לקונה להחליף אף בבטוחה מסוג אחר בכפוף להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות הקונה, והקונה מתחייב לפי דרישת החברה, לקבל כל בטוחה חליפה כאמור, ולהחזיר לחברה כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החליפה, ככל שהבטוחה המוחלפת היתה משועבדת. עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה.
- ו. בסמוך לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לחתום על טופס המופנה לבנק בדבר ביטול עתידי של הבטוחות, שיקבל הקונה בהתאם להסכם זה - אשר יתבטלו

עיר דוד -
 בניה ופיתוח
 (1993) בע"מ

בכפוף לחתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין רמ"י או לרישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המוקדם והכל בכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות. נוסח הטופס מצורף להסכם זה **כנספת ז'**, ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

ז. הקונה מתחייב להחזיר את הבטוחה לחברה רק בהתמלא התנאים הקבועים לכך בחוק המכר - הבטחת השקעות הקונה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה. הקונה מתחייב להחזיר את הבטוחה ללא דיחוי לחברה מיד עם דרישתה הראשונה, והפרת האמור תיחשב להפרה יסודית של ההסכם על ידי הקונה. ידוע לקונה כי אם הוא לא יחזיר לחברה את הבטוחה במועד כאמור, ייגרם לחברה נזק כספי כבד והוא מתחייב בזה לשאת בהוצאות שיחולו על החברה בגין אי השבת הבטוחה כאמור.

ח. מוצהר ומוסכם כי אם יבוטל הסכם זה על ידי החברה עקב כל הפרה מצד הקונה המזכה את החברה לבטל את ההסכם, תהיה החברה זכאית לבטל כל בטוחה שניתנה לקונה, בכפוף לדין, והקונה לא יהיה רשאי לממש כל בטוחה כזאת ו/או לתבוע על פיה. בוטל ההסכם כאמור, מתחייב הקונה להחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה, כל בטוחה שניתנה לו על פי הוראות הסכם זה, ובלבד שהחברה תשיב לקונה את כל התשלומים ששילם בערכן הריאלי עד למועד הביטול לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה והשבת מפתחות הדירה לחברה וככל שטרם נמסרה החזקה בדירה – 45 יום מיום הביטול ובכפוף להוראות סעיף 18א' להסכם זה.

ט. במקרה של מימוש הבטוחות יראו הסכם זה כבטל ומבוטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בדירה, ככל שהוקנו, תוחזרנה לחברה ולחזקתה מיד עם מימוש הבטוחות, כשהדירה פנויה ונקיה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות צד ג' כלשהו, שאינו הבנק.

י. כל עוד לא פג תוקפן של הבטוחות, לא יעביר ולא ישעבד הקונה את זכויותיו בדירה, לצד ג' כלשהו, אלא בהסכמת הבנק, בכתב ומראש, למעט שעבוד זכויות הקונה על פי הסכם זה לטובת מוסד פיננסי שיתן הלוואה לקונה לרכישת הדירה, ובכפוף לזכויות הבנק על פי השעבודים הרשומים ו/או שיירשמו לטובת הבנק.

13. חיובים שונים

א. התשלומים הבאים יחולו על הקונה וישולמו על ידו במועד הנקוב לידם ובאין מועד כאמור, תוך 10 ימים ממועד דרישת החברה או דרישת כל רשות מוסמכת, ואלה התשלומים:

(1) 0.5% ממלוא התמורה או 5,019 ₪ לפי הנמוך, והכל בתוספת מע"מ, ישולמו ישירות לעו"ד החברה **עו"ד שלמה פליגלמן**, במעמד חתימת הסכם זה, כהשתתפות בהוצאות משפטיות של החברה, בגין רישום הדירה על שם הקונה.

(2) מס הרכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, הקונה מתחייב כי התשלום יבוצע במועד החוקי הקבוע לתשלומו. הקונה אחראי בלעדית להעביר את האישור על התשלום לעו"ד החברה. למען הסר ספק, מובהר כי הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין ייעשה על ידי עורכי הדין של החברה מבלי שהדבר יטיל כל אחריות על עורכי הדין בקשר לתוכן הדיווח של הקונה וכן למועד הדיווח, באם הקונה לא יחתום על טפסי הדיווח במעמד חתימת הסכם זה. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה במועד החוקי ולהעביר את האישור על ביצוע התשלום מס הרכישה החל עליו או לחלופין אישור על פטור מתשלום המס, לבי"כ החברה, עו"ד שלמה פליגלמן, וזאת בתוך 80 (שמונים) יום ממועד חתימת הסכם זה. הודע לקונה כי כל עיכוב בהמצאת האישור כאמור, עלול לגרום לעיכוב מקביל ברישום הדירה על שם הקונה. הקונה יצהיר בעצמו וידווח על פרטי אמצעי תשלום התמורה ישירות לרשויות המס כנדרש בהתאם לדין, וימציא לחברה בתוך 60 יום ממועד המסירה, אישור מס רכישה מרשויות מיסוי מקרקעין לרישום הדירה על שמו.

(3) החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מיס- גביית תשלום בגין מונה המיס, שבוצע לרשות המיס או לתאגיד המיס, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המיס מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור ברישא לסעיף זה.

(4) אגרת רישום טאבו אך ורק בקשר לרישום המשכנתא שנטל הרוכש.

ב. כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא הקיימים כיום, החלים או שיחולו על הדירה, בעליה, חוכריה, מחזיקיה כולל החלק היחסי במסים שחלים או שיחולו על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה **(להלן - "המסים")** לתקופה שעד למועד המסירה יחולו על החברה וישולמו על ידה, וממועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. חרף האמור לעיל, שילמה החברה מסים שהקונה חייב בתשלומם על פי הסכם זה, יחזיר הקונה את סכום המסים הנ"ל לחברה מיד עם קבלת דרישתה. מובהר כי ככל שיוטלו היטלי השבחה לאחר מסירת הדירה הקשורים בבניית הפרויקט על ידי החברה ו/או בהיתר הבניה שקבלה החברה ו/או בהקלה שבקשה החברה ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע החלה כיום על המקרקעין ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיזמה החברה, יחול היטל השבחה בגין האמור על החברה וישולמו על ידה. היה ומועד המסירה יתעכב באשמת הקונה, אזי בנוסף לכל סעד שיש לחברה במקרה זה לפי ההסכם והדין, הקונה ישלם המסים מהמועד שהיתה צריכה הדירה להימסר לו לולא אשמתו. החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

ג. הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המיס ובחברת הגז. הקונה יהיה רשאי להתקין בעצמו לאחר קבלת החזקה בדירה, קו טלפון ו/או טלפון ועל חשבונו.

ד. אם לאחר מועד חתימתו של הסכם זה יוטל על רכישת הדירה ו/או על המקרקעין ו/או הבנין, מס, אגרה, היטל ו/או תשלום חובה כלשהו אחר, שאינם קיימים במועד חתימת הסכם זה **(להלן "המסים החדשים")**, ישא הקונה בכל המסים החדשים לפי חלקו היחסי במקרקעין או בבנין בהתאם ליחס כאמור בסעיף קטן ה' להלן והקונה ישלם כל תשלום כאמור בתוך 14 יום מיום שקיבל על כך דרישה מהחברה, ובלבד שאלו חלים על רוכש בהתאם לכל דין. מסים חדשים שיחולו על פי דין על החברה – תישא בהם החברה.

ה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13" שלהלן, הקונה מתחייב לשאת לתקופה שממועד המסירה ואילך, בהוצאות הכרוכות באחזקת הבנין, והרכוש המשותף, בשירותים המחוייבים בקשר אליהם (לרבות נקיון, תאורה ובדק), מתקניהם, הגינה המשותפת, אם תהיה, שבילים וחצר הבנין, בהתאם ליחס שבין שטח רצפת דירת הקונה (ללא המחסן, אם רכש הקונה מחסן), לשטח הרצפות הכולל של כל היחידות בבנין (ללא מחסנים וחניות). כן מתחייב הקונה לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם אחזקה ושמירה שוטפת של כל חלקי הרכוש המשותף ו/או הגינה המשותפת במצב תקין, וכן לשאת בהוצאות הדרושות לביצוע כל האמור לעיל בהתאם ליחס כאמור בסעיף קטן זה לעיל.

עיר דוד -
 בניה ופיתוח
 (1993) בע"מ

1. ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת את העבודות הפיתוח המפורטות במפרט וכן את העבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה של הבנין ו/או בהתאם לתב"ע החלה כיום על המקרקעין ו/או למכרו. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי העיריה ו/או מטעמה או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת החל מיום מסירת החזקה בדירה לקונה, שאינן כלולות בהיתר הבניה ו/או במפרט ו/או במכרו ו/או בתב"ע החלה כיום על המקרקעין (להלן "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחול על הקונה בלבד (בהתאם לחלקו היחסי כאמור בסעיף קטן ה' לעיל) והקונה מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים, מכל סוג שהוא, שיוטלו על ידי הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם זכותו טרם נרשמה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
2. הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל השטחים, המעברים, שטחי גינון משותפים, שבילים, מתקני אשפה, שטחי חניה, גישה לחניה, תאורת פנים וחוף, גדרות, וכן כל חלקי הרכוש המשותף של הבנין בו נמצאת הדירה. שירותי האחזקה יכללו גם את ההוצאות הדרושות לבדק, תיקונים, נקיון וכי"ב וקיום השירותים בבנין ובמבנים, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לאחוז בכל האמצעים ולשלם את חלקו היחסי בהוצאות אחזקה, בדק, תיקונים, נקיון ותאורה.
- ח. מוסכם כי עצם מסירת הדירה הראשונה בבנין לקונה אותה דירה, ככל שהקונה נכלל בין הנציגים או בנציגות הדיירים, תהווה גם מסירת הרכוש המשותף ומערכתיו לכל דיירי הבנין, מבלי שהדבר יגרע מאחריות החברה בהתאם לחוק המכר ולכל דין.
- ט. הקונה, יחד עם שאר רוכשי הדירות בבנין או מי מהם, יבצעו על חשבונם בלבד את התחזוקה השוטפת של שטחי החניה שבמקרקעין, ואחזקת התאורה בהם על כל הכרוך בכך.
- י. החברה תהיה פטורה מתשלום הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לגבי דירות בפרוייקט ו/או בבנין שטרם נמכרו, וזאת רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל שהחברה תוכיח שהיא לא צרכה. בכפוף לאמור לעיל, אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

14. המשך בנית הפרוייקט

- א. הודע לקונה כי החברה ו/או מי מטעמה עומדים להמשיך ולבנות את המבנים ו/או מבנים ו/או אגפים נוספים ו/או קומות נוספות על המקרקעין בין לפי תכנון הקיים כיום ובין לפי כל תיקון ושינוי בהתאם להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. הקונה לא יפריע לבניה כאמור. למען הסרת הספק, לקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון בקשר לבניה כאמור.
- ב. מוסכם כי בניה נוספת שתיבנה במסגרת הפרוייקט כאמור בסעיף 14א' לעיל, תוכל להיכלל באותו בית משותף כמו הבנין. לשם כלילתה כלעיל, תהיה החברה רשאית לגרום לשינוי צו רישום הבית המשותף, אם יירשם, לשינוי תקנון הבית המשותף, הצמידויות המיוחדות, המכנה המשותף של הרכוש המשותף, ושינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף.
- ג. מוסכם כי כל זכויות הבניה במקרקעין הקיימים או כפי שיהיו בעתיד, שייכים לחברה בלבד והחברה תהיה רשאית לנצלם לפי שיקול דעתה הסביר לרבות על ידי ניוד ו/או העברת זכויות הבניה ממגרש למגרש בתוך הת.ב.ע ושינוי מספר היחידות בכל מגרש ומגרש בת.ב.ע, בכפוף להוראות הדין ולאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות, ובלבד שאין המדובר בזכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרוייקט.
- ד. החברה תהיה רשאית לנצל את זכויות הבניה, בבת אחת או בשלבים, והכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ועל פי כל דין ומבלי שיהיה עליה לקבל הסכמה נוספת כלשהי לשם כך. לצורך כך תהיה החברה רשאית להשתמש בכל חלק מחלקי המקרקעין והפרוייקט. הקונה מתחייב להימנע מלהפריע לחברה לנצל את זכויות הבניה כאמור ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל

הדירות בפרוייקט. האמור בסעיף זה מותנה בכך שלא תפגע הגישה הסבירה לדירה ולא יפגע שטחה ומיקומה. למען הסרת הספק, לקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון בקשר לניצול זכויות הבניה כאמור.

ה. כן תהיה רשאית החברה להוציא חלקים ושטחים מהרכוש המשותף ו/או לייעד שטחים וחלקים מהבנין ו/או מהמקרקעין לשימושים מסויימים, כגון מעברים, שבילים, גינות פרטיות, חניה ומתקנים שונים הקשורים בשימושים של דיירי הבנין ו/או ביחד עם דיירי בניינים אחרים שבסביבת הבנין, כגון ביתני אשפה, אנרגיה סולרית, מתקני חשמל, תאי ביוב, מיכלים להספקת גז מרכזי וכ"ב בהתאם להוראת כל דין ו/או הנחיית רשויות ו/או הוראות המכרז.

1. בכל מקרה בו בהתאם לתוכניות משמש חלק כלשהו מהבנין ו/או מהמבנים כמתקן המשמש את כלל המתגוררים בבנין ו/או במבנים או את בעלי הזכויות בהם (להלן "הדיירים"), כי אז מוסכם בזה כי לכל אחד מהדיירים זכות מעבר למתקן כאמור, דרך חלקי הבנין, וזאת בתוואי שייקבע על ידי החברה, וכן תהיה לו זכות שימוש במתקן כאמור או בחצר המשותפת למבנים המוקמים על המקרקעין. החיוב האמור ייחשב כחיוב שכל אחד מהדיירים יוכל לדרוש את קיומו, בהתאם לאמור בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.

2. למען הסר ספק מודגש בזה כי יפוי הכח האמור בסעיף 11 לעיל, ישמש גם לביצוע הוראות סעיף 14 להסכם זה.

15. שינויים בדירה

א. הקונה אינו רשאי לבקש מהחברה לבצע שידרוגים החל ממועד חתימה על הסכם המכר ועד למסירת החזקה בדירה לידי, וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על פריטים ו/או אביזרים שבמפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט המפורטים בסעיף קטן ב' להלן.

ב. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על כל אחד פריט מבין הפריטים המפורטים להלן הכלולים במפרט, כנגד קבלת זיכוי כספי כמפורט במפרט המכר:

(1) ארון מטבח.

(2) ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט)

(3) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

(4) נקודות מאור (בית תקע ונקודות טלפון).

(5) בחר הקונה לוותר על פריט או יותר מהמפורטים לעיל, עליו להודיע על כך לחברה בכתב עד למועד סיום יציקת שלד הבנין לרבות תקרות ורצפות, אולם לגבי ויתור על נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, עליו להודיע לחברה על כך עד למועד סיום יציקת רצפת הבטון של הדירה (להלן "המועדים").

(6) בהודעתו יכלול הקונה פירוט מלא על איזה פריט הוא מוותר ומיקומו המדוייק בדירה. לאחר המועד האמור לא יהיה קונה זכאי להודיע על ויתור פריטים כאמור, ולא יהיה זכאי לזיכוי כספים בגינם.

(7) חרף האמור לעיל במידה והקונה חתם על הסכם מכר לאחר המועדים כאמור לעיל, הוויתור על פריטים כאמור יתאפשר, בתוך 10 ימים ממועד חתימת ההסכם, אלא אם התקדמה הבניה, כך שפריט מהפריטים כאמור שניתן לוותר עליו כבר הותקן בדירה במועד חתימת ההסכם, ובמקרה כזה, לא יתאפשר לקונה לוותר על פריטים כאמור.

ג. הודע לקונה על חשיבות חזותו החיצונית האחידה של הפרוייקט, וכן כי הבניין בו מצויה הדירה הוא חלק מפרוייקט כולל וכי כל שינוי שיעשה בחלקים החיצוניים של הפרוייקט

עיר דוד -

בניה ופיתוח

(1993) בע"מ

עשוי ליצור השפעה שלילית על הפרויקט כולו. לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, הקונה יוכל לבצע שינויים בחזית הבניין רק בהתאם להיתר בניה כדין, ככל שנדרש. הקונה לא יזדקק להסכמת החברה לצורך ביצוע שינויים בחזית הבניין אלא אך ורק במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים. הקונה לא יבצע ולא ירשה לאחר לבצע כל שינויים בקירות החיצוניים של הבניין ו/או של הדירה אלא אם קיבל לשם כך היתר בנייה כדין, ככל שנדרש. ידוע לקונה כי שינוי ללא היתר בניה כדין, ככל שנדרש, עלול לגרום נזק לחברה וליתר הדיירים, לרבות הפגיעה ביכולת לרשום את הבנין כבית המשותף, והקונה ישא בכל נזק שיגרם כאמור.

אם כתוצאה מבניה ו/או שינויים שיעשה מי מהקונים בדירתו ו/או בבנין, ייגרמו עיכובים ברישום הבית המשותף, כי אז יידחו בהתאם המועדים לביצוע הרישומים המפורטים בסעיף 10ג' לעיל.

16. העברת זכויות

א. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, הקונה יהיה זכאי להעביר את זכויותיו על פי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי (להלן: "מקבל הזכות") לאחר שימולאו כל התנאים הבאים:

- (1) הקונה שילם את מלוא התמורה לחברה במועד וקיבל את החזקה בדירה.
- (2) הקונה ומקבל הזכות חתמו על הטפסים המקובלים אצל החברה להעברת הזכויות.
- (3) מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב, ובנוסף שיקבע על ידי החברה, למלא את כל התחייבויותיו של הקונה כמפורט בהסכם זה וחתם בין היתר על יפוי כוח כאמור בסעיף 11 לעיל.
- (4) הקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה עד לאותו מועד, ושילם לחברה את כל ההוצאות המשפטיות והאחרות הקשורות בביצוע העברת הזכויות, בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ככל שיהיה בתוקף באותה העת, אחרת התשלום יהיה על פי הדין שיחול באותה העת.
- (5) הקונה ומקבל הזכות שילמו את כל האגרות, המסים והתשלומים, לרבות מס שבח ומס רכישה שיחולו בגין או בקשר להעברת הזכויות, במידה ויהיו כאלה, וכן כי הקונה ישלם את כל האגרות והמסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה עד לתאריך ההעברה בפועל.
- (6) הקונה ומקבל הזכות המציאו לחברה את האישורים הדרושים משלטונות מס שבח, מס רכישה, הרשות המקומית ורמ"י הדרושים לצורך העברה.
- (7) הקונה המציא לחברה אישור בכתב של הבנק להעברת הזכויות.
- (8) הקונה ימציא לחברה אישור מאת הבנק שנתן הלוואת משכנתא לקונה, המעיד כי ההלוואה אשר ניתנה לקונה לשם רכישת הדירה, אם ניתנה כזו, סולקה במלואה ו/או אשור מהבנק בדבר הסכמתו להעברה, וכן אישור הבנק לביטול הסבת בטוחות חוק המכר לטובתו, ככל שניתנה, הסבה כאמור.
- (9) חרף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לסרב ליתן הסכמתה להעברת זכויות וזאת רק מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

ב. ידוע לקונה כי החברה לא תיתן וכן הבנק לא ינפיק בטוחות למקבל הזכות.

ג. החברה תהא זכאית להעביר את זכויותיה ואת חובותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לכל אדם או גוף משפטי ובלבד שהחברה תהיה ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

17. שיעבוד לטובת הבנק

- א. ידוע לקונה כי החברה קיבלה או עשויה לקבל מהבנק אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן "האשראי"), וכי להבטחת האשראי יצרה או תיצור החברה לטובת הבנק, בין היתר, שיעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין, וכי כל זכויותיה בפרוייקט שנבנה עליהם ו/או שייבנה עליהם משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הבנק להבטחת האשראי שניתן ו/או יינתן לחברה, ככל שיינתן, לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. מוסכם כי על יחסי הצדדים על פי הסכם זה, יחול כל האמור **בנספח ח'** להסכם, המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. הקונה מתחייב לחתום על נספח ח' הנ"ל, במעמד חתימת הסכם זה.
- ב. ביקש הקונה לקבל הלוואה מבנק כלשהו (להלן "מוסד פיננסי"), לצורך מימון חלק מהתמורה, תיתן החברה את הסכמתה והתחייבותה לרישום משכנתא על הדירה (להלן "התחייבות לרישום משכנתא"), רק לאחר שהקונה שילם לחברה לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הקונה, והכל בכפוף להוראות בנק ישראל בפרוייקטים של מחיר למשתכן, ואשר בגינם לא ניתנה כל התחייבות לרישום משכנתא. הקונה יוכל לבחור את הבנק נותן הלוואה כרצונו, ובלבד שמדובר במוסד בנקאי מקובל בארץ.
- ג. לבקשת הקונה, תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח שיאושר על ידי ב"כ החברה ויהיה מקובל על הבנק ממנו ייטול הקונה את הלוואת המשכנתא, ולפיו תתחייב החברה לרשום את המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי, במעמד רישום זכויות הקונה בדירה. תוקפה של התחייבות החברה לרישום משכנתא, היא מותנה בכך שמלוא כספי הלוואה שבגינם נתבקשה ההתחייבות לרישום משכנתא, יופקדו בחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי תשלום כאמור בסעיף 4' לנספח ד' להסכם. אם המוסד הפיננסי נותן הלוואה אינו בנק מזרחי טפחות בע"מ, על הקונה לשלם לחברה את העמלה עבור ההסבה, ככל שתהיה, למוסד הפיננסי בסכום אותו תידרש החברה לשלם למוסד הפיננסי ו/או לבנק, ובתוספת מע"מ, וזאת עבור מתן הוראה בלתי חוזרת בגין הבטחה לטובת המוסד הפיננסי נותן הלוואה.
- ד. הקונה ישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום המשכנתא ו/או ברישום מישכון הזכויות על פי הסכם הלוואה עם הבנק.
- ה. למען הסר ספק, מובהר ומוצהר בזאת במפורש כי ביצוע תשלומי התמורה על פי הסכם זה אינו כפוף לקבלת הלוואה על ידי הקונה ו/או לקבלת הלוואה בסכום שיבקש הקונה, למקרה ויאושר לו סכום נמוך מבקשתו. הקונה יהיה מחוייב לעמוד בהתחייבויותיו הכספיות שבהסכם זה במלואן, אף אם לא יקבל את הלוואה ו/או לא יקבל הלוואה בסכום שיבקש.
- ו. החברה תדאג להנפיק עבור הקונה, מכתב החרגה מותנה לפי הנוסח המקובל בבנק, בהתאם להוראות חוק המכר - הבטחת השקעות הקונה.

18. הפרת הסכם

- א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, בכפוף להוראות הסכם זה:
- (1) במקרה והקונה לא ישלם לחברה את אחד התשלומים הנקובים בנספח ד' להסכם זה ו/או בסעיף 13 לעיל, במועד שנקבע לפרעונו, יפר או לא ימלא אחת או יותר מהתחייבויותיו היסודיות שבהסכם זה, אזי מבלי לפגוע בכל יתר הזכויות השמורות לחברה בהתאם להסכם זה או בהתאם לחוק, תהיה רשאית החברה להודיע בכתב לקונה, כי אם בתוך 14 ימים מתאריך ההודעה לא יתקן הקונה את המעוות, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם. לא תוקנה ההפרה בתוך המועד כאמור, תתן החברה לקונה הודעה על כוונתה לבטל את ההסכם, וזאת אם לא יתקן הקונה את ההפרה היסודית בתוך 14 יום מתאריך ההודעה. לא תוקנה ההפרה בתוך המועד כאמור, רשאית החברה לבטל את ההסכם.

(2) במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בנספח ד' להסכם זה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום הפיזי וזאת כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיזי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הקונה.

(3) מתוך הכספים ששילם הקונה לחברה, תנכה החברה סכום השווה לסכום חוב הקונה למוסד הפיננסי, כפי שיידרש לצורך סילוק המשכנתא הרובצת על הדירה ו/או ההתחייבות לרישום משכנתא שנתנה החברה. זאת במקרה והקונה קיבל הלוואה מבנק כלשהו, לצורך רכישת הדירה. סילוק המשכנתא ו/או ההלוואה, ייעשו על פי חשבון שיוכן ויוצג לחברה על ידי המוסד הפיננסי, מבלי שלחברה תהא כל חובה לבדקו או כל אחריות לנכונותו, והקונה מסכים בזה כי כל חשבון שיומצא לחברה על ידי המוסד הפיננסי, ישמש ראיה לנכונות חובו של הקונה למוסד הפיננסי.

(4) יתרת הסכומים שישארו, לאחר הניכויים כאמור, יוחזרו לקונה בערכם הריאלי וזאת לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום פינוי הדירה על ידי הקונה והשבת מפתחות הדירה למוכר, ובמקרה בו טרם נמסרה החזקה בדירה לקונה לא יאוחר מ-45 יום מיום ביטול ההסכם, ובכפוף לכך שהקונה השיב לחברה כל ערבות או בטוחה שקיבל, וכן את פנקס השוברים עם כל שוברי התשלום שטרם שולמו.

ב. אם החברה תבטל את ההסכם כאמור, תהיה החברה זכאית להימנע ממסירת החזקה בדירה לקונה או במקרה שהחזקה בדירה כבר נמסרה לקונה – יהיה על הקונה לפנות מיד את הדירה, לסלק ממנה את ידו ולהחזיר לחברה את החזקה בדירה כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ ונקיה מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד שלישי כלשהו ובמצב תקין כפי שקיבלה מהחברה.

ג. אם תבטל החברה את ההסכם כאמור, היא תהיה זכאית להודיע לרשויות על ביטול ההסכם, ובמקרה כזה מתחייב הקונה לחתום על מסמכי הביטול, לפי דרישת החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה לחתום בשם הקונה על מסמכי ביטול ההסכם לרבות על תצהיר ביטול מכירה שיוגש לרשויות מיסוי מקרקעין. לצורך ביצוע האמור יוכלו החברה ו/או בא כוחה לעשות שימוש ביפוי הכח האמור בסעיף 11 לעיל.

ד. במקרה והקונה לא ישלם לחברה את אחד מתשלומי התמורה הנקובים בנספח ד' להסכם זה, ומבלי לגרוע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כקבוע בסעיף קטן א(1) לעיל ויתר הסעדים והתרופות העומדים לרשותה על פי הסכם זה ו/או החוק, יהיה על הקונה לשלם לחברה ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"). למען הסר ספק, שיעור ריבית הפיגורים יהא הדדי ויחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה (למשל איחור של החברה בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה), והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם לחברה.

ה. כל חוב שחל על הקונה לפי הדין או לפי הסכם זה ולא ישולם על ידו ואי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבותה (בהקשר זה לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי נושה מקורי), תהיה רשאית החברה לשלוח התראה בת 7 ימים מראש לקונה. ככל ולאחר 7 ימים, לא יפעל הקונה בהתאם להודעת החברה, תהיה רשאית החברה לשלם את התשלום שחל על הקונה ובמקרה כזה הקונה מתחייב לשלם לחברה את התשלום ששולם על ידה וזאת על פי קבלות שיוצגו לקונה על ידי החברה, בצירוף ריבית פיגורים כאמור.

ו. אין באמור בהסכם זה לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד ו/או לתבוע כל סעד אחר הניתן לו על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 ועל פי כל דין.

- ז. החברה תהא רשאית לקזז כל סכום כסף אשר תקבל מאת הקונה כנגד כל חוב של הקונה לחברה בכפוף למתן הודעה בדבר הקיזוז ובהתאם להוראות הדין.
- ח. החברה תהא רשאית לזקוף כל תשלום שתקבל מהקונה לכיסוי כל אחד מחובותיו על פי הסכם זה, לפי ראיות עיניה ותוך הפעלת שיקול דעת סביר.

19. כללי

- א. הסכם זה אושר על ידי משב"ש כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לקיים 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 מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- ב. עורך דין החברה עו"ד שלמה פליגלמן (לעיל ולהלן "עו"ד החברה" או "עוה"ד"), ו/או מי מטעמו מייצג את החברה בלבד בכל הקשור להסכם זה ואינו מייצג את הקונה, וכי הודע לקונה כי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל עוה"ד יטפל בהליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ו/או ברישום הבית המשותף.
- ג. במקרה של סתירה בין תוכניות התב"ע ו/או היתר הבניה לבין התשריט והמפרט, יכריע האמור בתשריט ובמפרט. במקרה של סתירה בין המפרט לבין התשריט, יכריע האמור במפרט.
- ד. החברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותו החיצונית האחידה של הפרויקט, וכן כי הבניין בו מצויה הדירה הוא חלק מפרויקט כולל וכי כל שינוי שיעשה בחלקים החיצוניים של הפרויקט עשוי ליצור השפעה שלילית על הפרויקט כולו. לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, הקונה יוכל לבצע שינויים בחזית הבניין רק בהתאם להיתר בניה כדין, ככל שנדרש. הקונה לא יזדקק להסכמת החברה לצורך ביצוע שינויים בחזית הבניין אלא אך ורק במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים. הקונה לא יבצע ולא ירשה לאחר לבצע כל שינויים בקירות החיצוניים של הבניין ו/או של הדירה אלא אם קיבל לשם כך היתר בנייה כדין, כלל שנדרש. ידוע לקונה כי שינוי ללא היתר בניה כדין, ככל שנדרש, עלול לגרום נזק לחברה וליתר הדיירים, לרבות הפגיעה ביכולת לרשום את הבנין כבית המשותף, והקונה ישא בכל נזק שיגרם כאמור.
- ה. אם כתוצאה מבניה ו/או שינויים שיעשה מי מהקונים בדירתו ו/או בבנין, ייגרמו עיכובים ברישום הבית המשותף, כי אז יידחו בהתאם המועדים לביצוע הרישומים המפורטים בסעיף 10ג' לעיל.
- ו. הודע לקונה כי מטעמי בטיחות חל עליו איסור להיכנס לבנין עד למועד מסירת החזקה בדירה לידיו. במקרים חריגים תתאפשר כניסה לבנין ו/או לדירה, זאת אך ורק לאחר תיאום מראש עם החברה, ובכפוף לכך שהקונה יחבוש קסדה וכן נעליים מיוחדות, בעת הכניסה לבנין ו/או לדירה.
- ז. לחברה הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר לכל מטרה חוקית שהיא כל יחידה מיחידות הבנין ו/או כל חלק במקרקעין ו/או כל זכות ו/או טובת הנאה בהם, לכל מי שתחפוץ ובתנאים כפי שייראו לה, למעט את הדירה של הקונה נשוא הסכם זה.
- ח. הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות מגורים בלבד.
- ט. מוסכם כי לקונה לא יהיו זכויות כלשהן בבנין מעבר לאלה המוקנות לו במפורש בהסכם זה.
- י. הקונה מצהיר כי ידוע לו שחווה החכירה שנחתם בין החברה לבין רמ"י, אינו מהווה חווה לטובת צד שלישי ואינו מקנה לו זכויות כלשהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

- יא. מוסכם בזה במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואם ובמועד.
- יב. מוסכם כי הקונה לא יהא רשאי לקזז מסכומים המגיעים ממנו לחברה על פי הסכם זה, כל סכום שהוא, והוא מוותר בזה על כל זכות קיזוז כנגד החברה.
- יג. תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בהתחייבות כלשהי אשר אינה נכללת בהסכם זה ו/או במכרז.
- יד. הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים, בכפוף לחתימת החברה על ההסכם תוך 7 ימים ממועד חתימת הקונה על ההסכם.
- יו. כל שינוי, וויתור או הוראה בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה, על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב, ובחתימת הצדדים.
- יז. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אם אחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו ו/או הנובע ממנו, למעט - בקשה לביטול הסכם, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה מהווה ותחשב לכל דבר וענין כמתן הרשאה על ידי הקונים כולם, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו - לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל.
- יח. ככל שהקונה הינו תושב חוץ, מתחייב הקונה למלא אחר הוראות כל דין לרבות הוראות רמ"י וכל רשות ציבורית אחרת החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם דוגמת הסכם זה, ולהמציא לחברה בתוך 30 (שלושים) יום מועד דרישתה, את הסכמת רמ"י לרכישת זכויות החכירה בדירה ולחברה לא תהיה כל אחריות בקשר לכך. ביצוע התחייבויות הקונה כאמור, הינה תנאי מוקדם לרישום הדירה על שם הקונה ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין.
- יט. הסכם זה נערך על פי היתר עיסקא כתקנת חז"ל, כמפורט בספר "חכמת אדם" סימן קמ"ג ולענין התשלומים החלים על הקונה יהא על פי היתר עיסקא שכולו פקדון, כמבואר בספר תורת ריבית עמ' ש"ה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה על פי הוראות הסכם זה והוראות המכרז.

20. איסור מכירת הדירה

- א. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה או כל חלק ממנה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות בדרך של הסכם למכירת הדירה או הסכם להעברת זכויות בדירה לאחר תום 5/7 השנים כאמור, אשר נכרת טרם תום 5/7 השנים כאמור. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- ב. הקונה יחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על כתב התחייבות – קונה דירת מחיר למשתכן ותצהיר לטובת משרד הבינוי והשיכון בנוסח המצ"ב **כנספתים ט' ו-ט' 1'** להסכם זה. אם הקונה יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף קטן א' לעיל, הוא יחוייב לשלם סך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים), למשרד הבינוי והשיכון.
- ג. ידוע לקונה כי לענין התחייבויותיו כאמור בסעיפים קטנים א' ו-ב' לעיל, תירשם הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין ו/או בספרי החברה האחראית לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום במרשם המקרקעין. החברה רשאית לחתום על מסמכי רישום הערת אזהרה האמורה בשם הקונה על פי יפוי הכח שמסר הקונה כאמור בסעיף 11 לעיל.
- ד. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר, בכל שלב עד לשלב החזקה בדירה, כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, מסכים הקונה בזה מראש כי הסכם זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין

ביטול כאמור. במקרה כאמור ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה, והחברה תהיה זכאית לסעדים המגיעים לה על פי האמור בסעיף 18א' לעיל.

21. סמכות שיפוט

א. מקום השיפוט יקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי הענין ככל שהתקנות האמורות תהיינה בתוקף באותה העת, אחרת יחול הדין שיהיה בתוקף באותה העת.

22. כתובות

הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי הסכם זה כמפורט במבוא להסכם.

בכל מקרה של שינוי כתובת, מתחייבים הצדדים להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה, שאם לא כן, תראה הכתובת הנ"ל ככתובת לכל דבר וענין.

כל הודעה מצד אחד למשנהו על פי הסכם זה, תשלח בדואר רשום. כל הודעה שתשלח כאמור, תיחשב להודעה שנמסרה לנמען תוך 8 ימי עסקים ממועד הימסר המכתב למשלוח בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

עיר דוד -
בניה ופיתוח
(1993) בע"מ

ה ק ו נ ה

ה ח ב ר ה

עיר דוד -
בניה ופיתוח
(1993) בע"מ