

הסכם מכיר - דירת מגורים למשתכן

שנערך ונחתם ב ביום לחודש , שנת



בין:

גולד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 513177345

ת.ד. 369 חוותות שפיים, קיבוץ שפיים, 60990

טל': 03-9500813 פקס: 09-7720288

דוא"ל: my.new.netivot@gmail.com

(להלן: "החברה/הקבלה/המכור")
מצד אחד;

לbin: 1. ת.ז.

2. ת.ז.

משמעותו של סעיף זה:

טל':

דוא"ל:

(להלן, ביחד ולחוד: "הקבלה")

מצד שני;

(להלן ביחיד: "הצדדים"):

והחברה זכאיות למלא זכויות החכירה המהוונות בקרען היוזעה כחלקות 136 ו- 137 בגוש 39948 וחלקה 126 בגוש 39949, לפי תוכנית מפורטת מס' 135/03/22, מגרשים 709 ו- 710 לפי תב"ע 0185280-609-0358143-609, כמפורט בתיק מנהל מס' 60954541, ביישוב נתיבות במטרת מכרז במלול מחר לשטכן בו זכתה החברה (מכרז מס' בש/2017 (329) (להלן: "המרקעין" ו-"המרכז" בחטאמה), במסגרת זכאות לרכישת לבניית יחידות דירות בבנייני מגורים וכל הכרזון בכך, ולמורן לבניית תעודות זכאות לרכישת דירת "מחיר לשטכן" ו/או ל"מספר דירות", הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר לשטכן והכל כמפורט בהסכם זה;

הואיל:

והחברה מתכנן וتبנה פרויקט בשם "My מתיבות השל החדש" במסגרתו ייבנה על המקרקעין 10 בנייני מגורים, חניות, שטחים משותפים ושטחים נוספים וחכל בהתאם להוראות והנחיות רמי' ומשרד הבינוי והשיכון במסגרת מלול "מחיר לשטכן";

הואיל:

והחברה מתכוonta לבנות בנייני מגורים על המקרקעין, בהתאם לתכניות הבניה, כפי שיושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות ובהתאם להיתר הבניה העתיד להינוין בהתאם לאותן תוכניות ועל פי בקשה שהוגשה, לרבות כל תיקון שלו ובהתאם להסכם החכירה והסכם הבניה שנחתמו;

הואיל:

ובהתאם להחלטת הוועדה לתכנון ובניה בתביבות מיום 14.03.2019 ניתן היתר בניה בתנאים;

הואיל:

והקבלה קיבל משרד הבינוי והשיכון אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מלול מחר לשטכן והקבלה קיבלה אישור זכיה במכרז;

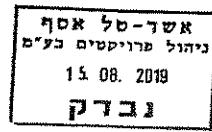
הואיל:

והחברה מצהירה כי הבניינים יבנו על ידה ו/או באמצעות בהתאם להיתר הבניה שיינטן וכי היא זכאית למכור את כל הבניינים ו/או הדירות שבhem;

הואיל:

החברה הודיעה לקבלה כי לצורך הקמת הבניינים, קיבלה/תקבל החברה מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי, ערבות ושירותים בנקאים שונים, אשר

הואיל:



להבטחת הבנק ולשם כך יחתום הקונה על נספח הסכם ליווי פיננסי, הרצ"ב נספח ה' (להלן: "המשבנתא");

והואיל:olkונה ניתנה האפשרות לבדוק את מיקום הקרקע, סביבתה, טיב זכויות החברה בה ולעתין היבט בתוכניות ובמפורט, והקונה מעוניין לרכוש מהוחר ומהוחר מעוניין למוכר הקונה את זכויות החכירה בדירות מגוריים המצויים בבניין ואשר פרטיה וכל המוצמד לה, מפורטים בספח המוצמד לה ייקראו להן – "הדירה", באופן, בתמורה ובתנאים מפורטים בחוזה זה להן על נספחים;

לפייך, הוותנה, הוחזר והוסכם, לפי העניין, בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, בורות, נספחים, הגדרות ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם ונספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם. הכותרות בהסכם נועד לשם נוחות הקרייה והקלת ההתמצאות בלבד, ואין לעשות בהן שימוש כלשהו לצורכיפרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת.
- 1.2 בכל מקרה של סטייה ו/או אי התאמה ו/או זו משמעות בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה שבנספח, תהא הוראה ההסכם גוברת והוראה הנספח תפורש לפיה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.
- 1.3 לMONICHIM שלהן תייחד בהסכם זה המשמעות המפורטת לצדדים:

- הסכם זה על כל נספחו, כפי שיישנים ו/או יהיו ; "ההסכם"
- הסכם בMSGORTO התקשרה החברה עם רמי' ומכוחו זכאיות החברה למלוא הזכויות במרקען כהגדرتה להלן ; "הסכם"
- מתחם 1 הידוע חלקות 136 ו- 137 בגוש 39948 וחלקה 126 בגוש 39949, לפि תכנית מפוררת מס' 135/03/22, מגרשים 709 ו- 710 לפי תב"ע-609-609-0185280 וマגרש 712 לפי תב"ע נט-609-0358143 בישוב נתיבות בשטח של כ- 21,516 מ"ר ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת עליו הוקמו/יוקמו הבניינים, בכפוף לשינויים קלים, בהתאם לשיקול דעת החברה ; "המרקען"
- מגרש מס' _____ לפי תב"ע _____, עליו הוקמו/יוקמו הבניינים, בכפוף לשינויים קלים, בהתאם לשיקול דעת החברה ; "המגרש"
- 2 בניינים בני 10 קומות, 31 יח"ד כל אחד ובסה"כ 62 יח"ד במגרש 709, ו- 4 בניינים בני 10 קומות, שלושה מהם כוללים 34 יח"ד אחד מהם כולל 35 יח"ד במגרשים 710 ו- 712, שהי"כ 137 יח"ד בכל אחד ממגרשים אלו, וכן שטחי מגוריים, מבנה עזר, ממי"דים, לובי כניסה, גג ומרפסות שהוקמו/יוקמו על המגרש ובו המכר כהגדרטו להלן. "הבנייה"
- זכויות חכירה בדירות מגוריים בת _____ חדרים בקומה _____ של בניין הפונה לכיוונים _____ של הבניין ומספרה הזמני הוא _____ וכן החמצדות המפורטות להלן : חניה שמספרה מסומן _____, מחסן מס' _____ וגינה/מרפסת, כפי שמסומן בתרשים המהווה חלק מנספח ב'. "הדירה" או
"הנכס" או
"המוכר"
- המכר מסומן בתכנית חלוקת הדירות בבניין הכלולה במפרט, לרבות כל הצמוד לו בבית המשותף ואת החלק הייחסי ברכוש המשותף, הכל על פי התאריט הרצ"ב להסכם זה **נספח ב'** ובהתאם למפרט המכר והמצוין **נספח א'** ;
- מפרט הנכס, לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), על כל נספחו (ובין היתר תכניות ותשritis המרקען, הבניין והדירה), המצויר **נספח א'**, להסכם זה והמחווה חלק מתשריטים כהגדורותם להלן, והכל בכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה ; "המפורט"
- כלאותם חלקים של המרקען והבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף כמפורט בסעיף 55ג' לחוק המרקען, תשכ"ט - 1969, ולא הוצאו על ידי החברה מכל רכוש המשותף וכן חלקים של המרקען אשר השימוש בהם יוקנה על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, לכל רוכשי הדירות בפרויקט, בהתאם להיתר הבניה ולתשritis הבית המשותף ; "הרכוש המשותף"
- הבניין, וכל בניין או בניינים נוספים, והמגרש, שיירשמו יחד כבית משותף לפי חוק המרקען, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המרקען"). אם יירשם בניין נפרד או ביחד עם מבנים נוספים ; "הבית המשותף"
- התקנון המצוין הקבוע בתוספת לחוק המרקען ; "התקנון המצוין"
- הוראות תחזקה ושימוש לעניין המכר או כל דבר שבו, רכוש המשותף ומתקניו וכן בדבר תוכנות מיוחדות של המכר או כל דבר שבו, אשר ימסרו לידי הקונה במועד מסירת החזקה במוכר ; "הוראות תחזקה ושימוש"

- המוגדר במבוא להסכם זה ו/או החברה ו/או כל קבלן ו/או כל קבלן משנה, אשר החברה, לפי שיקול דעתה, תמסור לו את ביצוע בניית הבניין ו/או המ麥ר או כל חלק מהם, עפ"י הסכם זה ואשר הוא בעל הסיווג המתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבנייה ;

- כל תוכניות המתאר החלות על המגרש כמפורט להלן, כל התוכניות המקומיות המחוויות והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין – כולל על תקונינהן, תשייתו ונספחיהן האחרים ולבנות ולא רק תוכניות לבניין ערים מס' 135/03/22, 0185280, 609-0358143, 609-0358143 המתייחסות למקרקעין שהבנייה כלולים בהם ו/או לסייעת המקרקעין על שינויו ו/או התיקונים ו/או התוספות שיהיו לה, כפי שיהיו מעת לעת ;

"התשייטים" - כל התשייטים, התכניות והתרשימים המצורפים כנספה ב' וכן המפרט הטכני מהגדנו לעיל ; התוכניות המצורפות לבקשתה להיתר הבניה (גרמושקה) ותוכניות העבודה (לרבבות תוכניות עבודה משלימות ו/או נוספת) שהוכנו ע"י הקבלן ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או יתר היועצים והמתכננים מזמן זמן הנחוצות לביצועה המשולם של הבניה ולרבבות כל השינויים וההוספות שייעשו לגבייהן כדין עפ"י התב"ע, מהגדורתה להלן וכוטואה מדרישות רשותה התכנון השונות ו/או כל תביעה אחרת שתוצאות החברה לצורך ניהול מלא זכויותיה במקרקעין, הכל כאמור בהסכם זה להלן ;

"היתר בניה" - היתר בניה העתיד להינתן ע"פ בקשה שהוגשה ולרבבות כל תיקון שלו ;

"הבנק" - דיסקונט לישראל בע"מ על פי הסכם מימון אשר נחתם עם החברה ביום אשר כל תשלמי התמורה ישולמו על ידי הקונה ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו : חשבון בנק מס' _____ בסניף _____ (כאמור של בנק דיסקונט לישראל בע"מ על-שם _____ בסניף _____) בתשל"ה להסכם זה) ו/או כל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוספים ו/או אחר עימיו יתקשר המוכר, אשר יעניק לווי פיננסלי לפרוייקט ו/או ינפיק ערביות חוק מכך ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ד-1974) ;

- מחירו הבסיסי של המ麥ר, המפורט בנספה ג' ובסעיף 12 להסכם זה והקונה מתחייב לשולמו לחברת, בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספה ג' להסכם ובסעיף 12 להלן. הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן מע"מ כדין, יתווסף לכל תשלום, כמפורט בנספה ג' והוא חלק בלתי נפרד מחירו הבסיסי של המ麥ר ;

- מהגדורתו בנספה ג' להסכם זה ;

31.10.2021

"מחיר הבסיסי"

"מחיר הכול"

"מועד המסירה"

"המדד"

- ממד תשומות הבניה למגורים המתפרסים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כללי ואך אם יתפרסם ע"י מוסד ממשתי אחר, לרבות כל ממד رسمي אחר שיבוא במקומו וכמפורט בנספה ג' ובסעיף 12.5 להלן ;

- הצמדה לממד כמפורט בנספה ג' ובסעיף 12.5 להלן ;

"הפרש הצמדה"

<ul style="list-style-type: none"> - ריבית שתחול על הקונה בגין איוחור בתשלום מתשלומי התמורה המפורטים בנספח ג' להסכם המכרכ בשיעוריים המפורטים בסעיף 18.8 להסכם המכרכ. ריבית הFIGORIM תהווה חלק בלתי נפרד מהמחיר הבסיסי של המכרכ; - התקופה שבין המועד הנוכחי בהereum לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (אם לא נקבע לו מועד – מיד עם דרישת תשלום) בין מועד תשלום במלואו בפועל; - מי שימונה ע"י הקבלן למפקח על עבודות הבניה בבניין ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שמצוינה או יתמנה מזמן לזמן ע"י הקבלן לצורך ניהול הפרויקט ופיקוח באתר על ביצוע העבודה והשלמת הפרויקט או כל חלק ממנו; - עבודות הפיתוח במרקעין, הנדרשות ע"י המועצה המקומית שדרות ו/או מושך הבינוי והשיכון ובהתאם להereum חכירה מהוון עם רשות מקרא יישראלי ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ובהתאם לתכניות הבניה והתב"ע; - כהגדתו בחילוט מועצת ישראל מס' 1501 או כל החלטה שתבוא במקומה; - כהגדתו בנספח ב' לחילוט מועצת מקרקעי ישראל מס' 1579 או כל ההחלטה אחרת שתבוא במקומה; - כהגדתו בפקודת מס הכנסת לרבות תושב האיזור כהגדתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה; 	<p style="text-align: center;">"ריבית FIGORIM"</p> <p style="text-align: center;">"תקופת הFIGOR"</p> <p style="text-align: center;">"המפקח"</p> <p style="text-align: center;">"עבודות פיתוח"</p> <p style="text-align: center;">"מחיר למשתכן"</p> <p style="text-align: center;">"משפר דיור"</p> <p style="text-align: center;">"זוטב יישראלי"</p>
--	--

רשימת הנספחים להסכם זה:

נספח א' – המפרט הטכני.

נספח ב' – תכניות מכרכ.

נספח ג' – נספח תמורה/ מועדים ותנאי התשלומים.

נספח ד' – נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 9ו לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.

נספח ה' – נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה.

נספח ו' – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.

נספח ז' – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגוריים.

נספח ח' – כתוב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלות המכירה ל-5 שנים.

נספח ט' – ייפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן".

נספח י' – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.

נספח י"א – נספח הצמדת חנית נכה.

נספח י"ב – נספח עדכו הרוכש לפי סעיף 2א לחוק המכרכ (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות),

תשליך-1974.

נספח יג – היתר בניה.

- 1.2 המוכר מתחייב לבנות, למוכר, להעביר ולמסור לكونה את הדירה, והكونה מעוניין בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מהמורcer את הדירה ואת החזקה בדירה, והכל בהתאם לתנאי החוזה.
- 2.2 להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחביבות המוכר כאמור בחוזה הינו כי הקונה יקיים תחילת את כל התחביבותיו, במועדן ובמלואן.
- 2.3 מובהר בזאת כי התחביבות המוכר כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה על הצמודותה ולאותם חלקים בבניין, שלאגביהם יקבע במפורש כי לكونה תהא זכות שימוש ו/או מעבר וחלקים היחסיים ברכוש המשותף.
3. מובהר בזאת, כי ככל ולא ניתן יותר בניה לפROYיקט בתוך חצי שנה ממועד החתימה על הסכם זה, יהיה רשאי הקונה להסכם זה, להודיע לשנהו בכתב, עד ולא יותר מ-30 ימים מעתם תקופת התנאי המתלה, על ביטול ההסכם. במקרה כזה, ישבו לידי הרוכש מלא הכספי ששולם לחברה בערך הריאלי, וכך ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (כלל שניתנה), נגד חתימה על תצהיר ביטול עסקה לרשות מייסוי מקרקעין וכן למילוי תנאי החשבה בביטול (chengdrat המונח בהסכם זה). מיד לאחר קיום התנאים האמורים לעיל, החברה תהיה רשאית למוכר את הדירה לכל צד ג' שהוא. במידה ולא בוצע הביטול במועד האמור והוא במידה ולא תושב הבטוחה שניתנה, אם ניתנה, לידי המוכר בתוך 14 ימים מיום הודעה על הביטול, יכנס הסכם המוכר לתקפו והكونה יקבל את הדירה כפי האמור בהסכם זה ובתרויט הסופי שיואר במסגרת היתר הבניה שניתנו.

4. הצהרות והתחביבות הצדדים

הצדדים מצהירים, מתחייבים ומסכימים בזאת כדלקמן:

- 4.1 הקונה מאשר כי הינו תושב ישראל, חסר דירות אשר הינו בעל תעודה זכאות לרכישת דירה בפרויקט "מחירות משתכן".
- 4.2 החברה מאשרת כי אין בין ובין רוכש הדירה כל יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. לשם הבטחת התחביבות זו מ"ב התחביבות הקונה **נספח ה'** להסכם זה.
- 4.3 מוסכם על הקונה כי אין באמור בהסכם זה כדי לחייב את החברה לבנות מבנים או בניינים נוספים כלשהם, למעט הבניין, וכי ככל שהבנייה נכלול ו/או יכלול במסגרת פרויקט של החברה בו כלולים ואו ייכללו בניינים ו/או מבנים נוספים (להלן: "הפרויקט"), הרי שМОבهر בזאת במפורש שהחברה אינה ולא תהא מחויבת כלפי הקונה בבנייתו של הפרויקט או של חלקים ממנו, למעט הנכס.
- 4.4 הודיע לكونה, כי קודם לתקשרותו של הקונה בהסכם זה ניתנה לו אפשרות על ידי המוכר, לבקר, לבדוק, לראות ולבזוק כקונה סביר בסמוך לפניו חתימת החוזה את המקרקעין, המגרש, הבניין וסביבתם וכן את כל הזכויות הקשורות במרקען ובמגרש (הקניינויות, התכוניות, המשפטיות והאחרות).
- 4.5 מוסכם על הצדדים, כי הוראות הסכם זה משקפות את כל אשר הוסכם ביניהם באופן מלא, וכי הם מתקשרים בהסכם זה בהתבסט ובהסתמך על האמור בהסכם זה בלבד.
- 4.6 המוכר הודיע לكونה, כי יהיה רשאי, בכל עת, עד לנמר בניית הפרויקט ובכפוף לדרישת הרשות, להוציא ו/או לשנות את מקומות ו/או כמות החניות בבניין ולשנות את שטחי הוצאות, להכניס שינויים בשטחים המשותפים והכל בתנאי שלא יהיה שינוי בשטח הדירה, מיקומה, גודלה והחלקים הצמודים לה בהסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.
- 4.7 הובא לידיעת הקונה כי המוכר יהיה רשאי, בכל זמן שהוא, לפי דרישת הרשות, לעורך שינויים בהיתר הבניה שיתאפשר לבניין ובקשר לבניין ו/או בתכנון ובביצוע של הבניין והדירה, וכן להגיש מעת לעת, בבקשתה להקללה ו/או בבקשתה לתקן ו/או לשינוי בהיתר הבניה המתיחס לבניין לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, וכן להפריש חלקים מהמרקען לשם העברתם לצרכי ציבור. מובהר בזאת כי לא יהיה בשינויים האמורים בכך לשנות באופן מהותי את התכנון והבנייה של הבניין והנכס, כמעט כמפורט בהסכם זה ובהתאם להוראות החוק.
- 4.8 הקונה לא יהיה רשאי להתערב במהלך תכנון ובנית הפרויקט, הבניין והדירה, ובblast שלא יהיה כאמור לעיל בכך לגורע מזכויותיו של הקונה על פי חוזה זה.
- 4.9 הקונה מאשר, כי הוא רשאי להתקשר בהסכם זה, ואין מניעה כלשהי, לרבות ובין היתר מכוח דין ו/או הסכם כלשהו, להתקשרו בהסכם זה ולקיים התחביבותיו על-פיו, וכי התקשרתו בהסכם

- זה וקיים התחייבויות על-פיו לא יהוו הפרה של התcheinיות אחרות כלשהי שלו, לפי כל הסכם ו/או דין.
- 4.10 הובא לידיעת הקונה כי במסגרת הפROYקט מתוכננת הקמה של בניין/ים נוספים ושטחים נוספים על המקרקעין בנוסף לבניין, בטרם יסתמי עבודות בנייתו או לאחר בנייתו.
- 4.11 הזכות הבניה העתידית יהיה שיכות למכור והוא יוכל לניזן להעבורו וכן בכספי להראות כל דין, ובבד שאינו מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמכור מכר את כל הדירות בבניין.
- 4.12 הובא לידיעת הקונה כי מערכות שונות, בין אלה הדורות לבניין או היחידות בו ובין כלל שהיינו דרישות לבניינים ו/או גורמים אחרים, יוקמו במקרקעין, בניין ו/או בדירה, ו/או יועברו דרכם, בין ליפוי דרישת החברה ובין לפחות דרישת רשויות וגופים שונים, לרבות ובין היתר מערכות מים, ביוב, מיקוז, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה (טלפונייה, מחשבים, כבלים, לוויין, טל'כ'ו'ב), ובכל זה ובין היתר עמודים, צינורות, כבלים, חדרים ומתקנים אחרים והכל בהתאם לתוכניות ולפרט ובכספי להראות המכraz והדין.
- 4.13 המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שילוט של שטחי המסחר ו/או שלטו לגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפROYקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפROYקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרת תהינה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרוכש המשותף, אשר יוכל את שם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את לגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפROYקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחורה לפROYקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחלטו אם ברצונם להשיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפROYקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צՐיכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד.
- 4.14 נמסר לקונה כי על המקרקעין רווחת משכנתא מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום שניתנה כבתווחה לליוי פיננסי אשר ניתן לחברה, לבניית הבניין ולצורך הנפקת בטוחה לרווחים בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כהגדרתו להלן, אולם תוך 30 ימים מיום התשלום הראשון יקבל הקונה מכתב החרוג מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוק המכר. לאחר קיומם מלאו התנאים במסמך ההחлага המותנה, מסירת החזקה בדירה לידי הקונה והשבת כל הערכויות הבנקאיות לידי החברה ו/או לע"ד מטעם החברה אשר יחזק בהן בנאמנות, אזי יקבל הקונה מכתב החרוג טופי בהתאם להוראות הסכם וחזור.
- הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח הסכם ליוי פיננסי, הרץ'ב נספח ה' להסכם זה, כמסגרת להסכם הליווי הפיננסי אשר נחתם בין החברה לבין הבנק.
- 4.15 הקונה מאשר כי במעמד חתימת הסכם זה, יידעו אותו החברה בדבר זכותו להבטחת הכספיים שיישולמו על ידו לחברה, על חשבון תמורה המ麥ר, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה- 1975 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") והצהרת הקונה בעניין זה מציב נספח י'ב להסכם זה.
- 4.16 הקונה מאשר שהינו "חסר דירות" או "משפר דירות", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהగלה אשר נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא, ותהייה בתוקף מלא במשך כל תקופה חזזה זה ותנאי המכר. הקונה מתחייב כי ככל שייתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שהונפקה לו תעודות זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עמו והוא יבוטל על ידי המוכר לאחרר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. יובהר כי, לא יהיה בכך כדי Lagerum מוצותו של המוכר לדרוש כל סعد המגיע לו ע"פ דין.
- 4.17 הקונה מאשר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חזזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההగלה לפי המוקדם מבין השנים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 (חמש) השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההcheinיות המפורטת לעיל מהוות הפרה יסודית של חוזזה.
- 4.18 לשם הבטחת האמור בסעיף 4.16 לעיל, יחתום הקונה בדף עם חותמו על חוזזה זה על תצהיר וכותב הcheinיות בנוסחת המופיע בנספח ג' לחוזה הבניה הרץ'ב נספח ח' להסכם זה. ידוע לקונה כי מבלי Lagerum מהcheinיות כמפורט נספח ח', הנ"ל, תירשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכraz, ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישת נגד המוכר בעניין זה.
- 4.19 ידוע לקונה, כי ככל ימכוּר את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 4.17 לעיל, יחויב בתשלום

של 450,000 ש"ח (ארבעה מאות וחמשים אלף שקלים חדשים) למשרד.

- 4.20 הובא לידיית הקונה שיעיפים 4.19-4.20 להסתכם זה הינם סעיפים מהיבטים על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון במסגרת פרויקט "מחיר לששתכנן" ועל כן, אין לו ולא תהינה לו טענות ו/או טענה כל שהיא כלפי החברה בגין סעיפים אלה לרבות וככל והיה צריך למשם סעיפים אלה על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.21 החברה מצהירה כי הינה בעל זכויות החכירה במרקען, וכן היא זכתה לבנות עליהם את הבניין ובכללו המ麥ר.
- 4.22 החברה מצהירה כי, המכר יבנה בהתאם לאמצעות קבלן משנה, בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט הטכני בהתאם לתב"ע בתוקף, בהתאם להייצור הבנייה, בהתאם להוראות הסכם זה, ולפרט הטכני ולתכניות בהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין.
- 4.23 החברה מצהירה כי זכויותיה במרקען נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתה שנרשמה לטובת הבנק.

5. הבנייה

- 5.1 החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה בהתאם למפרט, בכפוף לשינויים ו/או סטיות בביוצע רק בהיקף המותר על-פי דין, ובכפוף לשינויים שיידרשו על-ידי רשותות מוסמכות. מען הסר ספק מובהר, כי שינויים וסטיות שהיו בהיקף המותר על פי חוק המכר לא ייחשבו כהפרת החסתם על-ידי החברה. במקרה של אי-התאמה בין התוכניות שבມפרט לבין התיאור המילולי שבມפרט, יגבור ויקבע האמור בתיאור המילולי המופיע במפרט.
- 5.2 החברה רשאית לבנות את הנכס, הבניין ואת יתר חלקיו הפרויקט באופן, בשלבים ובקצב שייקבע לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז.
- 5.3 החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הבניין לקבלן מבצע או למספר קבלנים אחד מהם יכול וישמש, בין היתר, לקבלן ממונה שיתאמס את עבודות שאר הקבלנים.
- 5.4 החברה רשאית לבנות על המרקען מבנים נוספים בהתאם לשיקול דעתה הסביר (ובכפוף לאיושרי הרשותות הדורשות) בהתאם לתב"ע והתוכניות.
- 5.5 החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הנכס ו/או הבניין, ו/או חלקים מהם, לכל אדם ו/או גוף שתמצא לנכון.
- 5.6 החברה רשאית להחליף או אביזר או פריט המצוין במפרט, באביזר או בפרט אחר, זאת באם יהיה מחסור בפרט או באביזר זה ובלבך שהפרט או האביזר החליפי יהוו תחליף ראוי וסביר לזה המצוין במפרט ובכפוף להוראות חוק המכר.
- 5.7 החברה רשאית להחליף בכל עת, גם לאחר מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לעשות שינויים, מכל מין וסוג, במרקען, בבניין ובפרויקט, ו/או ביחס להם, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה והכל בכפוף להייצור הבנייה והוראות הסכם זה.
- 5.8 החברה רשאית להקים חדרים ו/או מתקנים במרקען ו/או בבניין כפי שיופרט במפרט, בעבור טפקי השירותים שלשםו הוקמו המערכות כאמור (כגון ובין היתר: חדר שנאים בעבור ספק החשמל, צובר גז בעבור ספק הגז, חדרי או יחידות תקשורת בעבור ספק תקשורת, וכיו"ב). מבלי לגזור מצלילות האמור לעיל בסעיף זה, החברה תהא רשאית להקים ו/או לivid כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף, להעניק את הזכויות בהן לספקים כאמור, וכן זכויות מעבר, וזאת הנאה ובלבך שלא יפגע השימוש הסביר של הקונה בנכס.. כמו כן, היה ויחול שינוי במיקומן של אחד המתקנים הניל' לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב ולא יהיה בהודעה כאמור כדי לגזור מכל זכות או תרופה המתונאות לרוכש על פי דין. הקונה יאפשר לחברה ו/או למי מעונמה, וכל הגורמים הרלוונטיים לכך, גישה חופשית למערכות כאמור ככל שיידרש להם, ובכל עת.
- 5.9 עד למועד מסירת החזקה בדירה כמפורט בסעיף 7.2 להלן, לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להינטס למרקען ו/או לפרוייקט ו/או לתוחום הבניין ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא באישור מיוחד של מנהל הפרויקט מטעם החברה, אשר תהא רשאית לסרב לבקשה כאמור, בין היתר, אך לא רק, מטעמי בטיחות ובטיחות. מען הסר ספק מובהר, כי החברה לא תהא אחראית באופן כלשהו לנזק גופו ו/או רכשו, שייגרם תוך הפרת התcheinות הקונה דלעיל וכן לא תהא אחראית לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בדירה ללא אישור החברה כאמור בטרם מועד המסירה.
- 5.10 שטח הדירה, שטחי הצמדות הדירה (חניות ומיחסן, ככל שנרכשו ע"י הקונה), וכן שטחים נוספים המשמשים את הדירה (כגון מרפסת שמש), ככל שישנם, הינם כמפורט במפרט (דף א'). שטחים אלו מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים במכרז ובצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.
- 5.11 מודגש בזה כי לצרכים אחרים, כגון - לחישוב ארונותה, לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות
- 5.12 מודגש בזאת כי לצרכים אחרים, כגון - לחישוב ארונותה, לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות

בלשכת רישום המקרקעין וכיוצ"ב, אופן חישוב שטח הדירה עשוי להיות שונה ממהופן המתוואר לעיל ולcona אין ולא תמהה כל טענה כלפי החברה בקשר לכך ובלבך שלא יהא בחישוב כאמור בכך לפגוע בזכויות הרוכש בדירה.

6. שינויים ותוספות בדירה

- 6.1 לאחר חתימת הסכם זה וטרם נמסרה החזקה בדירה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע בדירה עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או הפחנות כלשהם לעומת הקבוע במפרט ו/או בתוכניות (להלן: "העבודות הנוספות") לאור בניית הדירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" ובהתאם להוראות משרד השיכון החלות על הפרויקט. בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי להזדמנות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט בטرس קיבל את החזקה בדירה, למעט הרשימה המנויה להלן, אשר בגיןה זכאי הקונה להזדכות. על אף האמור, מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי יותר על פרט מהפריטים הכלליים במפרט המקורי ואשר אין הוא מעוניין שיורכבו בדירות על ידי החברה ו/או מי מטעמה, וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהმוכר המפורט במפרט הטכני:
- א. ארון מטבח.
 - ב. ארון אמבטיה (אם כלל במפרט).
 - ג. סוללות מים (כיר, אמבטיה, מקלחת).
 - ד. נקודות מאור, בית תאע.
 - ה. נקודות טלפון.
- יחד עם זאת, לקונה תינתן הזכות לבחור מכמה אופציות והקונה מתחייב לבחור בתוך 21 ימים מיום שהוזמן לבחירת כל פרט, לפי הזמן החברה. חתימה על הבחירה תהא מחייבת והקונה לא יוכל להחליף אחר כך. היה והקונה לא יבחר במודדים הקבועים כאמור ללא אישור מטעם החברה, תהא החברה רשאית לבחור את הפריטים מהסטנדרט המוצע ולהקונה לא תהיה אפשרות להחליף את הפריט הנבחר על ידה.
- 6.2 מוסכים בזאת במפורש, כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע שינויים חיצוניים בדירה וכן לא יהיה רשאי הקונה לבצע כל שינויים ו/או תוספות העולמים לגרים נזק ו/או הפרעה לחברה ו/או לרוכשי הדירות ו/או ליחידות אחרות בנויין ו/או לכל חלק מהמבנה בכל חלק אחר של הפרויקט ו/או לבצע כל תוספת או שינוי שם בגיןו לתנאי היתר הבניה ו/או בגיןו להוראות מהנדס הקונסטרוקציה של הפרויקט ו/או בגיןו להוראות כל דין וכן שינויים העשויים לפגוע באחדות המראה החיצוני של הבניין. מובהר, כי לאחר מסירת החזקה הקונה רשאי לבצע שינויים בדירה, בכפוף לקבלת היתר בניה דין, ככל וידרש לכך.
- 6.3 היה והקונה יפר התcheinיות זו, תהיה החברה רשאית למנוע בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה, ביצוע שינויים כאמור ו/או הסרתם, וכן לקבל כל סעיף משפטי אחר נגד ההפרה הנ"ל, לרבות ע"י צו עשה להחזרת המצב לדמותו.
- 6.4 כל שימוש בקבלה תעודה גמר לבניין בו נמצא המוכר, אשר הוכיח המוכר כי העיכוב נגרם כתוצאה, ביצוע שינויים כאמור ו/או הסרתם, וכן לשעון כל סעיף משפטי אחר נגד ההפרה הנ"ל, תהיה רשאית להחזיר את המצב לדמותו והקונה ישפה את החברה.
- 6.5 בוטל.

7. מסירת החזקה

- 7.1 החברה מתחייבת כי עד ולא יותר מאשר מועד המסירה הצפי, המפורט להלן, בכפוף לאיורים מהסיבות המפורטו בסכם זה ולשינויים שיידרשו, ככל וידרשו, על ידי הרשויות השונות ובכפוף להוראות הדין, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מלאה הקונה אחר כל ההתcheinויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואו ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא פניו אדם וחוץ, וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהיא לטובת צד שלישי, למעט במקרה שמקורם בקונה או מי מטעמו, ובכפוף לאמור בסעיף 19 להלן לעניין השעבודים וההמחאות לטובת הבנק.
- 7.2 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית במוכר עד ליום 31.10.2021 (להלן: "מועד המשירה").
- 7.3 למרות האמור,இיחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהו הפרה של התcheinויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעיף כלשהו.
- 7.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גירוש כללי, פועלות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כללות בענין הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסה פוליטים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה,இיחור בפיתוח עבותות הפיתוח המבוצעת ע"י

הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, יכול עיכוב בהשלמת הנכס, ידחה מועד המסירה בתקופת זמן מהתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הניל', ובמקרה זה ידחה אף התשלות האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבו התמורה, בהתאם לローות התשלומים. המוכר ייקוט באמצעות סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. מען הסר ספק, יבהיר כי דחיתת מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם וلتוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורט ובין בשיטתם, או שהוא עליו לקחת את הסיכון לגביים באופן סביר.

7.5 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדוחת את מועד המסירה בשל אחת מהנסיבות המנוונות בסעיף זה, ולא יותר מחודשים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיתת מועד המסירה ופרט בהודעתו את הסיבות לדחיתה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאה הודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיתה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היודה לו אודות הנתונים הניל'.

7.6 על אף האמור לעיל, במקרה שה לצורך לדחיתת מועד המסירה מאהת מהנסיבות המנוונות בסעיף זה התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיתת מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שnodע לו על הצורך לדוחת את מועד המסירה, ובכלל שבנוסף להתקיימות של תנאי סעיף זה, המוכר לא יהיה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכ卜 את השלמת הנכס.

7.7 במקרה שדחיתת מועד המסירה לפסיעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשים המונייה בס' 7.3 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החסכת ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבו התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכון. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 (שישים) ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבר כל חדש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כללהן:

7.8.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבר התקופה שתחילתה מועד המסירה ועד מועד מועד.

7.8.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה, כשהם מוכפלים ב-25 – בעבר תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.9 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.8 ישולמו בתום כל חדש בעוד אותו חדש. הפיצויים بعد שישים הימים שתחלתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.10 מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח של הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמת בחלוקת אחרים של הבניין תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הנכס ללקוח ובלבד שאי השלם אין מונעת מהקונה גישה סבירה לממכר, על הצמדתו ושהוא בהן כדי להפריע לשימוש הסביר בממכר. העבودות דלעיל יתבצעו, ככל הניל', באופן שימנע הפרעה לקונה, ותשולם תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

7.11 כמו כן, מוסכם כי המוכר ייחשב כשייה מחובר לרשות הביב, המים, החשמל, והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזה הספקת מים, חשמל וגז על ידי הקונה על-פי הנחיות החברה ו/או מי מטעמה. מובהר כי החובה להתחום על חוותם כאמור, שלם את התשלומים והפיקזונות הכרוכים בכך, ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, החל על הקונה.

7.12 ככל ולא שילם הקונה את מלא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרים בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה העולה על 14 ימים ממועד המסירה שנקבע, ובכלל שהוחך כי העיכוב בתשלומים הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, ידחה מועד המסירה בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר גרים על ידי הקונה.

7.13 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלות ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאים מועד למסירת הנכס לרשותו כלילו ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלות הודעה זו. היה והקונה לא יגיע לקבלת הדירה לאחר תום המועד הקבוע בהודעה השנייה, או זימנו השני לקלחת הדירה לחזקתו, ייחשב למועד מסירת החזקה בדירה לדייו בפועל, לכל דבר ועניין ובלבד שתירובו של הרוכש לא יהיה מחמת ליקויי ו/או פגס הקאים בדירה אשר אינו אפשר שימוש סביר בדירה.

7.14 מוסכם, כי במקרה שהחברה תשלים את בניית הנכס לפני מועד המסירה הצפוי בתקופה של עד 60 ימים, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד המסירה וזאת על-ידי מתן הודעה מוקדמת לרוכש בכתב, לא יותר מחודשים לפני מועד המסירה שהקדם. על אף האמור, החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה הצפוי בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, ובכלל שניתנה הסכמת הקונה להקדמת מועד המסירה. כאמור, הקונה ישלם לחברה עד מועד המסירה הנקבע

- בהתודעה את מלאה התמורה המגיעה ממנה על-פי הפסכם (וזאת למרות האמור בנספח ג' לעניין מועדី התשלומים), ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הפסכם זה.
- 7.15 הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הפסכם זה וכן ישלם את מלאה התמורה לחברת בגין רכישת הנכס. עד למועד המשירה וקבלת היתר לתפוס חזקה בנכס מאות החברה כאמור, יהיה הקונה רשאי אך ורק לבקר בנכס, וגם זאת רק לאחר תיאום מראש עם החברה ובליווי נציגו.
- 7.16 לא הופיע הקונה במועד המשירה או לא קיבל את הנכס לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי-AMILIO התחייבתו על-פי הפסכם, תהא החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותו לראות במחלה כאמור הפרה של הסכם זה, ובמביילו גורע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב בתשלומים המילסים והתשולםים החלים עליו על-פי הפסכם זה החל ממועד המשירה וכן יהיה לפצחות ו/או לשפות ו/או להשיב לחברת, מיד עם דרישתה, את כל החזאות, הנזקים והഫדים שגרמו לחברת עקב כך, לרבות החזאות טיפול, וכל החובות המוטלים עליו בעניין הרוצחות השופפות והחזקת המ麥ר, הבניין והרכוש המשותף.
- 7.17 בכל אחד מהAKERIM המפורטים לעיל מובהר כי החברה תהא רשאית לנוקוט בצדדים לשמרות הנכס ו/או תחזקתו, והקונה ישא בכל החזאות שייגרם לחברת קשר עם כך. יובהר, כי המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בסמוך למועד המשירה, בהתאם מרראש עם החברה.
- 7.18 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס עצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המשירה, בהתאם מרראש עם המוכר. במועד המשירה תיערך ע"י המוכר והרכוש תירושות, אשר תיחתם על ידם, ובזה יצוין כל פגם,ליקוי או אי התאמת אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המשירה (להלן: "פרוטוקול המשירה").
- 7.19 פרוטוקול המשירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.20 אין בעריכת פרוטוקול המשירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שנינתן היה לגלוון בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלוון כאמור, ואין בכוונה כדי למנוע מהרכוש להעלות טענות בדבר אי התאמת.
- 7.21 אין בעריכת פרוטוקול המשירה ו/או בביצוע המשירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או
- 7.22 שהוא נסורה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.23 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.20, 7.21, 7.22 בפרוטוקול המשירה.
- 7.24 מובהר, כי הקונה יקבל את הנכס לרשותו, גם אם יימצא בו ליקויים או יותרו עבודות השלמה לביצוע, ובבדל שלא היה בהם כדי למנוע גישה סבירה ושימוש סביר של הקונה בנכס. כל עבודות השלמה ו/או תיקונים שייתרתו יישו בתיאום מראש עט הקונה. במועד המשירה ו/או במועד אחר בסמוך לכך, החברה תיתן לקונה הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר בדרכו תוכנות מיוחדות של הנכס ו/או של הבניין ו/או של הרכוש המשותף ו/או של כל חלק منه ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזקה ושימוש בנ"ל ו/או בכל חלק מהם, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות המוטלות על-פהין.
- 7.25 מבלי גורע מהאמור לעיל, הודעת הקונה כי עליו לנוקוט בכל האמצעים הסבירים הדרושים לאחזקת מתמדת של כל חלקו הנכס ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצוויות בהם במצב טוב ותקין וראוי לשימוש ליעדו וזאת בהתאם להוראות החברה דלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם מערכות ומתקנים.
- 7.26 ידוע לקונה, כי תנאי מוקדם לتوقف אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות, וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים על-ידי הספקים כנ"ל ו/או נתני השירותים המאושרם על-ידם. לפיכך, הובא לידיות הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבניין, שהרכושים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נתני השירותים המאושרם על-ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, לפחות כל תקופות הבדיקה והאחריות.
- 7.27 בוטל.
- 7.28 בתנאי לקבלת החזקה במ麥ר, הקונה יסלק כל תשלום שהוא חייב לחברת וכל גוף ו/או רשות אחרים בהתאם להוראות הפסכם וזה להזכיר בדף בדף את הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק, באם קיבל, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, וכן נגד ובכפוף לקבלת מכתב החרגה סופי לפיו לא ימשח הבנק את השubbud הרשות לטובתו על המקראין מתוך הדירה, בנוסח כפי שהיא מקובל בבנק באותה עת ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות. הבטוחות יוחזקו באנמנות אצל צד ג' מטעם החברה ויושבו לבנק רק לאחר קבלת מכתב החרגה בלתי מוגנה מהבנק, לפיו השubbud שנרשם לזכות הבנק אינם חל על הדירה והצמוד לה ובונסף לחותמת תזה חכירה פרטני ע"י הרוכש מול רשות מקראיין ישראל ו/או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקראין לטובת

הकונה ו/או רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה, לפי המוקדם מביניהם.

8. מסירת הרכוש המשותף

- 8.1 ידוע לקונה כי עד ולא יותר מ-14 יום לפני תחילת AiCLOS הדירות במבנה, יהיה על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר לメント את הנציגים עצמם ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית") והוראות סעיף 7 לעיל יחולו בשינויים המחויבים לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 8.2 קבעה החברה את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלקו הימנו, אווי חייב הקונה, לפי הוודעת החברה, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקבע בהודעת החברה.
- 8.3 קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של חלק במבנה או נציגות של רוכשי חלקיים במבנה או את חברות השירותים כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אווי מסכים הקונה לאותו מועד לקבלת הרכוש המשותף וכל פעולה או מחדל של אותו מועד לקבלת הרכוש המשותף תהיב את הקונה.

9. תקופת הבדיקה ותקופת האחריות

- 9.1 המוכר יתכן על השבונו כל אי התאמאה שתתגלה בנכס, לעומתו במפרט או בתכנון רשמי או בתכנונות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהיינו במועד חתימת הסכם זה, ושהחויבה לתקנה אלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תש"ג-1973 (להלן בחותامة – "אי התאמאה", "אי התאמאות" ו- "חוק המכר") וזאת לפחות מאז התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 9.2 התcheinויות המוכר לתיקון אי התאמאות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרכוש יודיעו למוכר על קיום כל אי התאמאה בכתב תוך שנה ממועד המיסירה, ואם לא ניתן לגלווה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהוים בו נתגלתה אי התאמאה (בנסיבות זה – "הודעה בדבר אי התאמאה").
- 9.3 התגלה אי התאמאה כאמור הנינתה לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמאה, יתכן המוכר את אי התאמאה ככליעל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש יוכל לשומר הדمدنות נאותה לתכן את אי התאמאה. חזורה והתגלתה אי התאמאה לאחר שהמוכר תתיקן אותה פעמי' אחת או יותר במשך שנתיים שתחלתן במועד הודעה הרוכש בדבר אי התאמאה, או שתתיקונה של אי-התאמאה דוחוף והמוכר לא תתיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעה הרוכש, רשאי הרוכש לתקן והמוכר ישא בהוצאות התקינו. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התקינו.
- 9.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לפחות לבנייני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי התאמאות, ככל שתהיה ניתןibus סבירות וביטחוןם שיידרשו בנסיבות אחרות בבניין ו/או ברוכש המשותף, בלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות וביטחוןם מרأسם הרוכש.
- 9.5 המוכר יבצע את תיקון אי התאמאות שהוא חייב בבחירה כאמור בסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעה הרוכש בדבר אי התאמאה. ככל שתבוצעה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרוכש המשותף יתכן המוכר כל נזק כנ"ל ויזהר את מצב הנכס או הרוכש המשותף לקדומותם ככל הנין, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התקינו.
- 9.6 המוכר יוכל להציג לרוכש כתבי התcheinויות מקבלנים שהועסקו בבנייה הבניין או מספקים של שחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים, בהם יקבל על עצמו הקובלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחרות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התcheinות או תעוזות אחרות ככליעל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לבעליים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמאה כלעיל ולהעביר העתק פניו למוכר. במקרה שהקובלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקובלן או הספק לא יוכל לבצע את התקיקונים מחתמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה כונס נכסים זמני או קבוע, שלא בבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתכן את הליקויים ואילו התאמאות כאמור בסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתקן או אי התאמאות על פי כל דין.

- 9.7 במידה ובתקופה של 3 (שלוש) שנים אחר כל תקופה בדק כדלעיל (להלן: "תקופת האחריות"), יוכיח הקונה, כי פגמים נוספים שהתגלו במהלך, נבעים מתוכנו, מעובודה או מוחוריים לכוויים וכי בנסיבות העניין ובהתחשב בחלוף השנים, אין הפגמים בגדר בלאי סביר, כי אז תתקון החברה את הפגמים והוראות סעיפים שגיאה! מ庫ר ההפנייה לא נמצא. לעיל, 9.7 זה על תחת סעיפים ו- שגיאה!
- מ庫ר ההפנייה לא נמצא.** להלן, יחולו בשינויים המחויבים, לפי העניין.

- 9.7.1 הקונה יעמיד לרשות מי שיבצע את התקיקונים, גישה נוחה וסבירה ושתוח עבודה סביר שיהיו דרישים בנסיבות העניין, כדי לאפשר את ביצוע התקיקונים ולמטרה זו, על הקונה

לפנות מהסבירה בה יבוצעו התקיונים ומדדך הגישה לסייעיה זו, על אחריותנו, כל חוץ, מתן או כל גורם אחר שייהי בדרך הגישה וסבירת מקומ ביצוע התקיונים, זאת במועד שתקבע החברה לביצוע התקיונים.

9.7.2 היה והקונה לא ישתף פעולה ו/או לא ניתן למטרים החבורה להיכנס לממכר ו/או לרכוש המשותף, לבדוק ליקויים ו/או לבצע התקיונים, יראו בקונה כמו שתורם להחפת הנזקים.

9.7.3 היה ואין הפגם ניתן לתקן באופן סביר, אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון ובמקום התקון, תפיצה החברה את הקונה על הנזק המשי הישיר שיגרם לו עקב הפגם.

9.7.4 החברה מתחייבת לנ��וט בצדדים סבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים ביצוע התקיונים.

9.8 בוטל.

9.9 כמו כן, הובא לידיית הקונה, כי החברה לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שיגרם כתוצאה מפגמים ו/או התקיונים, אשר נגרמו לחקלים בממכר, שבוצעו לפי בקשת הקונה בטנדרט שונה מהקבוע במפרט או ליקויים שנייניים שבוצעו ע"י הקונה או בבקשתו, תפעול לא נכון הנוגד את הוראות האחזקה והשימוש שנמסרו לקונה ע"י החברה, לאחר מועד מסירות החזקה בממכר ונintel הראה כי הליקוי או הנזק אינו נובע משינויים אלה, יחול בהתאם להוראות כל דין.

9.10 הוראות פסקאות סעיף זה, יחולו על פגמים ברשות המשותף, בשינויים הבאים:

9.10.1 תקופות הבדיקה יתחללו ממועד מסירת הממכר לקונה.

9.10.2 אחריות החברה לא תחול כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הממכרים בבניין. לפיכך, הודיע על פגמים ברשות המשותף, לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה ע"י כל בעלי הממכרים בבניין בלבד או ע"י נציגותם החוקית.

9.10.3 כל תיקון שיבוצע עפ"י סעיף זה, יהיה מוגבל לשווי המוצר, כפי שעלה לחברת ווחשבונית תשלוט של החברה, תהיה ראייה לכואורה לשוויו של המוצר.

9.11 ככל והפוגמים לא ניתנים לתקן באופן סביר, לא תהיה החברה חייבת לתקן את הפוגמים ובקרה כזו יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה פיצוי על פי דין בגין הנזקים הייגרמו לו, אם ייגרמו לו כתוצאה מהפוגמים לעיל, ולפנות בעל מקטיע אשר יוסכם על הצדדים ובלבד שעד לבחירת איש המקטיע כאמור תאפשר לרשות גישה סבירה ושימוש סביר בדריתו.

9.12 החברה תבצע את תיקון הפוגמים שהיא חייבת ביצועם כאמור סמוך למסירת החזקה או תוך זמן סביר לאחר מכן, ובהתחשב באפשרויות הביצוע על פי עונות השנה ובכפוף להוראות חוק המכר. התקיונים יבוצעו בכל היחידות בבניין ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחויו של תוקן, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות ביצוע תיקון במחייבת עונות השנה. התגלו פגמים בנכס לאחר תום שנה ממועד המסירה, והקונה הודיע עליהם לחברת כאמור בסעיף **שגיאת מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל, תפעול החברה לתקן תוך זמן סביר מקלט הוודעת הקונה לנכיבותם, בהתחשב בנסיבות התקון ובכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.

9.13 בוצעו שינויים או תוספות או תיקוני ע"י הקונה או מי מטעמו בנכס לאחר מועד המסירה, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה החברה אחראית לתקן הפוגמים שיתגלו בנכס הנובעים משינויים לעיל. כן תהא החברה פטורה מביצוע תיקוני כלשהם של כל פגם ו/או ליקוי שנגרמו מחמת כל מעשה או מחדל של הקונה ו/או של כל אדם שהוא אי-ינה אחראית לו ו/או מחמת אחזקה בלתי נאותה של הנכס על ידי הקונה ו/או כתוצאה מאירועים הווראות אחזקה של יצורן ו/או מתקן ו/או ספק של מתקן כלשהו בנכס ו/או בבניין ו/או בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין.

10. הבית המשותף

10.1 ידוע לקונה, כי המקרקעין, בלבד או ביחד עם מקרקעין הסמכים להם, יכול ויחולקו בעתיד למספר חלקות רישום נפרדות באופן שהבנייה נבדוק או ביחיד עם בניינים סמכים לו יירושם כחלקת רישום נפרדת שגבולהה ייקבעו ע"י החברה. הקונה מודע לכך, כי הליכי תכנון, חלוקה ורישום כאמור של המקרקעין ככליל (להלן: "**הליך רישום הפרצלציה**") עשויים להימשך תקופה ארוכה יותר, וכי הליכים כאמור עשויים להתבצע/יתבצעו על-ידי אחרים ו/או ביצועם תלוי אחרים. יחד עם זאת, מתחייבת החברה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיבורים המוטלים עליה בקשר להליכי רישום הפרצלציה כאמור, במועד המוקדם האפשרי.

10.2 בכפוף למילוי התcheinיגיות הקונה ע"פ הסכם זה, מתחייבת החברה, אחר גמר בניית הבניין ובתוקן 12 (שנים עשר) חדשים ממועד השלמת הלין רישום הפרצלציה במקרקעין או ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, **לפי המאוחר**, לרשות את הבניין כבית משותף לפי חוק המקרקעין כשהבנייה על חלקה נפרדת או משותפת עם בניינים אחרים כפי שהיא בתוקף בעת הרישום (להלן: "**הבית המשותף**") ובלבך שלא נגרמו עיכובים עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ואשר החברה לא הייתה

כולה למנוע את קיומו.

- 10.3 עם רישום הבניין כבית משותף יירשם בלשכת רישום המקרקעין תקנון אשר יוכן ויערך ע"י בא כוח המוכר בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין" ו- "תקנון"), בהתאם). התקנון יהיה בנוסח התקנון המצו依 על פי חוק המקרקעין, בשינויים המתויבים. יובחר כי כל סטייה מהתקנון המצו依 תהיה בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המקרקעין.
- 10.4 היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או מספר אגפים, תהיה החברה רשאית לגורום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידה אפשר בפרט לגבי הרכוש המשותף המצו依 בתחוםו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכול לפי שיקול דעתה של החברה.
- 10.5 כפוף לכל האמור בסעיף זה, החברה תגורום לכך כי הדירה ותרישם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטחים מהתבנין ו/או מהקרקע כמפורט במפרט - **נספח א'** (כל שוחצמו כאליה) וכן יוצמד חלק הייחודי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כאמור לפחות להלן (להלן: "הרשות המשותף"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו ע"י החברה לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לסעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין, במסגרת הרכוש המשותף, כמפורט להלן.
- * "יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר לייחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשיטת הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק הייחודי כליל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, גגות, וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה והכל בלבד שזכויות הרכוש על פי הסכם זה לא תפגענה.
- 10.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מההוראות כל דין ומההוראות המפרט, מאשר הקונה כי נמסר לו על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף (בכפוף להוראות כל דין):
- 10.6.1 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחוינו, בין שסומנו במפרט לחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כمبرורים משותפים.
 - 10.6.2 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו במפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.
 - 10.6.3 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות של יחידות בבניין.
 - 10.6.4 כל שטחי הגנות וכל שיבנה עליהם, למעט שטחי הגנות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.
 - 10.6.5 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניין ובכלל שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד הייצרך הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 10.7 למורת האמור לעיל תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיף 10.6 לעיל. במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעט לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכלל שזכויות הרכוש לא תפגענה ובכפוף להוראות כל דין.
- 10.8 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ו אף לאחר הרישום, להגיש בקשה לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידיות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף, הנובעים מהכלהת מבנים נוספים או בניה נוספת נספתה במסגרת הבית המשותף והכל בכפוף לתב"ע, להוראות המכרז, דרישת הרשות ובלבד שזכויות הרכוש לא תפגענה.
- 10.9 החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, העורות אזהרה ו/או זיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין, שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וכן להבטחת זכויות שימוש במקומות ובמערכות שנעודו לשימושם של בעלי נכסים אחרים בבניין או של בעלי נכסים בבניינים אחרים או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמכות אלהקה או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.
- 10.10 החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה בכפוף להוראות המכרז.
- 10.11 מבלי לגרוע מכליות האמור בהסכם זה וזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף, הוראות שתקבענה, כי ככל שבתדי יוטרו אחזוי בניתה וזכויות בנייה נוספות על גג או גגות שיוצמדו ליחידות הבניין, יהיו בעלי היחידות רשאים למש את זכויותיהם בקשר לאחזוי הבניה וזכויות הבניה כאמור, באופן ובתנאים שיקבעו ע"י החברה ושיעוגו בתקנון הבית המשותף ובמקורה זה, יהיו אף הגנות של התוספות שתיבנה ואחזוי הבניה, צמודים ליחידות אלו בכפוף להוראות כל דין ובכלל שאין מדובר בזכויות שמוכר הינו לאחר שהמוכר מכר את כל

הדירות בבניין.

11. רישום

- 11.1 החברה מתחייבת לרשות את הבית בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, העשotta את כל אלה :
- לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החייבים המוטלים עליו בקשר לרשות בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואייחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.
- 11.2 החברה מתחייבת לרשות את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.
- 11.3 החברה מתחייבת לגורום לרשות הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יואר מעתם שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואייחוד כאמור בסעיף 9ב(א)(נ) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. החברה מתחייבת לגורום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יואר מעתם שישח חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה לפי המאוחר.
- 11.4 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאיןו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יואר מעתם שישח חודשים ממועד רישום חלקה ואייחוד כאמור בסעיף 9ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם רוכש הדירה, והרוכש ימציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו ובכפוף להיעדר קיומו של מניעות ועיכובים כלשהם אשר נגרמו עקב נסיבות שאינן תלויות ברוכש.
- 11.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במנין תקופות שהחברה הוכיחה לגבייהן כי העיקוב בבייעוץ הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה למנוע את קיומו.
- 11.6 בוטל.
- 11.7 בוטל.
- 11.8 בוטל.
- 11.9 הודיע לפחות, כי ככל שיידרש לכך על ידי החברה, יהיה עליו להחתום על חוזה חכירה עם החברה ו/או עם רשות מקרקעי ישראל, בנוסח שייקבע על ידם ובהתאם להוראות המכרז, שיירשם בלשכת רישום המקרקעין, ולהציגו לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע ע"י החברה, זאת בנוסח ומבליל גורוע בדבר תחולתו של תקון הבית המשותף על הקונה.
- 11.10 החברה תשלח לפחות הודעה בכתב ותתאמס עם הקונה את היום, השעה והמקום שבו יהיה על הקונה להופיע על מנת להחתום על מסמכי הרישום, שטרות, תcheinירים ויתר המסמכים וכן להציגו לחברה את כל התעודות, הקבלות, והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום יתואם מראש עם הקונה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר התתchieビיותו שנותרו לו למלא עד למועד הרישום.
- 11.11 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שחקונה לא מלא קודם לכך ההתייבוטיו על-פי הסכם זה, הרי פרט לכך שהבנה יהווה הפרת הסכם זה מצדוי, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך וכן תשלוט פיזי על כל הנזקים, על הקונה. כמו כן, תידחה אחריות החברה מביצוע רישום הזכות בנקס על שם הקונה עד שימלא הקונה אחר התהיבותיו בעניין זה.
- 11.12 לפני הרישום הקונה ימציא לחברה אישור מרשות המס העירונית והממשלות, מופנה לרשות המקרקעין, המאשר כי כל המיסים כהגדרותם בסעיף 13 להלן, החלים על הנכס לתקופה ממועד המשירה ועד חודשיים לאחר מועד הרישום,שולמו במלואם.
- 11.13 כל עוד לא נרשמו הזכויות במכרז על שם הקונה, רשאית החברה לרשות משכנתאות ושבודים על המגרש ו/או הבניין ו/או המכרז ו/או לפדותם ולרשות אחרים תחתיו. כמו כן, החברה תהיה זכאית לרשות על המכרז כל זיקת הנהה, כפי שהיא דרוש לדעתה לשם הבטחות זכויות השימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש ממכרים נוספים בבניין.

12. התמורה

- 12.1 בתמורה לרכישת הנכס, הקונה ישלם לחברת את התמורה המפורטת **בנספח ג'** להסכם זה (להלן: "התמורה").
- 12.2 התמורה תשולם באופן, במועדים ובתנאים כמפורט **בנספח ג'** להסכם זה. בהעדר מועד נקוב, ישולם התשלוט בתוך 14 (ארבעה עשרה) ימים ממועד דרישת החברה.
- 12.3 במקרה שמועד המשירה יכול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלא התמורה כאמור **בנספח ג'**, הקונה ישלם לחברת את כל יתרת התמורה לא יואר מאשר במועד המשירה, וזאת על אף האמור

בנספח ג' להסכם זה.

- 12.4 מוסכם בזה כי ביצוע תשלומים מן התשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מראש ובכתב מנחתה, וכי החברה תהיה רשאית לסרב לקבל תשלום כאמור לפני זמן פירעונו הנקוב, על פי שיקול דעתה הסביר. יובהר כי בקרה שהקדמים הרכוש תשלומים כאמור, ישלם הרכוש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל. היה והקונה הקדמים תשלום על אף סירובה של החברה ואו לא לקבלת אישורה המפורש בכתב לכך, ישלם התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למדוד המידע ביום הקבוע לתשלום על פי ההסכם.
- 12.5 כל תשלום מתשלומי התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, בהתאם לקבוע בנספח ג', בהתאם לתנאי הצמדה המפורטים להלן:
- אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מן הקונה כאמור לעיל יתברר כי הממדד המידע בעת התשלום (להלן: "מדד היוזע") גבוה מממד הבסיס הנקוב בנספח ג' (להלן: "מדד הבסיס"), ישלם הקונה לחברת את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה הממדד היוזע לעומת ממדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה מתחת לממדד הבסיס לא תזוכה את הקונה בחיקנת הסכום המשולם. יובהר, כי על הרכוש לשלם את הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, לכל המאוחר, בתוך 14 ימים מיום דרישתו של המוכר לביצוע התשלום. היה והקונה לא ישלם את הפרשי הצמדה לאחר דרישת המוכר כאמור, הדבר יהיה כפוף לאיחור בתשלום ויחולו עליו כל ההוראות בעניין אחרים בתשלום, לרבות ריבית פגוריים החל מ时候ם בו נדרש לשלם והפרת הסכם.
- 12.6 מס ערך נוסף (להלן: "מע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה ויישלם על ידו. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הסכומים הנקובים בנספח ג' להסכם כוללים מעימם בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה, הינו 17%. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שיישלם על ידי הקונה ישנה שיעור המע"מ ישם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 12.7 להסרת ספק יובהר כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה וכן תשלום הרישיון כמפורט לעיל, למעט שכ"ט ע"ז, ייחסבו חלק בלתי נפרד מחair הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה. יובהר כי תשלום שכ"ט ע"ז ייחסב כתשלום נפרד לחלוין מחair הדירה ולא יהיה חלק מהתמורה על פי הסכם זה. שכ"ט ע"ז יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה החוצאות המשפטיות), תשע"ה.
- 12.8 הודיע לקונה, כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 13 להלן, ישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיטול עלי-פי חוק ו/או מכח תקנות על רוכשי דירות, ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתיחסים לנכס או למכירתו לקונה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין – וזאת גם בעבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, תוך 14 (ארבעה עשר) יום מיום דרישת החברה. במידה שבחוזה ו/או בתקנות כאמור לא ייקבע על אייה צד כל התשלום שהוטל כאמור – ישאו הצדדים בתשלום הנ"ל בחלוקת שווים.
- 12.9 באשר לפיגור מצד הקונה ביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ו/או הפר הקונה את החסכים הפרה אשר נקבע לגבייה כי היא מהווה הפרה יסודית, פיגור מעין זה ו/או הפרה כאמור יכול להיחשב כהפרה יסודית רק אם החברה נתנה לרוכש אריכה בדרך של הזועה בכתב, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 12.10 ריבית פגורים בהסכם זה תהא ריבית פגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה. עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 ב' לחוק המכר (דירות), ריבית פגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדיות ולחול הן על תשלוםם של חברת תשלום לקונה והן על תשלוםם של הקונה לחברה.

13. מיסים ותשלומים נוספים

- 13.1 בנוסף על כל תשלום אחר החל על הקונה לפי כל דין ולפי כל הוראה אחרת על-פי הטכם, ומבייל לגרוע מכל תשלום אחר, ישא הקונה גם בכל התשלומים המפורטים להלן, ללא יוצא מן הכלל:
- 13.1.1 כל המיסים, הארונות, האגרות ו/או היטלים ל민יהם, עירוניים או משלטיים או אחרים מכל סוג שהואחייב על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על הנכס, בעליו ומחזקייו (כל הנ"ל ייקראו להלן: "המיסים") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על החברה, ואילו המיסים שיחולו לגבי התקופה שमועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. כמו כן, הקונה ישלם כל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים ביום ושיטול על המגרש ו/או הבניין ו/או המכר ו/או בקשר לעסקה נשוא הסכם זה החל על רוכשי דירות. שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומים ורק בשל כך שאי תשלום של החוב עלול לעמוד לעכاب את החברה ביצוע התמייבותה, יחויר הקונה לחברה

את סכום המיסים הניל עם דרישתה כשהוא מוחשב בהתאם לתנאי ההצעה הנקובים בסעיף 12.5 לעיל.

13.1.2 הקונה יישא, בתקופה שמועד המשירה ואילך, בחלוקת היחס בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקון, תאורה, הרכוש המשותף בבניין ובפרויקט, כולל וambilי לפגוע בכלויות הניל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, במוני מים, בתניה, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגדרה, בתאורה ובמערכת הסלולרית, מונה הגז התקנתו וחיבורו לרשת הגז המרכזית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבניין או בפרויקט, הכל כפי שתקבע נציגות הבית המשותף, וכן ישא בתשלום לוועד הבית ו/או לנציגות הבית, אם היו אלה, והכל אף אם לא נמסר המכר בפועל לידי הקונה מהטיסיות המנוויות בסעיף 7.16.

החברה תבצע על השבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או יшиб לחברת (כל שהתשלים sollen על ידה בלבד שהציגה לה קונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלומים כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד : מיס- גביית תשלים בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגידי המים, בהתאם לتعريفים הקבועים בספר הتعريفים של רשות המים. גז- ככל חיבורו הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברות הגז. במידה ומדובר במרקחה חריג בו החברה ביצעה תשלים בגין פיקדונן של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלומים, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. שמיל- לא יכולה מהקונה כל תשלים בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. מען הסר ספק, גם התשלומים בגין הבדיקות - "טסטיטס" - יחולו על החברה.

13.1.3 מובהר כי במרקחה שהבנייה מהוות חלק מבית משותף המורכב ממספר מבנים, הרי שעדי להשלמת כל המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה כאמור לעיל בין בעלי הזכות לפי חילוק היחסים ברכוש המשותף, בדירות לבניין ו/או במבנים, לפי העניין, שבニアיות הסטיימה והחלפת מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרווחם.

13.1.4 מוסכם כי לגבי דירות לבניין שטרם נמסרו ו/או שטרם נמסרו, תישא החברה בחלוקת היחסים מההוצאות השוטפות של האחזקה המשותף לבניין עד למועד המשירה לגביין. החברה רשאית לפטור את עצמה מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוציא שלא לצורך.

13.1.5 הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וכל תשלים חובה שיחול על הקונה ע"פ הוראות חוק מסויים מקרעין וישמרו לשירות לרשויות המס, במועד הקבע לכך עפ"י החוק. הודיע לקונה, כי אי תשלים מס הרכישה במועד עלול לגרור חיובי קנסות הצמדה וריבית, אשר יחולו במלואם על הקונה. יובהר כי החברה תהיה אחראית על הגשת הדיווח לרשויות המס במועד הקבע על פי דין. הקונה יהיה מקבל שובר תשלים ועל אחראותו לשemu בפועל עד לא יותר מהמועד האחרון לתשלומו. הקונה ימציא לחברת אישור כדי על ביצוע התשלומים בסימון לאחר ביצועו ובכל מקרה לא יותר ממועד המשירה. החברה תהא רשאית לעכב מסירת החזקה בנכס ו/או רישום הזכויות בו על שם הקונה עד להמצאת האישור האמור.

13.1.6 ככל שתעורר ע"י החברה או מטעמה שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כאמור לעיל, הודיע הקונה כי היא נערכה על-פי בקשו ובלבד שראה את השומה כאמור ואישר אותה, וכי ידוע לו כי באפשרותו להזכיר את השומה בעצמו או באמצעות ערך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבחר ערכית. החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לתובן דיווח העסקה על ידי רשות המס, יובהר כי החברה תהיה אחראית להגיש את הדיווח לרשות המס במועדים הקבועים לכך בחוק.

13.1.7 הקונה ישלם לחברת את הסכום הננקוב **בנספח ג'**, בגין הוצאות החבורה בקשר עם עסקה זו ורישום זכויות הקונה. הסכום לעיל יהיה צמוד בהתאם לתנאי ההצעה הנקובים בסעיף 12.5 לעיל, וישולם בתוספת מע"מ, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ישירות לעורך דין של החברה. אם מכל סיבה שהיא לא שולם התשלום לעורך דין הרי אז יתווסף הסכום הניל לתמורה והוא ישולם לידי החברה בתונן 30 (שלושים) ימים ממועד חתימת ההסכם. מובהר בזה, כי תשלים זה כולל רישום הבניין, הדירה ו/או זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

13.1.8 הקונה יישא בכל הוצאות רישום הערת אזהרה לטובת הבנק, ככל והקונה יקבל מהבנק מטעמו הלואה המובטחת במשכנתה, ככל שתירשם כזו במועד כלשהו וכן ישא בהוצאות ערכית ייפוי כוח נטוריוני הנדרש לצורך המשכנתה שנטל הקונה. ככל והחברה תדרש

ייפוי כח נוטריוני החברה תישא בעליות יי

13.1.9 פוי הכח כאמור.

13.1.10 הקונה ישא בתשלום שידרש לחברות התקשרות (בזק, כבלים, לוויין וכיו"ב) בקשר עם הדירה.

13.1.11 ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט להסכם זה, אם מפורטוות כללה, וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצאה והוא שיוצאה לבניית הבניין.

13.1.12 תשלום בגין עבודות שתבוצע הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאינם כלולים בחיתר הבניה או בנספח ב' לעיל (להלן: " העבודות הפיתוח הנוספות") ושהAINS נועבים מהיתר הבניה כאמור, החל מיום מסירת החזקה, יחול על הקונה ובלבך שאין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור התחבזו מיוזמתו של המוכר בכל אופן שהוא הקונה ישם במועדם את כל התשלומיים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלוםים כגון על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישם הקונה חלק יחסית מן התשלומיים הנ"ל לפי קביעת הרשות המוסמכת או החברה.

14. ייפוי כוח

14.1 הקונה יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובה החברה ו/או מי מטעמה במועד החתימה על הסכם זה, בנוסח המצורף להסכם זה נספח ד'.

14.2 ייפוי הכוח יושם בידי החברה ו/או מי מטעמה, אך ורק על מנת לפעול בשם הקונה ובמקוםו לשם ביצוע הוראות הסכם זה וככל הנבע ממנו, לרבות רישום זכותו של הרוכש על הדירה, רישום המשכנתה או רישום הערת אזהרה לטובהו. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שתירשם הערת אזהרה לטובהו הקונה, תתייחס היא לנכס בלבד.

14.3 מתן ייפוי הכוח לא שחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולהחותם בעצמו על המ██דים הקשורים בהם. לא יהיה במנון ייפוי הכוח כדי להוציא חבות כלשהיא על החברה ו/או עורכי הדין הפעילים בשמה ו/או אשר יפעלו בשם הכל עניין כאמור. מובהר, כי הקונה לא יהיה רשאי, בשום מקרה, לרשום הערת אזהרה לפי הסכם זה, בטרם המציה ייפוי כוח כאמור.

14.4 האמור בסעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכת. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

15. השימוש במכר

15.1 מוצהר בזאת כי המכר נמכר לקונה למטרת מגורים ותוודע לקונה כי עליו להשתמש במכר אך ורק למטרות זו, בהתאם להוראות הדין והוראות המכרו ויהיה אחראי בלבידת כלל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש במכר על ידו וע"י הבאים מטעמו או ברשותו ומתחייב לשפות את החברה ולפוצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שנגרמו לה בקשר עם השימוש במכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם המכר.

15.2 הודיע לקונה שאינו למוכר, להסביר, להעביר או למסור באופן אחר את המכר, המכר נועד למטרת מגורים של הקונה.

15.3 הודיע לקונה כי אין להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלים שהם מחוץ לתוחום החלק הפנימי של המכר.

15.4 הודיע לקונה כי ההגבלות המוטלות עליו בסעיף זה, בדבר השימוש במכר, ירשמו בתקנון הבית המשותף.

15.5 הודיע לקונה כי בשימושו במכר, לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין.

15.6 בוטל.

16. העברת זכויות

16.1 החברה תנוה זכאיות להעביר את זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי לקבל הסכמתו של הקונה לכך ובלבך שהחברה תיווטר ערבה כלפי הקונה למילוי ההחגייבות שהעבירה.

16.2 הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והחגייבותיו לפיהם הסכם זה לאחר מועד המיסירה (להלן:

"הגעדר"), בתנאי שהלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או שהלפו 7 שנים מיום ביצוע הගירה. ככל והקונה לא יעמוד בתנאי כאמור ישלם כסס בסך 450,000 ש"ח (ארבע מאות וחמשים אלף שקלים חדשים) לרמי". ככל והתקנים התנאי כאמור, הקונה ימלא אחר כל התמייבוטיו כלפי החברה במלאן ובמועדן וקיבל את הסכמת החברה להעברה אשר לא תהיה רשאית לסרב להעברה אלא מטעמים סבירים בלבד והרלוונטיים לרישום הזכויות. בנוסף, וכמפורט בסעיף 19.5 להלן, כל העברת זכויותיו של הקונה בנכס לאחר, תעוננה הסכמת הבנק בכתב ומראש. בכפוף לאמרור לעיל, ניתן החברה את הסכמתה להעברת הזכויות בנכס לנעבר לאחר שהקונה והגעדר ימלאו אחר כל התנאים המוצברים וימציאו לחברת את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- 16.2.1 חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס הנעדר.
- 16.2.2 אישורים שכל המיסים, האגרות והתשומות מכלמין וסוג שהוא, לרבות אישורי הרשות המקומית שיחולו בגין הסכם זה ובגין ההעברה ו/או ההסבה או שנבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.
- 16.2.3 שני עותקים של ייפוי כוח, חתום על ידי הנעבר ומואושר על ידי נוטריון, בנוגע שייהי מקובל אצל החברה בהתאם עת.
- 16.2.4 כתוב העברת הזכויות והתמייבוט שבסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר, בנוגע שייקבע ע"י החברה.
- 16.2.5 הקונה ו/או מקבל ההעברה ישלם לחברת ו/או לעזה"ד עבר החזאותיהם הכספיים בטיפול בקשר להעברה הניל' קבוע בצו פיקוח על מחרי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נתן שירות בהעדר רישום זכויות בפנסטי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
- 16.2.6 אישור מאות הבנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התמייבות לרישום משכנתא המUID כי הלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או גורלה) וכי החברה משוחררת מהתמייבותה הניל', לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הניל'.
- 16.2.7 אישור כל רשות ממשתתית ו/או מקומית על דבר הסכמתם להעברת הזכויות בנכס לנעבר, ועל כי התשלומים המגיעים לכל אחד מהם שולמו במלואם.
- 16.2.8 אישור לפיו כל בטווח (לרבות הערת אזהרה), אשר ניתנה על ידי החברה לקונה, בוטלה.
- 16.2.9 אישור להנחת דעת החברה, בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
- 16.2.10 אישור מועד הבית ו/או נציגות הבית לפיו אין הקונה חייב מיסים ו/או תשומות שוטפים ו/או תשומים אחרים אשר הם מוסמכים לגבות על פי כל דין.
- 16.2.11 אישור בדבר תשלום הזכויות שכר טרחת עורך הדין ברישום העברת הזכויות בנכס על ידי הקונה ו/או הנעבר לפי צו פיקוח.
- 16.2.12 הקונה ישלים לחברת את מלאה התמורה וכל התשלומים החלים עליו מכח הסכם זה.
- 16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והגעדר ימציאו לה כל מסמך ומסמך מילוי דרישת דעתה הסביר לשם ביצוע יעל ונכון של ההעברה.

17. הבטחת כספי הקונה

- 17.1 הודיע לקונה כי החברה תבטיח את הכספיים שישלים לה הקונה על-פי **נספח ג'** להסכם זה, בהתאם להוראות סעיף 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות כפי שייחיו מעת לעת, על-ידי בטווח מסוג ורבות בנקאית מאות הבנק (להלן: "הבטוחה").
- 17.2 בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, מוסכם בזאת, כי כל תשלום העמלות והוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה לפי חוק המכר הבטחת השקעות (לרבות ובין היתר אגרות, פרמיות, מס בולים ותשומים אחרים) יחולו על החברה. החברה תשלם לבנק, בשביל הקונה, את תשלום העמלות והוצאות כאמור, וככל שתdag כי חברת הבנק יוציא לקבל על שם הקונה, ישיב הקונה לחברה על פי דרישתה הראשונה של החברה את סכום התשלומים כאמור.
- 17.3 הבטוחה תהיה בתוקף עד למועד פיקועה או ביטולה על פי התנאים המפורטים בה או על פי דין והקונה יחזיר את הבטוחה לחברת עם ביטול הבטוחה או פיקועה.
- 17.4 הקונה מסכימים בזאת כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות בעניין זה כפי שייחיו מעת לעת, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בהודעה מראית ובכתב לקונה, בבטוחה חלופית אחרת ובכלל שהבטוחה תהיה מסוג ערבות בנקאית או פוליסטט ביטוח בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, ננטשו היום או כפי שייתוקן מפעם לפעם. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור הקונה יחזיר את הבטוחה המוחלפת לחברת מיד עם דרישתה

הראשונה ובלבב שהחלפת הבטוחה תיעשה על פי החוק ותישלח על כך הودעה לקונה.

17.5 הודיע לקונה כי הבטויחה הוצאה לטובתו בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגורום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וכינויו על פיו, אף אם תיווצר אפשרות החוקית לכך והקונה מתהיב שלא לדריש ולא לנורום לרישום הערת אזהרה כנ"ל.

17.6 במקרה בו מרופת האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, היא תהיה לדירה נשוא הסכם זה כאשר יתרצע רישום החוכיות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותו להראות בכך חפра של הסכם זה וambil'ו לפגוע בתרור תרומותיה בגין חפра זו, לעשות שימוש בייפוי הכת הנזכר בסעיף 14 לעיל, לצורך מוחיקת הערת אזהרה, וכל החוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.

18. הפרות ותropyות

18.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תropyות בשל הפרת חוזה) תש"י-א-1970.
18.2 בוטל.

18.3 הפרה תיחשב יסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מההוראות השעיפים אשר בהם נקבע כי הינים יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת, אשר הפרתה הינה יסודית ע"פ הדין לרבות שעיפים 12, 13, 14, 15, 6.3-6.5 בשאלות שקהיבעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תropyות בשל הפרת חוזה), התשל"י-א-1970.

18.4 בנוסף לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכוםים שעליו לשלם לחברת עפ"י הסכם זה במלוואו ו/או יפר הוראה בהסכם אשר נקבע לגבי כי הפרטה מהויה הפרה יסודית, פיגור מעין זה יכול להחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרווח ארוכה בדרך של הוועדה בכתב, והרחוב לא תиكون את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארוכה לקונה. איזו, רשיון המוכר לדריש מהקונה תשלום בגין פיצויו מושכם כמפורט בסעיף 18.5 ובכפוף להוראות ההסכם והדין, ובכפוף להוראות ההסכם והדין.

18.5 מבלי לגרוע מכליות האמור לעיל, במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מההטמורה, בהתאם לתנאי החזמלה של תלמידי הרוכש שנקבעו בחוואה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין חוזאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לאחט לutowתו את סכום הפיצוי המושכם כליל מזמן הסכומים ששולם לו ע"י הרוכש. בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר לחברה לkıונה את יתרת הכספיים המগיעים לאחר החילות דלעיל תוך 45 (ארבעים וחמשה) ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול. חובת החשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הarialי, ואין המוכר רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי. היה והמוכר לא ישלם את הפרשי החזמלה לאחר 14 ימים מיום דרישת הקונה לכך, הדבר יחשב לאייחור בתשלומים ויחולו עליו כל ההוראות בענייןஇOTHERS בתשלומים, לרבות ריבית פיגורים החל מהיום בו נדרש תשלום והפרת הסכם.

18.6 בוטל ההסכם על ידי החברה כאמור לעיל, יחויזר הקונה לחברה בתנאי מוקדם לזכותו לקבל השבה של כספים כליהם כאמור לעיל, את הבטויחה שקיבלה ממשנה ו/או מהבנק, ככל וKİבל, ו/או Lagerום למחיקתה של הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו וכן לסלק את ההלוואה המוביחת במשכנתא ככל שקיים, וזאת בתוך 14 ימים מיום שהושבו הכספיים לידי. כמו כן, הודיע הקונה כי עליו לסלק ידו מהמוכר באופן מיידי, ככל וKİבל את החזקה בו קודם לכך. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל, תהיה החברת זכאית לנוקוט בכל פעולה שתמצאה לנכון לביטול הבטויחה ו/או הערת אזהרה וכן לטלוק החלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה לרבות שימוש בייפוי הכת הרץ"ב כנספה ד' להסכם זה.

18.7 לאחר החברת הנכס לקונה תקופה העולה על 60 (ששים) ימים כאמור בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל, ולא ניתן מאוחר או יותר הסיבות הנזכרות בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.. **7.11 ו-20.17**, יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה פיצויי חדשני קבוע, מושכם ומוערך מראש לכל חדשני האיחור כאמור בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל.

18.8 בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברת עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין, הרי שבעל מקרה של פיגור בתשלומים כלשהו, העולה על 7 ימים מהמועד שבו היה על הקונה לשלם למוכר על פי הסכם זה, ו/או בכל מקרה שבו ישם המוכר בתשלומים כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלומים שבפיגור ו/או התשלומים שעולים על ידי המוכר, לפי העניין, בתוספת ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, החל מהיום שבו היה אמור להיות תשלום התשלומים באופן רטורקטיבי ואילך, וזאת מבלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפהה יסודית של ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה ומבל'ו שהדבר יחולש כהרשותו כלשהי לפחות

בביצוע התשלום האמור ו/או בכל תשלום אחר על פי הסכם זה.

לסכום הריבית כאמור לעיל יתוסף מע"מ בשיעור הנוהג בעת התשלום בפועל.

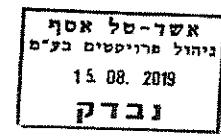
19. ליווי פיננסי לבניית הבניין

- 19.1 הודיעו לקונה, כי החברה התקשרה ו/או תתקשר עם הבנק בהסכם למון ליווי פיננסי לבניית הבניין.
- 19.2 הודיעו לקונה, כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם כאמור, ולהבטחת המתיייבותה כלפי הבנק, החברה העמידה ו/או תעמיד לבנק בטוחנות ובוטחות שונים. בין היתר וMBOLI לגורען מצלילות האמור לעיל בסעיף זה, החברה שעבידה את זכויותה במרקען, בבניין ו/או בפרויקט לטובת הבנק, באופן ובתנאים כפי שטוכמו עם הבנק, לרבות מון התchiebot לרישום משכנתא לטובת הבנק על המקרקעין. זכויות הבנק על פי השعبد תהינה קודמות ועדיפות על פני כל זכות אחרת.
- 19.3 כמו כן, בין היתר, וMBOLI לגורען מצלילות האמור לעיל בהסכם זה, הקונה מאשר, שידוע לו, כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם כאמור, החברה מהתחה על דרך השבוד, לטובת הבנק זכויות שלה, ובין היתר את כל זכויותיה כלפי הקונה על פי ההסכם; כמו כן, הובה לידיות הקונה כי החברה חורטה לו לשלם את התשלומים המגיעים ממנו על פי ההסכם לחשבון הבנק כאמור **בנספח ה'** להסכם.
- 19.4 בעצם חתימתו על ההסכם נตอน הקונה הסכמתו הבלתי חורת להעמדת כל בטוחנות ובטוחנות, שעבודים והמחאות על-ידי החברה לבנק, ולרישום בכל מרשם של כל בטוחות, שעבודים והמחאות כאמור לעיל.
- 19.5 יודיעו לקונה, כי כל העברה של זכויותיו בנכס לאחר טעונה הסכמת הבנק בכתב ומרаш, וכי העברת זכויותיו כאמור מבלי לקבל הסכמה כאמור, תגרום, בין היתר, באופן מיידי לביטולה של כל ערבות אשר הוא יחזיק בקשר לנכס.
- 19.6 למען הסר ספק מובהר בזה כי אין לבנק כל התchiebot ישירה ו/או עקיפה כלפי הקונה, לא מפורשת ולא בכלל, בקשר עם הבניין, הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, וזאת מבלי לגורען מהתיייבות הבנק על פי הבטוחה. מבלי לפגוע בצלילות האמור לעיל, מודאג בזה כי יודיעו לקונה שאין לבנק כל מחייבות כלפי החברה ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הבניין, הפרויקט ו/או את בניית הנכס.
- 19.7 בהתאם לאמור לעיל, הקונה יחוותם על כל המסמכים שיידרשו ממנו כרכוש הנכס על-ידי הבנק ו/או החברה, במסגרת התקשרות החברה עם הבנק בהסכם כאמור, וזאת עם דרישת החברה. מבלי לגורען מצלילות האמור בסעיף זה לעיל, הקונה מתחייב לחותם, על נספח ליווי פיננסי, בנוסח המצורף **נספח ה'** להסכם זה או בכל נוסח אחר שיידרש על-ידי הבנק, וזאת עם דרישת החברה.
- 19.8 בכל מקרה של סטייה בין הוראות סעיף זה לשאר הוראות החסים תגבורנה הוראות סעיף זה.
- 19.9 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוזי"ד ליאור לומפ ו/או יערית כהן ו/או כל עורך דין משרדים ו/או מטעמים (להלן: "עורכי הדין של החברה") מייצגים את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינם מייצגים את הקונה, כי לעורכי הדין של החברה אין ולא תהא כל התchiebot ו/או אחריות כלפי הקונה, למעט לעניין רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. עוזי"ד לא יהיה אחראים לקיום התchiebot של החברה, וכי הקונה רשאי - ואך הומלא לו על-ידי החברה ועורכי הדין של החברה - להיות מיוצג בעסקה זו נשוא ההסכם ע"י כל עוזי"ד אחר, לפי בחרינו. מבלי לגורען מהאמור לעיל מוסכם, כי לעניין רישום הזכויות בדירה בלבד, יהיו עורכי הדין הנ"ל רשאים לייצג בנוסח לחברה, ועל פי בקשהה בלבד, גם את הקונה.
- 19.10 מוסכם בין הצדדים כי הקונה ישלם שכ"ט עוזי"ד במועד חתימת הסכם זה, בסך של 0.5% (מחצית האחוז) מהתמורה הדירה (כשתמורה הדירה כוללת מע"מ), כשלל סך זה יתוסף מע"מ כדין או 4,960 ש"ח (ארבעת אלף ותשעים מאות וששים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, הנМОך מבנים והכל בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה החזאות המשפטיות), תש"י-ה-2014 כפי שייהיו במועד תשלום שכר הטרחה.

20. כלל

- 20.1 ביקש הקונה לקבל מהחברה התchiebot לרישום משכנתא על הנכס לטובת הבנק או מוסך כספי אשר יעמיד לרשותו הלואה לצורך מימון רכישת נכס (להלן: "**הבנק של הקונה**"), מלא תחילת הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימצא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:
- 20.2 אישור הבנק של הקונה כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחברה, במישרין את מלאו כספי ההלואה ע"ח תמורת הנכס וכי יפעל בהתאם.
- 20.3 בקשה בכתב מאת הקונה להוציא לבנק של הקונה התchiebot לרישום משכנתא כאמור, בנוסח

- 20.4 שיילם לחברת קודם לקבלת הלוואה הניל" (7% שבעה אחוזים) לפחות מהתמורה בצרוף מע"מ ממקורותיו שלו.
- 20.5 החברה תהא זכאית לדרוש כי הקונה והבנק יקימו כל תנאי שהוא ואו יעמידו לחברת כל מסמכים נוספים כתנאי להסכמה על התחייבות לרישום משכנתא. בכלל זה ובין היתר מובהר, כי החברה תהא זכאית לדרש כי סכום ההתחייבות/המשכנתא שיירשם בספריה החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין, לא עלה על סכום הלוואה לקונה שיופקד בפועל מאת הבנק של הקונה בחשבון החברה בגין הנכס ואשר לא הגיעו לתנאי החברה הסכמתה בכתב בלבד שלא יהיה בכך למנוע מהרוכש ליטול משכנתא.
- 20.6 מילא הקונה אחר הוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק של הקונה, בכפוף לכך שההתחייבות כאמור תהא נושא ותנאים המוקובלים אצל, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 20.7 הודיע לקונה, כי זכויותיו על-פי הסכם זה וכן העבותות הבנקאיות או כל בטוחה אחרת שתומצא לו מעת החברה ו/או הבנק תושבנה ו/או תשועבדנה לטובת הבנק של הקונה. מובהר ומוסכם, כי למות על האמור במסמכי המשכון/השבוד לטובת הבנק של הקונה, זכות החברה לקבלת מלאה התמורה תגבר על כל זכויות אחרת של הקונה ו/או של הבנק של הקונה.
- 20.8 מובהר בזוה, כי החברה אינה מתחייבת בשום דרך שהיא לסייע בידי הקונה בקבלת הלוואה כלשהו, ואין בהסכם זה כדי להטיל עליה חובה כלשהיא בקשר לכך, וכי תשלום מלאה התמורה לחברה במועד, לא יהיה מותנה בשום אופן בקבלת הלוואה כאמור.
- 20.9 הקונה ישא בכל ההוראות הכרוכות בקבלת הלוואה ובממן כל בטוחה בקשר עם כך, וברישום המשכנתא, והוא לbedo לטפל בכל החרוך בקבלת הלוואה.
- 20.10 לא השתמש צד להסכם זה בזכות זכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד. לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה וייהי רשאי למש Zachot זכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, כולל או כל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכוון ובסדר שימצא לנכוון, בכפוף לאמור בהסכם.
- 20.11 יותר או ארכה שניתנו עיי' צד להסכם זה לשינויו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהיה תוקף לשום יותר או ארכה או שינוי, אלא אם נעשה בכתב, וזאת כמעט אם צוין בהסכם זה מפרשות אחרות.
- 20.12 במקרה שהמונה "הקונה" מתיחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל ייחידי הקונה חביכים ואחראים על פי הסכם זה בלבד ויחד, והחברה רשאית לראות בחתיימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבות את כל יחידי הקונה. כמו כן, מעשה או מחדל של אחד מיחידי הקונה, יראה כמעשה או מחדל של כל היחידים.
- 20.13 שום תנאי ו/או הוראה הכלולים בהסכם זה ו/או בכל נספח מנספחיו לא יפורשו בשום מקרה כבאים לגורוע ו/או לפגוע בכל תנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם ו/או נספח מנספחיו אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 20.14 הקונה לא יהיה רשאי לקוז כל סכום שmagiu לו מעת החברה, אם יגיע לו, מכל סכום שהוא חייב לשלם לחברת ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין. כמו כן, לא תהא לקונה זכויות עצובן נגד החברה.
- 20.15 הודיע לקונה, שאם הוא או מי מיחדיו מתאפשרות בכל הקשור לירושה בעל אזרחות ישראלית הרי אז חלה עליו הוראות החוק הישראלי המתאפשרות בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל עיי' תושבי חזץ ובמיוחד בנכסים שבנויים על אדמות שנן בבעלויות מדינת ישראל, וכי הוא האחראי הבלעדי לעמידה בהוראות הדין כאמור ולהחברה אין ולא תהא כל אחירות בקשר לכך.
- 20.16 הודיע לקונה, שאם הוא או מי מיחדיו קטין או פסול דין, הרי אז עליו להמציא לחברת אישורים מתאימים מאות בית – המשפט המוסמך להתקשרות בהסכם זה, וזאת תוך שנים (60) ימים מחתיימת ההסכם. לא הומצאו אישורים תוך התקופה האמורה יהיה הסכם זה מבוטל ללא תאריך.
- 20.17 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילת את התחייבותיו הוא על פי הסכם זה במלאן ובמועדן. מבלי Lagerou מכלליות האמור לעיל, אחר הקונה במלילו אחת מהתחייבויותיו בהסכם זה במלאן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביטר תרופות החברה, יתרה הדבר לחברת איזור מקביל במילוי התחייבותיה. הודיע לקונה כי הובא לידיתו שעווה"ד של החברה יהיו רשאים ליתיג את החברה כנגד הקונה במהלך ההליכים עתידיים אפשריים הנובעים מהעסקה, נשוא הסכם זה והקונה יהיה מנעו מלטעון כל טענה נגדך.
- 20.18 יובהר כי חוזה זה או שום הסכם זה והקונה יהיה מנעו מלטעון כל טענה נגדך. "מחייב למשתקן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מוי"מ על החוזה, להגביל או לשולח את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית נגדך.



סעיפים.

21. בתובות

בתובות הצדדים לצורכי הסתכם חן כאמור בគורתה להסתכם אלא אם הודיעו אחד הצדדים, באופן המפורט להלן, על שינוי כתובתו. כל הודעה מצד אחד למשנהו, בדו"ר רשמי ובדו"יל ובלבד שהרופא השיב ו/או שלח לחברת בעבר הודעה בדו"יל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הකונה

החברה