הסכם

שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בין**: | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (להלן ביחד ולחוד: "**המוכר**") | |
|  | **מצד אחד;** | |
| **לבין:** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ביחד וכל אחד מהם לחוד  שכתובתם \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  טלפון \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  כתובת דואר אלקטרוני \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**") | |
|  | **מצד שני;** | |
| **והואיל:** | | והמוכר מקים ו/או מתכנן להקים על המגרש את הפרויקט (כהגדרתו להלן) וכי הוא זכאי לבנות את הפרויקט והדירה ולהתקשר עם הקונה בהסכם זה; |
| **והואיל:** | | וברצון הקונה לרכוש מהמוכר דירה בפרויקט, הכל באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה; |

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות**
   1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
   2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
   3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לנספחיו, יגבר האמור בנספח. בכל מקרה של סתירה בין המפרט לבין תוכניות המכר יגבר האמור במפרט.
   4. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהיה המשמעות שלצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| "**ההסכם**" | - | הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו. |
| "**הפרויקט"** | - | פרויקט למגורים שנבנה ו/או יבנה על המגרש בהתאם לתב"ע ו/או כל תכנית נוספת שתאושר בהתאם לאמור בהסכם זה. |
| **"הבניין"** | - | הכניסה/אגף בו מצויה הדירה כמפורט בסעיף 2 ל**נספח א'**. |
| **"הדירה"** | - | הדירה בבניין, שפרטיה מצוינים ב**נספח א'** ובמפרט. |
| **"חוק המכר"** | - | חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. |
| **"המפרט"** | - | מפרט עפ"י חוק המכר המתייחס לדירה המצורף להסכם זה **כנספח ב'**. |
| **"הקבלן"** או "**הקבלן המבצע**" | - | הקבלן שנקבע או שייקבע ע"י המוכר לבצע את בניית הפרויקט, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, לפי קביעת המוכר. |
| **"הגורם המלווה"** | - | המוסד הפיננסי אשר יעמיד ליווי פיננסי לביצוע הפרויקט כמפורט בסעיף ‎15 להלן. |
| **"מועד המסירה הצפוי"** | - | המועד הצפוי למסירת הדירה לחזקת הקונה, הקבוע **בנספח א'**. |
| **"מועד המסירה"** | - | המועד בו ימסור המוכר את הדירה לחזקת הקונה, שיפורט בהודעה שתימסר לקונה כאמור בסעיף ‎4.4. |

* 1. הסכם זה כולל את הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
     1. **נספח א'** - נספח פרטי הדירה, מועדים ותשלומים.
     2. **נספח א'1** - נספח רכישה לפני היתר.
     3. **נספח ב'** - מפרט המכר של הדירה (להלן: "**המפרט**").
     4. **נספח ג'** - תכניות המכר של הדירה והבניין (להלן: "**התוכניות**").
     5. **נספח** **ד'** - ייפוי כח נוטריוני ויפוי כח בלתי חוזר.
     6. **נספח ה'** - נספח התחייבות לבנק המלווה.
     7. **נספח ה'1** - נספח רכישה טרם קבלת ליווי בנקאי.
     8. **נספח ו'** - הודעות לקונה בהתאם לחוק המכר.

1. **רכישת הדירה על ידי הקונה**
   1. הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת המוכר את הדירה והמוכר מתחייב בזה למכור לקונה את הדירה, הכל באופן ובתנאים הקבועים בהסכם זה.
   2. הקונה מצהיר בזאת כי אין ולא תהיה לו כל יריבות כלפי בעלת הקומבינציה וכי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות, מכל מין ו/או סוג שהוא כלפי בעלת הקומבינציה.
   3. הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק ו/או ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, לפני חתימת ההסכם, את המקרקעין והמגרש, מיקומם וסביבתם, את תוכניות בניין עיר החלות עליהן (לרבות התב"ע), את תיאור הבניין והדירה כמופיע במפרט ואת התוכניות המצורפות אליו. כמו כן, ראה ובדק הקונה את המפרטים ואת כל יתר נספחי ההסכם, לרבות התוכניות ואת מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי של המקרקעין והמגרש והזכויות המוקנות לקונה על פי הסכם זה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, ומצאם מתאימים למטרותיו ודרישותיו מכל הבחינות. לאור בדיקותיו לעיל, המוכר מוותר בזאת בקשר עם האמור לעיל, על כל טענת אי התאמה ו/או פגם בקשר למקרקעין, לפרויקט, לבניין, לדירה ולהתקשרותו בהסכם זה.
   4. הקונה מצהיר כי השימוש שיעשה בדירה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו יהיה למטרת מגורים בלבד.
   5. מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה, והמוכר יהא רשאי, למכור, להשכיר ו/או להעביר את זכויותיו בשאר היחידות ו/או במקרקעין ובכל חלק מהם, לפי שיקול דעתו המוחלט ולנהוג בהם מנהג בעלים.
   6. **ידוע לקונה והקונה מאשר בזה כי הובא לידיעתו כי טרם ניתנו היתרי בניה לבניית הדירה והפרויקט וכי הוא קונה את הדירה בכפוף להוראות נספח "א'1" להסכם זה. הקונה מתחייב שלא להתנגד לבקשה להיתרי בניה ו/או לכל בקשה של המוכר לשינוי בהיתרי הבניה בכל צורה שהיא.**
2. **בנית הדירה והפרויקט**
   1. המוכר מתחייב כי בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים, יבנה את הדירה בהתאם למפרט הטכני והתכניות, כמפורט **בנספחים ב' ו - ג**' להסכם זה. מוסכם בין הצדדים, כי סטיות קבילות מהתכנית והמפרט כהגדרתן במפרט לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינויו ולא יזכו את הקונה בשום זכות תביעה שהיא.
   2. אופן עבודות הבניה, הפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא ננקבו בחוזה זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי שיקול דעתו ובחירתו, ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן.
   3. מוסכם בזאת כי בכל שלב, עד לגמר בניית כל הבניינים המתוכננים ו/או שיתוכננו להבנות בפרויקט, יהיה המוכר רשאי ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרויקט ובתוכניות בניין עיר המתייחסות אליו, וכן לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הפרויקט ושל הבניין, לפי שיקול דעתו או לדרישת הרשויות, ולהגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבנייה לבניית הפרויקט.
   4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לשנות את תכנון הבניין ולהוסיף לבניין קומות ו/או יחידות נוספות ו/או להכניס שינויים בשטחים המשותפים ו/או כיוצ"ב, ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, יהיה המוכר רשאי לערוך שינויים במספר הבניינים, היעוד, השטח, שינוי מספר היחידות ו/או מקומות החניה ו/או המחסנים בכל בניין, ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם וכד', וכן להפריש חלקים מהמגרש, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור.

הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניין ו/או במהלך בניית בניינים אחרים שייבנו בפרויקט. האמור לעיל מותנה בכך שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון הדירה, ולעניין זה שינוי מהותי פירושו - צמצום מספר החדרים בדירה או הפחתת שטח הדירה בשיעור העולה על 2% לעומת התוכניות והמפרט הרצ"ב כנספחים להסכם המכר או הורדת הדירה לקומה נמוכה יותר.

* 1. כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות שיאושרו להיבנות על המקרקעין והמגרש שייכות למוכר בלבד ו/או למי שהמוכר יעביר או ימכור זכויות אלה ולקונה לא תהיינה זכויות מכל סוג שהוא לגבי זכויות בנייה כלשהן. מובהר כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי זכויות בנייה עתידיות שייווצרו על פי תוכניות בניין עיר שיאושרו, שלא ביוזמת המוכר, לאחר מסירת כל היחידות בפרויקט.
  2. המוכר יהיה רשאי בכל עת, להסדיר ולרשום הערה לפי תקנה 27, זיקות הנאה, זכויות מעבר, חניות ומעברים לרכבים ו/או הולכי רגל, כפי שיימצא לנכון או בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר, שתחול על הפרויקט, ובלבד שהדירה תבנה בהתאם להוראות הסכם זה.
  3. המוכר יהיה רשאי, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, או בכל מקום אחר שיאושר על ידי הרשויות, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צובר/י גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או וכד'.
  4. המוכר יהיה רשאי לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן יהיה המוכר רשאי להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם באופן סביר לצורך מתן השירותים הנ"ל, ובכפוף לדין.
  5. המוכר יהיה רשאי, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך המגרש והבניין, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים וזאת בין אם אלו משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים. הקונה יאפשר למוכר ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל.

אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי המוכר כאמור לעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט, ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו, ובהתחשב בדרישות הרשויות.

המוכר מתחייב כי ככל שהפעולות המפורטות לעיל ייעשו לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הקונה בדירה ובמעבר אליה וממנה.

* 1. המוכר יהיה רשאי להתקין או להטביע שילוט תוך ציון שמו והלוגו שלו בלובי הבניין ו/או הפרויקט ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או הפרויקט.

1. **השלמה הדירה ומסירתה**
   1. בכפוף לקיום התחייבויות הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, הדירה תימסר לחזקתו של הקונה לאחר השלמת הדירה כשהיא פנויה מאדם וחפץ, וכשהזכויות בדירה נקיות וחופשיות משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי ביחס לדירה, למעט כאלה שמקורם בקונה או במי מטעמו כאשר שעבודים לטובת הגורם המלווה כמפורט בסעיף ‎15 להלן יוחרגו מהדירה במסגרת מכתב החרגה שיימסר בהתאם להוראות הסכם זה.

"**השלמת הדירה**" בהסכם זה פירושה - היותה ראויה למגורים ובנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה כשהיא מחוברת לרשת הביוב, וכשניתן לחברה לרשת המים, החשמל, הטלפון והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז על ידי הקונה על פי הנחיות המוכר. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל, לשלם התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך ולהמציא למוכר אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה.

* 1. מוסכם בזה שעבודות הפיתוח הצמוד של הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, אך תסתיימנה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד המסירה, ובלבד שהדבר לא ימנע את השימוש הסביר בדירה ואת המעבר אליו וממנו. מובהר כי עבודות פנים ביחידות אחרות בבניין תוכלנה להימשך אף לאחר מועד זה.
  2. למרות כל דבר נוגד האמור בהסכם זה, כל איחור בהשלמת הדירה ובמסירתו לקונה, שלא יעלה על חודש ממועד המסירה הצפוי, וכן איחור הנובע ממעשה או מחדל של הקונה ו/או משינויים שביקש הקונה לערוך בדירה, וכן איחור כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, לא יזכו את הקונה בסעד כלשהו ויידחו את מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בסעיף התמורה **בנספח א'**.
  3. במקרה של איחור במסירת הדירה לקונה מעבר למפורט בסעיף ‎4.3 לעיל, יחולו הוראות אלה: עלה האיחור על חודש– יהיה הקונה זכאי לקבל מהמוכר פיצוי בהתאם לקבוע לעניין זה בחוק המכר בעבור כל חודש או חלק ממנו בגין התקופה שמתום חודש ממועד המסירה הצפוי, וזו תהיה תרופתו היחידה; עלה האיחור על שנים עשר חודשים ממועד המסירה הצפוי, יהיה הקונה זכאי לכל התרופות על פי דין, לרבות ביטול ההסכם והשבת התשלומים ששולמו למוכר.
  4. סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובו יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם מול הקונה לפחות 14 ימים טרם המסירה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, עד 7 ימים לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, כולל ביצוע כל התשלומים שיגיעו לקבלן בגין השינויים, ככל שיהיו.
  5. מוסכם כי במקרה שהמוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה הצפוי יהיה המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים לקונה, ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף ‎4.5 לעיל באשר לתיאום מועד המסירה, בשינויים המחויבים. במקרה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר עד 7 ימים לפני מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה, לרבות כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן, ולקבל את הדירה לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.
  6. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.
  7. במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או אביזרים ו/או חומרים שיותקנו בדירה מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להודיע על בחירתו למוכר או למי מטעמו לא יאוחר מהמועד שייקבע בהודעת המוכר ו/או הקבלן המבצע.
  8. במקרה שהקונה לא יבחר את הפריט ו/או האביזר ו/או החומרים במועד הנ"ל, תיעשה בחירת החומרים ו/או האביזרים ו/או הפריטים על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, על פי שיקול דעתם הבלעדי והקונה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה בעניין זה.
  9. במקרה בו הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים, או בשלבי סיום הבניה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט.
  10. הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא תיאום עם המוכר את החזקה בדירה, אף אם המוכר איחר במועד המסירה.
  11. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, יהיה המוכר רשאי, מבלי לפגוע בזכותו לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה לצורך כל עניין.
  12. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה כאמור האחריות בכל הקשור לדירה תחול על הקונה, וכן יהא הקונה חייב בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל מהמועד שנקבע למסירה. בנוסף, המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר תאריך שנקבע למסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה או שמירה על הדירה.
  13. המוכר ו/או הקבלן יהיו רשאים להזמין את הרוכש לבדיקה מוקדמת (להלן: "**הבדיקה המוקדמת**") של הדירה בטרם מועד המסירה וכן יהיו רשאים לערוך באותו מעמד תרשומת ראשונה אשר תיחתם על ידם ואשר תרכז את הליקויים ו/או אי ההתאמות ככל שימצאו במהלך הבדיקה (להלן: "**התרשומת הראשונה**"). ככל ובמהלך הבדיקה המוקדמת יתגלו ליקויים אשר מונעים שימוש סביר בדירה, יפעל הקבלן לתקנם עד מועד המסירה, ואילו יתר הליקויים אשר אינם מונעים שימוש סביר בדירה לא ימנעו את מסירת החזקה במועד המסירה, ויתוקנו על ידי המוכר לפני המסירה או במסגרת תיקוני הבדק שלאחר המסירה על פי הוראות הסכם זה, לפי שיקול דעתו של המוכר. הקונה מתחייב להתייצב למועד שנקבע לבדיקה ובלבד שניתנה עליה הודעה לפחות 7 ימים מראש וכן מתחייב לחתום על.
  14. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר (לרבות באמצעות הקבלן) והקונה תרשומת נוספת (להלן: "**התרשומת** **הסופית**"), אשר תיחתם על ידם, ובה תצוין כל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה הדירה ושלא תוקנה בעקבות עריכת התרשומת הראשונה. הייתה אי התאמה כלעיל, יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה. חתימת הקונה על התרשומת תהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו.
  15. מוסכם כי הקונה יהיה חייב לקבל את הדירה לרשותו גם אם יימצאו בו אי התאמות או ייוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה.

1. **מסירת הרכוש המשותף**
   1. מסירת הרכוש המשותף תעשה לידי חברת הניהול ככל שתמונה או לחלופין לידי רוכש או מספר רוכשים מבין הדיירים לאחר מסירת 20% מהדירות בבניין.
   2. המוכר יידע את הרוכשים על מועד מסירת הרכוש המשותף, באמצעות הודעה שתפורסם על לוח המודעות בבניין, ויאפשר למי מהרוכשים שיהיה מעוניין בכך לקבל את הרכוש המשותף.
   3. מועד מסירת הרכוש המשותף יהיה לא מוקדם מאשר 14 ימים ממועד פרסום ההודעה. היה ולא יופיעו נציגים מבין הדיירים ו/או חברת ניהול לקבל את הרכוש המשותף, יקבע המוכר מועד נוסף למסירת הרכוש המשותף, שיהיה לא מוקדם מ – 21 ימים ממועד פרסום ההודעה הראשונה, ויאפשר למי מהרוכשים שיהיה מעוניין בכך לקבל את הרכוש המשותף.
   4. החל מהמועד השני למסירת הרכוש המשותף שנקבע על ידי המוכר כלעיל, יהיה המוכר רשאי להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לרוכשים לצורך כל עניין, וזאת בין אם הגיע מי מטעם הרוכשים לקבל את הרכוש המשותף ובין אם לאו.
   5. הוראות סעיפים ‎4.10‎4.16 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, גם לגבי מסירת הרכוש המשותף.
2. **הוראות תחזוקה ושימוש**
   1. עד מועד המסירה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, ככל שנדרש, לעניין הדירה, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבו (להלן: "**הוראות התחזוקה** **והשימוש**"). הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.
   2. בעת מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף ‎5 לעיל ימסרו הוראות התחזוקה והשימוש לרכוש המשותף, והקונה מתחייב לנקוט, ביחד עם הרוכשים האחרים, בכל האמצעים הסבירים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.
   3. הקונה מתחייב ביחד עם הרוכשים האחרים בבניין, לגרום לכך שהרוכשים או הנציגות יתקשרו עם הספקים ו/או נותני שירותים המאושרים על ידי היצרנים והספקים אשר התקינו את המתקנים והמערכות בבניין (לרבות מעלית, מתקני חימום וכו'), לצורך ביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות. ידוע לקונה כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות וכן לאחריות וחבות המוכר כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים ו/או נותני שירותים המאושרים כאמור.
   4. המוכר לא יהיה אחראי לכל אי התאמה שתתגלה בדירה ו/או בבניין ו/או ברכוש המשותף שתנבע מאי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא סביר במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל.
3. **שינויים ותוספות**

במקרה שהקונה יבקש כי יבוצעו, במהלך הבנייה, שינויים פנימיים ו/או תוספות בדירה לעומת הקבוע במפרט (להלן: **"השינויים"**), יחולו בקשר לכך ההוראות הבאות:

* 1. תנאי מוקדם לפניית הקונה לקבלן לביצוע השינויים הינו תשלום למוכר של לפחות 20% מהתמורה.
  2. הקונה יפנה בבקשה לשינויים ישירות לקבלן, והקבלן יהיה רשאי לאשר את השינויים באופן מלא או חלקי או שלא לאשרן כלל, וזאת לפי שיקול דעתו, ובהתחשב במכלול נתונים ומגבלות, כגון מיקום מערכות משותפות לבניין, אינסטלציה, קונסטרוקציה, היותם של השינויים כרוכים בביצוע עבודות ו/או שימוש בחומרים אשר הקבלן ו/או המועסקים מטעמו אינם בקיאים בהם וכיו"ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר, כי לא יאושרו שינויים אשר לפי שיקול דעת המוכר ו/או הקבלן עלולים לפגוע במראה החיצוני של הבניין ו/או ביחידות סמוכות, או אם יצריכו שינויים בקונסטרוקציה של הבניין ו/או בקירותיו החיצוניים או אם יוזמנו במועד שלדעת הקבלן ביצועם עלול לעכב את הבנייה ו/או אם ביצוע השינויים הוא בניגוד לדין ו/או אם לצורך ביצועם יידרש היתר בנייה או עריכת שינוי בהיתרי הבנייה של הפרויקט.
  3. ככל שהדבר יידרש על ידי המוכר ו/או הקבלן ימציא הקונה תוכניות מתואמות ומאושרות ע"י כל היועצים והמתכננים של המוכר ו/או הקבלן, המטפלים בתכנון אותם מערכות ומתקנים, בדבר השינויים וההתאמות שיידרשו בעקבות השינויים המבוקשים. מובהר, כי כל ההוצאות בכל הכרוך בכך יחולו על הקונה.
  4. במקרה שיאושרו תוכניות השינויים על ידי הקבלן כאמור לעיל, יחתמו הקונה והקבלן על הסכם בכתב בדבר ביצוע השינויים ומחירם, בנוסח שיאושר על ידי המוכר, ואשר אליו יצורפו תוכניות השינויים (להלן: **"הסכם השינויים"**).
  5. הקונה מאשר כי ידוע לו שייתכן והעמדת הדירה לרשותו, תידחה עקב הזמנת עבודות השינויים, ההפחתות, ההגדלות או התוספות הנ"ל, ובהתאם לכך ידחה מועד המסירה הצפוי בהתאם לתקופה שתקבע בין הצדדים בהסכם השינויים.
  6. השינויים יבוצעו אך ורק ע"י הקבלן המבצע או מי מטעמו, במועדים, בתמורה ובתנאים שיקבעו על ידו.
  7. מובהר כי המוכר לא יהיה אחראי כלל לכל פריט ו/או מוצר ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או ציוד שיסופקו בדירה ושאינם כלולים במפרט, ובין היתר המוכר לא יהיה אחראי כלל לשמירתם, ו/או לנזקים שייגרמו להם ועל הקונה לדאוג לבטח אותם כיאות, לרבות מפני גניבה ו/או נזקים.
  8. מובהר כי החלפה ו/או שדרוג של פריטים ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או ציוד, בפריטים שאינם כלולים במפרט, תבוצע על ידי הקונה ישירות מול הספק הרלבנטי אליו יופנה הקונה ע"י הקבלן ו/או המוכר ותהיה באחריותו הבלעדית של הספק ולמוכר לא תהיה כל אחריות בקשר לכך ובשום מקרה לקונה לא תהיה טענה כלשהי כלפי המוכר בכל הנוגע לכך. מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי לרכוש פריטים ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או ציוד אלא אך ורק מהספקים שמספקים את הפריטים הכלולים במפרט לפרויקט.
  9. מובהר כי התמורה בגין השינויים תשולם ישירות לקבלן המבצע ולמוכר לא תהיה כל אחריות בנוגע לשינויים, ובשום מקרה לקונה לא תהיה טענה כלשהי כלפי המוכר בכל הנוגע לשינויים, לרבות במקרה שהקבלן לא יבצע את השינויים, מכל סיבה שהיא (לרבות פירוק ו/או פשיטת רגל) למרות שתשולם לו התמורה בגינם. את מלוא טענותיו בכל הנוגע לשינויים יפנה הקונה לקבלן המבצע ואליו בלבד.
  10. הקונה מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה, במרפסות הדירה, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, ו/או כל שינוי אחר הטעון היתר בניה, בלא הסכמת המוכר בכתב וללא קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לכך. הקונה מאשר כי ידוע לו שהאיסור הנ"ל על שינויים, יחול גם לאחר רישום הבית המשותף וכי המוכר ו/או נציגות הבית המשותף יהיו מוסמכים למנוע בכל האמצעים החוקיים ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה, לרבות על ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו.

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

* 1. כמו כן, מוסכם למען הסר ספק, כי אם הדירה הנרכשת נמצאת בשלבי בניה מתקדמים, הרי שייתכן ולא ניתן לערוך בה שינויים כלל, או שניתן לערוך בה תוספות ו/או עבודות נוספות ו/או שינויים מוגבלים בלבד, אם בכלל, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המוכר, ולא תהא לרוכש כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בגין כך.

1. **אחריות ובדק** 
   1. המוכר או הקבלן המבצע מתחייב לתקן על חשבונו את אותם הקלקולים או פגמים אשר יתגלו בדירה בתוך תקופת הבדק הקבועה בדין (להלן: "**תקופת הבדק**"), אשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה של הקבלן המבצע או שימוש בחומרים פגומים שסופקו ע"י הקבלן המבצע, ואשר עליהם הודיע הקונה למוכר ולקבלן המבצע במכתב רשום בתוך התקופות הקבועות בהוראות חוק המכר בהתאמה לסוג הליקוי.
   2. קלקול או פגם מסוג המחייב תיקון מוקדם ואשר ביצועו אפשרי מבחינת עונת השנה, יבוצע תוך מועד סביר מיום קבלת ההודעה אצל המוכר ואצל ידי הקבלן המבצע. יתר תיקוני הבדק יבוצעו במרוכז בגמר תקופת הבדק או זמן סביר אחריה. הקונה מאשר כי נמסר לו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע כי בכוונתו לבצע את תיקוני הבדק ככל הניתן בכל הדירות בבנין במרוכז בתום שנת הבדק, והוא מסכים מראש לכל דחייה שדבר זה יגרום בביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה.
   3. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן המבצע ו/או למי מטעמם להיכנס לדירה, בתיאום מראש, לצורך בדיקת הקלקולים או הפגמים ותיקונם כאמור לעיל. אם הקונה לא יאפשר את בדיקת הליקויים או ביצוע תיקוני הבדק כאמור, המוכר ו/או הקבלן המבצע משוחרר מכל חובה או אחריות בקשר לליקויים אלו וכל ליקוי נוסף שנגרם עקב כך.
   4. בכל עת במהלך ביצוע תיקוני הבדק בדירה על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, הקונה או מי מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה, ולא יבוא בכל טענה כלפי המוכר ו/או הקבלן אם לא עשה כן. לצורך ביצוע תיקוני הבדק מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לאורזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו.
   5. המוכר יתקן כל נזק או פגיעה שייגרמו לדירה במהלך ביצוע תיקוני הבדק , אם יגרמו, ולקונה לא תהיה טענה או תביעה כלפי המוכר עקב כך זולת תיקוני הבדק. מובהר כי המוכר לא יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או לכל רכוש אחר שיגרם במהלך ביצוע תיקוני הבדק הנובע מאי נקיטת צעדים כמפורט בסעיף ‎8.4 לעיל.
   6. ביקש המוכר ו/או הקבלן המבצע לבצע תיקון בדירה אשר תיקונה צריך להיעשות מתוך דירה אחרת, ומחזיק הדירה האחרת מנע את ביצוע התיקון על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע מתוך הדירה האחרת, לא יראו בכך הפרה של המוכר עד שתתקבל הסכמתו הנדרשת של מחזיק הדירה האחרת והקונה מתחייב לנקוט כנגדו בהליכים הנדרשים.
   7. הקונה מתחייב לאפשר את ביצוע תיקוני הבדק בדירה או בבניין לרבות ברכוש המשותף, אף באם תיקוני הבדק נוגעים לדירה אחרת שבבניין ושביצועם יעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה והקונה מוותר על כל תביעה מפאת הפרעות בנוחיותו. יבוצעו תיקוני הבדק מתוך הדירה ואלה נוגעים לדירה אחרת בבניין, יהיה המוכר או הקבלן המבצע חייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותו.
   8. החובה לביצוע תיקוני הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים או שהוחמרו:
      1. בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות או הפחתות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות.
      2. בשל שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר בדירה ובמתקניה ו/או עקב אחזקה רשלנית או לא נאותה של הדירה או אי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש שיינתנו לקונה
      3. בשל שינויים שביצע הקונה במהלך תקופת הבדק והליקוי נובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השינויים כאמור.
      4. עקב כך שהקונה לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת ו/או עקב כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו.
   9. מוצהר ומוסכם במפורש כי ביצוע תיקוני הבדק כאמור לעיל יהווה מילוי סופי ומוחלט של התחייבויות המוכר ו/או הקבלן המבצע, וכי פרט לאחריות והתחייבות המוכר ו/או הקבלן המבצע לביצוע תיקוני הבדק כמפורט לעיל, לא תחול על המוכר ו/או הקבלן המבצע כל אחריות או חבות נוספת כלשהי בקשר לליקויים כלשהם או לתיקונם, ובשום מקרה לא יהא המוכר חייב, והקונה לא יהיה זכאי, לתבוע מהמוכר פיצויים, או דמי נזק, או הטבה, או תמורה, או סעד אחר כלשהו, בגין הליקויים בדירה ו/או בגין כל נזק ישיר ו/או עקיף שיגרם לקונה, אם בכלל, עקב קיום או גילוי הליקויים בדירה ו/או ביצוע תיקוני הבדק על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע, לרבות בגין צמצום אפשרות שימושו בדירה או ההנאה ממנה ו/או עקב ביצוע תיקוני הבדק בדירה או מתוכה, והכל בכפוף לדין.
   10. הקונה מתחייב לחתום לפי דרישת המוכר ו/או הקבלן המבצע על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון כאמור. הקונה יהיה רשאי להעיר הערות לגבי טיב התיקון, ואולם אם יסרב לאשר בחתימתו כי תיקון/ים אכן בוצע/ו, כפוף להערותיו, יהיה המוכר רשאי להפסיק את המשך ביצוע תיקוני הבדק ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגד המוכר ו/או הקבלן המבצע עקב כך.
   11. אם הליקוי או אי ההתאמה אינו ניתן לתיקון באופן סביר, יהא המוכר רשאי לפצות את הקונה על הנזק הישיר הממשי שיגרם לקונה במקום לבצע את התיקון בעין, והקונה לא יהיה זכאי במקרה כאמור לתבוע ו/או לקבל שום פיצוי או דמי נזק אחרים או תשלום אחר כלשהו בקשר לכך.
   12. הקונה יהא רשאי לתקן את הליקוי או אי ההתאמה בעצמו, בכפוף לכך שהליקוי או אי ההתאמה חזרו והתגלו לאחר שהמוכר תיקן אותו שלוש פעמים במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בכתב למוכר בדבר הליקוי ו/או אי ההתאמה ובכפוף לכך שהקונה העביר למוכר הודעה מוקדמת על כך 21 ימים מראש ובכתב ובדואר רשום.
   13. במקרה שתיקון הליקוי דחוף, דהיינו - אינו מאפשר את השימוש הסביר בדירה, הקונה יהא רשאי לתקן את הליקוי או אי ההתאמה בעצמו, בכפוף לכך שהמוכר לא תיקן אותו תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה בכתב כאמור.
   14. במקרה כאמור בסעיפים ‎8.12 או ‎8.13 לעיל, המוכר יישא בהוצאות הסבירות של התיקון בכפוף להמצאת אסמכתאות בגין התשלומים ששולמו ע"י הקונה.
   15. בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהיה לקונה בקשר לליקויי בדק ו/או אי התאמה יפנה הקונה, לפי העניין, ישירות לקבלן או לספק (במקרה בו יימסר כתב אחריות של ספק), ורק במקרה בו אותו גורם יסרב לספק את השירותים לקונה או לא יוכל לספק את השירותים בניגוד להוראות כתבי האחריות בשל אי כשירות משפטית או היותו חדל פירעון, הקונה יפנה בכתב למוכר בעניין..
   16. במידה ואחריות המוכר מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול ושירות של מתקנים, אזי לצורך מתן תוקף לאחריות הספק והמוכר, מתחייב הקונה להתקשר עם הספק או גורם האחזקה המתאים בהסכם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים.
   17. האמור בסעיף זה יחול גם על הרכוש המשותף, ואולם אחריות המוכר בנוגע לרכוש המשותף תחול לא כלפי כל בעל יחידה בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי היחידות בבניין, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר, אלא אם ניתנה על ידי על ידי הנציגות המוסמכת של בעלי היחידות בבניין או רוב בעלי היחידות בבניין, אשר הרכוש המשותף צמוד להן.
2. **רישום בית משותף**
   1. מובהר בזאת כי על מנת לאפשר את רישום הבניין כבית משותף ואת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, יש לבצע בקרקע הליכי תכנון, חלוקה ורישום, באופן שהבניין לבדו או ביחד עם בניינים סמוכים לו יירשם כחלקת רישום נפרדת. הליכים אלו עשויים להימשך תקופה ארוכה והקונה מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המוכר בקשר לכך.
   2. המוכר יגרום לכך כי הבניין יירשם כבית משותף (להלן: **"הבית המשותף"**) לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) או לפי כל הוראת חוק אחרת, ככל התלוי במוכר וזאת במסגרת המועדים הקבועים לכך בחוק המכר. מובהר כי בחישוב תקופת הרישום לא יבואו במניין המועדים תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהיה המוכר רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין ו/או לפי הוראת חוק אחרת ו/או לפי הוראות המפקח על המקרקעין, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר.
   3. המוכר יהיה רשאי לקבוע, לפי שיקול דעתו הבלעדי, את חלקי הבניין ו/או הבית המשותף המיועדים לשימוש משותף של כלל המחזיקים בבניין ו/או בבית המשותף ו/או של חלקם ואת ייעודם, ושטחים אלה יהוו את הרכוש המשותף של הבית המשותף. כן יהיה המוכר רשאי לקבוע, להצמיד ולהקנות זכויות, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, בכל השטחים שבבניין, פרט לשטחי הרכוש המשותף, למי שימצא לנכון ולא תהיה לקונה כל זכות התערבות או התנגדות לכך, בתנאי שלא ישתנה שטח הדירה. המוכר יהיה רשאי לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה, כולו או חלקו, יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה וכן שהחזקתו, ניהולו וחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנ"ל תחול על בעלי הדירות באותו בניין בלבד. כן יהיה המוכר רשאי לקבוע כי חובת השתתפות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף של כלל הבניינים, לרבות שבילים, הגינות והמתקנים שיותקנו בשטחים שבין הבניינים בחלקה, יחול על כלל בעלי הדירות בבניינים.
   4. מובהר כי ככל ויירשם בית משותף מורכב, ככל הניתן ייקבע כי תתקבלנה החלטות בקשר לכל בנין בנפרד למעט לגבי השטחים ו/או הנושאים המשותפים של הבניינים.
   5. ככל ומי מבעלי הזכויות בבניין כלשהו במסגרת הבית המשותף המורכב, יבקש לבצע שינוי, לאחר הרישום הבית המשותף המורכב, הכרוך בהוצאת היתר בניה, תידרשנה חתימות בעלי הזכויות באותו הבניין בלבד ולא תידרש הסכמת בעלי הזכויות בבניינים אחרים במגרש, הוראה זו תירשם בתקנון הבית המשותף, ככל ולא תהא מניעה לכך. בכל מקרה מוסכם כי לא יבוצע שינוי טרם ביצוע רישום הבית המשותף.
   6. מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף, יכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בבניין ו/או בבית המשותף או מרביתם, אשר המוכר יחליט, לפי שיקול דעתו, כי יכללו ברכוש המשותף.
   7. המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים בפרויקט, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, חצרות, גינות, מרפסות מקורות ומרפסות לא מקורות, חללים סגורים או פתוחים, חדרי בזק ותקשורת, שטחי חניה, מחסנים ושטחי אחסון, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניינים, גגות, שבילים, מעברים, דרכי גישה, מבואות, שטחים בקומת הכניס, ובמרתפים התת קרקעיים, חדרי טרנספורמציה וכל שטח אחר הניתן להוצאה מהרכוש המשותף לפי חוק המקרקעין.
   8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות המפרט מאשר הקונה כי ידוע לו שהשטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:
      1. כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, בין שסומנו במפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, כמעברים משותפים.
      2. שטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו במפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.
      3. כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, חצרות צמודות של יחידות בבניין.
      4. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, להצבת מתקנים משותפים.
      5. כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין.
   9. למרות האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל או מעברים במסגרת הרכוש המשותף ולשנותם מעת לעת.
   10. מובהר כי כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהוו כרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת שתיוותר בידי המוכר, לפי שיקול דעתו.
   11. כן מוסכם, כי למוכר הזכות הבלעדית להצמיד לפי ראות עיניו לכל ו/או לחלק מהדירות שבקומות העליונות בבניין ו/או בפרויקט חלק ו/או את כל שטחי הגגות שמעל הדירות שבקומות העליונות בבניין, לרבות החדרים שיבנו על הגגות, במידה ויבנו, שטחי עליות הגג שבגגות הנ"ל ושטחי הגגות שמעל המבנים שעל הגג. כן יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, להקנות לפי ראות עיניו הבלעדית את זכויות הבניה על שטחי הגגות וזכויות הבניה על החדרים שעל הגגות במידה ויבנו לבעלי הדירות שלהם הם יוצמדו ואת זכויות הבניה בשטחי הגינות, המרפסות לבעלי הדירות שלהן הן צמודות, וכל זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם של מי מבעלי הדירות האחרות, לרבות בבניין ו/או בבית המשותף.
   12. מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי להצמיד את זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין ובקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, כולן או חלקן, ליחידות מסוימות בבניין ו/או בבניינים אחרים במקרקעין ו/או להעבירן למגרשים ו/או לחלקות ו/או לשטחים אחרים ללא צורך בקבלת הסכמה מצד הקונה או כל צד ג' אחר, והכל בכפוף להוראות כל דין. כן יהיה המוכר רשאי לקבוע כי מי שהוצמדו להם זכויות בניה כלעיל, יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה האמורות ולצורך כך להתחבר למתקנים ולמערכות של הבניין באופן ובתנאים כפי שייקבעו ע"י המוכר ויעוגנו בתקנון הבית המשותף.
   13. המוכר יהא רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין, הערות אזהרה או זיקות הנאה או חכירות על הפרויקט ו/או על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על הרכוש המשותף, שתידרשנה על פי שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל מתקנים, ודרכי גישה, שיותקנו בפרויקט, המיועדים לשרת מספר בניינים, ובדבר סידורי החניה בפרויקט, לרבות מקומות החניה בבניין ובבניינים סמוכים לו, וזאת בנוסף לאמור בתקנון שיירשם. רישום כאמור יכול שירשם גם לטובת בניינים ו/או חלקות אחרות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכר יהא רשאי לרשום זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ואופניים וכן זיקת הנאה תת קרקעית בקומות המרתף.
   14. המוכר זכאי לייעד שטחים מסוימים לשימוש עבור מתקנים, לרבות ומבלי לגרוע: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, טלוויזיה בכבלים, אנרגיה סולרית, ארגזי חשמל, מתקני חשמל ,חדרי טרנספורמציה ,מערכות תקשורת ותקשוב, חדר בזק, תאי ביוב ומכלים להספקת גז ,מאגר מים, חדר משאבות, והכל בין אם השימוש באלו קשור בבניין, ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים שבסביבתו, לרבות הענקת זכות שימוש לחברות המטפלות באותם מתקנים.
   15. המוכר יגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף, וכי אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף. "**יחסי**" בסעיף זה משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות האחרות בבית המשותף ובכפוף להוראות החוק והדין, כפי שיהיו בעת רישומו של הבית המשותף. בחישוב החלק היחסי לעיל יהיה המוכר רשאי להביא בחשבון, בין היתר, שטחם של מרפסות מקורות ולא מקורות, מחסנים, גגות וחצרות וכיוצ"ב שיוצמדו לדירות מסוימות, כולן או חלקן, בשיעור כפי שייקבע ע"י המוכר, בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין. במקרה שהדירה כוללת מקום חניה ו/או מחסן, יגרום המוכר כי במסגרת רישום הבית המשותף יוצמד מקום החניה ו/או המחסן לדירה.
   16. למוכר שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה, אשר תהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל ולמגרשים ו/או לפרויקט, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתם של מי מבעלי הדירות בבניין, לרבות הקונה.
   17. הקונה מסכים שיירשם לבית המשותף תקנון מיוחד, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, שינוסח ע"י המוכר ועורך דינו. המוכר יהיה רשאי לכלול בתקנון המיוחד, הוראות כמתחייב מהסכם זה, וכן לכלול הוראות נוספות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראה כי כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת שתיוותר בידי המוכר או יוצמדו ליחידה שתיוותר בידי המוכר, לפי שיקול דעת המוכר. כן יהיה רשאי המוכר לכלול בתקנון הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבניין ו/או במגרש ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.
   18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה המוכר רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף:
       1. הוראות בדבר יעוד היחידות בבניין, לרבות על פי הוראות תכניות בניין העיר החלות על המקרקעין.
       2. הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.
       3. הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או כל שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לדירות שכנות, פרוזדורים; הוראות האוסרות על ביצוע שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, על התקנת סורגים ו/או בפתחים חיצוניים; על שינוי צבע מעקות, מסגרות וכדומה וכן על ביצוע כל שינוי במרפסות ו/או בכל פתח חיצוני.
       4. הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינסטלציה שלהם.
       5. הוראות הקובעות כי השימוש במועדוני הדיירים ככל ויהיו, בחניות ובמחסנים יהיה אך ורק לדיירי הבניין ותיאסר השכרתם או מתן רשות שימוש בהם, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למי שאינו דייר בבניין.
       6. הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן זמני או קבוע, בחזית הבניין, לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.
       7. הוראות הקובעות כי דיירים המחזיקים בחיות מחמד יהיו אחראים לכך שחיות המחמד לא יסתובבו בשטחי הרכוש המשותף, למעט לצורך מעבר ליציאה מתחומי הבניין, כשהן מלוות ע"י אדם וקשורות ברצועה, וכן כי חיות מחמד לא יעשו את צרכיהן הטבעיים בכל מקום שהוא בשטחי הרכוש המשותף. דייר המחזיק בחיית מחמד יהיה אחראי לכל נזק ו/או לכלוך שייגרם ע"י חיית המחמד שבאחזקתו.
       8. הוראות המקנות לחברת הניהול ו/או לנציגות הבניין זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו והוראות המחייבות את הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של הבניין על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
       9. הוראות לפיהן על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ובהתאם להוראות הסכמי הרכישה ולמטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד כאמור לעיל.
       10. הוראות המעניקות לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל, אשר יידרשו באופן סביר לצורך מתן השירותים על ידה וכן הוראות הפוטרות את חברת החשמל מלשאת בתשלום דמי ניהול או בהוצאות אחזקת הבית המשותף. הוראות כאמור לעיל, יחולו גם לעניין חדרי בזק ולכל מתקני תשתית נוספים.
       11. הוראות לפיהן בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי תשתיות כאמור, באופן שיש בו כדי לפגוע בהם ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרים אלו.
       12. הוראות בדבר זכויות הבניה הנוספות כאמור לעיל.
       13. הוראות בדבר אופן השימוש בכל מתקן משותף שנועד לשימוש דיירי הבניין ו/או הפרויקט ותשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתם ובהפעלתם.
       14. הוראות לפיהן סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיה בהתאם לקבוע בתקנון המצוי, כמשמעותו בחוק המקרקעין.
       15. הוראות בדבר איסור להתקין כל מתקן סלולארי בתחום המקרקעין.
   19. אם הקונה ו/או איזה מבין הקונים ו/או המחזיקים יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי היחידות האחרות בבניין ולמוכר עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר כי המוכר לא יהיה חייב לממש זכות תביעתו בנסיבות אלו ולקונה ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפי המוכר בשל הפרת ההסכם על ידי אותו המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם המוכר כלפיו.
   20. מוסכם בזאת כי הוראות סעיף זה יחייבו החל ממועד חתימת הסכם זה ויגברו על כל הוראה נוגדת ב"תקנון המצוי" שבתוספת לחוק המקרקעין וזאת אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובטרם נרשם התקנון המיוחד. הוראות סעיף ‎9 זה, על כל סעיפי המשנה שבו, יחייבו את הקונה וכן את כל מי שיבוא בנעליו.
   21. המוכר יהיה רשאי, גם לאחר מסירת הדירה לקונה וגם לאחר רישום זכויות הקונה בדירה, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלקה של הדירה ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת שטחים ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף. המוכר יהיה זכאי לעשות את כל האמור לעיל ו/או חלק ממנו, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך ובלבד שאין בשינוי כאמור כדי לפגוע בדירה.
3. **רישום הזכויות בדירה על שם הקונה** 
   1. בכפוף לקיום התחייבויות הקונה בהסכם זה המוכר מתחייב לרשום את זכות הבעלות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת המועדים הקבועים בחוק המכר, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד או משכנתא או עיקול או זכות צד ג' אחרת הנובעת מהמוכר. מובהר כי בחישוב תקופת הרישום האמורה בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
   2. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא בהתאם להסכם עד למועד הרישום וכן להמציא את כל התעודות והאישורים, הדרושים לביצוע הרישום, ולשלם כל תשלום המגיע ממנו בגין כך.
   3. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד המוכר או במשרד עורך-הדין, שיטפל מטעם המוכר ברישום הדירה, הכל לפי הוראות המוכר במועד שעליו יודיע המוכר או עורך הדין במכתב שיישלח אליו בדואר רשום, לכתובת הדירה, נשוא הסכם זה אלא אם הודיע הקונה על כתובת אחרת בכתב בסמוך לאחר מועד המסירה, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההצהרות, שיהיו נחוצים, דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור ברישום הדירה על שמו של הקונה ולהקנייתה לו בהתאם לחוק המקרקעין.
   4. על הקונה להמציא למוכר את כל האישורים והתעודות שהמצאתם דרושה לשם הרישום האמור, כגון - אישור מרשויות המס וכן אישורים מהרשויות העירוניות והממשלתיות, שיהיו תקפים לחודשיים לפחות, מופנים לרשם המקרקעין, המאשרים כי אין כל יתרה לתשלום בגין כל המיסים החלים בגין רכישת הדירה ו/או החלים על הדירה, וכן על הקונה להמציא שטרי משכנתא, חתומים ומאומתים ע"י הבנק, לטובתו נתן המוכר התחייבות לרישום משכנתא, ככל שהתבקש לכך ע"י הקונה וכן כל אישור שיידרש לצורך הרישום כאמור. הקונה ישוב וימציא למוכר, על פי דרישת האחרון, אישורים כאמור, אף אם הם הומצאו על ידו ותוקפם פג בינתיים.
   5. לא הופיע הקונה, או בא כוחו המוסמך על פי ייפוי כח תקף כדין ואף לא במועד נוסף שהודע לו ע"י המוכר, או לא המציא למוכר את התעודות והאישורים כאמור לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו ,יחולו כל ההוצאות ו/או הנזקים שייגרמו, ככל שיהיו, על הקונה. כמו כן, האחריות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה תחול על הקונה והמוכר יהא פטור מכל אחריות בגין אי רישום הזכויות בדירה על שם הקונה וכן פטור מחובתו לרישום כאמור.
4. **התמורה**
   1. הקונה מתחייב לשלם למוכר את התמורה בהתאם לתשלומים, לתנאים ולמועדים המפורטים **בנספח א',** וכןלשלם את כל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י **נספח א**' ועפ"י הסכם זה.
   2. כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר הדירה המפורטים בסעיף 4.4 **לנספח א'** ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך, אשר יונפקו על ידי הגורם המלווה ואשר יימסרו לקונה על ידי המוכר.
   3. על אף האמור, ככל שהסכם זה נחתם טרם שהתקבל ליווי בנקאי לפרויקט, התשלום הראשון יופקד בנאמנות בידי משרד עוה"ד עמית, פולק מטלון ושות' אשר יפעל בו בהתאם למפורט **בנספח ה'1**.
   4. שילם הקונה תשלום כלשהו, ייחשב התשלום כמשולם רק בעת פירעונו בפועל.
   5. הקונה לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם הדירה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.
   6. מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.
5. **מיסים ותשלומים**
   1. המוכר ישא, בגין התקופה שעד מועד המסירה, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על הקרקע ו/או על הבניין, בכפוף לאמור להלן.
   2. הקונה יישא, בגין התקופה שהחל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הדירה ו/או על המחזיק בו על פי כל חיקוק, לרבות ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכיו"ב.
   3. כן יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לדירה ו/או לבניין ע"י רשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת כגון, חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב, ובתשלומים בגין הרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.
   4. מוסכם כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור ברישא לסעיף ‎12.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים שיוטלו מכוח חוק ו/או תקנות ו/או חוקי עזר על רוכשי דירות, ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לדירה או למכירתה לקונה - וזאת גם עבור התקופה שמיום חתימת הסכם זה ואילך.
   5. לעניין היטלי השבחה יחולו ההוראות כדלקמן:
      1. המוכר ישא בהיטל השבחה המוטל על הדירה ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תוכניות בניין עיר שאושרו לפני חתימת הסכם זה.
      2. הקונה יישא בכל היטל השבחה שיוטל על הדירה ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תוכניות בניין עיר שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה, ואולם במקרה שזכויות בנייה מכוח תוכניות אלה ימומשו בפועל על ידי המוכר בבניית הבניין, ישא המוכר בהיטל השבחה בגינן.
   6. הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין ובפרויקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניון, בחדר המדרגות, במעליות וביתר המערכות המשותפות. הוצאות אחזקה משותפות למספר בניינים יחולקו בין הבניינים שבנייתם הסתיימה.
   7. מוסכם כי לגבי דירות בבניין שטרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן, ישא המוכר בחלק יחסי מהוצאות האחזקה השוטפות של הבניין בגינן עד למועד המסירה לגביהן, ואולם המוכר יהיה רשאי, לבחירתו, לבצע בעצמו את השירותים המפורטים בסעיף זה לעיל או חלקם במהלך תקופת האכלוס הראשונית של הבניין ועד למועד שייקבע על ידה, ובמקרה זה ישלם הקונה למוכר, החל ממועד המסירה, את חלקו היחסי בהוצאות אספקת השירותים כנ"ל, בשיעור שייקבע על ידי המוכר.
   8. המוכר ישא במס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה.
   9. הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא למוכר אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.
   10. הקונה ידווח לרשויות המס על העיסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין, ובאפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. למרות האמור, המוכר יהיה רשאי לערוך את השומה עבור הקונה, לבקשתו, ובמקרה כזה לא תחול על המוכר כל אחריות לדיווח העסקה לרשויות המס ולשומה העצמית.
   11. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, שלא עקב עבודות בנייה המבוצעות ע"י המוכר בפרויקט, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכיוצ"ב שאינם כלולים בהיתרי הבנייה או במפרט כלעיל (להלן: **"עבודות הפיתוח"**), החל מיום חתימת הסכם זה, יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשויות בגין עבודות הפיתוח גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
   12. תשלומים בעבור התקנת מונה החשמל בדירה (כולל פיקדון עבור מונה החשמל) התקשרות עם חברה לאספקת גז (כולל תשלום עבור חיבור צרכן למרכזיה, התקנת מונה וברז בטחון ציוד גז בריכוז מונים ואספקת גז, ברז בטחון ראשי ליד מונה, פיקדון עבור מונה, מקדמה על חשבון צריכה, החלק יחסי בצובר הגז (ככל שיחולו), והתקנת מד המים הדירתי והתשלומים השונים אשר נגבים על ידי הרשות המקומית בעבור המונה הדירתי וחיבורו, ייעשו על ידי הקונה ועל חשבונו. להסרת ספק יובהר כי הקונה יהיה חייב להתקשר עם ספק הגז אליו יופנה ע"י המוכר.
   13. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה.
   14. הקונה מתחייב לשלם אגרת רישום הזכויות ואגרת רישום משכנתא או משכנתאות, שיירשמו על הדירה.
6. **הבטחת כספי הקונה** 
   1. לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: **"חוק המכר הבטחת השקעות"**) זכאי הקונה להבטחת הכספים שישלם למוכר על חשבון התמורה באחת מהדרכים הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא או רישום, הכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהתאם לקבוע בהסכם לעניין זה. במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על הודעה בהתאם להוראות חוק המכר המצורפת להסכם זה **כנספח ו'**.
   2. המוכר יבטיח את הכספים שישלם הקונה על חשבון התמורה ע"י הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח (להלן: "**הבטוחה**"). הבטוחה תהיה בסכום ששולם על ידי הקונה על חשבון התמורה בניכוי רכיב המע"מ, והיא תוצמד בהתאם לאפשרויות הקיימות לפי שיקול דעת המוכר.
   3. המוכר יהיה רשאי לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות ובהתאם לתנאים הקבועים בו. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה למוכר עם דרישתו הראשונה, וכנגד קבלת הבטוחה החלופית.
   4. מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה.
   5. הבטוחה ניתנה לטובת הקונה בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך, והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל. במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, יהיה המוכר רשאי, מבלי לפגוע בזכותו לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף ‎16 להלן לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.
   6. הקונה יחתום במעמד מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, על אישור בדבר ביטול הבטוחות חוק מכר עפ"י דרישת הגורם המלווה וזאת בכפוף לכך שנרשמה הערת אזהרה לטובתו. המוכר יפנה לגורם המלווה לאחר קבלת האישור בדבר ביטול הבטוחות על מנת שהגורם המלווה ינפיק לקונה אישור בדבר החרגת המשכנתא מהדירה כמפורט בסעיף ‎15.14 להלן.
   7. על אף האמור, ככל שהמוכר ידרוש זאת, הקונה יעביר את הבטוחה אף לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי עורך דין שזהותו תיקבע לשם כך על ידי המוכר, אשר יחזיק את הבטוחות בנאמנות (להלן: "**נאמן הבטוחה**"). נאמן הבטוחה יעביר את הבטוחה לגורם המלווה או למוכר לאחר מסירת החזקה בדירה ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה, והמוכר יפנה לגורם המלווה לצורך הנפקת אישור לקונה על החרגת המשכנתא מהדירה כמפורט בסעיף ‎15.14 להלן.
   8. עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה ובמקרה של עיכוב במסירת הבטוחה ישא הקונה במלוא הנזקים שנגרמו למוכר בשל העיכוב.
   9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח **נספח ד'** לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה בכפוף להתקיימות תהנאים לביטול הבטוחה בהתאם למפורט לעיל.
   10. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הגורם המלווה.
   11. מבלי לפגוע בהוראות לעיל, ידוע לקונה כי במידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה לגבי זכויותיו בדירה על פי הסכם זה, הערה זו תיוחד לדירתו כאשר יתבצע רישום הבית המשותף.
7. **משכנתא**  
   במידה והקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי כלשהו לתשלום חלק ממחיר הדירה, תחולנה ההוראות הבאות:
   1. הקונה יחתום על בקשה, בנוסח שייקבע על ידי המוכר, לפיה מתבקש המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כלפי המוסד הכספי וימציא את הבקשה למוכר. כמו כן, יחתום הקונה על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כמפורט בסעיף ‎15.6, וימציא למוכר את אישור המוסד הכספי כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה.
   2. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מהמוסד הכספי ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר הדירה כאמור לעיל. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים ב**נספח** **א**'.
   3. הקונה מאשר ומסכים לכך כי תנאי מקדמי להסכמת המוכר ללקיחת הלוואה מאת מוסד כספי כלשהו הנו תשלום של 30% לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי של הקונה וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לידי המוכר באמצעות פנקס השוברים כאמור. תנאי לגרירת משכנתא הנו תשלום של 20% לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי מעבר לסכום שבגרירה.
   4. היה והתמלאו כל התנאים המפורטים לעיל, יחתום המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי בנוסח שיהא מקובל על המוכר, ובכפוף לשעבודים הקיימים לטובת הגורם המלווה.
   5. היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא והערות אזהרה לפי תנאי המוסד הפיננסי שנתן הלוואה. יובהר, כי **ה**בטוחה **תימסר לידי הקונה והאחריות למסירתה למוסד הפיננסי שלטובתו הוסבה, אם הוסבה, תחול על הקונה בלבד.**
8. **הגורם המלווה** 
   1. **הקונה מאשר בזאת כי הובא לידיעתו כי המוכר טרם התקשר עם הגורם המלווה וכי הוא קונה את הדירה בכפוף להוראות נספח "ה'1" להסכם זה. יתר הוראות סעיף ‎15 זה יכנסו לתוקף ממועד התקשרות המוכר עם הגורם המלווה אשר עליו תימסר הודעה לקונה.**
   2. המוכר מצהיר כי הליווי הפיננסי לפרויקט וכן הנפקת בטוחה לרוכשי דירות כאמור בסעיף ‎13 לעיל תיעשה באמצעות הגורם המלווה, והקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הגורם המלווה בנוסח המצורף **כנספח ה**', או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הגורם המלווה מפעם לפעם, ומתחייב לפעול על פיו.
   3. ידוע לקונה, כי בגין האמור לעיל שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הגורם המלווה. בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל, ולביצוע כל שינוי בהם, והוא לא יהיה רשאי להתנגד לכך.
   4. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות **נספח ה**', יגברו הוראות **נספח ה'**, ומכל מקום יחשבו הוראות **נספח ה'** כמשלימות כל הוראה אחרת שבהסכם זה.
   5. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לגורם המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לגורם המלווה ולא לגורם אחר כלשהוא כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם לקבוע **בנספח** **א**'.
   6. כל תשלום בגין תמורת הדירה שהקונה מחויב לשלם למוכר בקשר עם רכישת הדירה כאמור בסעיף 4.4 **לנספח א'** יבוצע באמצעות פנקס שוברים בלבד, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת הדירה כאמור בסעיף ‎14 לעיל. התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לגורם המלווה להמציא בטוחה לטובת הקונה.   
        
      "**פנקס שוברים**" משמעו – פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הגורם המלווה, ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות הפרטים של חשבון הגורם המלווה של המוכר אליו יועברו התשלומים (להלן: "**חשבון הפרויקט**").   
      הגורם המלווה ימציא בטוחה בשל הסכום ששולם על ידי הקונה לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הגורם המלווה לפי כל דין.
   7. כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות השוברים כאמור, לא תחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגורם המלווה.
   8. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן. הקונה יעביר למוכר באמצעות דואר אלקטרוני עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר הדירה תוך ציון שמו ופרטי הדירה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה.
   9. ידוע לקונה כי השוברים בפנקס השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון המוכר בגורם המלווה לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל וייחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים.
   10. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון הדירה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו. במקרה של אובדן פנקס השוברים, מכל סיבה שהיא, יהיה הקונה מחוייב בעלות הנפקת פנקס שוברים חדש, ככל ויהיה צורך בכך. מובהר כי אין באובדן פנקס השוברים כדי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים על חשבון מחיר הדירה במועדם.
   11. הקונה מאשר כי הוסבר והודע לו מפורשות, כי עומדת לו האפשרות לפנות לגורם המלווה לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בין השאר באמצעות פניה לסניף הגורם המלווה שבו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום ו/או פניה באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
   12. הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכר יעביר לגורם המלווה כל אינפורמציה שתידרש ע"י הגורם המלווה בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לגורם המלווה.
   13. לקונה ידוע כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה שימונה על פי החוק פרטים לגבי הסכם זה הכוללים, בין היתר, את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והדירה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.
   14. עם קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויותיו בדירה, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי החוק ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא הגורם המלווה אישור כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הגורם המלווה מעת לעת.
9. **ייפוי כוח**
   1. הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** ולהמציא למוכר, במעמד חתימת הסכם זה, את מקור ייפוי הכוח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון. הקונה יישא בכל התשלומים הכרוכים בחתימת ובמתן ייפוי הכוח.
   2. ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערת אזהרה וחתימה על הצהרה למיסוי מקרקעין במקרה של ביטול ההסכם, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו, רישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכיוצ"ב. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח.
   3. מובהר בזה כי האחריות לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, ומתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו. הקונה יחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהסכם זה בכל מקרה בו יתבקש על ידי המוכר לעשות כן, בהתאם לקבוע בהסכם זה.
10. **הסבת זכויות** 
    1. הסבת זכויות ו/או חובות המוכר לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי תיעשה בכפוף לאישור הגורם המלווה וכן לשמירת זכויות הקונה לפי הסכם זה.
    2. הקונה וכל אחד מיחידי הקונה לא יהיו רשאים להעביר ו/או להסב ו/או לוותר ו/או לשעבד את זכויותיהם בדירה ו/או על פי הסכם זה בשלמותן ו/או בחלקן בכל דרך וצורה שהיא (למעט לטובת מוסד כספי אשר נתן הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה), אלא בהסכמת המוכר והגורם המלווה ובכפוף להמצאת המסמכים המפורטים בסעיף ‎17.3 להלן ותשלום מלוא הסכומים המגיעים מהקונה. האיסור האמור כולל גם התחייבות בכתב לבצע את הפעולות הנ"ל ו/או כל חלק מהם.
    3. ממועד המסירה בפועל וקיום כל התחייבויות הקונה בהסכם זה לרבות תשלום התמורה, המוכר ייתן את הסכמתו להעברת הזכויות כלעיל לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:
       1. הסכם על כל נספחיו בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה בדירה.
       2. שני עותקים של יפוי כח נוטריוני, בנוסח שיהיה מקובל אצל המוכר באותה עת, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון.
       3. אישור חברת הניהול (ככל ותהא) כי הנעבר חתם על הסכם ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת בחברת הניהול וכן אישור ששולמו כל החובות לחברת הניהול עד למועד ההעברה.
       4. אישורים שכל המיסים האגרות, והתשלומים, מכל מין וסוג שהם, שיחולו בגין העברת הזכויות או שינבעו ממנה שולמו על ידי הקונה והנעבר וכן אישור המופנה לרשם המקרקעין על תשלום מס רכישה בגין העסקה שבין המוכר לבין הקונה.
       5. אישור מהעירייה והוועדה המקומית לפי סעיף 324 לפקודת העיריות, כי כל המסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה, המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה, שולמו עד לתאריך ההעברה, ואין לכל אחד מהם התנגדות להעברת הזכויות של הקונה בדירה לנעבר.
       6. אישור לפיו כל הבטוחות (לרבות הערת אזהרה) שניתנו ע"י המוכר לקונה בוטלו או הוחזרו בפועל לידי המוכר, לאחר ביטולן כדין. במקרה שהבטוחה שקיבל הקונה הינה בתוקף – העברת הזכויות מותנת באישור בכתב של מנפיק הבטוחה ועמידה בתנאים שידרשו על ידו לשם כך, ככל שיינתן אישורו כאמור.
       7. אישור מאת הבנק או כל מוסד כספי אחר שקיבל מהמוכר התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא – סולקה, וכי המוכר משוחרר מהתחייבותו לרישום המשכנתא, לרבות ביטול כל הערת אזהרה, אם נרשמה כזו לטובת המוסד הכספי הנ"ל.
       8. אישורים להנחת דעת המוכר שבוטלו כל השעבודים ו/או העיקולים, אם יהיו כאלה, על זכויות הקונה בדירה ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
       9. כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר בנוסח שייקבע ע"י המוכר.
       10. מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לו כל מסמך נוסף שיהיה דרוש, לפי שיקול דעתו, לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.
       11. בעבור הטיפול באישור ההעברה הנ"ל ישלם הקונה למוכר ו/או לעוה"ד מטעמו דמי טיפול בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים) החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין, תש"ס-1999, או בכל הוראת דין שתבוא במקומו.
11. **הפרות ותרופות**
    1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.
    2. בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלמם למוכר עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, יהיה המוכר רשאי, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה בדרישה בכתב בת 14 ימים מראש, לבטל את ההסכם ויחולו הוראות סעיף זה להלן. מובהר כי בכל מקרה עד לתשלום מלוא התמורה במלואה, לא תימסר לידי הקונה החזקה בדירה ויחולו הוראות סעיף ‎4.12 לעיל.
    3. מוסכם בזאת כי במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב איחור בתשלום על ידי הקונה המהווה הפרה יסודית, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מהתמורה, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי כל דין, לרבות זכותה לפיצוי בגין מלוא הנזקים הנוספים שנגרמו ו/או שייגרמו למוכר עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה.
    4. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה. בחר המוכר בביטול ההסכם, יחזיר המוכר לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו כדין עקב הביטול, וזאת בתוך 30 ימים ממועד הודעת הביטול ששלח המוכר לקונה, או מיום הכרעה סופית של ערכאה מוסמכת בדבר ביטול ההסכם, לפי המוקדם, ובלבד שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין. מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לקבל החזר כלשהו בגין סכומים ששולמו על ידו עבור השינויים.
    5. בנוסף לאמור לעיל יהיה המוכר זכאי, במקרה שבוצעו שינויים בדירה לבקשת הקונה, ויש בשינויים כדי להקשות על מכירת הדירה ו/או לפגוע בתמורה, לקבל מהקונה פיצוי בגובה הסכומים שיידרשו לצורך החזרת מצב הדירה לקדמותו, כפי שתוכנן להיבנות על פי המפרט, והמוכר יהיה זכאי לחלט אף סכום זה מתוך הכספים כאמור.
    6. בוטל ההסכם ע"י המוכר כלעיל מתחייב הקונה כנגד השבה של כספים כלשהם כלעיל, לחתום על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם, להחזיר למוכר את הבטוחה ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו, וכן לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל יהיה המוכר זכאי לנקוט בפעולות הנדרשות לביטול הערת האזהרה, לסילוק ההלוואה שניתנה לקונה לרכישת הדירה, וכן לביטול הבטוחה שנמסרה לקונה.
    7. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוגה אצל הגורם המלווה בחשבונות חח"ד, כשהיא מחושבת ממועד הפירעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל. שיעור הריבית לא יעלה על הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים) התשפ"ב-2022 (להלן: **"הריבית"**). לסכום הריבית יתווסף מע"מ על פי דין, בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל.
    8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים, יזכה את המוכר בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את המוכר בריבית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מיום האיחור הראשון.
    9. היה והמוכר ישלם תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה בשם או עבור הקונה בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן בתוספת הריבית כאמור, על התקופה המתחילה במועד בו ביצע המוכר את התשלום במקום הקונה ועד למועד ההשבה לידי המוכר בפועל.
12. **הוראות כלליות**
    1. הקונה מצהיר כי הוא יודע ומסכים לכך שהמוכר זכאי להחזיק בבניין "דירות לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים. הקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של הדירות לדוגמה.
    2. לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.
    3. ויתור, ארכה, הנחה וכיוצ"ב שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; ולא יהיה תוקף לשום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצ"ב, אלא אם ניתנו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה במפורש אחרת.
    4. כל יחידי הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והמוכר רשאי לראות בחתימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחידי הקונה.
    5. מסירת החזקה בדירה למי מבין יחידי הקונה תחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.
    6. הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו למוכר ו/או לחברת הניהול כנגד סכומים שיגיעו לו, ככל שיגיעו לו, מהמוכר ו/או מחברת הניהול ובחתימתו על הסכם זה הינו מוותר על זכות זו.
    7. על הסכם זה יחולו הוראות החוק הישראלי. מוסכם בזה כי בית המשפט המוסמך באופן בלעדי לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו הוא בית המשפט בתל-אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר.
    8. הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד ממשרד עמית פולק מטלון ושות', מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה, והם אינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד לפי שיקול דעתו. למרות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי עוה"ד הנזכרים לעיל ו/או כל עו"ד אחר שימונה ע"י המוכר יטפלו בביצוע הרישום כאמור בהסכם זה לעיל.
    9. הקונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שמידע אשר נמסר על ידו למוכר יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכר ו/או גופים אחרים מטעמו, במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את המוכר ו/או גופים מטעמו לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן, מוסכם כי המידע יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם.
    10. לא יהיה כל תוקף לשינוי כלשהו של הסכם זה אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצדדים.
    11. הסכם זה מבטל כל משא ומתן מוקדם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת, שנעשתה בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. רק תנאי הסכם זה על נספחיו משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו.
    12. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך, וכי הקונה קונה את הדירה אך ורק בהסתמך על האמור בהסכם זה. פרסום, פרוספקט, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב, ככל שנעשו כאלה לפני חתימת הסכם זה, ושלא נכללו במפורש בהסכם זה, יהיו בטלים ומבוטלים, לא תהיה להם כל נפקות משפטית ולא יחייבו את הצדדים או מי מהם באופן כלשהו והקונה לא יהיה רשאי להסתמך עליהם בכל צורה או לכל מטרה שהיא, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלשהי כלפי המוכר בקשר לכך בכפוף להוראות כל דין
    13. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן הכתובות שצוינו בכותרתו, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום בישראל מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה, כאילו נתקבלה על ידי הצד, שאליו נועדה, שבעים ושתיים (72) שעות לאחר משלוחה או עם מסירתה בפועל, לפי המוקדם. לאחר מועד המסירה תהיה לקונה כתובת נוספת - כתובת הדירה.
    14. שינה צד את כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד השני תוך שבעה ימים ממועד שינוי הכתובת ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידיו כאמור לעיל. כתובת הצדדים תהיה בגבולות מדינת ישראל בלבד.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**המוכר הקונה**