

## דוגמא – לצרכי מו"מ בלבד

בס"ד

הסכם מכר - דירת מחיר למשתכן<sup>1</sup>

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

בין : דליה אליאספור חברה קבלנית לבנין 1972 בע"מ  
ח.פ. 510626757  
ע"י המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה  
מרחוב המרפא 1 ירושלים  
טלפון: 02-5712512  
(להלן - המוכרת)

לבין:

(להלן - הקונה)

**הואיל** והמוכרת מצהירה, כי היא בונה 2 בניינים במגרש 19: 2 בניינים- בניין 1 – 16 יח"ד בניין 2 – 16 יח"ד; במגרש 20- 2 בניינים- בניין 1 – 14 יח"ד בניין 2 – 14 יח"ד; במגרש 21: 2 בניינים- בניין 1- 16 יח"ד בניין 2- 14 יח"ד (סה"כ 90 יחידות דיור במגרשים 19,20,21) על גוש שומא: 30565, חלקות: 57 (בשלמות), 58 (בשלמות), 59 (בשלמות) מגרשים: 19,20,21 לפי תכנית מפורטת מס' 11085 (להלן: –"המקרקעין"/ "הפרוייקט");

**והואיל** והמוכרת מצהירה כי היא חתמה ביום 18/7/2016 עם רשות מקרקעי ישראל על חוזה חכירה במסגרת "פרוייקט למשתכן" המקנה לה את הזכות להירשם כחוכרת לדורות 98 שנה של הזכויות המהוונות בפרוייקט והכל בתנאים כפי שמופיעים בהסכם הפיתוח המצ"ב כחלק בלתי נפרד והמסומן "א" ועפ"י הסכם זה המוכרת זכאית לבנות את הפרוייקט לרבות הדירה ולמכור את הדירה לקונה.

**והואיל** וטרם קיים היתר בנייה לפרוייקט הכולל את הדירה;

**והואיל** ובמסגרת הפרוייקט תקים המוכרת 6 בניינים (להלן ביחד - "הבניינים") וביניהם דירה מס' \_\_\_\_ בת \_\_\_\_ חדרים, במגרש \_\_\_\_, בבניין מס' \_\_\_\_, במפלס \_\_\_\_, קומה \_\_\_\_, אליה צמודים מרפסת, חניה (מס' \_\_\_\_,) מחסן (מס' \_\_\_\_,) וחלק יחסי ברכוש המשותף (להלן- הדירה) אשר ימכרו לקונה בחכירה מהוונת ל- 98 שנים והכל בהתאם למתואר בנספח א' המצורף להסכם זה (להלן "הבנין" / "הדירה");

**והואיל** ונחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכרת לבין בנק אגוד בע"מ, לרבות הסכם ליווי פיננסי (להלן יקרא "הבנק המלווה") בקשר עם מתן שירותים בנקאיים והנפקת ביטוח ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974 ושירותים בנקאיים אחרים לפרוייקט הנבנה על המקרקעין והמוכרת שעבדה בשעבוד מדרגה ראשונה את מלוא זכויותיה במקרקעין ובפרוייקט, לרבות זכויותיה מכח הסכם זה, לטובת הבנק המלווה, בגין מתן שירותים הבנקאיים והנפקת הבטוחות הנ"ל ומלבד שעבוד זה זכויותיה בנכס חופשיות מכל שעבוד, חוב ו/או עיקול צד ג' כלשהו.

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש את זכויות החכירה בדירה ולקבל את החזקה בה לידי כשהיא בנויה וגמורה הכל בהתאם לתנאי הסכם זה להלן.

**והואיל** ושמו של הפרוייקט הינו "נופי אילון" ומספר החשבון של הפרוייקט ע"ש המוכר בבנק המלווה, שאליו ורק אליו תופקד מלוא תמורת הדירה הינו בנק אגוד סניף 51 ח"ן 54120065 אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר מסופק למוכר במעמד חתימת הסכם זה.

<sup>1</sup> חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

## לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. **מבוא, נספחים ונותרות**
- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים (כמפורט להלן) מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.  
 הנספחים הם:
- נספח "א" - תשריט הדירה ו/או החניה ו/או כל הצמדה מיוחדת אחרת עפ"י ההסכם;
- נספח "ב" - מפרט טכני;
- נספח "ג" - נספח התשלומים;
- נספח "ד" - יפוי כוח נוטריוני;
- נספח "ה" - הצהרה והתחייבות בדבר הבנק המלווה.
- 1.2 תנאי ההסכם משקפים את כל המוסכם בין הצדדים. המוכרת והקונה לא יהיו קשורים בכל התחייבות, הבטחה או מצג שאינם נכללים במפורש בהסכם על נספחיו. כל שינוי להסכם יחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם ע"י הצדדים. כל מסמך, הבטחה, התחייבות, הצהרה, מצג שנעשו ע"י המוכרת ו/או הקונה ו/או מי מטעמם לפני חתימת ההסכם בטלים ומבוטלים. עם זאת יובהר, כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה זכות מזכויותיו עפ"י כל דין לרבות זכות תביעה בגין הטעיה ו/או מצג שווא הנובעים מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכרת עובר לחתימה על הסכם זה ו/או בנוגע למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שעל החברה חובה לציין עפ"י דין.
- 1.3 התחייבויות המוכרת בהסכם הן אך ורק בדברים הנוגעים לדירה ולבניין, לחלק היחסי ברכוש המשותף, להצמדות המיוחדות ולפיתוח סביב הדירה. כל הוראה או תרשים שבמסמכי ההסכם שאינם נוגעים לדירה ולבניין בלבד, אינם באים אלא לצורך תיאור כללי ובלתי מחייב ולצרכי המחשה בלבד.
- 1.4 הקונה מצהיר כי ראה ובדק או כי הייתה לו אפשרות לראות ולבדוק בפועל את תכניות הדירה, המקרקעין, הפרוייקט והסביבה בה יבנו הבנין והדירה, וכן את הנתונים העובדתיים, התיכנוניים והמשפטיים בקשר עם הדירה כפי שהם נכון ליום חתימת הסכם זה, וכן את תכניות הבנין והדירה. הקונה מצא את האמור מתאים לצרכיו ולמטרותיו ובחתימתו על הסכם זה מוותר הוא על כל טענה כנגד המוכרת ו/או הקבלן המבצע וכלפי מאן דהוא לעניין אי התאמה, בין מקום הקמת הבנין והיחידה, ובין האמור בתשריט היחידה ובמפרט הטכני, כל זאת בכפוף לאמיתות ולקיום הצהרותיה של המוכרת. המוכרת מצהירה, כי הציגה בפני הקונה את הדירה ו/או תכניתיה.
- 1.5 הקונה מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת הזכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 1.6 כותרות הסעיפים הן לצורכי נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
2. **המכר והתמורה**
- 2.1 הקונה מתחייב בזאת לרכוש מן המוכרת והמוכרת מתחייבות בזאת למכור לקונה את הדירה.
- 2.2 בתמורה לקיום התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכרת עבור הדירה סך כולל של \_\_\_\_\_ שקלים כשסכום זה כולל מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה (הידוע בעת החתימה על הסכם זה) בלבד, והכל בתנאים ובמועדים המפורטים בסעיף 7 להלן ובנספח ג' להסכם זה.

2.3 מחיר הדירה כולל מע"מ כשיעורו במועד חתימת חוזה זה. אם במועד כלשהו לאחר חתימת חוזה זה, ובטרם שולמה מלוא התמורה לפי חוזה זה, יחול שינוי בשיעור המע"מ על פי דין, כי אז יותאמו יתרת התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר כך שמרכיב המע"מ באותם תשלומים יותאם לקבוע בדין המתקן.

2.4 הקונה ישלם בנוסף למחיר דירת מחיר למשתכן, שכ"ט עו"ד בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, זאת בהתאם להוראות החוק: 5,000 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ, הנמוך מביניהם.

### 3. בניית הדירה

3.1 המוכרת ו/או הקבלן המבצע מתחייבת לבנות את הדירה במיומנות, מחומרים טובים ובהתאם להיתר הבניה, לתקן הישראלי (מקום שקיים), למפרט, לתשריט ולתכניות הרצופים בזה כנספח ב' (להלן "המפרט"), כפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבנין ו/או הדירה בין המפרט לבין התכניות המצורפות אליו, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט. סטיות בבניית הבנין ו/או הדירה לעומת המפרט המותרות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ו/או הקבלן המבצע. למען הסר ספק, הנכס כולו ולא רק הדירה (היינו, הרכוש המשותף) יתאים למפרט הטכני הלוט להסכם זה. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.

3.2 הודע לקונה ע"י המוכרת שהתכניות הקיימות אינן ממצות את זכויות הבנייה ע"ג המגרש וכי בכוונת המוכרת להגיש תכנית שינויים למימוש יתרת זכויות הבנייה ו/או לקבלת זכויות בניה נוספות לרבות שטחי שרות ומחסנים, ובלבד שיישמר אופי הפרוייקט כפרוייקט למגורים.

מודגש בזה כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שאושרו ו/או שיאושרו להבנות על המקרקעין, שייכות למוכרת ואינן שייכות לקונה. יובהר, כי הוראת סעיף זה אינה חלה לגבי זכויות בניה עתידיות שיוצרו לאחר שהמוכרת תמכור, היינו תתקשר בחוזה מכר עם צדדי ג', את כל הדירות בבנין. היה ותבקש המוכרת להעביר זכויות אלו או מקצתן ו/או למכור ו/או לניידן ו/או להצמידן, אזי רשאית היא לעשות כן בכפוף להוראות כל דין. יובהר, כי בידי המוכרת לא יוותרו זכויות בניה בסיום הפרוייקט.

מוסכם כי בכל שלב עד לגמר בניית הפרוייקט, תהיה המוכרת רשאית לזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרוייקט ובתוכניות בנין עיר המתייחסות לקרקע, קיימות ו/או עתידיות, להוסיף עליהן ו/או לגרוע מהן וכן לעשות שינויים בבינוי וביצוע של הפרוייקט ושל הבניינים, לרבות הבנין ו/או להקטין או להגדיל את מספר הקומות ו/או הדירות בהם, הכל לפי שיקול דעתה או לדרישות הרשויות, וכן להפריש חלקים מחטיבת הקרקע, בין לצורך חלקים אחרים של הפרוייקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור ובלבד שזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ומכל דין – לא ייפגעו.

הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניינים, הבנין והדירה ו/או במהלך בניית המבנים האחרים שייבנו בפרוייקט. המוכרת ו/או הקבלן המבצע תהיה רשאית לבנות את הנ"ל בבת אחת או בשלבים, לשנות את תוכניותיהם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם, לבנות את הבניינים ואת יתר המבנים המתוכננים בפרוייקט בכל מספר קומות ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, הכל כפי שתמצא לנכון מובהר כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

3.3 בוטל.

3.4 המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או לבניינים ו/או למבנים סמוכים (להלן "התחנה"). התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל. כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לחזקה ולתיקונים בקשר לתחנה לזכויות להנחת כבלים וכל זכות אחרת שתידרש על ידה. היה ויחול שינוי במיקום התחנה לעומת למצג שהוצג בפני הקונה במועד הרכישה, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה ע"פ דין.

3.5 הודע לקונה כי המוכרת מסרה את ביצוע בניית הבנין לקבלן המשנה (להלן "הקבלן") אשר יבנה הבניין ואת הדירה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באחריות המוכרת כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין הישראלי לרבות חוק המכר.

3.6 האמור בסעיף זה (סעיף 3) כפוף לכך כי כל שינוי בתכניות הבניה ו/או ההיתר לא יפגע באורח בלתי סביר בשימוש הקונה בדירה ו/או בזכויות הקונה בדירה, וכי אין באמור בסעיף כדי להגביל זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

#### 4. השלמת בניית הדירה ומסירת החזקה

4.1 4.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה במלואן ובמועדן, מתחייבת המוכרת ו/או הקבלן המבצע להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בה לידי הקונה בתוך 30 חודש מיום קבלת היתר הבניה (להלן - מועד ההשלמה/ מועד המסירה) כשהיא מושלמת, ניתנת לאכלוס, ניתן טופס 4 מהרשות המקומית פנויה מאדם וחפץ, כשהמבנה מחובר לרשתות המים, הביוב, החשמל והטלפון, והדירה חופשית משעבוד למעט שעבוד לטובת הבנק המלווה עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם במוכרת, בכפוף להוראות הסכם זה בדבר ליווי הפרויקט. עם תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה בדירה יקבל הקונה מכתב החרגה מהבנק המלווה.

4.2 "השלמת הדירה" בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה. מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח הצמוד סביב הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה. עבודות אלה תסתיימנה בתוך 12 חודשים ממועד המסירה כהגדרתו לעיל, כל זאת בכפוף לכך שעבודות הפיתוח לא תמנע שימוש סביר וגישה בטוחה לדירה והצמודותיה ומהן. עבודות אלה יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה

4.3 למרות כל האמור בהסכם זה, כל איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, שלא יעלה על חודשיים, וכן איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיף 4.4, להלן, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהי, והכל בכפוף להוראות הדין. כמו כן, הודע לקונה, שעיקוב בקבלת היתר בניה שיוכח כי מקורו בעיריית ירושלים ו/או כל צד ג' אחר בלבד, ושלא נגרם בשל מעשי או מחדלי המוכרת, יביא בהכרח לעיקוב דומה במועד מסירת הדירה הנקוב בסעיף 4.1 לעיל. לקונה תישמר הזכות להודיע למוכרת על ביטול העסקה בתוך 180 ימים מיום החתימה על הסכם זה, היה ואכן מתעכב שלב הוצאת ההיתר, ובמקרה זה תשלומי התמורה שבוצעו עד למועד זה יושבו לקונה בערכם הריאלי והקונה יהיה פטור מתשלום קנס כלשהו.

4.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיקוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיקוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בסעיף \_\_\_ לנספח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיקוב בהשלמת הדירה. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם) תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה ע"פ סעיף זה על ארבעה חודשים (להסרת ספק מובהר, כי מניין ארבעת החודשים יחל לאחר התקופה המנויה בסעיף 4.5 להלן, יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל את השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים

שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

4.5 איחר הקונה במילוי מושלם ומדויק של אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה במלואן ובמועדן, יתיר הדבר למוכרת איחור מקביל במילוי התחייבויותיה וזאת מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת.

4.6 דחיית מועד המסירה בנסיבות האמורות בסעיף 4.4 לא תזכה את הקונה בכל סעד כלפי המוכרת ו/או הקבלן המבצע, למעט האפשרות לבטל את ההסכם ולהשיב את כספו בערכו הריאלי, היינו עם ריבית והצמדה אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין.

4.7 המוכרת ו/או הקבלן המבצע יתאמו את מועד המסירה עם הקונה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים של הסכם זה, והן במקרה של דחייה במועד המסירה.

הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה שיתואם עימו ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

4.8 למען הסר ספק, אין המוכרת רשאית להקדים את מועד המסירה ללא הסכמה מפורשת ובכתב של הקונה, בטרם נמסרה החזקה בדירה.

4.9 במעמד מסירת הדירה ייערך ע"י המוכרת ו/או הקבלן המבצע פרוטוקול (להלן "הפרוטוקול"), ובו יצוין מצב הדירה וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנתה הדירה, למעט פגמים נסתרים שלא ניתן לגלותם בבדיקה בעין לא מקצועית. הקונה יבדוק הדירה כקונה סביר, אולם לקונה הזכות לצרף למעמד המסירה איש מקצוע מטעמו. המוכרת ו/או הקבלן המבצע תציין בפרוטוקול כל הערה שיעיר הקונה וכל דבר שידרוש תיקון. הפרוטוקול ייחתם ע"י המוכרת ו/או הקבלן המבצע וע"י הקונה. חתימת הקונה על הפרוטוקול מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי. אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכויותיו של הקונה ע"פ דין.

הצדדים יהיו רשאים להסתייג מכל הערה שיכלול הקונה בפרוטוקול הנ"ל. אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בנושא הליקויים ו/או הפגמים ו/או אי התאמות כאמור, יכריע בהם מהנדס בנין מוסכם (להלן - הפוסק), אשר ימונה ע"י הצדדים בהסכמה והכרעתו תחייב את הצדדים, בלא שיוכלו הם לערער עליה בכל דרך ואופן שהוא. בהעדר הסכמה על זהות הפוסק ימנו הצדדים או באי כוחם צד שלישי והוא שיחליט על זהות הפוסק. הצדדים ישאו בהוצאות הפוסק עפ"י החלטתו.

4.10 המוכרת ו/או הקבלן המבצע תתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך 30 יום מיום המסירה בכפוף לאמור בסעיף 5.7 להלן. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לקונה תחשב הדירה כמושלמת והקונה יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה לקויים, או יוותרו עבודות השלמה לבצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר ובטוח של הקונה בדירה ובהצמדותיה, ואישור מהנדס מוסכם לעניין זה יהווה ראיה לכאורה לכך.

4.11 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על המוכרת ו/או הקבלן המבצע למלאן אחר מועד המסירה.

4.12 לא הופיע הקונה במועד המסירה שתואם עימו והקונה גם לא נענה להודעה הנוספת שניתנה לו לקבלת הדירה או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תראה הדירה כאילו נמסרה לידי הקונה וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו. מסירת הדירה בדרך זו תיקרא - מסירה חלופית. נמסרה הדירה במסירה חלופית לא תישמע כל טענה של הקונה ביחס לאמור בפרוטוקול המסירה.

- 4.13 נמסרה הדירה במסירה חלופית, לא יהיה הקונה זכאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס בה חזקה לפני שיקבל מהמוכרת ו/או הקבלן המבצע את מפתחות הדירה.
- 4.14 נמסרה הדירה במסירה חלופית תהא אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע, כלפי הקונה בקשר עם שמירת הדירה או אי שמירתה לאחר מועד המסירה, מוגבלת לאחריות שומר חנם עפ"י דין (חוק השומרים, התשכ"ז-1967). יחד עם זאת ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל תהא המוכרת ו/או הקבלן המבצע רשאית (אך לא חייבת) להוציא הוצאות לשמירת הדירה עד למסירת מפתחות הדירה לידי הקונה, ועל הקונה להחזיר למוכרת הוצאות אלה עם דרישתה הראשונה. החזר ההוצאות ע"י הקונה יהיה כנגד קבלת אסמכתאות בכתב בלבד במקרה זה, אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע תהא כשל שומר בשכר.
- 4.15 כל החובות החלות על הקונה ממועד המסירה ואילך, לרבות תשלומים עפ"י סעיף 10 להלן, יחולו על הקונה החל ממועד המסירה החלופית.
- 4.16 במועד המסירה ו/או במועד אחר, המוכרת ו/או הקבלן המבצע ימסרו לקונה הוראות ו/או הנחיות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או של הבניין ו/או של הרכוש המשותף כהגדרתו להלן, ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בני"ל או בכל חלק מהם, הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות מוטלות על פיהן. מוסכם בזה כי כל פגם שיתגלה בני"ל ויוכח שנבע אך בשל אי מלוי ההוראות שלעיל, יהיה באחריות הקונה והוא לא יהיה רשאי לדרוש את תיקונו או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי בקשר לכך.
- 4.17 המוכרת ו/או הקבלן המבצע תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף שבבניין תעשה לרוכש אחד או למספר רוכשים מבין רוכשי הדירות בבניין, המנגנון לקביעת הרוכש המקבל יהיה כדלהלן: שלושת הרוכשים הראשונים שקיבלו את הדירות לחזקתם, יבחרו מביניהם את הנציגות שתקבל את הרכוש המשותף, ככל שלא תישלח הודעה למוכרת בתוך 14 ימי עבודה, המוכרת היא שתקבע את זהות הקונה מקבל הרכוש המשותף, והקונה מסכים, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי הרוכש שיבחר על-ידי המוכרת ו/או הקבלן המבצע כאמור לעיל יקבל לרשותו את הרכוש המשותף שבבניין, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 4.10 - 4.17 לעיל, בשינויים המחויבים. האמור בסעיף זה לעיל יחול בהתאמה גם לגבי רכוש משותף של כל הבניינים, ככל שיהיה כזה.

## 5. תיקוני בדק ואחריות

- 5.1 אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לגבי הבניה לרבות לגבי תיקון פגמים ליקויים הנובעים מעבודות הבניה, בכפוף לאמור בהסכם זה, תהא בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973.
- 5.2 אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה, האם קיים פגם בדירה או באבזור מאבזורים, והנובע מעבודה גרועה או בשימוש בחומרים ליקויים או בתקנים ליקויים, יכריע בכך פוסק כאמור בסעיף 4.9 לעיל.
- 5.3 אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לפגמים כאמור לעיל מותנית וכפופה לקיום כל החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ואין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין.
- 5.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 5.3 לעיל מוסכם בזה, כי התחייבויות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לתקון הפגמים כאמור לעיל מותנית בכך שהקונה יודיע למוכרת בכתב על קיום הפגמים תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותם בבדיקה סבירה, תוך 30 יום מהיום בו נתגלו הפגמים כאמור. מוסכם בזה, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לפגמים כאמור לעיל לגבי הרכוש המשותף של הבניין, תחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין לרוכשים.
- 5.5 התגלו פגמים כאמור הניתנים לתיקון, יהיה הקונה רשאי לדרוש את ביצוע תיקונם בלבד, ובשום מקרה לא יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל פיצויים או דמי נזק או תשלום אחר כלשהו בגין פגמים כאמור.

היו הפגמים כאלה, שלפי שיקול דעתו המקצועית של המהנדס המוסכם אינם ניתנים לתקון באופן סביר, לא תהיה המוכרת ו/או הקבלן המבצע חייבת לתקן את הפגמים, ובמקרה כזה יהיה הקונה זכאי, לקבל מהמוכרת ו/או הקבלן המבצע פיצוי בגין הנזקים שייגרמו לו, אם ייגרמו לו כתוצאה מהפגמים כאמור לעיל..

סעיף זה אינו בא לפגוע בכל זכות שקיימת לקונה עפ"י כל דין.

5.6 הקונה מתחייב בתקופות הבדק והאחריות, כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר, בעצמו ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים שבבניין ו/או לגרום לכך שנציגות הבית תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר - בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות המשותפים, למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאמור.

5.7 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן או לקבלני המשנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע תיקונים וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה יעשו בשעות העבודה המקובלות ובתאום מוקדם עמו, לאחר התיקון יושב המצב לקדמותו.  
לא אפשר הקונה ביצוע התיקונים כאמור לעיל ללא מתן הסבר סביר ומועד חלופי לביצוע תיקונים אלה, יחשב הדבר כויתור מוחלט מצידו על ביצוע התיקונים.

5.8 התיקונים יבוצעו בכל הדירות ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות בצוע התיקון מבחינת עונות השנה.

5.9 בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), תוכל המוכרת ו/או הקבלן המבצע להמציא לקונה כתב התחייבות מקבלני משנה שהועסקו בבניית הבניין, או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בו יקבל על עצמו קבלן המשנה או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת ו/או הקבלן המבצע לקונה כתב התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלני המשנה או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק פנייתו למוכרת אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכרת ו/או קבלן המשנה כלפי הקונה.

5.10 בוצעו שניים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה לאחר מועד המסירה, או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה כאמור לעיל (להלן - "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה המוכרת ו/או הקבלן המבצע אחראית לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה ככל שיוכח כי נובעים משינויים ותוספות אלה, והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כלפי המוכרת ו/או הקבלן המבצע בקשר לכך.

5.11 למען הסר ספק, שינויים שיעשו ע"י הקונה לאחר מועד המסירה וקבלת החזקה בדירה, יהיו באחריות הקונה, הן באספקת חומרי הבנייה, והן יבוצעו בנוכחות הקונה בלבד. כל תלונה/טענה/תביעה בהקשר לטיב החומר על אחריות הקונה בלבד.

## 6. שינויים ותוספות:

6.1 עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יהיה הקונה מנוע מלבצע שינויים בדירה וכן תהיה המוכרת מנועה מלבצע כל שינוי שהוא בדירה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

6.2 על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט הטכני המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי כנקוב במפרט הטכני:

- א. ארון מטבח
- ב. ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט)
- ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)
- ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

6.3 עד למועד רישום זכותו של הקונה במנהל מקרקעי ישראל מתחייב הקונה שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחר כל שינוי או תוספת בקירות חיצוניים או כל חלק אחר מהרכוש המשותף ללא הסכמת המוכרת ו/או הקבלן המבצע ו/או יתר בעלי הזכויות במבנה ובמבנה הצמוד לו ומצוי על אותה חלקה. הסכמת המוכרת ו/או הקבלן המבצע ו/או יתר בעלי הזכויות כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.

## התמורה

.7

7.1 תמורת הדירה ותמורת קיום התחייבויות המוכרת עד למסירה מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסכומים המפורטים בסעיף 2 לעיל ובנספח ג' וזאת אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום המסופק לקונה במעמד חתימת הסכם זה (להלן - "התמורה").

הקונה רשאי לאמת את שם הפרוייקט ומס' חשבון הליווי (החשבון המיוחד) באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:

בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט סניף ראשי בנק איגוד ירושלים באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים המצויים בשובר.

7.2 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה על פי לוח התשלומים שבנספח ג', מתחייב הקונה לשלם למוכרת את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה, למען הסר ספק יובהר כי במקרה בו תבקש המוכרת להקדים מועד המסירה תוכל לעשות כן אך לאחר קבלת אישורו המוקדם ובכתב של הקונה.

7.3 התמורה עבור הדירה והתשלומים המפורטים בנספח ג' כוללים מע"מ, בשיעור הידוע בעת חתימת ההסכם. אם יחול שינוי בשיעור המע"מ תשונה התמורה בהתאם.

7.4 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

## הרישום

.8

8.1 ידוע לקונה, כי הקרקע עליה נבנה המבנה טרם עברה הסדר ולפיכך עדיין לא ניתן לרשום את המבנה כבית משותף לפי חוק המקרקעין או לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין.

לאור האמור לעיל מתחייבת החברה לגרום לכך כי בין הקונה לבין מנהל מקרקעי ישראל ייחתם חוזה חכירה מהוון וזאת תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה, לפיו ירשמו זכויות חכירה המהוונות לתקופה של 98 שנה של הקונה בספרי המנהל בהתאם לתנאי חוזה החכירה המקובלים במנהל בעת חתימתו והקונה מסכים מראש לתנאיו.

8.2 כמו כן מתחייבת המוכרת לרשום בלשכת רישום המקרקעין את המבנה ואת המבנים האחרים בפרוייקט כבית משותף אחד, או כמספר בתים משותפים נפרדים אך לא יותר משני בניינים כבית משותף - לפי בחירתה, או עפ"י הוראות הרשויות לרבות דרישות המפקח על הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בתוך פרק זמן סביר מוקדם ככל הניתן, מיום שיוסרו כל המכשולים ע"י כל הרשויות הנוגעות בדבר.

8.3 מוסכם בזאת כי כל עיכוב בביצוע הפעולות האמורות בסעיפים 8.1 ו- 8.2 לעיל, שאינו נובע במישרין ממעשה ו/או מחדל אשר בשליטת המוכרת לא יובא במניין התקופה הקצובה לביצוען. המוכרת תפעל בנמרצות ובשקיפה מקובלים לשם השלמת הליכי הרישום במועדים הנקובים בהסכם. המוכרת מתחייבת, כי ככל שהדבר יהיה בידיה ובהיעדר מניעה שאינה בשליטתה, אזי תרשום את בניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד הרישום פנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 8.2 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.



- הקונה מצהיר כי ידוע לו כי פעולה בניגוד לאמור בסעיף 6.3, לעיל עלולה לגרום לעיכוב בביצוע הפעולות האמורות בסעיפים 8.1 ו- 8.2 כולן או חלקן.
- 8.4 זכויות הקונה בדירה ירשמו לזכותו בספרי מנהל מקרקעי ישראל ובבוא העת אף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר הדירה מהוונת ומשוחררת מכל שעבוד או עיקול, פרט לשעבודים שיוטלו עליה בשל חובות הקונה ופרט לזיקות הנאה שהמוכרת רשאית לרשמן לגבי הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו כמפורט בסעיפים 8.5 ו- 8.6 להלן.
- 8.5 הקונה מסכים לכך שהמוכרת תרשום במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, לזכות הקרקע ו/או לחובת הקרקע, וכן הערות אזהרה על הקרקע ו/או על הבית המשותף (למעט הדירה) ו/או על הרכוש המשותף - ככל שיידרש הדבר ולפי שיקול דעתה הבלעדי וזאת להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל, לנוסעים ברכב וכן זכויות חניה, ולהבטחת השימוש של כל מתקן, מערכת ומבנה שנועדו לשימוש דירות אחרות, לפי שיקול דעת המוכרת, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש והנאה סבירים בדירה, וכן בגישה סבירה ובטוחה לדירה ובכל זכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 8.6 המוכרת רשאית לייחד לפי שיקול דעתה הבלעדי שטחים מהקרקע לשבילים, שטחי חניה, מערכות תאורה, גינון, מערכת הסקה או מיזוג אוויר, מקלטים, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז, שילוט ותקשורת. הקונה מסכים כי תרשמה זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה להבטחת זכויות השימוש במתקנים האמורים ללא צורך בהסכמה נוספת מצידו ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש והנאה סבירים בדירה וכן בגישה לדירה.
- 8.7 המוכרת רשאית להוציא לפי שיקול דעתה הבלעדי ממסגרת הרכוש המשותף, חלקים בלתי בנויים של הקרקע, שטחי חניה, שבילים, שטחי גינה, חניות, גגות, מחסנים, מעברים, מבואות וכל מתקן או מערכת אחרים ולרשםם כדירה נפרדת, או כיחידות נפרדות בבית משותף או להצמידם לדירה או ליחידות בבית משותף - הכל כפי שהמוכרת תימצא לנכון, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה להנאה ושימוש בדירה, וכן בגישתו לדירה, והדבר יצויין במפרט המצורף להסכם.
- 8.8 האמור בסעיפים 8.5, 8.6 ו- 8.7 דלעיל כפוף להוראות ההסכם, לדרישות רשויות התכנון והבניה ולהוראות כל חוק.
- 8.9 המוכרת רשאית לרשום תקנון מצוי או מיוחד לבית המשותף ולכלול בו הוראות שיבטיחו להנחת דעתה את קיום הוראות הסכם זה וכן הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ובדבר הוצאות אחזקתו וניהולו, ובלבד ששיעור ההשתתפות של הקונה ברכוש המשותף יהיה עפ"י חלקו היחסי בכלל שטח הרצפה של הבית המשותף, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש בדירה, וכן בגישה לדירה.
- 8.10 מודגש בזה במפורש כי פרט לזכות הקונה בדירה כמתואר בהסכם זה, בתוכניות הדירה, בתשריט ובמפרט הטכני ובחלקים ברכוש המשותף הצמוד לה, ופרט לזכויות הקונה בחלקים שמכח החוק אין להוציאם ממסגרת הרכוש המשותף, לא יוקנו לקונה כל זכויות שהן בקרקע ו/או במבנה אלא אם המוכרת תרצה בכך - לפי שיקול דעתה.
- 8.11 גם לאחר מסירת הדירה לקונה ועד לביצוע פעולות רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, רשאית המוכרת, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הקונה להגיש בקשות לשינוי רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות ולשינוי החלק של הדירה ברכוש המשותף, כתוצאה מהכללת בנין, או בנינים נוספים במסגרת הבית המשותף וכן לחלק את הקרקע ו/או לאחדה ו/או לחלקה מחדש ו/או להפריש ממנה חלקים לצורכי ציבור, והכל בכפוף למתן הודעה על כך לקונה ובלבד שהבניין הנוכחי יהווה חלק מהרישום ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 8.12 בוטל.
- 8.13 תוך 45 ימים מיום דרישתה הראשונה של המוכרת, מתחייב הקונה להמציא למוכרת תעודות המעידות כי הקונה שילם במלואם את כל התשלומים המגיעים לרשויות המס ולרשות המקומית החלים על הקונה בגין הדירה, והמאשרות כי אין כל מניעה לרשום

את הזכות בדירה על שם הקונה, ככל שהדבר כרוך בחיוביו של הקונה במיסים ו/או בתשלומים כאמור.

אם לצורך ביצוע חלוקה ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש של הקרקע תיזקק המוכרת לתעודות מסים מהרשות המקומית ו/או ממשרד האוצר, המעידות כי הקונה שילם את כל התשלומים המגיעים לרשויות הני"ל בגין הדירה - מתחייב הקונה להמציאן למוכרת תוך 45 ימים מיום דרישתם.

חובות ו/או היטלים לרבות מס רכוש בגין הדירה או הבנין או הקרקע הקודמים למועד מסירת החזקה לקונה יסולקו ע"י המוכרת - לפי העניין.

8.14 על הקונה להופיע במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד עוה"ד של המוכרת, לשם רישום זכויות ברשות מקרקעי ישראל במועד שיתואם בינו ובין המוכרת ואף לחתום על כל המסמכים שיידרשו לביצוע הרישומים הני"ל.

8.15 המוכרת תישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום זכויות הקונה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין.

8.16 אין המוכרת יכולה לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת לגבי דירה שטרם נמכרה לאחר אכלוס הבניין וע"פ חלקה היחסי.

## 9. אחזקה

9.1 אחזקתו של הרכוש המשותף וניהולו יעשו עפ"י ובהתאם להסדר הקבוע בפרק ו' סימן ג' לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

9.2 הקונה מתחייב לשאת החל ממועד המסירה או ממועד המסירה החלופית בחלק היחסי של הוצאות אחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף במבנה.

חלק יחסי לעניין זה, משמעו היחס שבין שטח רצפת דירתו של הקונה לבין כלל שטח הרצפה של יתר הדירות במנה (ללא הצמדות). הקונה ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף או כמתחייב עפ"י חוק או נוהל.

## 10. מיסים ותשלומים

10.1 כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה וכן החלק היחסי מהמסים והארנונות, האגרות וההיטלים שיחולו על המקרקעין ו/או כל הבניין (כל הני"ל ייקראו להלן - "המסים") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרת, ואילו המסים שיחולו לגבי התקופה ממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. שילמה המוכרת מסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומם, לאחר שניתנה לקונה אפשרות סבירה לעשות כן והוא לא שילם, ישיב הקונה למוכרת את סכום המסים הני"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאי ההצמדה הנקובים בנספח התשלומים.

10.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהתמורה בסעיף 7 לעיל נקבעה בהתחשב במסים, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 10.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטל עפ"י דין ויחול על רוכשי דירות ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, ובלבד שמדובר במס פרסונלי המוטל על רוכשי דירות. יובהר כי המוכרת תשא בכל התשלומים בגין היתר הבניה שניתן פרויקט.

10.3 הקונה יישא במס רכישה על העסקה נשוא ההסכם וישלמו במועד עפ"י החוק.

המוכרת תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה ו/או מס מכירה בגין העסקה.

10.4 ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפתוח המפורטות בנספח ב' להסכם זה וכן את עבודות הפתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא ו/או שיוצא לבניית הבניין.

כל תשלום בקשר לעבודות פתוח נוספות ו/או שפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, החל מיום המסירה, שאינן כלולות בהיתר הבניה או בנספח ב' יחולו על הקונה לפי חלקו היחסי. נכון למועד החתימה על הסכם זה, לא ידוע לחברה על כל דרישה לעבודה נוספת ע"י גורם כלשהו.

- 10.5 כל ההוצאות בגין לקיחת ו/או רישום הלוואה ע"י הקונה לשם מימון רכישת הדירה יחולו על הקונה.
- 10.6 הקונה מתחייב לחתום על חוזים לאספקת מים, חשמל וגז לדירה במועד שהמוכרת תדרוש זאת ממנו.  
הקונה מתחייב להפקיד את הפיקדונות שיידרשו ע"י הגופים הנ"ל, ואף לשלם את התשלומים שיידרשו גופים אלה כתנאי לחתימת חוזה האספקה וחיבור מוני המים, החשמל והגז לדירה, ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מועד המסירה.
- 10.7 תשלום התמורה בה חייב הקונה עד למועד המסירה ומילוי שאר התחייבויותיו עפ"י הסכם זה הנס תנאים מוקדמים למסירת הדירה לידי.
- 10.8 המוכרת תשלח לקונה דרישות לתשלום הסכומים נשוא סעיף זה שזמן פרעונם אינו חל במעמד חתימת הסכם זה, ועל הקונה לפרעם במסגרת המועד החוקי לפרעונם ולהמציא למוכרת את הקבלות המוכיחות את פרעון דרישות התשלום הנ"ל וזאת כתנאי יסודי ועיקרי בהסכם, וכתנאי מוקדם למסירת הדירה לידי הקונה. יובהר, כי המוכרת זכאית לבצע תשלומים עבור ובשם הקונה אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה. המוכרת תהא זכאית במקרה כזה לדרוש כי הקונה ישפה אותה אולם לקונה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי, ככל שישנן כאלה.

## 11. יפוי כח

- 11.1 הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון, בתוך 15 ימים מיום חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד' ולהמציא למוכרת את מקור יפוי הכח ואת העתקיו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. עלות הנוטריון תופחת משכ"ט העו"ד.
- 11.2 יפוי הכח ישמש בידי ב"כ המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, ייחוד הערות אזהרה, ועל פי שיקול דעתם של מיופי הכוח, רישום הדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכו'.
- 11.3 המצאת יפוי הכח מהווה תנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה ע"י הקונה.
- 11.4 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.
- 11.5. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

## 12. העברת זכויות

- 12.1 עד לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחרים את זכויותיו לפי הסכם זה, בתנאי שיקבל בכתב ומראש את הסכמת המוכרת לכך.  
המוכרת מצידה תיתן את הסכמתה להעברת זכויות כאמור, בכפוף לקיום כל התנאים כדלקמן:
- 12.2 המצאת הסכם חתום כדין בין הקונה לנעבר בדבר העברת הזכויות לנעבר.
- 12.3 המצאת אישורים בדבר תשלום כל המסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים עפ"י חוק ולפי הסכם זה על הקונה ו/או הנעבר ואשר יחולו בגין ההעברה או שינבעו כתוצאה ממנה, לרבות אישור על תשלום כל החובות המגיעים לועד הבית.
- 12.4 הצגת אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה אותה נטל הקונה, אם היתה כזו, סולקה במלואה או נגררה ע"י הקונה, ואישור הבנק בדבר הסכמתו להעברה.
- 12.5 הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני בנוסח זהה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 10 לעיל.
- 12.6 כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות האמורות בהסכם זה על שם הנעבר בנוסח מקובל שיקבע ע"י המוכר.

- 12.7 תשלום לפקודת המוכרת בעבור הוצאות הטיפול בהעברה במידה ישולם עפ"י הוראות החוק, במידה ולא נקבע תשלום זה כאמור שאז ישולם כל תשלום עפ"י דין.
- 12.8 תשלום עמלה בגין רישום התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנעבר ככל שתידרש או כל סכום שיקבע לעניין זה עפ"י דין ישולם לפקודת ב"כ המוכרת.
- 12.9 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.
- 12.10 המוכרת מצהירה כי תשתמש כחברה משכנת כל עוד הפרוייקט לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.11 במקרה של העברת זכויות, נושא הערבויות הבנקאיות יוסדר בכפוף להסכמה מוקדמת של הבנק מוציא הערבות.

### 13. הבטחת כספי הקונה

- 13.1 הקונה מצהיר שידוע לו כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") תבטיח המוכרת את הכספים שישלם לה הקונה על פי סעיף 2 לעיל, ע"י הוצאת ערבות חוק מכר, וכי קרא בעיון את הוראות הבטוחה והא מסכים לתכנה ומתחייב לפעול על פיה.
- 13.2 הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר לבנק שיוציא את הבטוחה (להלן - הבנק) את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונה על פי הבטוחה.
- 13.3 הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לגוף הפיננסי בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי בטוחה את הסכומים שיהיה חייב לגוף הפיננסי, או לגורם פיננסי אחר שילווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה.
- 13.4 הקונה מסכים בזה כי המוכרת תהיה רשאית, לפי שקול דעתה הבלעדי, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר (הבטחת השקעות), כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם ובלבד שהבטוחה החלופית לא תפגע ולא תגרע מזכויותיו של הקונה, והוא יעודכן בגין החלפת הבטוחה כאמור.
- 13.5 א. הבטוחה תועבר לידי הנאמנות של ב"כ המוכרת במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה והמוכרת תהא רשאית לבטלה בהתאם להוראות החוק.  
ב. למען הסר ספק הפקדת הבטוחה בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת מהווה תנאי למסירת הדירה לידי הקונה.  
ג. הקונה יישא בכל הוצאה או נזק שיגרמו למוכרת בגין איחור בהפקדת הערבות בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת.
- 13.6 מובהר, כי ניתן והבטוחה תפקע עוד בטרם רישום זכותו של הקונה במרשם המקרקעין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים המנויים בחוק המכר (דירות).

### 14. הפרת תרופות

- 14.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970
- 14.2 לא שילם הקונה תשלום כלשהו מהתשלומים שעליו לשלם עפ"י הסכם זה במלואו, וזאת לא יאוחר מ-14 ימים לאחר מועד התשלום הנקוב בהסכם זה על נספחו או לא מילא אחר התחייבות מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, ולא עשה כן גם לאחר חלוף 14 ימים מיום שנתקבל לידי מכתב התראה מהמוכרת יחשב הסכם זה כמופר הפרה יסודית ע"י הקונה.
- 14.3 בוטל הסכם כדין ע"י המוכרת זה עקב הפרתו היסודית ע"י הקונה, תהיה המוכרת רשאית, אך לא חייבת, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר. במקרה זה ובכל מקרה של הפרת הסכם ע"י הקונה, המזכה את המוכרת בביטול הסכם כדין, ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, כשסכום זה מחושב כשהוא צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש והמוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה סכום זה מתוך

הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה. בחרה המוכרת בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר המוכרת לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו בערכם הריאלי, לאחר החילוט כאמור לעיל תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם או מיום פינוי הדירה, לפי המאוחר.

השבת הכספים לקונה תעשה כשהם צמודים בתנאי נספח התשלומים, אך ללא ריבית.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המוכרת לתבוע מהקונה את תשלום מלוא הנזקים שיגרמו לה בשל הפרת החוזה ו/או ביטולו.

14.4 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת בנוסף ריבית שנתית בשיעור שנקבע ע"י בנק אגוד בע"מ בעבור חריגה מחשבון, מחושבת ממועד הפירעון ועד לתשלום בפועל. חישוב הריבית יהיה על בסיס ריבית דריבית רבעונית מצטברת.

14.5 איחורה המוכרת במסירת הדירה לקונה תקופה העולה על החודשיים הנזכרים בסעיף 4.3 לעיל ושלא מאחת או יותר מהסיבות הנזכרות בסעיף 4.4 לעיל, יהיה הקונה זכאי, לקבל מהמוכרת פיצוי חודשי קבוע, מוסכם ומוערך מראש לכל חודש מחודשי האיחור, בהתאם ובכפוף להוראות תיקון מס' 5 לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 מוסכם, כי הקונה יהיה רשאי לקזז את סכום הפיצוי החודשי הנ"ל מתשלומי התמורה שטרם שולמו על-ידו (ככל שישנם כאלה), עד למועד המסירה.

למען הסר ספק, איחור במסירה עד חודשיים, או איחור כלשהו בנסיבות האמורות בסעיף 4.4, לא יזכה את הקונה בכל סעד ו/או פיצוי שהוא.

במקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה להוראות חוק המכר (דירות) יגברו הוראותיו של החוק.

## 15. ליווי הפרוייקט:

15.1 הקבלן מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק אגוד ראשי, לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בניה (CONSTRUCTION LOAN) בהתאם לשיטת השוברים כדלהלן:

א. תשלומים שמשלם הקונה עבור דירתו לרבות מע"מ מופקדים בחשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית הפרוייקט הכל בכפוף לכך שהתשלומים יבוצעו אך ורק לחשבון מס' 54120065 המתנהל בסניף 51 בבנק אגוד בע"מ, הבנק המלווה, וזאת אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום המסופק לקונה במעמד חתימת הסכם זה.

ב. הבנק משחרר לקבלן את הכספים מחשבון זה על פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.

ג. הבנק מנפיק ערבות בנקאית לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), לטובת רוכש הדירה כנגד כל סכום למעט כספי המע"מ המופקד בחשבון שלעיל אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום, והמוכר מתחייב למסרה לקונה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום באמצעות השוברים.

ד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות המוכרת לפי סעיף 13.4 לעיל.

15.2 א. הקונה מאשר כי ידוע לו שהדרך היחידה והבלעדית לביצוע תשלומים לחברה בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר תהיה באמצעות שוברי התשלום אשר יקבל ע"י המוכרת במעמד חתימת הסכם המכר.

ב. הקונה מתחייב שלא ישלם סכום כלשהו לקבלן בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר אלא באמצעות שוברי התשלום.

ג. הקונה רשאי לאמת את שם הפרוייקט ומס' חשבון הליווי (החשבון המיוחד) באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:

בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט (ירושלים כיכר ציון), באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים המצויים בשובר.

ד. הקונה ימלא בכתב יד ברור וקריא למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

15.3 לאור האמור בסעיף 15.1 לעיל, מתחייב הקונה לחתום במעמד חתימת הסכם זה על נספח הבנק, המבהיר את מעמדו של הבנק המלווה, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, המצורף כנספח "ו", וזאת לאחר שקרא והבין משמעויותיו והסכים לאמור בו.

#### 16. משכנתאות והלוואות לבקשת הקונה:

16.1 אם יזדקק הקונה להלוואה לצורך מימון רכישת הדירה, יהא עליו לברר בבנק את כל התנאים והביטחונית שיהיה עליו לתת לבנק לצורך קבלת הלוואה וכן את תנאי פרעון ההלוואה.

16.2 הקונה יישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום משכון זכויותיו עפ"י ההסכם לטובת הבנק.

16.3 לאחר שהקונה ישלם למוכרת לפחות 10% מהתמורה ממקורותיו העצמאיים ובכפוף לאמור בסעיף 16.4 להלן, מתחייבת המוכרת להמציא לקונה על חשבונה כתב התחייבות כמקובל בבנק לפיו לא ירשמו זכויות הקונה בדירה אלא בכפוף למשכון זכויות הקונה לטובת הבנק והכל בכפוף לכך שהקונה יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר כספי הלוואה לזכות חשבון הליווי של המוכרת כאמור בסעיף 15.3 לעיל.

#### 17. כללי

17.1 לא השתמשו מי מהצדדים בזכות מזכויותיהם על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצד מי מהם על הזכות האמורה.

17.2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

17.3 במקרה שהמונח הקונה מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד.

17.4 17.4.1 המוכרת תהיה רשאית לשעבד את המקרקעין לטובת הבנק המלווה את הפרוייקט בכל עת, בקשר עם הסדרת הבטוחה הנזכרת בסעיף 13 לעיל, באופן ובתנאים שיוסכמו עם הבנק או לפי העניין עם חברת ביטוח, לרבות רישום שעבוד לטובתם על המקרקעין בזכויות קודמות על פני כל זכות אחרת. שעבוד זה יוחרג מהדירה כנגד קבלת הערבויות לידיו הנאמנות של ב"כ המוכרת ועם מסירת החזקה בדירה לקונה. יודגש, כי עד למועד קבלת החזקה השעבוד שנרשם/ירשם לבנק המלווה יהיה שעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום והוא יקדם לכל זכות של הקונה.

17.4.2 בעצם חתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבוד כאמור לעיל.

17.5 הקונה מצהיר שידוע לו כי משרד עוה"ד ליעד יפית שטרית אליספור מייצג את המוכרת בעסקה זו, ומונה על-ידי המוכרת לטפל בביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין, והוא אינו מייצג את הקונה. הקונה מסכים לכך שכל אחד מעוה"ד של המוכרת ו/או מי שימונה על ידם, יטפל בהליכים הקשורים בביצוע הרישומים נשוא סעיף 8 של הסכם זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה כי ב"כ המוכרת אינו מייצג אותו לעניין מס הרכישה וכי האחריות בעניין זה מוטלת על הקונה, ועל הקונה בלבד.

17.6 במקרה שהקונה הוא תושב חוץ, מתחייב הקונה למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו הסכם זה לרבות הצהרה בדבר זכאות לעלות לפי חוק השבות.

17.7 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי המוכרת לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה בכדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכרת לצייןם ע"פ דין. כמו כן מובהר בזאת, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה ע"פ דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

17.8 הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר פרעון הסכום הנקוב בסעיף 2(א) לנספח התשלומים.

## **18. כתובות**

18.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט להלן:

המוכרת: ת.ד. 45173 הר חוצבים פארק סנטר ירושלים 91450.

הקונה:

18.2 בכל מקרה של שינוי כתובות מתחייבים הצדדים להודיע האחד למשנהו על הכתובת החדשה, אולם כל עוד לא יעשו כן, תיחשב הכתובת דלעיל ככתובת המחייבת לכל עניין ודבר.

18.3 כל הודעה שישלח צד בהסכם זה למשנהו בדואר רשום על פי כתובתו דלעיל, תיחשב כהודעה שנתקבלה כדין אצל הנמען לאחר עבור 5 ימים מיום המסירה לבית הדואר למשלוח. כתובות הצדדים יהיו גם כתובת להמצאת כתבי בי-דין לכל דבר ועניין.

18.4 מוסכם על הצדדים כי בכל מקרה כתובותיהם עפ"י הסכם זה יהיו בישראל וישמשו גם ככתובות להמצאת כתבי בית דין.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ המוכרת

### **הצהרת הקונה:**

אני/הח"מ \_\_\_\_\_, מצהיר/ים ומאשר/ים בזאת שהעובדות שבסעיף 17.5 לעיל הובאו לידיעתנו והובהרו/לינו וכי ידוע לי/נו כי משרד עוה"ד ליעד יפית שטרית אליספור מייצג אך ורק את המוכרת וכי אינני/נו מיוצגים על ידם בעסקה זו בין במישרין ובין בעקיפין. כן הריני/נו מצהיר/ים כי קודם לחתימתנו על הסכם זה הובהרה לי/נו זכותנו להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י עו"ד מטעמינו.

**חתימת הקונה**

## נספח ג'

**נספח תשלומים**

1. בתמורה לכל התחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הקונה לשלם לחשבון הבנק באמצעות פנקס השוברים סך של \_\_\_\_\_ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה כולל מע"מ.
2. הקונה מתחייב לשלם את התמורה הנקובה לעיל במועדים ובסכומים המפורטים להלן:
  - א. סך של \_\_\_\_\_ השווה ל-7% מסכום התמורה ישולם בחתימת החוזה).
  - ב. סך של \_\_\_\_\_ ישולם עד 45 ימים מיום קבלת היתר.
  - ג. סך של \_\_\_\_\_ ישולם בגמר יסודות.
  - ד. סך של \_\_\_\_\_ השווה ל-15% מסכום התמורה \_\_\_\_\_ ישולם עד יציקת רצפה ראשונה ו/או שנה לאחר מועד חתימת הסכם זה לפי המאוחר מביניהם.
  - ה. סך של \_\_\_\_\_ השווה ל-15% מסכום התמורה \_\_\_\_\_ ישולם בגמר שלד הבנין.
  - ו. סך של \_\_\_\_\_ השווה ל-15% מסכום התמורה \_\_\_\_\_ ישולם בגמר ריצוף קומה ראשונה.
  - ז. סך \_\_\_\_\_ השווה ל-10% מסכום התמורה \_\_\_\_\_ ישולם.
  - ח. היתרה בסך 10% מהתמורה תשולם במועד המסירה.
3. כל תשלום אשר ישולם על ידי הקונה על חשבון תמורת הדירה ו/או החניה כתיאורם בנספח א', ו/או בגין תוספות ו/או שינויים וכל תשלום אחר המגיע מאת הקונה למוכרת (להלן: "התמורה") תהיה באמצעות שוברי התשלום אשר יקבל ע"י המוכרת במעמד חתימת הסכם המכר.
 

הקונה מתחייב שלא ישלם סכום כלשהו לקבלן בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר לרבות התשלום הראשון אלא באמצעות שוברי התשלום, הקונה רשאי לאמת את שם הפרוייקט ומס' חשבון הליווי (החשבון המיוחד) באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט (בנק אגוד בע"מ סניף 51 ח"ן 54120065), באמצעות מענה טלפוני בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים המצויים בשובר.
4. הקונה ימלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצויינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.
5. הקונה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו לתת לרוכש הדירה בטוחה כאמור לעיל וכי הוא עלול שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
6. כל תשלום ישא הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המדד המחייב להסכם זה הינו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם (להלן- מדד הבסיס), וישולם ביחד עם הפרשי ההצמדה במועדים כאמור לעיל.
 

לכל תשלום שישולם מהראשון לכל חודש ועד ל-15 בו, ייוספו הפרשי הצמדה, בין מדד הבסיס לבין המדד שיתפרסם ב-15 לאותו חודש. כל תשלום שישולם מה-16 לחודש ועד לסוף החודש, יחושבו הפרשי ההצמדה בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע בעת התשלום. מוסכם כי לצורכי הסכם זה, מדד שלילי יחשב כמדד בשיעור אפס.
7. מחיר הדירה כאמור לעיל, הינו סופי ולא ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא, למעט שינויים בשיעורי המיסים כאמור בהסכם ובכפוף להוראות ושווי הזיכויים המצויינים בסעיף 6.2 להסכם.
8. הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים ללא קבלת מתן הודעה מראש ובלבד שכל תשלום לא יפחת מ-100,000 ₪ (מאה אלף ₪).



9. פיגור בתשלום עד 14 יום ו/או פיגור כתוצאה מכוח עליון לא יחשב כהפרה. כל פיגור לרבות עד 14 יום יישא ריבית פיגורים כפי שנקבע בבנק אגוד בע"מ בעבור חח"ד. פיגור בן למעלה מ-14 יום יהווה הפרה יסודית של ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לריבית פיגורים כאמור לעיל.

10. מובהר כי כל התשלומים לעיל כוללים מע"מ כדין.

11. מחיר הדירה כולל מע"מ כשיעורו במועד חתימת חוזה זה. אם במועד כלשהו לאחר חתימת חוזה זה, ובטרם שולמה מלוא התמורה לפי חוזה זה, יחול שינוי בשיעור המע"מ על פי דין, כי אז יותאמו יתרת התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר כך שמרכיב המע"מ באותם תשלומים יותאם לקבוע בדין המתקן.

12. במידה ומועד המסירה יוקדם, הרי שהמוכרת תשלח הודעה לקונה 60 יום לפני מועד המסירה הצפוי, וככל שהקונה מעוניין בהקדמה ויאשר למוכרת מראש ובכתב את רצונו זה, הקונה ידאג לתשלום יתרת התמורה עבור הדירה.

#### **ולראייה באו הצדדים על החתום**

---

**הקונה**

---

**המוכרת**