



### חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בבני ברק ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2019

בין **צפיר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ ח.פ. 514943893**  
**סלע תעשיות בטון בע"מ מ.ח. 514000926**  
שכתובתם לצורך הסכם זה הינה  
רחוב מרחוב הברזל 32, תל אביב  
(להלן: "המוכר")

#### מצד אחד;

**לבין**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_ טל' \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני \_\_\_\_\_  
כולם יחד וכל אחד מהם לחוד  
(להלן: "הקונה")

#### מצד שני;

**הואיל** והמוכר רשום/זכאי להרשם כחוכר של המקרקעין כהגדרתם להלן;

**והואיל** ובכוונת המוכר לבנות על המגרש, או חלק ממנו, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע פרויקט, כהגדרתו להלן;

**והואיל** והמוכר זכאי להקים את הפרויקט ורשאי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רוכשיהן בספרי רישום המקרקעין;

**והואיל** וברצון הקונה, לאחר שבדק את תוכניות הדירה, כהגדרתה להלן, לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות בדירה;

### לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

#### 1. מבוא, נספחים והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים לו והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה הן לנוחות הקריאה בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3. הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף ללשון רבים, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף ללשון נקבה, וכן להיפך.
- 1.4. יחידי הקונה, כהגדרתם להלן, ערבים כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הסכם זה וכל אחת מהוראותיו, וערבות זו לא תפקע גם במקרים של מתן ארכה, או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה.
- 1.5. שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ותבוא עליהם חתימת שני הצדדים. נמנע או איחר צד מלעשות שימוש

בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו ולא ימנע הדבר ממנו לתבוע תביעה כלשהי את הצד שכנגד אלא אם כן צוין אחרת במפורש ובכתב.

1.6. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידה הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידה הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחידה הקונה מאת המוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידה הקונה מאת המוכר לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידה הקונה דינו כדין ביטול ו/או ויתור של כל יתר יחידה הקונה.

1.7. מוסכם כי תנאי הסכם זה משקפים וממצים את המוסכם והמותנה בין הצדדים.

1.8. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי כל יחידה המוכר באמצעות מורשי החתימה מטעמם. מובהר, כי המוכר לא יסרב לאשר את ההתקשרות עפ"י הסכם זה אלא מטעמים סבירים. חתימת המוכר כאמור תעשה בתוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הקונה.

1.9. להסכם זה מצורפים כחלק בלתי נפרד הימנו הנספחים הבאים:

1.9.1. נספח א'- מפרט.

1.9.2. נספח ב'- תוכניות מכר.

1.9.3. נספח ג'- תשלומים ומועדים.

1.9.4. נספח ד'- ייפוי כח.

1.9.5. נספח ה' - נספח ליווי.

1.9.6. נספח ה'1 - כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי המלווה בנוסח שנקבע עפ"י המכרז.

1.9.7. נספח ו'- הודעה בדבר חלופות להבטחת כספי הקונה.

1.9.8. נספח ז'- כתב התחייבות עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.

1.9.9. נספח ח'- תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.

1.9.10. נספח ט' - נספח היתר בניה.

1.9.11. נספח י' - ייפוי כח בלתי חוזר לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן" לרכישת דירה על ידי צד ג'

1.9.12. נספח יא'- נספח הצמדת חנית נכה

1.10. למונחים המפורטים להלן יהיה הפירוש המופיע לצידם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

"האדריכל" אדריכל אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי אדריכלות ו/או פיקוח עליון בפרויקט ו/או בבניינים.

"התאגיד המלווה" בנק הפועלים בע"מ ו/או מוסד פיננסי אחר עפ"י שיקול דעת המוכר, שיהא המוסד הפיננסי אשר מוציא את הערבויות או פוליסות לפי חוק המכר בפרויקט.

"הדירה" כהגדרתה בסעיף 2 לנספח ג'.

"החוק" חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

"הליקויים" ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בדירה בהתאם לתקופות הקבועות בחוק, כהגדרתה להלן, ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה התאמה" ו/או "אי התאמה"

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

ו/או משימוש בחומרים פגומים ו/או מכל סיבה נוספת שנגרמה בעטי  
של המוכר, אשר בהתאם להוראות החוק הינה באחריות המוכר.

מגרש 305 לפי התב"ע כהגדרתה להלן.

"המגרש"

משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית  
לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם  
במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם). מובהר כי המוכר לא יהיה רשאי  
לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.

"המדד"

המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.

"המדד הבסיסי"

משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה  
וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ונספחיו:

"המדד החדש"

תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 לאותו חודש,  
בכפוף לכך שהמדד שיתפרסם לא ירד ביחס למדד שהיה ידוע ביום הפירעון  
של אותו תשלום.

תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש- המדד הידוע ביום הפירעון של אותו  
תשלום.

מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא ע"י רמ"י ומספרו מר/174/2017 לבניה  
רוויה, מסחר ומשרדים במערב רמלה.

"המכרז"

המקרקעין הידועים כגוש 4724 חלק מחלקה 19 מגרש 305.

"המקרקעין"

פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית בהתאם לחוק.

"הבטוחה"

עיריית רמלה.

"העירייה"

בניינים אשר המוכר יבנה בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע, כהגדרתו להלן,  
על שטח המגרשים ואשר יכללו מגורים, מסחר ומשרדים.

או "הפרויקט"  
"הבניינים"

אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו מן התשלומים עפ"י הסכם זה  
יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו  
תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד  
הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי,  
לא יוקטן התשלום האמור.

"הפרשי הצמדה  
למדד"

שוברים אשר יונפקו על-ידי התאגיד הבנקאי המלווה ויועברו לקונה על-  
ידי המוכר. רק תשלום באמצעות השוברים לחשבון המוכר יחשב  
כתשלום בהתאם להסכם זה.

"השוברים"

תב"ע לה/6/170, מח/120, מח/225, לה/מק/5/170, לה/מק/7/130,  
לה/במ/3/17/1000א וכל תוכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר  
אושרו עד ליום חתימת הסכם זה וכל תכניות התיקון או השינוי שיעשה  
בהן בעתיד ע"י המוכר ו/או מי מטעמו.

"התב"ע"

מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

"התמורה"

חדר ו/או תחנת טרנספורמציה, ככל שיבנה, אשר ישמש את חברת  
החשמל לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או לפרויקט.

"חדר  
טרנספורמציה"

חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

"חוק המכר"

חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

"חוק המקרקעין"

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963.

"חוק מיסוי  
מקרקעין"

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבנין ו/או בפרויקט או כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף.	"חלק יחסי ברכוש המשותף"
חשבון המוכר בתאגיד הבנקאי המלווה שייפתח לצורך הפרוייקט ואליו ישולמו תשלומי התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם.	"חשבון המוכר/ חשבון הליווי הפיננסי"
משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בנספח ג' להסכם וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.	"יום פירעון" (לגבי כל תשלום)
כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה.	"יחיד הקונה"
בנק או מוסד ביטוח מוכרים ורשומים במדינת ישראל.	"מוסד כספי"
המועד הנקוב והמפורט בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה.	"מועד מסירת החזקה"
הינו מפרט עבודות בניה בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 וכמפורט בסעיף 27 להלן, המצורף לנספח א' להסכם זה.	"מפרט"
משרד הבינוי והשיכון.	"משב"ש"
הליכי חלוקה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לצורכי ציבור.	"פעולות הפרצלציה"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
תוכניות בהתאם לנדרש עפ"י חוק המכר המצורפות להסכם זה כנספח ב'.	"תוכניות המכר"
תקופה הבדק תהיה לפי חוק המכר והתקנות שהותקנו על פיו.	"תקופת הבדק"
תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התשל"ז-1976.	"תקנות המכר דירות"
תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975.	"תקנות המכר דירות (הבטחת השקעות)"

## 2. הצהרות הצדדים

### 2.1. המוכר מצהיר ומאשר, כדלקמן:

- 2.1.1. כי הוא ו/או מי מטעמו יקים על המגרש יחידות דיור על פי היתר בניה כדין ובהתאם לתוכניות ההיתר שתכלולנה את הדירה.
- 2.1.2. כי הוא רשאי למכור את הזכויות בדירה אשר תיבנה במסגרת הפרוייקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירה ע"ש הקונה בספרי רישום המקרקעין.
- 2.1.3. כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.
- 2.1.4. כי אין הוא רשאי להסב ו/או להמחות את התחייבויותיו על פי חוזה זה לכל צד ג' שהוא, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהומחו ו/או הוסבו לצד ג'.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

2.2. הובא לידיעת הקונה כדלקמן :

- 2.2.1. כי הינו רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין, לרבות תוכניות הדירה, תוכניות בנין העיר ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תבנה דירה.
- 2.2.2. כי הינו מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש, ובין היתר הינו מצהיר ומאשר כי:
- 2.2.2.1. הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה. ככל שיתברר בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת הסכם זה כי איננו עונה לתנאי המכרז ואינו עומד בהגדרת "חסר דיור" חוזה זה יהיה בטל מעיקרו והקונה לבדו יחויב בהוצאות הביטול ובנוסף בפיצוי המוסכם כהגדרתו בהסכם זה.
- 2.2.2.2. הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, **נספחים ז' ו - ח'** להסכם, אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעם.
- 2.2.2.3. כי ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 28 להלן.
- 2.2.2.4. כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: **"תקופת ההגבלה"**) ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיפים 64 - 67 להלן. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- 2.2.2.5. כי ככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת מסירת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחוזה זה יבוטל ולא יהא הוא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 2.2.3. הודע לקונה כי הפרויקט כולל ו/או עתיד לכלול דירות אשר ימכרו בשוק החופשי וכן יחידות מסחריות ומשרדים ואותן רשאי המוכר למכור לפי שיקול דעתו הסביר וללא מגבלות והוראות הרלבנטיות למחיר למשתכן.
- 2.2.4. הובא לידיעת הקונה כי היחידות המסחריות והמשרדים יאפשרו כל שימוש המותר בהתאם להוראות התב"ע, לרבות אך לא רק חנויות שונות ו/או בתי קפה וכיוב' וכי יתכן והתניון ליחידות המגורים והמסחר/משרדים יהא משותף.
- 2.2.5. הודע לקונה כי משרד עורכי דין אשל אשלגי רוזנט מייצג אך ורק את המוכר בעסקה נושא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה, וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עו"ד אחר מטעמו.
- 2.2.6. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

**תמצית העסקה**

3. המוכר מתחייב לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות בדירה על-שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, והקונה ירכוש את זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה, בהתאם

**צפירי וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה ונספחיו. יובהר כי הנכס הנמכר כולל את הדירה עצמה על הצמודותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף.

### בניית הדירה והפרויקט

4. המוכר מתחייב כי הדירה והבניינים יבנו בהתאם למפרט, לתוכניות ולפי חוק המכר וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכר, להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.
  5. על אף האמור בהסכם זה ו/או במפרט, מוסכם בין הצדדים כי סטייה בשיעור של עד 2% בשטחי הדירה המפורטים במפרט ובין השטח למעשה וסטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה, בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האבזורים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תראה כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין. יובהר כי, המוכר רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבות שקיבל על עצמו במפרט רק היקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
  - דירות להן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתוכניות כולל בתוכו גם את השטח המרוצף.
  6. ידוע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להכניס שינויים בבניינים בהתאם לדרישות הרשויות בלבד, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5 לעיל.
  7. המוכר יהיה זכאי להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים, כן יהיה המוכר רשאי לבנות מבנה/ים ו/או קומה/ות ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או ממכר/ים ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין או הסמוכים להם, בלא שהקונה יהיה זכאי למנוע או להפריע לכך, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף להנחיות הרשויות השונות. מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה, ושכחוצאה מכך לא יחול שינוי במועד המסירה הקבוע בהסכם זה.
  8. הובא לידעת הקונה כי המוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
  9. כמו כן, ידוע לקונה כי בסביבות המגרש והמקרקעין, יבנו בניינים נוספים שלא על ידי המוכר, ואשר עבודות הבניה שבהם יתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, והקונה לא ימנע ו/או יפריע לעבודות בניה אלו. ובלבד שלא תימנע מהקונה גישה סבירה לדירה ושימוש סביר בה והעבודות ייתבצעו באופן שתימנע, כלל הניתן הפרעה לקונה מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס לבניה במגרשים סמוכים ולא במגרש נשוא הסכם זה.
  10. המוכר מתחייב לבצע את הבניה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראיה לשימוש בחומרים מאיכות טובה והכל בכפוף להוראות כל דין והמפרט.
- הודע לקונים כי ייתכן ויחולו שינויים בפרויקט ו/או בתוכניות הדירה ו/או בתוכניות הפיתוח של המקרקעין ובכלל זה בתוכניות החניות ו/או המחסנים שבפרויקט או וזאת בין היתר בשל כך שטרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט במועד חתימת הסכם זה ו/או בשל דרישת רשויות ו/או גופים שאישורם נדרש לצורך קבלת היתר בניה ו/או טופס אכלוס יובהר כי בכל מקרה הפרויקט יבנה על פי היתרי בנייה שיינתנו כדין. יובהר, כי ככל ויידרש שינוי בהיתר הבנייה יעשה הדבר בהתאם לדרישת רשויות ו/או גופים שאישורם נדרש לצורך קבלת היתר בניה ו/או טופס אכלוס.

### 11. מסירת הדירה ומועדה

- 11.1. במועד מסירת החזקה, מתחייב המוכר למסור לקונה את הדירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, לאחר קבלת טופס 4, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב,

**צפירי וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד ג', למעט זכויות אשר ירשמו לבקשת הקונה או בגינו או לחובתו, ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן במלואן את כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי ההסכם ו/או עפ"י כל דין וישלם את התמורה שהתחייב לשלמה על פי ההסכם ולרבות המצאת אישור העירייה על חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת הסכם לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת הסכם לאספקת גז לדירה. הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת האישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם, וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכלליים לבניין שהוצאתם נדרשת לחתימת הסכם בין הגופים הנזכרים בסעיף זה לבין הקונה.

11.2. לצורך הסכם זה, תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה כהשלמת בניית הדירה, באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבניה ביתר חלקי הפרויקט או הבניינים, ובלבד שעבודות הפיתוח בתוך קווי הגבול של המגרש שעליו יוקם הבניינים יושלמו בתום 6 חודשים מיום קבלת טופס 4, ולא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה על הצמדותיה וגישה סבירה אליה.

11.3. במקרה בו יבוצעו עבודות הפיתוח לאחר מועד מסירת החזקה הן תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

11.4. הקונה אינו זכאי להתערב במהלך הבניה ולהיכנס לדירה ו/או לבניינים לפני מועד המסירה, ואולם הקונה יהא רשאי לבקר בדירה בליווי נציג מטעם המוכר ולאחר תיאום עמו, תוך הקפדה על נהלי האתר, על מנת לעקוב אחר התקדמות הבניה ואופן ביצועה ובלבד שהקונה לא יבקר בדירה ו/או באתר, בכל תקופת הבניה, יותר מ-5 פעמים. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות תכנון ובניה.

11.5. כניסה של הקונה לדירה, לבניינים או לאתר הפרויקט, לכל צורך שהוא, ללא תיאום עם נציג המוכר - תהווה הסגת גבול.

11.6. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים מיום משלוח ההודעה.

11.7. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

11.8. במקרה בו המוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה הנקוב בהסכם זה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוען עד מועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

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

11.10. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

11.11. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ



- 11.12. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 11.13. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 11.14. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 11.11, 11.12 ו-11.13 לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 11.15. קבלת החזקה בדירה ע"י הקונה, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול, תהווה ראייה לכאורה כי הקונה קיבל את הדירה, כי המוכר מילא את כל התחייבויותיו ביחס לבניית הדירה כלפי הקונה, למעט אותם ליקויים ו/או אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה וליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה וראויה ו/או ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים שלא ניתן להתנות עליהם לפי הדין המחייב, ופרט להתחייבות המוכר לעניין רישום הזכויות בדירה על שם הקונה כמפורט בהסכם זה.
- 11.16. היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה במועד המסירה ובלבד שקיבל הודעה נוספת כאמור בסעיף 11.7 ו/או סירב לחתום על פרוטוקול מסירה ובלבד שהדירה על הצמדותיה ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, יראו את הקונה כאילו קיבל את החזקה בדירה 7 ימים מהמועד שתואם עמו כאמור בסעיף לעיל, וממועד זה ואילך יישא הקונה בהוצאות הקשורות להחזקת הדירה והבית המשותף לפי חלקו היחסי והמוכר יחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, כקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז – 1967) ו/או מלתחזק את הדירה. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים לעיל הפרת הסכם, ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה בנסיבות העניין.
- 11.17. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.
- 11.18. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף, הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומי 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 המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבות באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.
- למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 11.19. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 1.10 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 11.20. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ



להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת חוזה זה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

11.21. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסי' 12.17 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדון. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לדבי ביטולו של החוזה במקרה של סיכול.

11.22. ככל שהמוכר לא מסר הדירה לקונה הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל כדלהלן:

11.22.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

11.22.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה והמועד החוזי ואילך.

11.23. הפיצויים הקבועים בסעיף 11.22 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 הימים כאמור בסעיף 11.17 ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

11.24. האמור לעיל בא להוסיף אך לא לגרוע מתחולתו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לעניין עיכובים בבניה בשל כוח עליון.

11.25. למרות כל הוראה נוגדת האמורה בהסכם זה, כל איחור של עד 60 יום במועד מסירת החזקה בדירה, מסיבה כלשהי וללא צורך בהנמקה, לא יהווה הפרת הסכם מצד המוכר, והקונה לא יהא זכאי מהמוכר לפיצוי או סעד כלשהו בשל כך.

11.26. סמוך למועד השלמת הנכס ישלחו המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים מיום משלוח ההודעה.

11.27. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

### אחריות ותיקון ליקויים

12. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות החוק (להלן: "אי התאמה"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

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

15. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעה הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

16. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה

17. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים המוכר ע"י המוכר כלעיל גרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף ככל הניתן לקדמותם, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות תיקון.

18. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

19. האמור לעיל לא יחול במקרה בו הוכיח המוכר כי הליקוי הינו תוצאה של מעשה או מחדל רשלניים של הקונה ו/או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, או של עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים ו/או אינו תוצאה של טיפול רשלני בהם.

20. הקונה יאפשר את ביצוע התיקונים בדירה ו/או בבניין, לרבות ברכוש המשותף, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבניין וביצועם יעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. המוכר יתאם מראש את ביצוע התיקונים עם הקונה ומתחייב להשיב את המצב לקדמותו בסיום העבודות.

21. המוכר יתקן את הליקויים שהוא חייב בביצועם לקראת תום תקופת הבדק או תוך זמן סביר לאחר תקופה זו. בכפוף להוראות כל דין, במידה שתיקון הליקויים אינו סובל דיחוי, יתקן המוכר את הליקוי זמן סביר לאחר קבלת הודעת הקונה על הליקוי.

22. הקונה יפעל בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים האמורים.

23. על אף האמור בכל דין, הקונה לא יהא רשאי לקזז את עלות תיקון הליקויים ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הקונה כלפי המוכר, זולת אם נקבע מראש ובמפורש אחרת, בפסק דין של בית המשפט.

### **חתימה על חוזים עם רשויות**

24. בנוסף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראה כלשהי, על הקונה, לפי הפניית המוכר, לחתום ישירות אצל הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור הדירה לרשתות המים והחשמל ו/או רשתות מרכזיות אחרות.

24.1. תשלום דמי התקנה ו/או פיקדון למוני חשמל, גז ומים, בעבור חיבור הדירה בלבד. מובהר, כי על המוכר לשלם עבור חיבור הבניינים לרשת החשמל, לרשת המים ולמיכל האספקה לגז/ צובר גז בלבד, אך לא עבור חיבור הדירה לרשתות אלה וכן לא עבור הפיקדון ו/או התשלום בגין התקנת מונים דירתיים להן.

24.1.1. הקונה יחתום עם חברת החשמל על הסכם לאספקת חשמל לדירה והוא יישא בתשלומים עבור אספקת וחיבור מונה חשמל ועבור חיבור הדירה לרשת החשמל ישירות לחברת החשמל או למוכר לפי דרישת המוכר.

**צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

- 24.1.2. הקונה מתחייב להמציא למוכר אשור ממחלקת המים של העירייה, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירה וכי נרשם בעירייה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישום כאמור. המצאת האשור האמור הינה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה.
- 24.1.3. הקונה יחתום על הסכם עם המוכר לאספקת גז לפי הוראות המוכר, ולשלם עבור ברז הגז והצנרת שבתוך הדירה וכן עבור חבור הצנרת של הדירה למיכל הגז.
- הקונה ישלם את חלקו היחסי עבור הפיקדון של המכלים ישירות לחברת הגז.
- 24.1.4. הובא לידיעת הקונה כי יהא עליו לחתום על כל המסמכים הנדרשים מהעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בדירה ולצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים.
25. הקונה ישלם את ההוצאות הכרוכות בכך לרבות פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי אם יידרש, ולחילופין ככל שאי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה עשוי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו יהא המוכר רשאי לשלם בשמו כמפורט בסעיף 55.5 להלן.
26. כמו כן, במידה ודירתו תימסר לו במועד המוקדם ביותר מבין המועדים בהם תימסרנה הדירות בבניין לקונייהן ו/או אם יבחר בו המוכר כנציגות זמנית של קוני דירות בבניין עד לבחירת נציגות כזו על ידי קוני הדירות עצמם, הנציגות הזמנית או הקבועה תתקשר בחוזה שרות ואחזקה עם ספקי ו/או יצרני המערכות השונות, לרבות המעלית, וחתמתו זו תהווה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה, יובהר כי אחריות המוכר לא תוסר בהתאם להוראות כל דין.

#### **הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו**

27. הובא לידיעת הקונה כדלקמן:
- 27.1. ידוע לו כי הדירה תבנה בהתאם למפרט הטכני נספח א', אשר אינו פחות מהמפרט המחייב שצורף למכרז.
- 27.2. כי לא יוכל לבצע אצל המוכר שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי עפ"י הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט ועל כן כל שינוי, ככל שיעשה, יעשה ע"י הקונה או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.
28. מובהר כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע בסעיף 3 למפרט, עבור הפריטים דלהלן:
- 28.1. ארון מטבח;
- 28.2. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;
- 28.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 28.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
29. הובא לידיעת הקונה כי אין לבצע, ולא ירשה ביצוע ולא יסכים לביצוע כל שינוי, הדורש היתר בניה, ללא היתר בניה. הודע לקונה שהמוכר רשאי לכלול הוראה בעניין זה בתקנון הבית המשותף. וכן, הודע לקונה כי ביצוע שינויים ללא היתר בטרם רישום הבניין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום ויחולו לגבי הוראות סעיפים 58 ו- 59 להלן, מובהר כי לאחר מסירת חזקה בדירה לא תידרש הסכמת המוכר לביצוע שינויים ויחולו הוראות תקנון הבית המשותף.

#### **פיתוח סביבתי**

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

30. ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל תתבצענה על ידי צדדים שלישיים שאינם המוכר, וידוע לו כי אפשר שעבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש תבוצענה אף לאחר מועד מסירת הדירה ובלבד שמשך תקופת עבודות הפיתוח לא יעלה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4. יובהר כי, אי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס.
31. עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המגרש, יבוצעו ע"י המוכר ויהיו באחריותו המלאה.
- הפיתוח הסביבתי בגבולות המגרש יהיה אך ורק כמוגדר במפרט ובתוכניות.
32. מוסכם, מוצהר ומותנה, כי למוכר תהא זכות מלאה, לפי שיקול דעתו הסביר, להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות הבעלות של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שעבודות הפיתוח לא יעלו על תקופה העולה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 ושלא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה על הצמדותיה וכי אלו יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה:
- 32.1. לתכנן ו/או להמשיך ולבצע, בהתאם להוראות המכרז את הבנייה של בניינים נוספים בסמוך למגרש ואת הפיתוח של הרכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה.
- 32.2. להסדיר את הזכויות בין הדיירים בבניינים, בינם לבין עצמם או בינם לבין בניינים סמוכים, ביחס לרכוש המשותף, בגין צינורות מים וביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ו/או מערכות מרכזיות או משותפות וכיוצא בזה ביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיו"ב, ובלבד שבתום הפרויקט לא יוותרו בידי המוכר זכויות בניה בלתי מנוצלות.
- 32.3. להתקין ו/או להעביר דרך המגרש ו/או הבניינים - לפי העניין - צנרת מים, הסקה, חשמל, תיעול, ביוב, תאי ביקורת, צינורות ומכלי גז, כבלי טלפון וטלוויזיה, אנטנות, עמודי חשמל וכיו"ב, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה והבניינים ובין אם הם משרתים או מקשרים בניינים סמוכים לידו.
- 32.4. המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים חדר טרנספורמציה. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל ובכפוף להוראות כל דין. כן יהיה המוכר רשאי להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שידרשו כאלה ע"י הרשויות. מוסכם, כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר. במקרה שיחול שינוי במיקום חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל יודיע על כן המוכר לקונה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין. אין באמור לעיל לגרוע, מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

## התמורה

33. תמורת רכישת הדירה וכל יתר התחייבויות המוכר בהסכם זה, הקונה ישלם למוכר ו/או למי מטעמו את כל התמורה.
34. התמורה כאמור לעיל אינה כוללת מס רכישה, במידה ויחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, אשר ישולם, ככל ויחול, ישירות על ידי הקונה לרשות המסים.
35. התמורה תשולם על ידי הקונה בהתאם להסדר הקבוע בנספח ג' להסכם זה, כשכל התשלומים והתמורה צמודים, כמפורט בנספח ג', למדד, וכאשר לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף בשיעור שיחול על פי דין מפעם לפעם, כאשר כל שינוי בשיעור המע"מ לעומת השיעור החל ביום חתימת הסכם זה ישנה את סכום התשלומים שטרם בוצעו עד מועד השינוי, בהתאמה לשינוי בשיעור המע"מ.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

36. הובא לידיעת הקונה, בעצם חתימתו על הסכם זה, כי ניתנה לו הוראה בלתי חוזרת מאת המוכר, לשלם כל תשלום על חשבון התמורה לחשבון המוכר בלבד, וזאת אך ורק באמצעות פנקס השוברים. יובהר, כי תשלום באמצעות פנקס השוברים יהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא לקונה בטוחה עפ"י החוק. התאגיד הבנקאי המלווה ימציא למוכר את הבטוחה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום.

ידוע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את התאגיד הבנקאי המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של התאגיד הבנקאי המלווה להמציא לקונה ערבות בנקאית/פוליסה, כמפורט לעיל, וכן התאגיד הבנקאי המלווה עלול שלא להתחשב בתשלומים אלו אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

### הבטחת כספי הקונה

37. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכר רשאי לשעבד ו/או להמחות את זכויותיו במקרקעין ובמגרש וכן את זכויותיו כלפי הקונה לטובת התאגיד הבנקאי המלווה אשר העמיד אשראי למוכר לצורך הקמת הפרויקט ואשר ינפיק פוליסות או ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק, לקוני הדירות בפרויקט. הובא לידיעת הקונה כי המחאת הזכויות והשעבוד האמורים, כנגד מתן האפשרות לקבלת בטוחה לפי החוק התמורה שתשלום על ידו בפועל, כקבוע בהסכם זה.

38. המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל מהקונה על חשבון התמורה בהתאם להוראות החוק על חשבונו.

39. הובא לידיעת הקונה בדבר זכותו על פי החוק להבטחת הכספים ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

40. המוכר מצהיר כי הוא מקבל אשראי מתאגיד בנקאי מלווה לצורך בניית הדירות בשיטה של מימון בניה (Construction Loan).

40.1. תשלומים שמשלם הקונה עבור הדירה יופקדו בחשבון נפרד המיועד למימון הפרויקט והדירה.

40.2. התאגיד הבנקאי המלווה ישחרר למוכר כספים מחשבון המוכר עפ"י אישורי התקדמות בניה שיומצאו לתאגיד הבנקאי המלווה.

40.3. התאגיד הבנקאי המלווה ינפיק ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לקונה כנגד כל תשלום שישולם כמפורט בסעיף 36 לעיל.

41. הבטוחה בהתאם להסכם הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

מובהר, כי לעניין ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח, הערבות/הפוליסה תומצא למוכר על ידי התאגיד הבנקאי המלווה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל באמצעות שובר תשלום, והמוכר יעבירה לידי הקונה. יובהר כי תוך 30 יום ממועד ביצוע התשלום הראשון ימציא התאגיד הבנקאי המלווה מכתב החרגה מותנה.

המוכר ישלם לתאגיד הבנקאי המלווה את העלויות הכרוכות בהוצאת הפוליסות לקונה עבור הקונה.

42. הובא לידיעת הקונה כי יהא עליו לחתום במעמד חתימת הסכם זה על נספח הליווי, **נספח ה'** להסכם, וכן על כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי המלווה בנוסח שנקבע עפ"י המכרז **נספח ה'1** להסכם, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי התאגיד הבנקאי המלווה או המוכר לצורך קבלת פוליסת הביטוח או כל בטוחה והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין.

43. פוליסת הביטוח או הערבויות תפקע עפ"י תנאיה.

44. במועד בו יתקיימו התנאים המפורטים בערבויות/בפוליסות, יחשבו הערבויות/הפוליסות הנ"ל בטלות ומבוטלות ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל, אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הערבויות הבנקאיות/הפוליסות לידי המוכר כמפורט לעיל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ואי מסירת הערבויות הבנקאיות/הפוליסות

**צפירי וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

- תגרום לחיוב המוכר בעלויות כספיות, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה בדירה לקונה יהא פיצוי המוכר בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לו, לרבות הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הערבות/הפוליסה.
45. יובהר כי הזכויות על-פי ערבות בנקאית/הפוליסות אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתו של התאגיד הבנקאי המלווה מראש ובכתב.
46. הובא לידיעת הקונה, כי לא ירשום לטובתו בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בגין הסכם זה עד לרישום הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, והבטוחה שיקבל להבטחת תשלומי התמורה הינה ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח, כאמור לעיל. רישום הערת אזהרה בניגוד לאמור בס"ק זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה. היה והמוכר ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה, בצירוף מכתב החרגה בלתי מותנה של הבנק, יוחזרו הערבויות/הפוליסות לידי המוכר כתנאי למסירה ובלבד שהקונה חתם על חוזה חכירה עם רמ"י ככל וטרם נרשמו הזכויות בפנקס הבתים המשותפים.
47. הקונה לא יהא רשאי לדרוש את פירעון הערבות הבנקאית/הפוליסה ו/או את מימושה, אלא בהתקיימות התנאים הקבועים לכך בדין.
48. היה והקונה פעל למימוש ו/או פירעון הערבות הבנקאית/הפוליסה הגם שלא נתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה, ובנוסף לכל סעד לו זכאי המוכר במקרה של הפרה יסודית, יהא הוא זכאי לבקש ולקבל צו מניעה נגד הקונה אשר ימנע ממנו לפעול כאמור ו/או לתבוע מהקונה להשיב לו את כל כספי הערבות הבנקאית/הפוליסה.
49. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה למוכר ו/או לבנק.
50. המוכר והתאגיד הבנקאי המלווה יהיו זכאים, בכפוף להוראות החוק, להחליף את הבטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת ובלבד שמדובר בבטוחה מסוג ערבות בנקאית/ פוליסת ביטוח בהתאם להוראות החוק, ותינתן לקונה הודעה על כך. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה – תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בכל מקרה על הקונה להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר ו/או לחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם כך במשרדי המוכרת ו/או באי כוחה.
51. בכפוף לתשלום מלוא התמורה בגין רכישת הדירה לחשבון המוכר, והמצאת העתק מכל השוברים ששולמו על ידי הקונה המעידים על כך לתאגיד הבנקאי המלווה וכן כי כל הערבויות הבנקאית/הפוליסות, שהוצאו ושיוצאו על ידי הבנק לקונה בגין רכישת הדירה, בוטלו כדין ובהתאם לתנאיהן, מבלי שהתאגיד הבנקאי המלווה נדרש לשלם על פיהן סכומים כל שהם יומצא לקונה מכתב החרגה בלתי מותנה בנוסח המקובל בתאגיד הבנקאי המלווה על פי השעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה עפ"י הסכם זה.

### **הלוואה מובטחת למימון חלק מהתמורה**

52. במידה והקונה ירצה לקבל ממוסד כספי הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הקונה על פי הסכם זה לצורך מימון חלק מהתמורה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:
- 52.1. הקונה ישלם לפחות שיעור של 10% ממחיר התמורה ממקורות עצמיים.
- 52.2. כספי הלוואה ישולמו ישירות לחשבון המוכר על חשבון התמורה.
- 52.3. ההלוואה תנתן לקונה ע"י המוסד הכספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל תנאי הלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, תשלומים נדרשים מהון עצמי, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בהוראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה

**צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**



במיוחד משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג'.

52.4. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את מלוא סכום הלוואה במישרין לחשבון המוכר. הובא לידיעת הקונה כי אך ורק יום קבלת ופרעון סכום הלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ת התמורה. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום הלוואה לחשבון המוכר הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח ג'.

52.5. היה והקונה אושר כמי שזכאי לקבל הלוואה בנקאית/משכנתא, המוכר יחתום על מסמכים מקובלים במוסד הכספי ובלבד שאינם סותרים הוראות הסכם זה. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הכספי שנתן את הלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

52.6. הודע לקונה כי עליו להמציא למוכר, את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי, אם תרשם הערה כזו, ובמועד שיחליט המוכר לרשום הערה כזו, וכן לשאת בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי.

52.7. הודע לקונה שהדירה תשועבד למוסד הכספי בגין הלוואה, וכי השעבוד יוסר רק לאחר ביצוע כל התשלומים למוסד הכספי וסילוק הלוואה במלואה והמצאת אישורים על כך.

52.8. הובא לידיעת הקונה כי ההוצאות מכל סוג הקשורות בהלוואה הקשורה בקונה בלבד, לרבות ריבית, דמי שריון, עמלה, שכר טרחת עו"ד, דמי הערכה, הוצאות בולים, מיסים, הוצאות רישום המשכנתא וחתימה על ייפוי כח וכן כל הוצאה אחרת, ללא יוצא מן הכלל, ישולמו באופן מלא ובלעדי על ידי הקונה ובנוסף לתמורה וליתר התחייבויות הקונה האמורות בהסכם זה.

53. לצורך קבלת המשכנתא הקונה נותן למוכר הוראות בלתי חוזרות, לפעול באופן הבא :-

53.1. שלא לאשר, ללא הסכמת המוסד הכספי נותן/י הלוואות, כל העברת זכויות בדירה.

53.2. להודיע למוסד הכספי נותן/י הלוואה/ות על רישום זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין, ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או הערה על זכותו של הקונה.

53.3. שלא לרשום את זכות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת המוסד הכספי נותן/י הלוואה/ות משכנתא או שיעבוד על זכות זו.

54. אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה במועדה.

### מיסים, תשלומים והוצאות

55. נוסף לתשלום התמורה, הקונה ישלם למוכר או לרשות או לגורם הנוגע בדבר, לפי הודעת המוכר, את התשלומים כדלקמן :-

55.1. לשלם מס רכישה במועד כנדרש על פי חוק מיסוי מקרקעין, ככל שנדרש, בסכום שייקבע ע"י הרשות המוסמכת. במעמד חתימת ההסכם יעדכן הקונה את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין לפטור חלקי ממס רכישה ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. מס הרכישה ישולם ע"י הקונה עפ"י שובר תשלום שישלח אליו לפי כתובתו הרשומה בראש הסכם זה, וזאת עפ"י השומה העצמית. הקונה ימציא למוכר קבלה המעידה על תשלום מס הרכישה במועד כאמור.

**צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**



ככל שתיערך ע"י המוכר או מי מטעמו, לרבות עורכי דינו של המוכר, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה עפ"י בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכר ועורך דינו אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך ובלבד שהרוכש ראה את גובה השומה העצמית בטרם הוגש הדיווח. יובהר, כי באחריות המוכר להגיש את הדיווח ללשכת מיסוי מקרקעין במועד הקבוע בחוק.

55.2. לשם רישום זכויותיו הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר בסך של 5,803 ₪ כולל מע"מ או 0.5% בתוספת מע"מ מערך הדירה לפי הנמוך מבניהם אשר ישולמו ישירות לעוה"ד של המוכר במעמד חתימת ההסכם והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014. במקרה של ביטול חוזה, שכר טרחה זה או חלקו היחסי יוחזרו לקונה בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י עוה"ד ביחס לרישום הזכויות.

55.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 55.10 להלן, הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות ההיטלים בין לרשויות הממשלתיות ובין לרשות המקומית וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו החל ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ו/או כל תשלום אחר הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ואילך ובלבד שמדובר בהוצאה החלה על רוכשי דירות בכפוף להוראות כל דין.

55.4. תשלום, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, עבור הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ותשלום לנציגות הבית, בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ואילך.

55.5. מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים הנקובים בהסכם זה ומזכות המוכר לאכוף על הקונה ביצוע תשלומים אלה, רשאי המוכר לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ו/או להטיל על המוכר התחייבויות כספיות ו/או קנסות ו/או ריבית הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם עבורו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, וזאת בלא לגרוע מזכותו של הקונה להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלום שעמדה לו כנגד הנושה המקורי. על פיגור בתשלום מן התשלומים שהקונה חב בהם על פי הסכם זה, או על פיגור בהשבת סכום כלשהו שהמוכר שילמו במקום הקונה, יחולו בהדדיות כל ההוראות המתייחסות לאי תשלום התמורה בהסכם.

55.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה כי ידוע לו כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כל קוני הדירות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן. כמו כן הובא לידיעת הקונה כי על כל בעלי הזכויות בדירות בבניין חלה החובה להתקשר בהסכם מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

55.7. הובא לידיעת הקונה כי עליו לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכם עם חברת מעליות ולשלם, כל אחד לפי חלקו היחסי, את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבניין החל ממועד מסירת החזקה ובכפוף להוראות כל דין.

55.8. הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפי דרישתו הראשונה, תעודות המעידות על תשלומי המיסים על ידו, לממשלה ולעירייה, וכן כל תעודה אחרת שתידרש או שיהיה צורך בה בקשר לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

55.9. החל מתאריך המסירה הקונה יישא על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין כולל חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון בחדר המדרגות

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

ובחצר, תאורה בחדר המדרגות וכ"ו וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבניינים (ועד הבניינים) או המוכר. למען הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור הדירות שטרם נמכרו וזאת להבדיל מהוצאות עבור צריכה בפועל.

55.10. מובהר בזאת, כי מחיר הדירה חושב בהתאם למיסים, להיטלים ולאגרות הקיימים במועד חתימת הסכם זה. מוסכם בזה, כי ככל ויוטל בהתאם לדין מס חדש שיחול על רוכשי דירות ישא הקונה בתשלומם.

למען הסר ספק, המחיר כולל רק עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתוכניות, הרלוונטיים להסכם זה.

### רישום הזכויות בדירה

56. המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שהדירה תרשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף - על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין. כשהבניין לבדו יהא בית משותף או ביחד עם הבניינים האחרים בפרויקט או במקרקעין, אשר יהיו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת המוכר ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

57. המוכר מתחייב לעשות את כל אלה:

57.1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

57.2. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 57.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

57.3. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 57.1(א) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

57.4. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 57.1(ב) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. ככל ויידרש הרוכש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד לכך יתואם מראש עם רוכש הדירה.

58. מוסכם בין הצדדים כי איחור ו/או עיכוב ברישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש הקונה, עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית ו/או שינויים שבוצעו ע"י קונים לאחר מסירה וכיוב', לא יבוא במניין לצורך חישוב תקופות הרישום המנויות בסעיף 57 לעיל ולא יחשבו כהפרת התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה.

צפריר וזוהר שרבת חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ

59. בחישוב תקופות הרישום האמורות 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.

60. המוכר ישלח לקונה הודעה בכתב בה יצוינו שלושה מועדים אפשריים ובהם יקבע היום, השעה והמקום בו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הרישום והקונה יתאם עם המוכר את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן: "**מועד הרישום**"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה.

61. בעת רישום הזכות בדירה ע"ש הקונה כאמור לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ו/או משכנתא, למעט כאלה שנרשמו ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.

62. הודע לקונה כי עליו לחתום על כל המסמכים אשר יידרש לחתום עליהם ולהופיע אישית בכל מקום שיידרש לרבות לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או משרדו של עורך הדין המטפל ברישום, לפי דרישת המוכר, וזאת על מנת לאפשר את ביצוע רישום זכויות הקונה בדירה ו/או רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין ו/או רישום פרצלציה ו/או פרצלציה ו/או כל פעולה אחרת הדרושה על מנת לאפשר רישום כאמור.

63. כמו כן, הודע לקונה כי עליו להמציא למוכר, עובר לרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המסים, שחובת תשלום על פי ההסכם מוטלת על הקונה. יובהר כי המוכר ישלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות למעט הוצאות הקשורות ברישום המשכנתא שנטל הקונה ו/או כל רישום שאינו בגין הסכם זה ונרשם על זכויות הקונה בדירה.

### העברת הזכויות בדירה

64. בהתאם להוראות המכרז, הקונה לא יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחריים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "**תקופת ההגבלה**"), לרבות הסכם העברת זכויות לאחר תום חמש השנים או 7 שנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

65. להבטחת האמור בסעיף 67 לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והמוכר, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה המצורף **כנספח ז'** להסכם זה.

66. ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרמ"י.

67. להבטחת עמידת הקונה בהתחייבותו לרמ"י בהתאם להוראות סעיף 66 תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי המוכר בגין התחייבות זאת והקונה יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת המוכר.

68. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 64 לעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

69. בכפוף להוראות סעיף 64 לעיל, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחריים את הדירה, לפני רישומו על שמו כאמור, בתנאי שיקבל הסכמה מאת המוכר מראש ובכתב על כך. מובהר כי המוכר לא יהא רשאי להתנגד להעברת הזכויות והתחייבויות אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום בלבד. המוכר ייתן הסכמה להעברה הנ"ל רק לאחר שהקונה שילם ופרע למוכר ו/או הבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה, וכשהקונה ימציא למוכר את כל המסמכים וימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן:-

69.1. יומצא למוכר עותק מקורי או מתאים למקור מהסכם המכר בין הקונה למקבל ההעברה, חתומים ע"י הצדדים. במקרה של העברה ללא תמורה יומצאו תצהירים מאומתים ע"י עו"ד.

**צפירי וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

- 69.2. יומצא למוכר מסמך מאת הרשות המוסמכת המעיד כי מס שבח, מס רכישה וכל מס ו/או תשלום ו/או אגרה אחרים בגין מכירת הדירה לאחר, שולמו או כי ניתן פטור בגינם.
- 69.3. יומצא למוכר תעודות מאת האוצר ומאת העירייה המעידות כי המיסים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו.
- 69.4. יומצאו למוכר אישורים, לשביעות רצונו של המוכר, של מוסדות כספיים, המעידים, כי הלוואות המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו, או כי הני"ל הסכימו להעברתן על שם מקבל העברת הדירה או על שם מקבל זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה וכי תנאיהם הכספיים נתמלאו באם היו תנאים כאלה, וכן - באם המשכנתאות נרשמו כבר על שם הקונה - ישלם את סכום האגרה הנדרשת וכן את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם מקבל זכויותיו של הקונה.
- 69.5. עלות הרישומים הני"ל תחול על המעביר ו/או הנעבר ולא על המוכר ו/או הבאים מכוחו.
- 69.6. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על יפוי כח נוטריוני על-פי דרישה ובנוסח שינתן לו ע"י המוכר.
- 69.7. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברה אל מקבל ההעברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר.
- 69.8. הקונה או מקבל ההעברה ישלמו למוכר דמי העברה ורישום אצלו בשיעור הקבוע בדין ובהעדר הוראה קוגנטית בדין 0.6% משיעור התמורה.
- 69.9. יומצא למוכר כל אישור ו/או מסמך אחר הנדרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר לשם ההעברה, לרבות אישור ועד הבית ו/או חברת הניהול לפי הנסיבות.
- 69.10. הקונה החזיר למוכר את ערבויות חוק המכר/פוליסות שניתנו לו, במידה וניתנו, מבלי שהתאגיד הבנקאי המלווה נדרש לשלם לקונה סכומים כלשהם על פיהן. במידה והקונה טרם החזיר את ערבויות חוק המכר שהוצאו לו ע"י המוכר בהתאם להסכם זה, יחזיר הקונה את כל הערבויות הני"ל.
- 69.11. במידה ונרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.
- 69.12. אישור המוכר והעברה כני"ל מותנה בכך שהקונה פרע ושילם למוכר או לבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה.
- 69.13. מובהר, כי במקרה של העברת זכויות טרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה לפי המוקדם, ידרש אישור רמ"י כמפורט בסעיף 66 לעיל וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה מכח סעיף 68 וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.
- 69.14. המוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי. אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר.

## רכוש משותף

70. כפוף לכך שהדירה תבנה על פי התוכנית המוסכמת, הובא לידיעת הקונה כי אין לו עניין במספר הבניינים שיבנו על המגרש, או במספר הדירות ו/או היחידות ו/או הקומות בכל בנין ו/או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שייכללו בבית המשותף בו תכלל הדירה ו/או ביעוד, שיוקצה ליחידה ו/או לדירה כלשהי, ועל כן רשאי המוכר לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים והמאושר כיום, או שיאושר בעתיד, בכפוף לכך שבסיום הבניה זכויות עודפות או עתידיות יהיו רכוש משותף של כלל הדיירים וכן כי אין מדובר בזכויות שנוצרו לאחר שהמוכר מכר את כל זכויותיו בדירות ובלבד ששטח הדירה, גודלה, מיקומה והצמוד לה לא ישתנה.

**צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

71. החתימה על הסכם זה, והסכמת הקונה לסעיף 70 לעיל, תהווה כתב הסכמה מראש, בלתי מותנה, מצד הקונה לכל בקשה שהמוכר יגיש, אם יגיש, לרשות כלשהי, בהקשר לשינוי בתכניות, לשינוי בהיתרי הבניה, ובהתרת ניצול נוסף, או אחר, של זכויות הבניה ו/או השימוש הקיימות במגרש או בפרויקט על כל חלקיו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
72. הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.
73. המוכר זכאי להוציא חלקים מהמגרש ו/או מהבניינים מכלל הרכוש המשותף, ולהצמידם לכל דירה או יחידה בבנין, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר מוצהר ומוסכם כי חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף, וישארו רכוש המוכר, או מי שהמוכר יצמיד אליו את אותם חלקים. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף יהיו, בין השאר, הגגות וזכויות הבניה עליהם, למעט השטח בגג המיועד למתקנים משותפים, חניות לרכב, קומות מפורשות, מרתפים, עליות גג, מחסנים וחללים שיווצרו במהלך הבניה, זכויות הבניה הקיימות, וכן כל שטחים אחרים לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובלבד שאם יידרש הדבר כתנאי על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת כדין, יישארו שטחים נשוא תנאי כאמור ברכוש משותף.
74. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 9 למפרט, מאשר הקונה כי נמסר לו על ידי המוכר כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:
- 74.1. שטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או שטחי אחסון, ככל שיהיו.
- 74.2. כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, חצרות/גינות של יחידות בבנין, ככל שיהיו.
- 74.3. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, להצבת מתקנים משותפים.
- 74.4. חדר טרנספורציה ומתקנים אחרים ככל שקיימים שיידרשו לשימוש לחברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברות התקשורת וכיו"ב.
75. למען הסר ספק המוכר יהא רשאי וזכאי לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף, כאמור, לפי שיקול דעתו הסביר.
76. הסביר, לרבות להצמידם, למוכרם, להעבירם, לממשם וכל היוצא באלה. כן יהא המוכר רשאי לשנות הצמדות ולבטלן מפעם לפעם - מבלי להיזקק להסכמת הקונה, והכל באופן שיקבע ע"י המוכר ובכפוף להוראות כל דין והיתר. היה ולמרות האמור לעיל, בחר המוכר שלא להצמיד, בצמידות מיוחדת, לדירה כלשהי בבית, שטחים מתוך השטחים המפורטים לעיל, יהיו אותם שטחים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבנין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת, לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהיו חלק מהרכוש המשותף.
77. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין לא יחול על הבתים המשותפים שירשמו על פי הסכם זה ולא יחול על הבניינים והדירה ובמקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "תקנון מיוחד"). יובהר כי כל סטייה מהתקנון המצוי תהיה בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, יפורטו במפרט הנספח לחוזה זה.
78. המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר, בכפוף להוראות סעיף 9.3 למפרט נספח א' להסכם, לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות בדירה, הסדרים וחובות אחזקת הדירות והחלקים המשותפים בבנין, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הצמדות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי דירות בבנין, חניות, מחסנים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבנין, זיקות הנאה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות האוסרות ביצוע שינויים ללא הסכמת בעלי הסכמת בעלי הזכויות האחרים וכל

**צפיר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ומתן שירותים לבעלי הדירות בבנין, והקונה מסכים כי העברת הזכויות בדירה על שמו תעשה בכפוף לתקנון האמור.

ככל שיידרש ע"י רשות מוסמכת שתמונה חברת ניהול כמתחזק כהגדרתו בסעיף 71א לחוק המקרקעין לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד מסירת היחידה הראשונה בבנין. תנאי העסקה יהיו כמקובל בבניינים מסוג זה וכמקובל בפרויקטים דומים באזור הפרויקט.

79. המוכר רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין והבניינים, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוט חשמל, כבלי טלפון ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את הבניינים ובין שהם אינם משרתים את הבניינים אלא משרתים בניינים אחרים ובין שאינם משרתים גם בניינים אחרים. בהתאם לזאת הקונה מתחייב לאפשר ולהרשות למוכר, בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבנין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

80. המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבניינים המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או החלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות אחרות בבנין, כפי שתידרשנה ע"פ שקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי זכויות אחרים בבנין או של בעלי זכויות בבניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

### ייפוי כוח

81. הודע לקונה כי יהא עליו לחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ד'** להסכם, בשני עותקים מקוריים. הקונה מסכים לכך שהאנשים ששמותיהם מפורטים בייפוי-הכח הנ"ל יהיו באי כוחו ויפעלו במסגרת הסמכויות הניתנות להם ביפוי-הכח הנ"ל, ובכפוף להוראות הסכם זה. יובהר כי יפוי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

82. יובהר כי, ככל וידרוש המוכר כי הרוכש יחתום על יפוי כח נוטריוני, יחולו כל ההוצאות בגין הוצאת יפוי כח נוטריוני על המוכר בלבד.

אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י המוכר או מי מטעמו ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על מסמכים באופן אישי.

### הפרות הסכם ותרופות

83. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.

84. הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.

85. במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה המוכר יעשה שימוש בזכויותיו עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן התראה סבירה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

86. מבלי לפגוע בזכות המוכר לסעד כלשהו עפ"י ההסכם או עפ"י דין, יישא כל תשלום הנקוב לעיל, ואשר לא שולם במועדו, ריבית פיגורים לפי ריבית בנקאית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מחשבון - לפי הריבית שנגבית ע"י התאגיד הבנקאי המלווה בגין חריגות מחשבון באותה עת.

87. יובהר, כי עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יהא הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר. בוטל.

**צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**



88. על המוכר לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשיים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.
89. פיגור בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד הארכה לקונוהו.
90. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה תשלומי הקונה כפי שנקבעו בחוזה זה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הפיצוי, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו ע"י הקונה (להלן: "הפיצוי המוסכם").
91. יובהר כי, המוכר אינו רשאי לשלול מהקונה את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.
92. אם בוטל ההסכם בנסיבות שבהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה, יחולו ההוראות הבאות:-
- 92.1. תבוטל הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת הקונה.
- 92.2. המוכר יהיה זכאי לקזז מן התשלום את הפיצוי המוסכם המגיע למוכר עפ"י הסכם זה.
- 92.3. יפרעו הלוואות שנטל הקונה, ואשר הדירה שימשה או עמדה לשמש להם בטוחה, וזאת כדי גובה הכספים שיוותרו, אם יוותרו, לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל.
- 92.4. במקרה של ביטול חוזה עם הרוכש, על המוכר להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין המוכר רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.
- 92.5. בלי לפגוע בהוראות דלעיל, מוסכם ומוצהר כי אם הופרו ההסכם או נספחיו ע"י הקונה הפרה יסודית, או אם הייתה הפרה שלא תוקנה לאחר הודעה סבירה, רשאי המוכר, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, ולתבוע ו/או לקזז ו/או לחלט מן הכספים ששילם הקונה על חשבון הדירה את מלוא הפסדיו ונזקיו עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, ובכל מקרה לא יפחת הסכום המגיע למוכר מהפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 89 לעיל.

### סמכות שיפוט

93. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין. על ההסכם יחולו דיני מדינת ישראל.

צפריר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

סלע תעשיות בטון בע"מ



**הודעות**

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כנקוב בכותרת להסכם זה וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בכתובת, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם

**ולראיה באו הצדדים על החתום :-**

**צפרייר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**

הקונה

המוכר

**צפרייר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ**

**סלע תעשיות בטון בע"מ**