

3 יורה
0
6-2

הסכם למכר יחידה מגורים בפרויקט "מידטאון" תל-אביב

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 16 בחודש דצמבר בשנת 2012

בין:

מידטאון בע"מ ח.פ. 514559574

שכתובתה לצורך הסכם זה הינה אצל קנדה ישראל בע"מ מרחוב שנקר 14, הרצליה
(שתקרא להלן: "המוכרת")

טלפון: 09-9549091; פקס: 09-9518005

מצד אחד;

לבין:

1. ארן ארנסט אלסנר ת.ז. מס' 023761570

2. רננה אלסנר ת.ז. מס' 024251266

מרח' כצנלסון 38, קרית אונו

טלפון: 054-9003399

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה

(להלן: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני;

מבוא:

והואיל

והמוכרת הינה הזכאית להירשם כבעלים של מגרש הידוע כמגרש מס' 1 (הכולל את מגרשים 1A ו- 1B) על פי תכנית 3250 כהגדרתה להלן, לרבות כמתואר בלוח ההקצאות המהווה חלק מהתכנית, המהווה חלק מחלקות 42, 366 ו-370 בגוש 6110 והגובל בצומת הרחובות שאול המלך ודרך מנחם בגין בתל-אביב (להלן: "המגרש"); נסחי מקרקעין של החלקות הנ"ל מיום 5.12.2012 מצורפים כנספח א' להסכם זה.

והואיל

ובכוונת המוכרת לבנות בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה על המקרקעין כהגדרתם להלן את הפרויקט כהגדרתו להלן או כל חלק ממנו הכולל את הממכר;

והואיל

ובמסגרת הפרויקט מתחייבת המוכרת לבנות על המקרקעין, את הממכר כהגדרתו להלן, והכל כמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם זה כנספחים ב' ו-ג' (בהתאמה) ובכפוף לאמור בהסכם זה ובסעיף 6.2 להלן;

והואיל

והרוכש גמר בדעתו לרכוש את הממכר ואת הזכויות בו ולקבל את החזקה בו, ואילו ברצון המוכרת לבנות את הממכר, למסור את החזקה בו לרוכש, ולהעביר את הזכויות בו על שם הרוכש הכל כמפורט בתנאי הסכם זה ובכפוף להתקיימותם;

לפיכך הוחלט, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מידטאון בע"מ
ח.פ. 514559574

פרשנות:

1. המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו כחלק אחד עמו.

נספחי הסכם זה הינם:

נספח א' – נסחי רישום של חלקות 366, 42 ו-370 בגוש 6110;

נספח ב' – תכניות;

נספח ג' – מפרט טכני;

נספח ד' – נספח תשלומי התמורה;

נספח ה' – נספח לעניין היתר הבניה;

נספח ו' – חובת יידוע בכתב לגבי בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות;

נספח ז' – יפוי כוח והרשאה בלתי חוזר;

נספח ח' – יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה;

נספח ט' – רשימת שירותי ניהול עיקריים.

2. הכותרות בהסכם הוספו לנוחות ולהקלת ההתמצאות בלבד והן לא תשמשנה ככלי לפרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת בהסכם זה; הפניה לסעיף ספציפי הינה הפניה לסעיף על תתי-סעיפיו, הפניה לתת-סעיף הינה הפניה לתת-הסעיף הספציפי.

3. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות המפורטת בצידם אלא אם כן ישתמע אחרת מהקשר הדברים:

3.1. "המקרקעין": מקרקעין הידועים כחלקות 366, 42 (שתיהן בשלמות ובכפוף לשטחי ההפקעה כהגדרתם להלן) ו- 739/764 חלקים מחלקה 370 ו- 112/181 חלקים מחלקה 371, כולם בגוש 6110 בתל-אביב, המהווים על פי לוח ההקצאות שבתכנית 3250 את מקרקעי המקור למגרש.

3.2. "שטחי ההפקעה": חלקים מן המקרקעין אשר הופקעו על ידי עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") ו/או יופקעו על ידיה ו/או שניתנה לעירייה זכות להפקיעם או לקבל בהם זכויות בהתאם להוראות תכנית 3250 ו/או תכנית 2774 ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין לרבות הערות על ההפקעה המופיעות ו/או שיופיעו בנסחי רישום המקרקעין של איזה מהחלקות המהוות את המקרקעין.

3.3. "תכנית 3250": תכנית מתאר 3250 "לב המעי"ר הצפוני", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 25.8.2009 על כל נספחיה וצרופותיה.

3.4. "תכנית 2774": תכנית מתאר מקומית מס' 2774 "הזרוע הצפונית של המעי"ר דופן האיילון" שפורסמה למתן תוקף ביום 10.10.2005 על נספחיה וצרופותיה.

3.5. "הפרוייקט": פרוייקט בניה הכולל מגדל אחד בן כ-50 קומות עיליות, המשלב שימושי מגורים מעל קומות מסחר (המהווה את "הבניין" כהגדרתו בסעיף 3.6 להלן), ומגדל שני בן כ-50 קומות עיליות לשימושי משרדים מעל קומות מסחר, ובנוסף שטחים מבונים למסחר, שימושים עירוניים, פנאי תרבות וביילוי, הכל בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, שיבנה על המקרקעין ואשר יכלול, בין היתר, את הבנין, היחידה ומרתפי חניה (במפלסים 2- עד 6-, או עד 7-, בהתאם להחלטת המוכרת) ומרתף לשימושי מסחר בקומה 1-, לרבות מתחת לבניין.

3.6. "הבנין" או "הבית" או "המבנה": בנין (מתוך מספר בניינים בפרוייקט אשר מספרם ייקבע לפי שיקול דעת המוכרת) בו תיכלל היחידה (כהגדרתה בסעיף 3.7 להלן) ואשר מכונה כ"מבנה המגורים" בתוכניות

מספח ב' - מידטאון בע"מ
514559574 ת.ד.
2

3.7. "היחידה":

יחידה בבית משותף, אשר ממוקמת בקומה 38 בבניין והמסומנת כיחידה מספר O-40 ובצבע צהוב בתוכניות נספח ב'. למען הסר ספק, הקומה בה מצויה היחידה תמוקם מעל קומת לובי כפולה, 3 קומות המסחר, וכן קומות גלריה או קומות טכניות ככל שתהיינה, שגובהן המצטבר לא יפחת מגובה תיקני מינימאלי של 5 קומות של דירות מגורים, כך שגובהה של קומת המגורים בה מצויה היחידה לא יפחת – לפי החישוב האמור – מגובה אקווילנטי השווה לגובה תיקני מינימאלי של קומה 40.

3.8. "השטחים

הנוספים":

שטחים כדלקמן, המהווים חלק מן הממכר, ואשר יוצמדו ליחידה כאשר זו תרשם כיחידת רישום נפרדת בבית משותף או ייוחדו לרוכש בכל דרך רישומית אחרת: זכות קניין ביחס ל- 2 מקומות חניה תת קרקעיים במפלס החניון התחתון ביותר, שהינם: ~~מקומות חניה רגילים / מקומות חניה בנות קני-חניה / מקומות חניה טוריים~~ (מחק את המיותר) שייבנו בחניון הפרוייקט.

מוסכם כי מיקומם המדויק של מקומות החניה במפלס החניה התחתון ביותר, יקבע לאחר קבלת היתר בניה סופי לבניין בו מצויה היחידה, כאשר לרוכש תינתן זכות, למשך 7 ימים מיום הודעת המוכרת כי ניתן היתר בניה עילי לממכר, לבחור את מקום החניה המבוקש על ידו במפלס החניה התחתון ביותר, מתוך מאגר ("פול") של מקומות חניה, שייקבע על ידי המוכרת, בהתאם לאופי הדירה, סוג הדירה ומיקומה, ובהתאם לשיקול דעתה של המוכרת, ובכפוף לעדיפות שתיתן לנכים כאמור במפרט או בכפוף לכל דין. מוסכם, כי סדר בחירת החניות ע"י הרוכשים השונים של יחידות המגורים בפרוייקט, מתוך ה"פול" שהוקצה על ידי המוכרת ליחידות הרלוונטיות כאמור בס"ק זה, יהיה בהתאם לסדר הכרונולוגי של רכישת הדירות נשוא ה"פול" הרלוונטי, כאשר בתוך תקופת ה-7 ימים האמורה לעיל, תינתן לרוכש מוקדם יותר עדיפות בבחירת מיקום החניה, ובכפוף לעדיפות שתיתן לנכים כאמור במפרט.

האמור בסעיף זה כפוף לקבלת היתר בניה כדין ולשינויים שידרשו, אם ידרשו, ע"י הרשויות המוסמכות, לענין מיקום מתקנים ציבוריים כגון: מיקום פחי אשפה, מיקום פירי חשמל, מיקום פירי גז, מיקום תאורה וכו'.

היחידה כהגדרתה לעיל וכן השטחים הנוספים כהגדרתם לעיל.

3.9. "הממכר":

התוכניות המצורפות להסכם זה, כחלק בלתי נפרד הימנו, ומסומנות באות: ב'.

3.10. "התוכניות":

המפרט הטכני, המצורף להסכם זה, כחלק בלתי נפרד הימנו, ומסומן באות: ג'.

3.11. "המפרט":

בתום 36 חודשים מיום מתן היתר הבניה העילי הסופי לממכר, או כל מועד מוקדם או נדחה אחר, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

3.12. "מועד

המסירה":

סכום של 3,841,012 ש"ח (שלושה מיליון שמונה מאות ארבעים ואחד אלף ושניים עשר ₪), (כולל מע"מ) אותו ישלם הרוכש תמורת הממכר. מוסכם ומודגש, כי תשלומי התמורה יוצמדו, בהתאם לאמור בסעיף 7.5 להלן, וכי התמורה מבוססת על מע"מ בשיעור 17% והיא עשויה להשתנות עם שינוי השיעור החוקי של המע"מ כפי שיהיה מעת לעת כאמור בסעיף 7.6 להלן.

3.13. "התמורה":

התמורה תשולם בתשלומים, כמפורט בנספח תשלומי התמורה, המצורף להסכם זה, כחלק בלתי נפרד הימנו, ומסומן באות: ד'.

3.14. "תשלומי

התמורה":

הפרשי הצמדה בגין עליה של מדד תשומות הבניה למגורים, לעומת המדד היסודי כהגדרתו להלן, והכל כמפורט בסעיף 7 להסכם זה.

3.15. "הפרשי

הצמדה":

משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכולל אותו מדד אף אם נתפרסם על ידי גוף, או מוסד רשמי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים ובין אם לאו.

3.16. "מדד":

מדד חודש נובמבר שנה 2012, שפורסם ביום 14.12.2012.

3.17. "המדד

היסודי":

מידטאון בע"מ
514559574 ח.מ.

- משמעו המדד הידוע ביום שבו שולם בפועל תשלום כלשהו מהתשלומים הני"ל.
- 3.18. "המדד
החדש":
- 3.19. "עוה"ד של
המוכרת":
עוה"ד ממושרד ברקמן, וקסלר, בלום ושות', ממרכז עזריאלי 1, תל-אביב ועוה"ד ממושרד ש. בירן ושות' מרחוב ברקוביץ 4, תל-אביב.
- 3.20. בוטל.
- 3.21. בוטל.
- 3.22. "הבנק
המלווה":
ההסכם עליו ותחתום המוכרת מול הבנק המלווה למימון בניית הפרוייקט או כל חלק ממנו הכולל את הבניין והממכר, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 3.23. "הסכם
הלוויה":
פנקס השוברים שהונפק על ידי הבנק המלווה (ואם הבנק המלווה הינו יותר מבנק אחד, אזי על ידי אחד הבנקים המהווים את הבנק המלווה, או על ידי שניהם) לביצוע תשלומי התמורה כאמור בהסכם זה.
- 3.25. "החשבון
המיוחד":
חשבון המוכרת בבנק המלווה או באיזה מהבנקים המהווים את הבנק המלווה, שייועד אך ורק למימון הפרוייקט ולהעמדת אשראים במסגרתו.
- 3.26. "בנק הרוכש":
בנק למשכנתאות אליו יפנה הרוכש, אם יפנה, לקבלת הלוואה לתשלום חלק מהתמורה לפי הסכם זה.
- 3.27. "המקדמה":
המקדמה על חשבון מס השבח, אותה על הרוכש להעביר לרשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, בגובה 7.5% מסכום התמורה לפי הסכם זה.
- 3.28. "חוק המכר
דירות":
חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
- 3.29. "חוק המכר
הבטחת
השקעות":
"חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

העסקה:

4. בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, המוכרת מתחייבת לבנות את הפרוייקט או כל חלק ממנו הכולל את הבניין והממכר, ולמכור לרוכש את זכויותיה בממכר ולאפשר לרוכש לקבל את זכויות הקנין בו, בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה; ואילו הרוכש מתחייב לרכוש מאת המוכרת את הממכר, לקבל את החזקה בו במועד המסירה ואת זכויות הקנין בו; והכל בכפוף לתשלום התמורה ובהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.

בניית היחידה:

5. המוכרת מתחייבת לבנות את היחידה בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני - נספחים ב' ו-ג' - להסכם זה (בהתאמה), והכל בכפוף לקבלת היתר בניה כדין כאמור בסעיף 6.2 להלן ובכפוף לחוק ו/או להוראות כל דין, לרבות הוראות התביע החלה על המקרקעין ו/או שתחול בעת בניית הבניין ו/או להוראות הסכם זה. בכל מקרה שעל פי היתר הבניה שיינתן, יהיה צורך לבצע שינויים בתוכניות נספח ב' להסכם זה, הם יבוצעו בהתאם ויצורפו כנספחים להסכם זה, ומבלי לגרוע מהוראות נספח ה' להסכם זה.

על אף האמור בהסכם זה ו/או בנספחיו (לרבות במפרט), ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 6.2 להלן או בנספח ה' להסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי סטיה מטה של עד 2% בין מידות הבניין ו/או מידות היחידה המופיעות בתוכניות הסופיות ו/או במפרט הסופי שיצורפו להסכם זה לבין המידות בפועל, וכן סטיה מטה של עד 5% מהכמויות והמידות של אביזרים שבמפרט הסופי שיצורפו להסכם זה, לבין הקיים בפועל לא תראה כסטיה מהוראות הסכם זה ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין, ולא תזכה את הרוכש בכל סעד שהוא.

המוכרת תהא רשאית להחליף אביזר או פריט או חומר הנקוב במפרט באביזר או פריט אחר לפי קביעת מהנדס

מ.ח.מ. 514559579
מ.ח.מ. 514559579

מטעם המוכרת וזאת באם יהיה מחסור בפריט או בחומר או באביזרים אלה.

הצהרות הרוכש והתחייבויותיו:

6. בחתימתו על הסכם זה הרוכש מצהיר ומתחייב (לפי הענין):

6.1. כי קודם להתקשרותו בהסכם זה ניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין ואת סביבתם וכן את כל הזכויות הקשורות במקרקעין, במגרש ובממכר (הקניניות, המשפטיות, הרישומיות, התיכונות והאחרות); כי הוא אכן בדק את מצבם הפיסי, התכנוני, המשפטי, הרישומי והאחר של המקרקעין, המגרש והממכר; כי ידועים לו כל הפרטים הדרושים לצורך התקשרותו בהסכם זה, ובכלל זה פרטי נסחי רישום המקרקעין ופרטי כל הת.ב.ע. ויתר התכניות החלות על המקרקעין, המגרש, הפרוייקט והממכר, ולרבות תכניות בהכנה או כאלו הנמצאות בשלבי אישור ולרבות תכנית העיצוב האדריכלי, השימושים המותרים, הממכר וסביבתו ובכלל זה כבישי גישה לפרוייקט, כי ידוע לו מיקום הממכר לרבות ביחס ליחידות אחרות בפרוייקט וקירבתו לשטחים משותפים או שטחי צבור; כי הוא מימש את אפשרותו לביצוע הבדיקות כאמור ולאחר שביצע בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו הוא מצא את המקרקעין, המגרש, הפרוייקט והממכר והזכויות הקשורות בהם לשביעות רצונו, מתאימים לצרכיו ולמטרת התקשרותו בהסכם זה ומניחים את דעתו מכל הבחינות וללא סייג.

6.2. כי ידוע לו כי תכנון הפרוייקט מצוי בשלבים ראשוניים, כי טרם ניתנו כל האישורים הנדרשים לתכנון זה, וכי תכנון הפרוייקט כפוף, בין היתר, לסיום הליכי התכנון מטעם המוכרת ולכל ההיתרים והרשיונות הניתנים על פי כל דין. כן ידוע לו כי שבעת חתימתו על הסכם זה טרם ניתן היתר בניה לבניין ו/או לממכר ו/או אישורים לבניית הבניין והממכר, וטרם אושרו התוכניות נספח ב'. ידוע לרוכש כי המוכרת תהא רשאית להגיש בקשה להיתר בניה הכוללת שינויים ביחס לאמור בתכניות המצורפות נספח ב' וכי גם לאחר שהמוכרת תגיש בקשה להיתר בניה כאמור, ייתכן וידרשו שינויים בתוכניות נספח ב', לרבות, אך לא רק, בשטח היחידה, ובכמות מקומות החניה בפרוייקט. במקרה כאמור, יצורפו התוכניות שיאושרו כנספחים להסכם, ויחולו הוראות נספח ה' לחוזה זה. הרוכש מצהיר כי קרא בקפידה רבה את הוראות נספח ה' להסכם זה ואין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת בגין האמור בסעיף זה ו/או בנספח ה' או בגין כל הנובע מהם.

6.3. כי קודם להתקשרותו בהסכם זה ניתנה לו האפשרות לבדוק את התוכניות נספח ב' ואת המפרט הטכני נספח ג', כי הוא מימש את הזכות האמורה ולאחר בדיקתו הוא מצא את התוכניות והמפרט לשביעות רצונו, מתאימים לצרכיו ולמטרת התקשרותו בהסכם זה ומניחים את דעתו מכל הבחינות וללא סייג, לרבות אם יחולו בהם שינויים שאינם מהותיים, כאמור בנספח ה' להסכם זה ו/או בסעיף 5 לעיל.

6.4. כי הוא מתקשר בהסכם זה לאחר שקרא ובדק את התוכניות נספח ב', את פרטי המפרט נספח ג', ואת האמור בסעיף 6.1, 6.2 ו-6.3 ולאחר שקרא בקפידה את כל הוראות הסכם זה, לרבות נספח ה'.

6.5. כמו כן, ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 6.2 לעיל להסכם, ידוע לרוכש, כי גם אחרי קבלת היתר הבניה הסופי כקבוע בסעיף 6.2 לעיל, עשויים לחול שינויים קלים בתוכניות, שיעשו ביוזמת המוכרת או ביוזמתם של גורמים אחרים לרבות הרשויות; וכי הוא מסכים שהמוכרת תבצע סטיות כאמור וכי סטיות קלות מהתוכניות ומהמפרט הסופיים שיצורפו להסכם זה - אשר אינן חורגות מההיקף המותר על פי חוק מכר (דירות), - לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינויו ולא יזכו אותו (הרוכש) בשום טענה, דרישה, תביעה או זכות שהיא כנגד המוכרת.

6.6. כי ידוע לו כי שטחי המקרקעין והמגרש וגבולותיהם ושטחי הבינוי אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בת.ב.ע. ו/או בהסדר קרקעות ו/או ניווד זכויות ו/או תוכניות החלוקה ו/או כתוצאה מביצוע עבודות הפיתוח או העבודות האחרות במקרקעין במגרש ובפרוייקט; ובחתימתו על הסכם זה הוא מוותר, מראש, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכרת בקשר לכל שינויים בשטח המקרקעין והמגרש או בגבולותיהם או בשטחי הבינוי עקב כל האמור לעיל.

מיוסאן בע"מ
514559574
5.ח.פ.

6.7. כי ידוע לו שהמוכרת רשאית להקים את הפרוייקט, הבניין והיחידה באמצעות קבלנים מבצעים וקבלני משנה (להלן: "הקבלן המבצע") וכי אין לו ולא תהא לו כל טענה בקשר עם כך. הרוכש נותן בזאת את הסכמתו בחתימתו על הסכם זה, לכך שבמידה והמוכרת תקים את הפרוייקט באמצעות קבלן מבצע כאמור, הרוכש מתחייב, בכפוף ליתר הוראות הסכם זה, להפנות כל דרישה מצידו בנוגע לבניית הפרוייקט, תיקון ליקויים וכו' אל הקבלן המבצע, ומבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוק המכר דירות.

6.8. כי הוא לא יתערב באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה בבניית הממכר ו/או בתים אחרים בפרוייקט במשך כל תקופת הבניה עד להשלמתם; והוא מסכים, כי כל התערבות בבניית הממכר, הבית או הפרוייקט (או כל הקשור בו) או חלק מהפרוייקט (לרבות אך לא רק) התנגדות להיתר/היתר שינויים, הקלות, ניווד זכויות וכיוצא בזה או כל פעולה תכנונית אחרת, תיחשב כהפרת הסכם מצדו.

6.9. כי השימוש שיעשה בממכר על ידו ו/או על-ידי מי מטעמו יהא למטרת מגורים בלבד.

6.10. כי ידוע לו כי בשטחי הפרוייקט, לרבות בבניין בו מצויה היחידה, יכללו ויפעלו בכל ימות השבוע כולל שבתות וחגים, שטחי מסחר ובילוי (לרבות בריכת שחייה), וכי על פי התביעה מתוכננים להיבנות בפרוייקט גם משרדים, ומתוכננת להימצא בתת הקרקע במתחם הפרוייקט גם תחנת רכבת קלה. בנוסף מצהיר הרוכש כי ידוע לו שהבניין בו תיבנה היחידה עתיד לכלול גם מספר יחידות שיושכרו לצדדים שלישיים, במהלך תקופה של 10 שנים במסגרת מדיניות העירייה לאפשר דיור בהישג יד, על פי קריטריונים שיוסכמו בין המוכרת לבין העירייה בהתאם למדיניות העירייה. כן ידוע לרוכש כי מבלי לגרוע מזכויות ביחס לשטחים הנוספים שהגדרתם לעיל, כל חלק מחניון הפרוייקט שאינו מוצמד ליחידות המגורים בפרוייקט ינוהל כחניון ציבורי לצורכי יתר השימושים בפרוייקט, לרבות שטחי המשרדים והמסחר, עם כניסות ויציאות משותפות לחניות המשמשות את שימושי המגורים. הרוכש מוותר בזה באורח סופי ובלתי חוזר על כל דרישה ו/או טענה כלפי המוכרת בקשר לכך ומתחייב כי לא יעשה כל פעולה למניעת שימושים כאמור.

6.11. כי ידוע לו שלצורך מימון חלק מתשלום התמורה בגין רכישת המגרש, התקשרה המוכרת עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בלי" או "בנק לאומי") בהסכם, אשר בהתאם אליו, נרשמה לטובת בלי"ל משכנתא בדרגה ראשונה על זכויותיה של הבעלים הרשום – תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (להלן: "תנובה") בחלקות 42 ו-366 בגוש 6110, וכן הערת אזהרה לטובת בלי"ל בגין התחייבות לרישום משכנתא וכן נרשם שעבוד זכויות על זכויותיה של המוכרת, וכי רישומים אלה וכל רישום אחר ו/או נוסף שנרשם/יירשם לטובת בלי"ל הינם קודמים לכל זכויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת בגין כך. לעניין זה מובהר, כי המוכרת תהא רשאית להחליף את השעבוד לטובת בלי"ל בשעבוד לטובת כל בנק אחר ו/או נוסף ממנו תיטול אשראי, לרבות לטובת הבנק המלווה – הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי החלטתה, ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת בגין כך, וידוע לו כי כל עוד לא נמסרה לידי החזקה בממכר ונמסר לידי מכתב החרגה סופי בלתי מותנה מאת הבנקים בעלי השעבוד על המקרקעין ו/או המגרש – כפופות כל זכויותיו ביחס לממכר לשעבודים שרשומים לטובת הבנקים הנ"ל ונחתות ביחס אליהם.

6.12. כי ידוע לו כי נכון ליום חתימת הסכם זה: (א) בעל הזכויות הרשום של חלקה 42 בגוש 6110 הינה תנובה וכי על זכויותיה של תנובה רשומות: (1) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפי שטר מספר 001684 מיום 31.1.1971 (2). הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית תל-אביב יפו לפי סעיף 19 לפי שטר מספר 014120/0002 מיום 6.4.2011 (3) הערת אזהרה לטובת המוכרת בגין הסכם רכישת המגרש מתנובה (להלן: "הסכם הרכישה"); (4) משכנתא והערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת בלי"ל אשר העמיד למוכרת אשראי לצורך מימון חלק מהתמורה בגין רכישת המגרש (ב) תנובה היא בעלת הזכויות הרשום של חלקה 366 בגוש 6110 וכי על זכויותיה של תנובה רשומה הערת אזהרה לטובת המוכרת בגין הסכם הרכישה ומשכנתא והערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת בלי"ל; (ג) הבעלים הרשום של חלקה 370 בגוש 6110 הינה עיריית תל-אביב יפו, אשר מכרה 739/764 חלקים מחלקה זו לתנובה, כאשר על זכויותיה החוזיות של תנובה ביחס למקרקעין אלה נרשם אצל רשם האגודות השיתופיות שעבוד מדרגה

ראשונה לטובת בלייל ושעבוד מדרגה שניה לטובת המוכרת; (ד) הבעלים הרשום של חלקה 371 בגוש 6110 הינה עיריית תל-אביב יפו, אשר מכרה 121/181 חלקים מחלקה זו לתנובה, כאשר על זכויותיה החוזיות של תנובה ביחס למקרקעין אלה נרשם אצל רשם האגודות השיתופיות שעבוד מדרגה ראשונה לטובת בלייל ושעבוד מדרגה שניה לטובת המוכרת.

6.13. כי הוא מתחייב לשלם, במועד וכקבוע בהסכם זה, את מלוא התמורה ואת כל הכספים והתשלומים בהם הוא מחוייב על פי הסכם זה.

6.14. כי ידוע לו שעל זכויות המוכרת במקרקעין/במגרש, או על חלק מהן, תירשמה בעתיד הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות אחרים בפרוייקט ו/או בנקים מטעמם, גם אם הערות אלה אינן מופיעות בנסח רישום המקרקעין נספח א' להסכם זה, וכן עשויות להירשם הערות שמקורן בדיני התכנון והבניה והתחייבות הקשורות לרישום הבנין והפרוייקט, ולא תהינה לרוכש כל טענות ו/או תביעות כלפי המוכרת בשל כך.

כן מצהיר הרוכש כי ידוע לו שיתכן שלאחר חתימת הסכם זה יירשמו על המקרקעין ו/או על המגרש, בהסכמת המוכרת, שעבודים נוספים לטובת צדדי ג' אשר אינם הבנק המלווה, ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכרת בגין כך, ובלבד שהמוכרת תבטיח כי בד בבד עם רישום השעבודים הנ"ל לטובת צדדי ג' שאינם הבנק המלווה, יתקבל מאת בעלי השעבוד מכתב החרגה המחריג את הממכר מתחולת השעבודים האמורים.

6.15. כי הוא קרא היטב את תוכן נספח ו' להסכם זה במסגרתו הודיעה לו המוכרת על זכותו של הרוכש על פי חוק המכר הבטוחות השקעות, להבטחת כל סכום העולה על 7% מהתמורה שישולם על ידו למוכרת על חשבון התמורה ועל כל הדרכים שנקבעו על פי החוק האמור לעניין זה.

כי ידוע לו שהבטוחה הניתנת לו להבטחת כספו כאמור בחוק המכר הבטוחות השקעות, תהא ערבות בנקאית כאמור בחוק זה, והרוכש מתחייב ומצהיר כי לא יהא זכאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בגין הסכם זה, אלא אם הוחלפה הבטוחה על ידי המוכרת כאמור בסעיף 27.5 להלן בבטוחה מסוג הערת אזהרה. כן ידוע לרוכש כי מעבר לבטוחה לפי החוק האמור לא יהא זכאי לכל בטוחה נוספת, וכמו כן לא יהא רשאי בכל מקרה ובשום שלב לרשום משכון או שעבוד על זכויותיה של המוכרת בכל מרשם שהוא, וכי ידוע לו כי אם ירשום לטובתו הערת אזהרה או משכון/שעבוד זכויות בניגוד לאמור בהסכם זה, תהיה המוכרת זכאית לעשות שימוש ביפוי הכוח נספח ח' להסכם זה לשם מחיקת הערת האזהרה/המשכון האמורים, וכי בכל מקרה, רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש השעבוד הרשום לטובתו של הבנק המלווה, אם ימומש חלילה, אלא לאחר השבת הערבויות ורישום הערת אזהרה לטובתו כאמור בסעיף 27.5 להלן.

6.16. כי ידוע לו כי יכול שבפרוייקט יהיו מתקנים שיידרשו על ידי הרשויות השונות כגון חדר טרנספורמציה, חדר בזק וכי, וכן יותקנו בפרוייקט מתקנים סלולריים, מיקרו סייטס בפירי המעליות, מגדלי קירור וכיוצא, וכי לרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכרת בגין כל נזק ו/או מטרד ו/או הפרעה ו/או זיהום אשר ייגרמו ממתקנים אלה. כן ידוע לרוכש כי יתכן שבעליהם של אותם מתקנים (או חלקם) יופטרו מנשיאה בחלקם היחסי בהוצאות הבית המשותף, והוא מאשר כי לא יבוא בכל טענה באשר לכך.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לרוכש כי בשטחי מרתפי הפרוייקט יותקנו מתקני תיעול וביוב שייבנו עבור עיריית תל אביב (צנרת, מבני עזר/תפעול/כניסה ויציאה לצנרת ומתקנים נילווים), כי אלה יירשמו כיחידה נפרדת בבית המשותף והבעלות בהם תירשם על שם העירייה. כן ידוע לרוכש כי תרשם לטובת העירייה זיקת הנאה במרתף החניה המאפשרת גישה לצרכי טיפול, תחזוקה ותיקונים של מתקני ומבני התיעול והביוב הנ"ל, וכי העירייה ו/או ספק המים העירוני וכל מי מטעמם יופטרו מתשלום כלשהו עבור השימוש במתקנים ובמבנים הנ"ל. בגין האמור לעיל תירשם לטובת העירייה הערת אזהרה על מקרקעי הפרוייקט.

6.17. כי ידוע לו שיתכן שבחניון הפרוייקט יהיו גם מתקני חניה שהינם "מכפילי חניה" (חניה בקומות) וחניות טוריות (חניה מאחורי החניה, ללא כניסה נפרדת), והוא מוותר על כל טענה כנגד המוכרת ו/או מי מטעמה

מייטאון בע"מ
514559574

בהקשר זה.

6.18. כי ידוע לו שעל פי תכנית 3250, יכלול הפרוייקט מבני ציבור כמפורט בתכנית 3250, וכי על פי הסכם שנחתם עם העירייה, סוכם כי מבני הציבור יהיו אולם ספורט רב תכליתי וגני ילדים ויתוכננו ויבנו, במידת האפשר, באופן בו תהיה להם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות ועל כן העירייה תהיה אחראית לתחזוקתם וניהולם של מבני הציבור ולא תחוייב בתשלום דמי ניהול ו/או דמי אחזקה ו/או דמי תפעול ו/או דמי שימוש למוכרת ו/או לחברת הניהול ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לרוכשי יחידות בפרוייקט בגין מבני הציבור ו/או החניות שעל המוכרת לבנות עבור העירייה.

עוד סוכם עם העירייה, כי במקרה בו מבני הציבור לא יהיו בעלי כניסה ומערכות נפרדות כאמור לעיל, אזי מוסכם כי העירייה לא תחוייב בתשלום מכל מין וסוג שהוא למוכרת ו/או לחברת הניהול ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לרוכשי יחידות בפרוייקט ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של מבני הציבור וחניות העירייה, לרבות תשלום דמי ניהול ו/או דמי אחזקה ו/או דמי תפעול ו/או דמי שימוש בגין מבני הציבור ו/או החניות ו/או בגין השימוש בשטחים המשותפים ובמתקנים המשותפים למבני הציבור וחניות העירייה ו/או בגין השימוש במקרקעין לצורך מעבר ו/או גישה למבני הציבור, ובלבד שהעירייה תעשה שימוש בעצמה במבני הציבור. במקרה בו העירייה תמכור את מבני הציבור ו/או כל חלק מהם ו/או תשכירם בתמורה כספית ריאלית, הוראות פסקה זו תתבטלנה והעירייה תחוייב בדמי אחזקה וניהול לחברת הניהול של הפרוייקט, וכי הוראות מתאימות תיכללנה בתקנון הבית המשותף.

6.19. ידוע לו כי טרם נחתם על ידי המוכרת הסכם ליווי עם בנק מלווה למימון בניית הפרוייקט.

6.20. ידוע לו שגני הילדים הכלולים במבני הציבור שעל המוכרת לבנות עבור העירייה, מצויים בקומות הראשונות של הבנין בו מצויה היחידה.

התמורה ואופן תשלומה:

7. בתמורה לממכר מתחייב הרוכש לשלם למוכרת את התמורה, כהגדרתה בסעיף 3.13 לעיל, והכל כמפורט בסעיף זה בנספח ד' להסכם זה:

7.1. הרוכש ישלם את התמורה למוכרת בתשלומים ובמועדים הקבועים בנספח תשלומי התמורה, נספח ד' להסכם זה. הקדמת כל אחד מהתשלומים הנ"ל מותנית בקבלת הסכמה מראש ובכתב מהמוכרת וכפופה לכל תנאי שיקבע על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בזאת כי המוכרת לא תיתן הסכמתה להקדמת תשלום, אם בעקבות הקדמת התשלום האמור, יוקדם המועד בו משולם למוכרת סך המהווה מעל 40% מהתמורה לפי הסכם זה וטרם ניתן למוכרת טופס 50 או אישור אחר מרשויות המס הפוטר את הרוכש מהפקדת המקדמה לרשויות המס. מובהר, כי בכל מקרה הקדמת תשלום לא תחייב את המוכרת להקדים איזה מחויביה על פי הסכם זה, זולת חובתה להמצאות בטוחה בגין התשלום כאמור בהסכם זה.

7.2. על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה או בנספח ד', מוסכם על הצדדים, כי כל עוד לא נחתם הסכם ליווי בין המוכרת לבין הבנק המלווה לקבלת ליווי פיננסי לפרוייקט ולא נמסר לרוכש פנקס שוברים,

יידחה מועד תשלומם של כל תשלומי התמורה שמעבר לסכום מצטבר של 7% מהתמורה, ואשר הגיע מועד תשלומם על פי נספח ד' להסכם זה (להלן: "התשלומים הנדחים") וזאת עד למועד חתימת הסכם הליווי וקבלת פנקס השוברים (להלן: "המועד הנדחה"). במקרה כזה ישלם הרוכש למוכרת את כל התשלומים הנדחים, באמצעות שובר מפנקס השוברים, תוך 7 ימים מיום שהמוכרת הודיעה לרוכש כי התקבל בידיה פנקס השוברים מאת הבנק המלווה.

7.3. מובהר, כי מעת שהמוכרת מסרה לרוכש את פנקס השוברים כהגדרתו להלן, יבוצע כל תשלום מתשלומי התמורה אך ורק באמצעות פנקס השוברים שהונפק על ידי הבנק המלווה. הרוכש מתחייב לשלוח למוכרת בפקסי 03-7530180 העתק מכל שובר ששולם על ידו ולוודא טלפונית עם נציג המוכרת, מר דין הופמן בטלפון מסי 03-6131040-דבר קבלת הפקסי, וזאת תוך 3 ימי עסקים, אך בכל מקרה לא מאוחר מהמועד האחרון לתשלום כפי שנקבע בנספח ד' להסכם זה, או מהמועד האמור בסעיף 7.2 לעיל (לפי העניין וככל

שמדובר בתשלומים הנדחים).

הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ובמקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, להשיב למוכרת מייד עם דרישתו הראשונה את פנקס השוברים ובו כל שוברי התשלום שטרם שולמו מכל סיבה שהיא.

7.4. הודע לרוכש כי תשלום שובר מפנקס השוברים בבנק שאיננו הבנק המלווה, יזכה את חשבון הליווי ביום העסקים הראשון שלאחר מועד ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

7.5. מוסכם, כי כל תשלום מתשלומי התמורה ישא הפרשי הצמדה לעליית המדד בהתאם לתנאי החישוב כדלקמן:

7.5.1. אם יתברר במועד ביצועו בפועל של תשלום כלשהו, כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, ישלם הרוכש למוכרת את אותו סכום שהוא חייב בתשלום, כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.

7.5.2. אם יתברר, שבמועד ביצועו בפועל של תשלום כלשהו, המדד החדש זהה למדד היסודי או קטן ממנו, ישלם הרוכש למוכרת את אותו תשלום בסכום הנקוב בנספח תשלומי התמורה או בכל מקום אחר כקבוע בהסכם זה.

7.5.3. להבהרת כל ספק שהוא מוסכם, כי בכל מקרה סך תשלומי התמורה לא יקטן מהתמורה הקבועה בסעיף 3.13 לעיל.

7.5.4. לפני מועד כל תשלום ייצור הרוכש קשר טלפוני עם נציג המוכרת הנזכר בסעיף 7.3 לעיל, על מנת לוודא את סכום התשלום המדויק לאחר הוספת הפרשי ההצמדה כאמור לעיל.

7.6. מס ערך מוסף ("מע"מ") החל על העסקה נשוא הסכם זה יחול וישולם ע"י הרוכש בשיעורים החוקיים כפי שיהיה מעת לעת. המע"מ ישולם ע"י הרוכש למוכרת במועדים הבאים:

7.6.1. שולמה מלוא התמורה בשיעור אחד, ישלם הרוכש למוכרת את מלוא שיעור המע"מ החל על העסקה נשוא הסכם זה בתאריך בו ישלם את התמורה.

7.6.2. שולמה התמורה בשיעורים, ישלם הרוכש את סכום המע"מ החל על כל אחד משיעורי התשלום במועד התשלום בפועל, ובהתאם לשיעור המע"מ כפי שיהיה בתאריך התשלום.

7.6.3. בוטל.

7.6.4. שילם הרוכש למוכרת או לקבלן המבצע איזה מהסכומים שהם בעבור תוספות ו/או שינויים, אזי ישלם הרוכש את המע"מ החל על סכומים אלו בנוסף לסכומים האמורים, וזאת בהתאם לשיעור המע"מ כפי שיהיה בעת התשלום.

7.6.5. לאחר ביצוע כל תשלום למוכרת על חשבון התמורה, תמציא המוכרת לרוכש חשבונית מס כדין בגין התשלום.

7.7. הגיע מועד תשלום חלק מן התמורה העולה על 40% מן התמורה ולא היה בידי המוכרת טופס 50 לפרוייקט או כל אישור אחר הפוטר את המוכרת מתשלום המקדמה לרשויות מיסוי מקרקעין, יידחה מועד תשלומם של כל חלק מתשלומי התמורה העולה על 40% מסכום התמורה, עד למועד המאוחר ב-7 ימים מהמועד בו יהיה בידי המוכרת טופס 50 לפרוייקט ו/או בגין העסקה או כל אישור אחר הפוטר את המוכרת מתשלום המקדמה לרשויות מיסוי מקרקעין או עד שהמוכרת תגיע להסדר אחר עם רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה. למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 7.5 ו-7.6 לעיל יחול גם ביתם לתשלומים שיידחו כאמור.

7.7.1. יובהר כי בכל מקרה, הרוכש לא יעביר כל סכום מתשלומי התמורה לידי רשויות מיסוי מקרקעין, כמקדמה על חשבון מס שבח בהתאם להוראות תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, אלא אם כן הורתה לו המוכרת בכתב לבצע תשלום העולה על 40% כאמור, לאחר שהבטיחה קבלת ערבות חוק מכר בגין סכומי מקדמה כאמור. הורתה המוכרת

בכתב לרוכש לשלם לרשויות מיסוי מקרקעין את סכום המקדמה כאמור, ישלם הרוכש את סכום המקדמה על חשבון מס השבח, בגובה 7.5% מהתמורה לפי הסכם זה, או בכל שיעור מופחת אחר – ככל שיינתן למוכרת אישור על הפחתת סכומי המקדמה, ישירות לרשויות המס, וזאת אך ורק באמצעות שובר תשלום מאת רשויות המס בו מצוין מסי השומה נשוא הסכם זה. הרוכש מתחייב להעביר למוכרת עותק מקורי של שובר התשלום חתום על ידי רשויות המס המעיד על ביצוע תשלום המקדמה לרשויות המס, תוך 2 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום, וידוע לרוכש כי רק המצאת אסמכתא מקורית כאמור, חתומה בחותמת רשויות המס, תיחשב כביצוע התשלום למוכרת על חשבון התמורה האמורה בהסכם זה. מובהר כי במקרה של תשלום המקדמה לרשויות המס, כל החזר ו/או זכות להשבה של המקדמה ו/או חלקה מאת רשויות המס יהיו קניינה הבלעדי של המוכרת, ולרוכש לא תהיה כל זכות ביחס לכספי המקדמה.

7.7.2. הרוכש מתחייב בהתחייבות יסודית שלא להפקיד את המקדמה ו/או כל חלק ממנה אצל רשויות מיסוי מקרקעין טרם הגיע המועד החוקי לתשלומה, ולא להקדים כל תשלום המקדים את המועד החוקי הקבוע לתשלום המקדמה ללא קבלת הסכמת המוכרת מראש ובכתב, וידוע לו כי הפקדת המקדמה בניגוד לאמור בהסכם זה לא תיחשב כתשלום חלק מהתמורה, ולא תזכה אותו בקבלת בטוחה בגין הסכום המופקד.

משכנתא של הרוכש:

8. במידה והרוכש ירצה לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא למימון תשלום חלק מהתמורה, יפנה הרוכש לבנק הרוכש, כהגדרתו לעיל, על מנת שהרוכש יוכל לקבל בבנק הרוכש הלוואה לתשלום על חשבון חלק מתמורת הממכר, ובמקרה כאמור הסכמת המוכרת לחתום על כתב ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש תינתן בכפוף לכך, שהרוכש ימלא אחר כל התנאים המצטברים הבאים:

8.1. טרם חתימת המוכרת על כתב ההתחייבות לרישום משכנתא, הרוכש שילם למוכרת לפחות 15% מסכום התמורה על פי הסכם זה מהון עצמי.

8.2. ההתחייבויות בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא תתייחסנה אך ורק לזכויות בחלקות 42 ו-366 בגוש 6110 ולא לזכויות בחלקי חלקות 370 ו-371 בגוש 6110.

8.3. בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש יירשם במפורש כי על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הרוכש, יעביר בנק הרוכש את מלוא סכום ההלוואה שלהבטחתה ייתנם כתב ההתחייבות לרישום משכנתא במישרין לחשבון המיוחד כהגדרתו לעיל באמצעות שובר מפנקס השוברים.

8.4. בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא יירשם במפורש כי הוא יכנס לתוקפו רק עם קבלת הסכום הנקוב בו בפועל בחשבון המיוחד.

8.5. בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא יירשם במפורש כי זכויות הרוכש בממכר מותנות בקיום התחייבויותיו בהתאם להסכם זה. כמו כן בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא, בסעיף הדן בביטול ההסכם ובהשבת סכומים לבנק הרוכש יירשם במפורש כי ההחזר לבנק הרוכש לא יהא גבוה מהסכומים שקיבלה המוכרת בפועל מבנק הרוכש בצירוף הפרשי הצמדה ממועד קבלת התשלום אצל המוכרת ועד למועד ההשבה. כמו כן יציין כתב ההתחייבות במפורש כי כנגד השבת סכומים כאמור במקרה כאמור, תהיה המוכרת משוחררת מכל התחייבויותיה לפי כתב ההתחייבות.

8.6. כתב ההתחייבות לרישום משכנתא לא יקבע תאריך לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש.

8.7. כתב ההתחייבות לרישום משכנתא לא יטיל על המוכרת כל התחייבויות לשאת בחיובי הרוכש כלפי בנק הרוכש, או מחויבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש טרם רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

8.8. בכתב ההתחייבות יצוין כי נרשמה המשכנתא לטובת בלייל וכי עתיד להירשם/נרשם שעבוד לטובת הבנק המלווה שיעניק אשראי למוכרת לצורכי הפרוייקט, וכן ייתכן שיירשמו שעבודים נוספים על המקרקעין ו/או המגרש, שאינם בגין הממכר.

8.9. בכתב ההתחייבות יצוין במפורש כי בנק הרוכש לא יהא זכאי לרישום הערת אזהרה בגינו, אלא לאחר

מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, השבת ערבויות חוק המכר שהועמדו לו ורישום הערת אזהרה לטובתו של הרוכש, הכל כמוסדר בסעיף 27.5 להלן.

9. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי במידה ויטול הלוואת משכנתא, אזי המוכרת תחתום אך ורק על כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל על המוכרת ולא תירשם לטובת בנק הרוכש הערת אזהרה אלא אך ורק במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש ולאחר שהוחזרו למוכרת הערבויות שהוצאו לטובת הרוכש (ככל שהוצאו) כאמור בסעיף 27 להלן.

10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי גם אם לא תאושר לו הלוואת משכנתא, לא יהא בכך כדי לפטור אותו מתשלום כל התמורה במועדיה כמפורט בהסכם זה.

11. הרוכש מאשר כי ידוע לו כי לשם קבלת הלוואה, עליו לבצע בין השאר את הפעולות הבאות:

11.1. לברר מהם הפרטים והתנאים לקבלת המשכנתא ולמלא אחר כל התנאים הנדרשים על ידי בנק הרוכש לשם קבלתה.

11.2. לתת לבנק הרוכש הוראות בלתי חוזרות להעביר את כספי הלוואה למוכרת באמצעות שוברי פנקס השוברים.

11.3. לשלם לבנק הרוכש עם דרישתו הראשונה את כל העמלות וההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הלוואה ולחתום בבנק על כל מסמך הדרוש לצורך ביצוע האמור.

12. לצורך ביצוע האמור בסעיף 11 לעיל ו/או לאור דרישתו של הרוכש כי המוכרת תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש, מתחייב הרוכש ונותן למוכרת הוראה בלתי חוזרת לפעול כדלקמן:

12.1. לא לאשר העברת זכויות ב ממכר, ובכלל זה מתן הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת צד ג' כלשהו על הזכויות בממכר, ללא הסכמת הבנק.

12.2. שלא לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת בנק הרוכש הערת אזהרה בגין כתב ההתחייבות לרישום משכנתא על זכויות הרוכש.

12.3. להודיע לבנק הרוכש מבעוד מועד על רישום זכות הרוכש ביחידה כיחידה נפרדת בבית משותף ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או הערת אזהרה ככל שהדבר יהא אפשרי מבחינת נוהלי הרישום.

12.4. שלא לרשום את זכות הרוכש ביחידה ובשטחים הנוספים טרם שתירשם לטובת הבנק משכנתא.

12.5. לתת הסכמה (אם וכלל שנדרשת הסכמה כזו מאת המוכרת) להסבת ערבות חוק המכר שתוצא לטובת הרוכש בגין תשלום שמומן על ידי בנק הרוכש, אל בנק הרוכש. עלות הסבת הערבות כאמור, תחול על הרוכש, ותשלומה מהווה תנאי להסבת הערבות כאמור.

12.6. במקרה של ביטול הסכם זה – להשיב לבנק הרוכש (ולא לידיו של הרוכש עצמו) את כל הכספים אותם התחייבה המוכרת להשיב לבנק הרוכש, לפי כתב ההתחייבות עליו חתמה כלפי הבנק הרוכש.

התקשרות עם הבנק המלווה:

13. המוכרת מצהירה כי נכון ליום חתימת הסכם זה טרם התקשרה בהסכם עם בנק מלווה לצורך מתן ליווי פיננסי לבניית הפרוייקט. המוכרת מצהירה, כי ייתכן ולאחר חתימת הסכם זה, היא תתקשר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, עם הבנק המלווה בהסכם הליווי, אשר במסגרתו יתולו, בין השאר, ההוראות הבאות:

13.1. כל תשלום מתשלומי התמורה שהרוכש ישלם עבור הממכר לאחר חתימת הסכם הליווי ומסירת פנקס השוברים לידי הרוכש ישולם באמצעות פנקס השוברים ויופקד בחשבון המיוחד אשר ייועד אך ורק למימון הפרוייקט או כל חלק ממנו הכולל את הממכר ולהענקת אשראים במסגרתו.

13.2. לאחר חתימת הסכם הליווי ומסירת פנקס השוברים לידי הרוכש, הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש למוכרת בגין רכישת הממכר על פי הסכם זה תהיה באמצעות שוברי התשלום, והרוכש מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הממכר על פי הסכם זה אלא באמצעות שוברי

התשלום.

- 13.3. הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק הינה הכתובת המצויינת בכתורת להסכם זה, והרוכש מתחייב להודיע לבנק המלווה בכתב על כל שינוי בכתובת שמצויינת על ידו בהסכם זה.
- 13.4. הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את השם ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצויינו בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום לרבות שיטת ההצמדה שנקבעה בהסכם זה.
- 13.5. ידוע לרוכש כי כל תשלום שיעשה שלא לחשבון המיוחד באמצעות פנקס השוברים, עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לשום דבר וענין, לרבות להתחייבות הבנק המלווה להעניק לרוכש ערבות כאמור להלן; כמו כן עלול הבנק המלווה שלא להתחשב בתשלומים אלה היה וחלילה יבצר מהמוכרת לסיים את בניית הממכר או הפרוייקט והבנק המלווה יחליט להמשיך את הבניה חלף המוכרת.
- 13.6. הבנק המלווה יעניק למוכרת כספים, בין היתר על פי אישורי התקדמות הבניה שיומצאו לבנק המלווה.
- 13.7. לאחר פירעון כל סכום שהרוכש ישלם באמצעות פנקס השוברים, יעניק הבנק המלווה לרוכש ערבות לפי חוק מכר הבטחת השקעות. לרוכש ידוע כי יכול ובהתאם להסכם שייחתם עם הבנק המלווה, תיזדריש המוכרת להתחייב כי לרוכש לא תינתן כל בטוחה אחרת על פי חוק המכר דירות, מלבד ערבות חוק מכר, אלא בכפוף להסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב – והכל עד להשבת הערבויות ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכש כמוסדר בסעיף 27.5 להלן.
- 13.8. להבטחת הכספים, שיעניק הבנק המלווה, המוכרת (בין היתר, ומבלי שהדבר יהווה רשימה ממצה של הביטחונות שיועמדו לטובת הבנק המלווה):
- 13.8.1. תמשכן, בשיעבוד קבוע וראשון בדרגה, לטובת הבנק המלווה ולפקודתו, את כל זכויותיה במקרקעין.
- 13.8.2. תעניק לבנק המלווה שיעבוד שוטף על הפרוייקט.
- 13.8.3. תמחה לבנק המלווה, על דרך השעבוד, את זכויותיה כלפי כל רוכשי היחידות בפרוייקט (או חלקן) ובכלל זה את זכויותיה מכוח הסכם זה.
- 13.9. העברת הזכויות ביחידה בפרוייקט ע"ש הרוכש כפופה להסכמתו המוקדמת בכתב של הבנק המלווה וזאת כל עוד לא פג תוקפה של הערבות הבנקאית (כהגדרתה להלן) שניתנה לרוכש.
- 13.10. כל שינוי בתמורה, במועדי תשלומה וכן שינויי בניה מהותיים יהיו טעונים הסכמת הבנק המלווה, מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף כלפי הבנק המלווה והבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה, במקרה של מימוש השעבוד לטובתו.
- 13.11. הבנק המלווה יהא זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש בבטוחה אחרת לפי חוק המכר הבטחת השקעות.
- 13.12. זכותו של הבנק המלווה, או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק המלווה יעביר לו את הזכויות או החובות הנוגעים לפרוייקט, באם הבנק המלווה יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכרת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כאמור, על פי דרישות הבנק המלווה בכתב, הרוכש מתחייב לשלם לבנק המלווה, או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ו/או שיגיעו ממנו למוכרת על פי ההסכם ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק המלווה או כל מי מטעמו.
- 13.13. למעט אחריותו של הבנק המלווה על פי הערבויות שיוציא לרוכש אין הבנק נושא בכל אחריות נוספת כלפי הרוכש.
- 13.14. בכל מקרה של ביטול ההסכם הרוכש מתחייב להודיע לבנק המלווה לפחות 30 יום מראש על מועד ביטולו

של ההסכם, אם יבוטל.

13.15. ידוע לרוכש כי לצורך הצעת הלוואות לרוכשי יחידות בפרוייקט בו מצוי הממכר, המוכרת תמסור את פרטי הרוכש הכוללים את שמו מענו ומספר הטלפון שלו לבנק המלווה והרוכש מסכים לכך ומוותר על כל טענה בדבר סודיות או טענה אחרת.

14. בחתימתו על הסכם זה מצהיר הרוכש, כי עקרונות ההתקשרות של הבנק המלווה עם המוכרת, ככל שייחתם הסכם כזה, הובהרו לו; כי ידוע לו שאין לו זכות להתנגד לה (ואם היתה לו זכות כאמור הרי שבחתימתו על הסכם זה הוא מוותר עליה); וכי במידה וייחתם הסכם בין המוכרת לבין הבנק המלווה, הרוכש יבצע, בין היתר, את הפעולות כדלקמן לצורך הוצאת ההסכם מהכוח אל הפועל:

14.1. על הרוכש יהא לפעול בהתאם להוראות סעיף 13 להסכם זה.

14.2. על הרוכש יהיה לחתום על נספח מיוחד המופנה לבנק המלווה בנוסח המקובל על הבנק המלווה ואשר יכלול את עקרונות ההתקשרות אשר באו לידי ביטוי בסעיף 13 לעיל ועקרונות אחרים כפי שייקבעו על ידי הבנק המלווה באותה עת.

14.3. בחתימתו על הסכם זה מאשר הרוכש לעוה"ד לעשות שימוש בפייו הכח נספח ז' להסכם זה על מנת לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה לצורך התקיימות האמור בסעיפים 13-14 על כל סעיפיהם, לרבות ובפרט הנספח נשוא סעיף 14.2 לעיל, אך זאת בלי לגרוע מחבותו של הרוכש לחתום עליו בעצמו אם יתבקש לכך.

מסירת החזקה:

15. מועד המסירה והודעה בדבר מסירת החזקה:

15.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכלל זה ביצוע התשלומים המפורטים בו, תמסור המוכרת את החזקה בממכר לידי הרוכש במועד המסירה; ובחתימתו על הסכם זה מתחייב הרוכש לקבל את החזקה בממכר מאת המוכרת במועד המסירה.

15.2. המוכרת תודיע לרוכש על תאריך מסירת הממכר, לרבות שעה מדויקת, 7 ימים מראש. לא הופיע הרוכש בממכר במועד זה המסירה תזמינו המוכרת בשנית למועד שלא יקדם מ- 7 (שבעה) ימים מיום משלוח ההזמנה.

15.3. המוכרת תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, להקדים את מועד המסירה. החליטה המוכרת להקדים את מועד המסירה, תמסור על כך הודעה כאמור בסעיף 15.2 ובמקרה כאמור יהא הרוכש חייב לשלם למוכרת את כל יתרת התמורה, אשר לא נפרעה על ידו עד למועד המסירה בפועל, לרבות תשלומים שמועד פרעונם טרם הגיע בהתאם לנספח ז' להסכם זה, ולשלם את כל הכספים בהם הוא מחוייב עד למועד המסירה; הוקדם מועד המסירה, יראו את מועד המסירה המוקדם כמועד המסירה לכל דבר וענין, ובהתאם, הוראות הסכם זה החלות על מועד המסירה יחולו, בשינויים המחוייבים, על מועד המסירה המוקדם.

15.4. הרוכש מתחייב להופיע בממכר, או במשרד המוכרת, במועד שנקבע ע"י המוכרת כאמור בס"ק 15.2 לעיל, לקבל מהמוכרת את החזקה בממכר ולאשר למוכרת, בכתב, את דבר קבלת החזקה בממכר, וזאת בדרך של חתימה על פרוטוקול המסירה כמפורט להלן.

15.5. במקרה והרוכש לא יופיע לקבל לחזקתו את הממכר במועד שנקבע בהודעה האמורה בסעיף 15.2 שלעיל, ו/או במקרה שהרוכש יסרב לקבל את החזקה בממכר במועד שנקבע בהודעה האמורה בסעיף 15.2 שלעיל, ו/או במקרה שבו הרוכש יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה כהגדרתו להלן – בכל אחד מהמקרים האמורים, ייחשב התאריך הנקוב בהודעה כמועד מסירת הממכר לחזקת הרוכש, וזאת גם אם הרוכש לא קיבל את הממכר לחזקתו; במקרים כאמור המוכרת תהיה רשאית לציין זאת בפרוטוקול המסירה, כהגדרתו להלן ויראו את הממכר כשהוא נמסר גמור ובהתאם להוראות הסכם זה ואת הרוכש כמי שאישר את קבלת הממכר ואת התאמתו להוראות הסכם זה, ומאותה עת ואילך יהיה הרוכש אחראי לממכר, אחזקתו, תיקונו ולכל ההוצאות, המיסים וההיטלים החלים לגביו. בהתאם, כל הוראות הסכם זה החלות

על מועד המסירה יחולו, בשינויים המחוייבים, על מועד המסירה האמור. כמו כן, המוכרת תהא רשאית לראות במעשים ו/או במחדלים האמורים בסעיף זה כהפרת ההסכם על ידי הרוכש ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של המוכרת לתבוע כל סעד ותורפה העומדים לו על פי ההסכם ועל פי כל דין בגין מעשים ו/או מחדלים אלה.

15.6. להסרת ספקות מוסכם ומובהר בזאת, כי קודם למסירת החזקה בממכר לידי הרוכש על ידי המוכרת בהתאם להסכם זה, אסור לרוכש להיכנס לממכר (פרט לשם הסתכלות ובתאום מוקדם עם המוכרת), או להכניס חפצים אליו, הן בעצמו והן באמצעות אחרים, או לבצע עבודות בעצמו או באמצעות אחרים, שאינם המוכרת.

16. אופן המסירה ופרוטוקול המסירה:

16.1. המוכרת תעמיד את הממכר לחזקת הרוכש במועד המסירה, כשהממכר בנוי בהתאם למפרט המצורף להסכם זה (ובכפוף לסטיות המותרות האמורות בהסכם זה), פנוי מכל אדם וחפץ, כשהוא חופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, אך למעט שיעבוד, משכנתא או זכות אחרת שתיתן/שניתנה לטובת הבנק המלווה אשר נתן מימון לפרוייקט ו/או לטובת בל"ל בגין הלוואת משכנתא אותה נטלה המוכרת לצורך מימון חלק מן התמורה לתנובה בגין הסכם הרכישה (משכנתאות אשר יוחרגו מעל הממכר באמצעות מכתבי החרגה שיתקבלו מהבנק המלווה ו/או מבל"ל, לפי העניין), ולמעט משכנתא שיכול ותרשם (בכפוף להסכמת המוכרת והבנק המלווה) על פי בקשת הרוכש, ובכפוף להערות שפורטו לעיל בסעיף 6.14 לעיל, ובכפוף להערות נוספות/שעבודים נוספים שיכול וירשמו כאמור בהסכם זה, ובכפוף לזכויות צד ג' שמקורן ברוכש, והכל בתנאי שהרוכש ימלא קודם למועד המסירה ומסירת החזקה בפועל את כל אותן ההתחייבויות שהתחייב למלא בהתאם להוראות הסכם זה לפני מועד המסירה ומסירת החזקה בממכר ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום שהרוכש חייב לשלם למוכרת ולכל גוף או רשות אחרים, עפ"י הוראות הסכם זה, והחזרת הבטוחה שקיבל בהתאם לסעיף 27 להסכם זה או העברתה לידי עוה"ד של המוכרת בהתאם למפורט בסעיף 27 להלן.

16.2. להסרת ספק מודגש בזאת, כי המוכרת תהא רשאית למסור את הממכר לרוכש קודם להשלמת עבודות הפיתוח במקרקעין, בסביבותיו ובפרוייקט ו/או קודם להשלמת היחידות האחרות בפרוייקט או בבנין, ובלבד שבמועד המסירה ניתן יהיה לעשות שימוש סביר ביחידה. בחתימתו על הסכם זה מתחייב הרוכש, כי הוא לא ימנע, בדרך כלשהי, את השלמת הפרוייקט או את השלמתן של עבודות הפיתוח וכי הוא יאפשר למוכרת לבצע כל פעולה שתידרש לצורך כך, ובכלל זה להכנס למקרקעין ולעבוד בהם או בסביבתם.

16.3. במעמד מסירת החזקה בממכר לרוכש תאפשר המוכרת לרוכש לבדוק את התאמתו למפרט והרוכש מתחייב לבצע את הבדיקה כאמור. במעמד מסירת החזקה כאמור, ייערך בין הרוכש לבין נציג המוכרת פרוטוקול, בכתב, שייחתם על ידם, ובו יהיה תרוכש רשאי לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בממכר (אם יהיו) לעומת תיאורם במפרט (לעיל ולהלן: "פרוטוקול המסירה"). נציג המוכרת יהא רשאי אף הוא להוסיף הערותיו בפרוטוקול. המוכרת תגרום, תוך זמן סביר, בהתחשב במהות הליקוי, לתיקון כל הליקויים בממכר שפורטו ע"י הרוכש בפרוטוקול המסירה ואשר המוכרת חבה בתיקונם על פי חוק המכר דירות.

16.4. מוסכם ומותנה במפורש, כי ליקויים שיהיו בממכר במועד המסירה, ואשר לא יפורטו ויצוינו במפורש בפרוטוקול המסירה, יראו את הרוכש כמי שוויתר על כל דרישה, טענה, זכות, סעד ותביעה לגביהם, והרוכש לא יהיה זכאי להסתמך עליהם והוא יהיה מנוע מלתבוע ומלקבל מהמוכרת כל סעד ותורפה בגינם, אלא בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

16.5. הרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בממכר אף אם יהיו בו ליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בממכר.

16.6. קבלת החזקה בממכר על ידי הרוכש, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול, תהווה ראייה מוחלטת שהרוכש קיבל את החזקה בממכר כשהוא גמור ומושלם בהתאם להסכם זה לשביעות רצונו המלאה של הרוכש לאחר שהרוכש ראה את הממכר, ולא מצא בממכר אי התאמות למפרט ולתוכניות למעט אי התאמות או

פגמים, אשר יפורטו בכתב ע"י הרוכש בפרוטוקול המסירה אשר יחתם על ידי הרוכש והמוכרת כמפורט בסעיף 16.3 לעיל ואשר המוכרת חבה בתיקונם על פי חוק המכר דירות, כי המוכרת מילאה את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה הנוגעות לבניית הממכר ומסירתו, וכי לרוכש אין כל תביעות או טענות כלפי המוכרת, למעט על פי חוק המכר דירות.

17. איחור במועד המסירה ופיצוי הרוכש:

17.1. המוכרת תהא זכאית לדחות את מועד מסירת החזקה בממכר בתקופה של עד 60 יום מעבר למועד המסירה הקבוע בהסכם זה מכל סיבה שהיא וללא צורך בחובת הנמקה, ובמקרה כאמור האיחור במסירת הממכר לא יחשב כהפרת התחייבות כלשהי מצד המוכרת ולא יהווה עילה לתביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהם של הרוכש נגד המוכרת ולא יזכה את הרוכש בפיצויים ו/או נזקים כלשהם ו/או בתרופה משפטית אחרת.

17.2. לא הועמד הממכר לרשות הרוכש לאחר שחלפו 60 יום ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה, שלא עקב מעשה או מחדל של הרוכש, זכאי הרוכש לפיצויים בעבור כל חודש או חלק ממנו (מחושב פרו רטה) ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה ועד להעמדת הממכר לרשותו, כמפורט להלן:

17.2.1. סכום השווה לדמי שכירות של ממכר דומה בגודלו ובמיקומו כשהם מוכפלים ב – 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה הקבוע בהסכם זה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

17.2.2. סכום השווה לדמי שכירות של ממכר דומה בגודלו ובמיקומו כשהם מוכפלים ב – 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה ואילך.

מוסכם בזה, כי הרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי נוסף או אחר או סעד נוסף או אחר או תרופה משפטית אחרת על פי הסכם זה ועל פי הדין מלבד סכום הפיצוי המוסכם הנ"ל, וכי הוא יהא מנוע מלטעון, כי הפיצוי המוסכם אינו משקף אל נכון את שיעור הפיצוי המגיע לו על פי דין. כן מוסכם כי הפיצוי לו יהא זכאי הרוכש כאמור, ישולם לו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 הימים שתחילתם במועד המסירה על פי הסכם זה ישולמו בתום 60 הימים האמורים.

17.3. למרות האמור בסעיף 17.2 (על סעיפיו הקטנים), סעיף 17.2 (על סעיפיו הקטנים) לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכרת ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה, לרבות אך לא רק:

17.3.1. עיכובים הנוצרים בחוק, תקנה, צו, פריצת מלחמה, מצב חירום צבאי, גיוס כללי ו/או כח עליון ו/או הקפאת בניה עפ"י דין ו/או שביתה כללית ו/או השבתה כללית ו/או מחסור כללי בחומרי בניה ו/או מחסור כללי בפועלי בניה מקצועיים ו/או בשירותי ציוד ו/או הובלה ו/או מסיבות אחרות כלשהן שאינן בשליטת המוכרת ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה.

17.3.2. נסיבות אשר בגינן יתעכב חיבור הממכר לרשת החשמל וגם/או לצנרת המים וגם/או לרשת הביוב והתיעול ואשר יהיו תלויים בחברת החשמל וגם/או ברשויות ממשלתיות וגם/או ברשות מקומית, ו/או יהא עיכוב בהשלמת התשתיות ועבודות הפיתוח המבוצעות על ידי רשויות עירוניות ו/או ממשלתיות ו/או מטעמן של רשויות אלה.

17.3.3. עיכובים הנובעים משינויים שבוצעו בממכר על ידי הרוכש שלא באמצעות המוכרת (אם וככל שניתנה הסכמת המוכרת לביצוע שינויים כאמור טרם מועד מסירת החזקה בממכר).

17.3.4. עיכובים שנוצרו עקב מעשה או מחדל של הרוכש.

בכל המקרים הנ"ל ובכל מקרה אחר בו יהיה איחור במסירת הממכר שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכרת ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה, לא יחשב הדבר כהפרת התחייבות כלשהי מצד המוכרת ולא יהווה עילה לתביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהם של הרוכש נגד המוכרת ולא יזכה את הרוכש בפיצויים ו/או נזקים כלשהם ו/או בתרופה משפטית אחרת.

17.4. למען הסר ספק מבהיר האמור בס"ק 17.3 בא להוסיף אך לא לגרוע מתחולתו של סעיף 18 לחוק החוזים

18. שינויים במפרט הטכני והתוכניות:

18.1. הרוכש יהיה רשאי, לפני סיום עבודות הבניה אך בכל מקרה עד לא יאוחר מהמועד בו תשלם המוכרת את בניית שלד הקומה המצויה שתי קומות מתחת לקומה בה מצויה היחידה, לבקש לבצע עבודות שינויים, הפחתות, הרחבות, או תוספות ביחידה, לעומת המפרט והתוכניות (להלן כולם יחד או כל אחד מהם בנפרד: "העבודות הנוספות") ובלבד שהעבודות הנוספות יהיו בהתאם להיתר הבניה של הפרוייקט והממכר ויהיו אפשריות מבחינת שלבי הבניה של הפרוייקט ולא תדרושנה אישור קבלת אישור נוסף מרשות רלוונטית כלשהי (רשות כיבוי אש, רשות איכות הסביבה וכיוצא בזה). מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי העבודות הנוספות לא תשפענה בכל מקרה על שטחי היחידות בפרוייקט ו/או על המראה החיצוני של הבניין ו/או על מערכות הבניין ו/או על השטחים המשותפים בפרוייקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הרוכש כי התוכנית המפורטת לעבודות הפנים, שתוכן על-ידי מתכנן מטעמו, תתחשב באילוצי הפרוייקט כגון שלד היחידה המתוכננת, הכולל עמודים, קירות נושאים וכו', תכנון חזיתות הבניין, חלונות, דלתות הכניסה ליחידה, מיקום קווי התשתית הראשיים כגון מים ביוב וכו', ולא תגרס או תהא עלולה לגרום כל נזק לבניין או למערכותיו.

18.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי עד למועד המסירה בפועל של הממכר לידי הרוכש, אזי עבודות נוספות בממכר לא תבוצענה אלא על ידי הקבלן המבצע שייבחר על ידי המוכרת לביצוע הפרוייקט, בהסכמת המוכרת, בהתקשרות ישירה בין הרוכש לקבלן המבצע וכמפורט בהוראות הסכם זה.

18.3. המוכרת ו/או הקבלן המבצע יהיו רשאים (אך לא חייבים) לקבל את בקשת הרוכש לביצוע העבודות הנוספות, על פי שיקול דעתם הבלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר, כי בכל מקרה בו הוגשה הבקשה לעבודות הנוספות לאחר המועד האמור בס"ק 18.1.1 לעיל, לא תהיה המוכרת מחוייבת לקבל את בקשת הרוכש לביצוע העבודות הנוספות. לא הסכימה המוכרת, על פי שיקול דעתה הבלעדי והבלתי ניתן לערעור ומבלי שיהא עליה לנמק זאת, לאשר את תכניות הרוכש לביצוע העבודות הנוספות ו/או לא הסכים הקבלן המבצע לבצע את העבודות הנוספות, לא תבוצענה העבודות הנוספות אלא על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו ורק לאחר מסירת הממכר בפועל לידי הרוכש, ובהתאם לתנאים האמורים בס"ק 18.1.1 לעיל. אישרה המוכרת את בקשת הרוכש לביצוע העבודות הנוספות והסכים הקבלן המבצע לבצע את העבודות כאמור – יחולו ההוראות דלקמן:

18.3.1. הרוכש יזמין את העבודות הנוספות לפי טופס הזמנה מיוחד שיחתם על ידו וימסר לקבלן המבצע עם העתק למוכרת (להלן: "טופס ההזמנה").

18.3.2. קיבל הקבלן המבצע את טופס ההזמנה יודיע לרוכש, במועד סביר, את מחיר העבודות הנוספות (מחיר שיקבע ע"י הקבלן המבצע במועד מסירת טופס ההזמנה לפי מחירון הקבלן המבצע המתעדכן מעת לעת ובהעדר מחירון כאמור על פי שיקול דעתו הבלעדי של הקבלן המבצע) (להלן: "מחיר העבודות הנוספות").

18.3.3. הסכים הרוכש למחיר העבודות הנוספות, הוא מתחייב לשלם ישירות לקבלן המבצע את המחיר האמור מיד עם מתן ההודעה על הסכמתו, ולמסור העתק מהסכמתו למחיר העבודות הנוספות למוכרת.

18.3.4. להסרת ספק מובהר ומוסכם בזאת, כי טופס ההזמנה יחייב את הקבלן המבצע, אך ורק לאחר שנחתם על ידו, וכאשר מחיר העבודות הנוספות שולם במלואו ע"י הרוכש.

18.3.5. לאחר שיוסכם בין הצדדים על ביצוע העבודות הנוספות יעביר הרוכש למוכרת ולקבלן, במועד שיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המוכרת, מערכת תוכניות מושלמת, לאישור ע"י המוכרת וע"י המתכננים והיועצים של המוכרת (להלן: "תכניות השינויים"). הרוכש יהיה אחראי לתכנון העבודות הנוספות, שכן התכנון ומסירת תוכניות ביצוע מאושרות כאמור למוכרת ולקבלן המבצע. המוכרת תהא רשאית אך לא חייבת לאשר את התכניות של הרוכש,

ובלבד שהן מקיימות את התנאים האמורים בסעיף 18.1.1 לעיל ושהתקבל אישור יועצי הפרוייקט לכך, וכן שמועד הזמנת העבודות הנוספות מאפשר את ביצוען בשים לב לשלב הבניה בו מצוי הפרוייקט ואינו צפוי לפגוע בלוח הזמנים להשלמתו, על פי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת. כן תהא המוכרת רשאית להוסיף הסתייגויות ו/או דרישות לשינויים בתכניות, ובמקרה כאמור יהא הרוכש מחוייב לבצע את השינויים הנדרשים, כתנאי לתחילת העבודות. מובהר ומוסכם כי אישורה של המוכרת לתכניות הינו תנאי מוקדם לביצוען בפועל וכי כל עוד לא המציא הרוכש למוכרת מערכת מושלמת של תוכניות וקיבל את אישורה לתכניות אלה כאמור, לא יחל הקבלן המבצע בביצוע העבודות הנוספות. למען הסר ספק, אין באישורה של המוכרת כדי להטיל על המוכרת כל אחריות מקצועית ו/או אחרת ביחס לתכניות, ואחריות זו מוטלת על הרוכש בלבד. לא העביר הרוכש את התוכניות האמורות לידי המוכרת במועד שנקבע על ידה (בכפוף לכל ארכה שיכול ותינתן על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי) ו/או לא קיבל את אישורה לתכניות אלה עד למועד שנקבע על ידי המוכרת ו/או לא שילם לקבלן את עלות השינויים במועד ו/או לא סופקו במועד על ידי הרוכש, פריטים או אביזרים שיזמין הרוכש כמפורט בסעיף 18.1.3.10 להלן, לא יהא הקבלן המבצע חייב בביצוע העבודות הנוספות, ותבטל הסכמתו לביצוען, והמוכרת תהא רשאית להשלים את בניית הממכר בהתאם לתוכניות ולמפרט, צירופות ב' ו-ג' להסכם זה.

18.3.6. הסכימו הקבלן והרוכש על ביצוע השינויים ועל מחירם, ואושרו תכניות השינויים על ידי המוכרת והקבלן, ייחתם הסכם שינויים בין הקבלן המבצע לרוכש, בנוסח שיאושר מראש על ידי המוכרת, אליו יצורפו תכניות השינויים, ככל שנדרש (להלן: "הסכם השינויים"). על אף כל דבר אחר האמור בהסכם זה מובהר, כי הרוכש לא יהא רשאי לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה למוכרת בגין כל שינוי עליו יוסכם בהסכם השינויים, למרות ששינוי כאמור מהווה שינוי או סטיה ביחס למוסכם במפרט ובתכניות המצורפות להסכם זה, ומובהר כי יראו את בקשת הרוכש לאשר שינויים במפרט ובתכניות, כויתור על זכות כאמור כלפי המוכרת, ללא צורך במסמך נוסף כלשהו.

18.3.7. הרוכש מאשר כי ידוע לו שההתקשרות לביצוע העבודות הנוספות הינה התקשרות ישירה בינו לבין הקבלן המבצע, אשר המוכרת אינה צד לה והתמורה בגינה משולמת ישירות לקבלן המבצע, ולפיכך, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

18.3.7.1. הרוכש מאשר כי ביצוע העבודות הנוספות אינו מצוי באחריות המוכרת אלא באחריותו הבלעדית של הקבלן המבצע, וכי לא יבוא אל המוכרת בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה הנובעת ו/או הקשורה לביצוע העבודות הנוספות, לטיבן, למשכן, למועדן ולהשלכות הנובעות ו/או שעשויות לנבוע מביצוען, לרבות נזק לעבודות המבוצעות על ידי המוכרת לפי הסכם זה, וכי ביחס לעבודות הנוספות לא תחול אחריות המוכרת בהתאם לחוק המכר דירות. הרוכש יודע ומצהיר כי היה ויינתן אישור המוכרת לביצוע העבודות הנוספות, הרי שאישור זה ניתן על ידי המוכרת, בין היתר בהסתמך על הפטור מאחריות כאמור בס"ק זה, ולפיכך היה ועל אף האמור לעיל תידרש המוכרת בתשלום כלשהו בגין העבודות הנוספות, ישפה הרוכש את המוכרת בגין כל סכום אותו תידרש לשלם כאמור, וזאת מייד עם דרישה ראשונה של המוכרת.

18.3.7.2. לא יחול כל שינוי בסכום התמורה נשוא הסכם זה עקב ביצוע העבודות הנוספות, והרוכש לא יהא רשאי לקזז מסכום התמורה כל סכום אותו עליו לשלם לקבלן המבצע בגין העבודות הנוספות ו/או בגין טענות שקיימות לו ו/או שיהיו קיימות לו כלפי הקבלן המבצע בקשר עם העבודות הנוספות. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי ככל שיגיע לרוכש זיכוי כלשהו בגין אי התקנת פריטים או אביזרים המופיעים במפרט, תיערך ההתחשבנות בגין הזיכוי האמור ישירות אל

מול הקבלן המבצע, ללא שהמוכרת תהא אחראית לעניין זה או שייגרע סכום התמורה המגיע למוכרת לפי הסכם זה.

18.3.7.3. מחיר העבודות הנוספות לא ייחשב כחלק מהתמורה לפי הסכם זה ולא ישולם באמצעות שובר מפנקס השוברים, ולמען הסר ספק מובהר כי בגין הסכומים אותם ישלם הרוכש לקבלן המבצע בגין העבודות הנוספות, לא יהא הרוכש זכאי לקבל כל בטוחה על פי חוק המכר הבטחות השקעות.

18.3.7.4. היה והמוכרת תתבקש לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לשם מימון מחיר העבודות הנוספות, תסכים המוכרת לחתום על כתב התחייבות האמור, ובלבד שיתקיימו התנאים הנקובים בס"ק 8.2, 8.6, 8.7, 8.8 ו-8.9 לעיל וכן בלבד שיתקיימו בנוסף התנאים הבאים וכל תנאי נוסף שיידרש על ידי עוה"ד של המוכרת:

18.3.7.4.1. טרם חתימת כתב ההתחייבות שילם הרוכש למוכרת את מלוא התמורה לפי הסכם זה.

18.3.7.4.2. בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא יירשם במפורש כי זכויות הרוכש ביחידה מותנות בקיום התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

18.3.7.4.3. תשלום הכספים לפי כתב ההתחייבות לא יבוצע באמצעות שובר מפנקס השוברים, כי אם ישירות לחשבון הקבלן המבצע.

18.3.7.4.4. כתב ההתחייבות לרישום משכנתא ייכנס לתוקפו רק עם קבלת הכספים בפועל בחשבון הקבלן המבצע.

18.3.7.4.5. במקרה של ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא, לא תהא המוכרת מחויבת בהשבת כספים כלשהם לבנק של הרוכש.

18.3.7.4.6. הערת האזהרה לטובת הבנק של הרוכש בגין כתב ההתחייבות תירשם רק במועד בו תירשם הערת האזהרה לטובת הרוכש כאמור בהסכם זה.

18.3.7.4.7. הבנק של הרוכש יאשר כי ידוע לו שלא תינתן ערבות חוק מכר בגין עלות ביצוע השינויים/העבודות הנוספות.

18.3.8. הרוכש מאשר, כי ידוע לו שמסירת החזקה בממכר לידו יכול ותדחה (לפי החלטת המוכרת) עקב הזמנת העבודות הנוספות, ובהתאם לכך ידחה מועד המסירה לתקופה שתקבע על ידי המוכרת; ובמקרה כאמור יראו את המועד הנדחה כמועד המסירה והוראות הסכם זה החלות על מועד המסירה יחולו, בשינויים המחויבים, על המועד הנדחה האמור. למען הסר ספק מודגש, כי תקופת דחייה כנייל לא תיכלל במסגרת תקופת האיחור המותרת בת 60 הימים כאמור בסעיף 17.1 להסכם זה, ותבוא בנוסף לה.

18.3.9. על אף האמור לעיל הרי שלעניין חובת הרוכש לשאת בתשלומים, אגרות ומיסים החלים על אחזקת הממכר, ישא בהם הרוכש כאילו נמסר לו הממכר במועדו המקורי על פי ההסכם.

18.3.10. מוסכם בזה בין הצדדים כי לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש יהא זכאי הרוכש להזמין פריטים ואביזרים לממכר אשר יוזמנו דרך ספקים שאינם מטעם המוכרת, אך זאת בהסכמת המוכרת מראש. כן מוסכם בזה בין הצדדים כי למרות האמור בכל דין, אם יביא הרוכש לאתר הבניה אביזרים או פריטים משלו בהסכמת המוכרת כאמור, לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ארונות, מזגנים, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות ולרבות מלאי או ריהוט ליחידה, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי להובלתם ולאספקתם לאתר במועד שייקבע ע"י המוכרת, ובכל מקרה, גם לאחר אספקתם לאתר לא יהיו המוכרת ו/או הקבלן המבצע אחראים בשל גניבה ו/או כל

נוק שייגרם להם. הרוכש מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שעל המוכרת ו/או על הקבלן המבצע לא תחול כל חובת שמירה ו/או ביטוח ביחס לפריטים אלה.

18.3.11. להסרת ספק ולמרות כל האמור בהסכם זה, אך מבלי לגרוע מהנוהל הקבוע בסעיף 18.1.3. לעיל, מובהר בזאת כי כל שינוי ו/או החלפה ו/או שדרוג של פריטים מאלו המצוינים במפרט והמסופקים על ידי ספקים אליהם תפנה המוכרת את הרוכש לצורך בחירתם (כגון אביזרי אינסטלציה, קרמיקה, מטבח וכו') תיעשה בהתקשרות ישירה בין הרוכש לבין הספק ואילו המוכרת או הקבלן המבצע לא יהיו מעורבים בכל הקשור בשינויים אלה ולא תחול עליהם אחריות כלשהי בקשר לפריטים ו/או לשינויים ו/או לביצועם ו/או איכותם ו/או טיבם ו/או אספקתם ו/או אי אספקתם, מכל סיבה שהיא ו/או בקשר למצגים שיוצגו לרוכש על ידי הספק לגביהם ו/או לגבי תיקון ליקויים בהם. כן מובהר כי באחריות הרוכש לדרוש ולקבל מאת הספקים השונים בטוחות ביחס לתשלומים שיבצע הרוכש לספקים בגין פריטים או אביזרים שיוזמין מהם, וכי בכל מקרה שלא ניתנו לרוכש בטוחות כאמור ו/או נמצא פגם בבטוחות שניתנו לו כאמור ו/או הרוכש לא יוכל להיפרע מבטוחות אלה מכל סיבה שהיא, לא יבוא הרוכש אל המוכרת בכל טענה ותביעה בעניין זה והמוכרת או הקבלן המבצע לא יהיו אחראים לספק את הפריטים הנ"ל.

19. אחריות ותיקון ליקויים:

19.1. המוכרת מתחייבת לתקן כל אי התאמה כהגדרתה להלן שתתגלה בממכר בתקופות הבדק והאחריות הקבועות במועד חתימת הסכם זה בחוק המכר דירות ובכפוף להתקיימות כל התנאים המצטברים הבאים:

19.1.1. התקיימו כל הנסיבות המפורטות באחד או יותר מסעיפי הקטנים של סעיף 4 לחוק המכר דירות (להלן: "אי ההתאמה"), דהיינו:

19.1.1.1. הממכר או כל דבר שבו שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה (ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.1.3.6 סיפא לעיל).

19.1.1.2. תוך תקופת הבדק התגלתה אי התאמה בממכר, זולת אם הוכיחה המוכרת שאי ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הרוכש או של קונה המשנה כהגדרתו בחוק המכר דירות.

19.1.1.3. תוך תקופת האחריות התגלתה בממכר אי התאמה והרוכש או קונה המשנה הוכיח שמקורן בתכנון, בעבודה או בחומרים.

19.1.1.4. בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש בידי המוכרת (להלן: "תקופת הבדק לאי התאמה יסודית") התגלתה אי התאמה יסודית כהגדרתה בחוק המכר דירות, זולת אם הוכיחה המוכרת שאי ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הרוכש או קונה המשנה.

19.1.1.5. התגלתה אי התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי התאמה יסודית, והרוכש הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים.

19.1.2. הרוכש הודיע בכתב למוכרת על אי ההתאמה במועדים הקבועים בסעיף 4א. לחוק המכר דירות, דהיינו:

19.1.2.1. אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, אם הודיע עליה הרוכש או קונה המשנה למוכרת בתוך שנה ממועד העמדת הממכר לידי הרוכש.

19.1.2.2. אי התאמה שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, אם הודיע עליה הרוכש או קונה המשנה למוכרת תוך זמן סביר לאחר

19.1.2.3. אי התאמה יסודית שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, אם הודיע עליה הרוכש או קונה המשנה למוכרת בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

19.1.3. הרוכש איפשר למוכרת ו/או למי מטעמה להיכנס ליחידה על מנת לבדוק ו/או לתקן את אי ההתאמה או את אי ההתאמה היסודית בכל מועד סביר ותוך תיאום מראש (בהתחשב בסוג הליקויים), ונתן למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה ולא היקשה והפריע בדרך כלשהי למוכרת לבצע את תיקון אי ההתאמה.

19.1.4. הקונה הוכיח כי אי ההתאמה אינה תוצאה של מעשה או מחדל רשלניים של הרוכש או של קונה המשנה או של עבודות, שיפוצים, הפחתות, הרחבות או תוספות שבוצעו על ידי הרוכש או על ידי קונה המשנה על ידי אחרים למענם ו/או מטעמם שלא באמצעות המוכרת ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש או קונה המשנה ישירות, או של תחזוקה לקויה או בלתי נאותה של הרוכש או של קונה המשנה או של מי מקוני השטחים האחרים בפרוייקט ביחס למתקנים, מערכות ואביזרים ו/או אינו תוצאה של טיפול רשלני בהם.

19.2. הרוכש מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים ביחידה ו/או בפרוייקט לרבות ברכוש המשותף אף אם התיקונים נוגעים ליחידה אחרת בפרוייקט וביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך היחידה או בקירות החיצוניים שלה והרוכש מוותר על כל תביעה מפאת הפרעה בנוחיותו, לרבות אובדן אפשרות השימוש ביחידה באותם ימים. היה ובוצעו התיקונים מתוך היחידה ואלה נוגעים ליחידה ו/או ליחידה אחרת בפרוייקט, המוכרת תחזיר את מצב היחידה לקדמותו.

מוסכם כי על המוכרת לא תחול כל חובת פיצוי ו/או שיפוי בגין כל נזק, לרבות נזק לתכולת היחידה ולרבות מטרד ו/או אי נוחות, וכי סירובו של הרוכש לאפשר ביצוע של התיקונים כאמור בסעיף זה ישלול את זכותו של הרוכש לתיקונים ביחידה שלו.

19.3. בתקופת ביצוע התיקונים לא יהיה הרוכש רשאי לדרוש מהמוכרת מקום מגורים חלופי.

19.4. המוכרת תתקן את אי ההתאמה שהיא חייבת בביצועה תוך זמן סביר לאחר קבלת הודעת הרוכש על אי ההתאמה.

19.5. הרוכש מתחייב לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין אי ההתאמה האמורה. עוד מוסכם, כי היה והרוכש לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמה או את ביצוע תיקוני תקופת הבדק והאחריות, כאמור, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו ע"י המוכרת (ובתנאי שאלה יתואמו עם הרוכש עד כמה שהדבר יתאפשר בנסיבות הענין) המוכרת לא תהא חייבת עוד לבצע את אותם תיקונים בממכר ויראו את הרוכש כמי שוויתר על כל טענה, דרישה, זכות, סעד או תביעה כלפי המוכרת ואת המוכרת משוחררת מכל חובה או אחריות בקשר לאותם אי התאמות.

19.6. הרוכש מתחייב לחתום, לפי דרישת המוכרת, על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון, אשר בוצע, והוא יהא רשאי להוסיף את הערותיו. סירב הרוכש, מסיבה בלתי סבירה או מבלי לנמק את סירובו, לחתום על אישור כאמור יהיה נציג המוכרת רשאי לחתום על ביצוע התיקון, וחתימה כאמור תהווה ראיה לכך שהתיקון בוצע בצורה ראויה.

19.7. מוסכם, כי ביצוע תיקוני תקופת הבדק והאחריות שתיקונם נדרש, באופן ראוי, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות המוכרת בקשר לבניית היחידה והשטחים הנוספים.

19.8. המוכרת תמסור לרוכש, לא יאוחר מאשר במועד המסירה, אזהרה בדבר תכונות מיוחדות של הממכר (או כל מרכיב או מערכת ממערכותיו) והוראות תחזוקה ושימוש בממכר (או כל מרכיב או מערכת ממערכותיו) בנוסח המקובל בענף (להלן: "ההוראות"). הרוכש יהיה חייב לקבל מידי המוכרת את ההוראות, לאשר בחתימתו כי קיבל אותן, ולנקוט בכל האמצעים והצעדים ולעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל פעולות הבלתי מתאימות על מנת לשמור ולתחזק את הממכר (על מרכיביו ומערכותיו) באופן מתאים לתכונות האמור. ידוע לרוכש כי המוכרת לא תהיה אחראית לכל

ליקוי ו/או אי התאמה שיתגלו בממכר ו/או ברכוש המשותף ו/או במתקניהם אשר מקורם בהעדר מילוי אחר ההוראות.

19.9. המוכרת תהיה רשאית להסב לרוכש את ההתחייבויות שנתקבלו מאת הקבלנים שהועסקו בפרויקט ו/או בבניית הבית ו/או בבניית היחידה ו/או הספקים שספקו רכיבים או מערכות לבנין או ליחידה, או להמציא לרוכש התחייבויות כנייל מטעם הקבלנים או הספקים הנ"ל, בגין תיקוני תקופת הבדק והאחריות. הרוכש מצהיר ומאשר, כי יפנה למוכרת רק לאחר שפנה תחילה בדרישה ו/או תביעה לספקים וקבלנים שהתחייבויותיהם הוסבו לרוכש כאמור לעיל בדרך של התחייבות ו/או תעודת אחריות ורק לאחר שפנייתו נדחתה או לא נענתה.

19.10. מוצהר ומוסכם במפורש, כי פרט לאחריות והתחייבות המוכרת לביצוע תיקונים לאי ההתאמה בתקופות הבדק והאחריות בתנאים המפורטים לעיל, או לביצוע תיקונים חוזרים שלהם על מנת שהממכר יענה על הוראות הסכם זה ונספחיו, לא תחול על המוכרת כל אחריות או חבות נוספת שהיא בקשר לליקויים או פגמים כלשהם או לתיקונים, לרבות ליקויים ואי התאמות הנובעים משינויים שבוצעו על ידי הרוכש שלא באמצעות המוכרת.

19.11. פרט לזכותו של הרוכש לעתור ולבקש את המוכרת לבצע את התיקונים הנדרשים, אם נדרשים, בגין ליקויים או פגמים שיתהוו בבית או ביחידה, אין לרוכש, לא יהיו לו ובחתימתו על הסכם זה מותר הרוכש על זכותו לקבלת פיצויים, דמי נזק, הטבה, תמורה או סעד אחר כלשהו, שעילתו בכל אובדן ערך, נזק, ישיר או עקיף או אחר, שיגרם לרוכש, או בכלל, עקב קיום או גילוי אי התאמות מממכר ו/או ביצוע תיקוני אי ההתאמה בתקופת הבדק והאחריות על ידי המוכרת, והכל בכפוף לזכויות הרוכש לפי חוק המכר דירות.

19.12. על אף האמור בכל דין שאינו קוגנטי, מוסכם כי הרוכש לא יהא זכאי לקזז את עלות תיקון התיקונים ו/או כל נזק שהוא תוצאה של אותו ליקוי, מכל חוב של הרוכש כלפי המוכרת.

19.13. מוסכם בזאת, והרוכש נותן בזאת את הסכמתו בחתימתו על הסכם זה, לכך שהמוכרת תמחה לצד ג', לרבות לקבלן המבצע, את התחייבויותיה על פי סעיף 19 (על כל סעיפיו הקטנים), לרבות לתיקון אי ההתאמות האמורות ובהתאם, הרוכש מתחייב להפנות כל דרישה מצידו בקשר עם התחייבויות המוכרת על-פי סעיף 19 זה תחילה אל הקבלן המבצע או לספקים שסיפקו תעודות אחריות.

19.14. מוסכם, כי הרוכש יהא רשאי להפנות טענות ו/או דרישות מצידו בקשר עם התחייבויות המוכרת על-פי סעיף 19 זה ישירות אל המוכרת, רק לאחר שינקוט בפעולות ובאמצעים הבאים:

19.14.1. הקונה יפנה תחילה לקבלן המבצע או לספק מוציא תעודת האחריות, לפי העניין, בכל הנוגע לכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהיה לו, בקשר עם בניית הפרויקט, בניית הבניין, בניית היחידה, ביצוע תיקוני מסירה ו/או בדק וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן המבצע או קבלני משנה מטעמו (להלן: "הטענה בנוגע לבנייה").

19.14.2. לא עלה בידי הקבלן המבצע או הספק הרלוונטי לפתור את הטענה בנוגע לבנייה בתוך 6 חודשים מיום פניית הרוכש אליו.

19.14.3. בנוסף לאמור לעיל, הקונה מתחייב, כי במקרים בהם הטענה בנוגע לבנייה, עניינה באביזרים ו/או במערכות שסופקו על ידי ספקים שונים ולא על ידי הקבלן המבצע - יקדים הקונה לפעולותיו הנ"ל פנייה מצידו לספק הרלוונטי ורק אם העניין לא ייפתר מול הספק בתוך 30 יום ימשיך ויפעל הקונה בהתאם ליתר הוראות סעיף 19.14 זה.

19.14.4. בכל מקרה הקונה נותן בזאת מראש את הסכמתו לצרף את הקבלן המבצע ו/או את הספקים לכל הליך כנגד המוכרת, במידה ויהיה.

19.15. הוראות סעיף 19.14 הנ"ל יחולו ויחייבו את הרוכש, בשינויים המחויבים, אף בכל מקרה של דרישות ו/או טענות מצידו של הקונה בהתאמה ליתר הוראות המוכרת בהסכם זה בנוגע לטיב הבנייה ובקשר ללוחות הזמנים

20. חתימה על מסמכים - ייפוי כוח וכיו"ב:

20.1. לשם הוצאת הסכם זה מהכוח אל הפועל, הרוכש מתחייב:

20.1.1. במועד החתימה על הסכם זה לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה נספח ז'

ז' (להלן: "ייפוי הכוח"), לפיו יהיו מוסמכים עוה"ד לבצע כל פעולה הנדרשת לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, ובכלל זה לחתום על כל מסמך הנדרש לשם רישום זכויות הרוכש ביחידה על שמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום הבניין בבית משותף ו/או רישום משכנתאות ולרבות עשיית כל פעולה הנדרשת להבטחת זכויות המוכרת ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר בזאת מפורשות כי עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל על מנת ליתן הסכמה בשם הרוכש, כבעל הערת אזהרה או כבעל כל זכות אחרת, לשם רישום כל עסקה במקרקעין, לרבות העברת זכויות בכל חלק מהמקרקעין ע"ש כל צד ג' כלשהו, ולרבות שעבוד המקרקעין או כל חלק מהם לטובת כל צד ג', ובלבד שהעברת זכויות כאמור לא תהווה עסקה סותרת לעסקה נשוא הסכם זה, ואם מדובר ברישום שעבוד לטובת הבנק המלווה – אזי הובטח כי השעבוד שיירשם יותרג מעל הממכר באמצעות מכתב החרגה עם התקיימות התנאים האמורים בסעיף 27.5 להלן, ואם מדובר ברישום שעבוד לטובת צד ג' שאינו הבנק המלווה, אזי הובטח שהשעבוד יותרג מעל הממכר מייד עם רישומו.

20.1.2. מיד לכשיידרש לכך על ידי המוכרת - לחתום על כל שטר תעודה וכל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך ביצוע רישום על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

20.1.3. בנוסף לאמור בהסכם זה, ומבלי לגרוע מהוראה כלשהי, מתחייב הרוכש לפי הפניית המוכרת, לחתום ישירות אצל הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור היחידה לרשתות המים, החשמל והגז ו/או רשתות מרכזיות אחרות והתקנת מונים. במידה וקיים או יהיה קיים חיבור לרשת החשמל ישירות מול חברת החשמל או באמצעות צובר או בכל דרך אחרת, הרוכש לא יהיה רשאי לפנות לחברת החשמל ולבקש את הגדלת חיבור החשמל (ההספק) ליחידה אלא אם קיבל את הסכמת חברת הניהול לכך מראש ובכתב.

20.1.4. הרוכש מתחייב לשלם את ההוצאות הכרוכות באמור בס"ק 20.1.3 לעיל לרבות פיקדון ו/או דמי התקנת מונה יחידתי אם יידרש וכל הקשור במונה היחידתי האמור, ולחלופין להשיב סכומים אלה למוכרת במידה שהמוכרת תשלם.

20.1.5. במידה והרוכש הינו תאגיד, אזי מתחייב הרוכש להפקיד בידי עוה"ד ב"כ המוכרת במעמד חתימת הסכם זה תעודת התאגדות של התאגיד (מקור או העתק נוטריוני או העתק נאמן למקור מהרשם הרלוונטי) וכן פרוטוקול חתום ומאומת כדין בגין ההחלטה לרכישת הממכר וכן זכויות החתימה בתאגיד וכן הסמכת מורשי החתימה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח נספח ז' ועל יפוי כח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח נספח ח' למחיקת הערת האזהרה וכל שעבוד או משכון. מבלי לגרוע מהתחייבות זו של הרוכש הרי בכל מקרה שבו הרוכש לא יפקיד במעמד חתימת הסכם זה בידי עוה"ד את הפרוטוקול ואת תעודת ההתאגדות של התאגיד, יישארו כל עותקי ההסכם בידי עוה"ד ב"כ המוכרת ואילו הרוכש לא יקבל עותק מהסכם זה עד אשר יפקיד בידי עוה"ד ב"כ המוכרת את הפרוטוקול ותעודת ההתאגדות של התאגיד כאמור בסעיף זה.

20.2. מחל של הרוכש לפעול בהתאם לאמור לעיל ו/או מעשה של הרוכש בניגוד לאמור יזכה את המוכרת בנוסף לכל סעד אחר לעכב את מסירת הממכר בפועל עד לביצוע התחייבות הרוכש.

20.3. המוכרת תהיה חשופה להודיע לרוכש כי חרף העיכוב לפי סעיף זה, יראה הרוכש כמי שנמסרה לו החזקה בממכר במועד המסורה עליו המשתמע מכך.

20.4. נמסרה החזקה בממכר בלא שהותקן עדיין מונה מים ו/או גז ו/או חשמל, ישא הרוכש בחלק היחסי מעלויות הצריכה בהן חוייבה המוכרת בגין הבניין ו/או הפרויקט לפי החלק היחסי, כיחס שטח הרצפות של היחידה אל שטח הרצפות של כלל היחידות שבנייתן הסתיימה מפעם לפעם במבנה הרלוונטי שביחס אליו חושבה הצריכה הכללית, כפי החישוב שיערך על ידי המוכרת בין היתר בהתחשב באמור בסעיף 26 להלן, ותשלום חלק יחסי של העלות כאמור יהווה חלק מהתשלומים בהם חב הרוכש למוכרת לפי הסכם זה.

20.5. לצורך קיום חיובו זה, אם ובמידה שבמועד המיועד למסירת החזקה בפועל טרם הותקנו עדיין המונים כאמור או חלק מהם, ישלם הרוכש למוכרת את הסכום שייקבע על ידי המוכרת כמקדמה על חשבון חלקו היחסי של הרוכש בנשיאה בעלויות האמורות. בגמר חיבור המונים יערך על ידי המוכרת חישוב סופי ולפי תוצאותיו יוחזר העודף לרוכש או יוסיף הרוכש את הפרש העלויות לפי העניין. תשלום המקדמה האמורה לעיל הינה תנאי לקבלת החזקה בממכר.

מיסים, ארנונות, היטלים וכיו"ב:

21. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ההשתתפויות ותשלומי החובה האחרים המגיעים לממשלה ולעירייה או לכל גוף או גורם אחר בגין הממכר עד למועד המסירה, למעט המיסים והתשלומים החלים על הרוכש בהתאם לסעיף 20, 22 ו- 23 להסכם זה, יחולו וישולמו ע"י המוכרת, וממועד המסירה המקורי (ולא הנדחה כתוצאה משניונים) ואילך, בין אם הרוכש קיבל את החזקה בממכר בפועל ובין אם לאו, יחולו וישולמו ע"י הרוכש.

22. על אף האמור בסעיף 21 לעיל, כל מס חדש ו/או הגדלת מס קיים ו/או כל מס ו/או היטל שיוטל בגין פעולות הרוכש לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרה, היטל ותשלום חובה אחר כל שהוא, וכן כל תשלום חובה מכל סוג שהוא, אשר יוטל ו/או יוגדל אחרי חתימת הסכם זה על הממכר, או שיוטל על הפרויקט ובאופן יחסי על הממכר, או שיוטל בקשר למכירת הממכר לרוכש, או בקשר לרכישת הממכר על ידי הרוכש, או בכל דרך אחרת, ואינו מס או היטל על הכנסתה של המוכרת, ישולם על ידי הרוכש למוכרת או לרשות המוסמכת, הכל לפי הענין, מיד עם הטלתם או לפי דרישת המוכרת, אך לא יאוחר מאשר במעמד מסירת החזקה בממכר לרוכש. מוסכם, כי האמור לעיל לא יחול על תשלומים הנדרשים לשם בניית הממכר ומסירתו לרוכש כשהוא תואם את הוראות הסכם זה (ואינו כולל עבודות נוספות ו/או שניונים שהתבקשו על יד הרוכש) שאינם בגדר תשלום חובה לרשויות.

תשלומים נוספים החלים על הרוכש:

23. מבלי לגרוע מהתחייבותיו של הרוכש על פי הסכם זה, הרוכש מתחייב לשלם, בנוסף לתשלום התמורה (והפרשי ההצמדה) גם את התשלומים המפורטים להלן: -

23.1. לשלם לרשויות מיסוי מקרקעין, את מס הרכישה המתחייב, לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 והתקנות שהותקנו מכוחו, מרכישת הממכר על ידו, וזאת בסכום שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. התשלום יעשה במועד החוקי ישירות לאוצר המדינה. הרוכש ימציא למוכרת קבלה המעידה על תשלום מס הרכישה, כתנאי לקבלת החזקה בממכר.

23.2. לשלם לעוה"ד של המוכרת, במועד החתימה על הסכם זה, שכר טרחת עו"ד בשיעור של 2% (שני אחוז), מהתמורה כהגדרתה בסעיף 3.13 לעיל לא כולל מע"מ ובתוספת מע"מ כדן, וזאת אך ורק, בעד הטיפול ברישום רכישת היחידה על שם הרוכש. למען הסר ספק מובהר בזאת, והרוכש מצהיר בזאת, כי ככל שהדברים נוגעים לו:

23.2.1. ידוע לו, כי עוה"ד של המוכרת יפעלו רק בקשר עם רישום זכותו בממכר.

23.2.2. ידוע לו, כי עוה"ד של המוכרת אינם מייצגים אותו לכל פעולה משפטית או דבר אחר, וכי הודע לו, כי הוא זכאי להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו לכל פעולה משפטית או דבר אחר, לרבות לצורכי עצם ההתקשרות בהסכם זה.

23.2.3. הוא מסכים, שעוה"ד של המוכרת יטפלו בבצוע כל הרישומים עפ"י הסכם זה, לרבות רישום בית משותף, רישום הממכר בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום בית משותף וכן רישום כל ההסכמים הנ"ל, והערתו למיניהן, הכל כמפורט בהסכם זה ובכפוף לו.

23.3. לשלם למוכרת, עם דרישתה הראשונה, את האגרות וכל חלק יחסי בהוצאות הכרוכות בטיפול וברישום הפרצלציה, בטיפול וברישום הבניין ו/או הפרוייקט כבית משותף, בטיפול וברישום היחידה כיחידה נפרדת בבית משותף, לפי חוק המקרקעין, ורישום חכירה באותם משטחי חניון הפרוייקט אשר מצויים מחוץ לשטחי המגרש ושייחזרו על ידי המוכרת מעיריית תל אביב, לרבות חלק יחסי בהוצאות התשריטים, נסחי הרישום וכיוצא באלה וכל תשלום שיוטל בגין פעולות הרישום השונות של היחידה ושל הבניין ו/או הפרוייקט.

23.4. החל ממועד המסירה של הממכר, לשלם לחברת האחזקה את דמי הניהול בגין החזקת הרכוש המשותף, הכל בהתאם לסכום שיקבע בהסכם הניהול, ומבלי לגרוע מהאמור בס"ק 31.9.4 להלן.

23.5. לפני מועד המסירה, לשלם למוכרת את הסכומים האמורים בס"ק 20.1.4, 20.4 ו-20.5 לעיל.

23.6. במידה ושעור המע"מ יעלה על שיעור של 17%, לשלם את ההפרש שבין שעור המע"מ החדש לבין מע"מ בשיעור 17%, בגין התשלומים שיתבצעו לאחר מועד עליית המע"מ.

24. כל הסכומים המפורטים לעיל, ואשר תשלומם לא נעשה בעת תתימת ההסכם, יעשו במועדים הקבועים לעיל, ובמידה ולא נקבע מועד כאמור מיד לאחר קבלת הודעה מהמוכרת בקשר לתשלומם.

25. מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לשלם את התשלומים הנקובים בהסכם זה, ומזכות המוכרת לאכוף על הרוכש ביצוע תשלומים אלה, רשאית המוכרת, אך אינה חייבת, לבצעם במקום הרוכש, אם זה נמנע מלעשות כן, והרוכש מתחייב להשיב למוכרת כל סכום ששולם על ידה עבורו, מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בהסכם זה. על פיגור בתשלום מן התשלומים שהרוכש חב בהם על פי הסכם זה או על פיגור בהשבת סכום כלשהו שהמוכרת שילמה במקום הרוכש, יחולו כל ההוראות המותייחסות לאי תשלום התמורה בהסכם.

26. בנוסף לאמור בהסכם זה, הרוכש מאשר, כי ידוע לו, כי כל האחריות והחובה לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות ההוצאות בגין הרכוש המשותף והמתקנים המשותפים בפרוייקט (ו/או כל ציוד או מתקן ציבורי או משותף), ובכלל זה החובה לשאת בתשלומי הצריכה או בתשלומים האחרים הקשורים בהם, יחולו על כל רוכשי היחידות בפרוייקט, כאשר מובהר כי ייתכן שחלק מהרכוש המשותף בפרוייקט או בבניין ישמש יותר מסוג שימוש אחד בפרוייקט (מגורים/מסחר/משרדים וכיוצא בזה), וכי החובה לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף תחול על בעלי השימושים להם מיוחס הרכוש המשותף הרלוונטי (ובכפוף לאמור בסעיף 31.6 להלן).

החל ממועד המסירה מתחייב הרוכש לשאת בחלקו היחסי - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף לעניין נשיאה בהוצאות, במידה וירשם, או בכל תקנון אחר שיקבע או שיחול - בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בפרוייקט והמתקנים המשותפים בו, לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, נקיון וכי' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת המוכרת ו/או חברת הניהול. למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תשלומי ועד בית ו/או תשלומים לחברת ניהול יילקחו בחשבון לצורך חישוב חלקו היחסי של הרוכש אך ורק היחס שבין שטח הרצפות של היחידה לבין שטחי הרצפות של יתר היחידות בבניין ללא הצמדות, ובכפוף לאמור בסעיף 16.6 לעיל ו-31.6 להלן לעניין הפטרת בעלי יחידות המהוות חדר חשמל ו/או חדר טרנספורמציה ו/או חדר בוק ו/או חדר תקשורת וכד', או בעלי מתקנים אחרים, מתשלומים כני"ל, ולעניין הפטרת העירייה כאמור בסעיף 6.18 לעיל. כמו כן מובהר, כי ביחס לשטחים או מתקנים המשותפים לכלל הפרוייקט (ולא רק לבניין) יחושב חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות אחזקתם וניהולם כפי חלקו היחסי מתוך חלקם של כלל דיירי הפרוייקט להם מיוחס הרכוש המשותף הרלוונטי ובכפוף לאמור בסעיף 31.6 להלן לעניין הפטרת בעלי יחידות המהוות חדר חשמל ו/או חדר טרנספורמציה ו/או חדר בוק ו/או חדר תקשורת וכד' מתשלומים כני"ל, ולעניין הפטרת העירייה כאמור בסעיף 6.18 לעיל.

חניות יחויבו בדמי ניהול בנוסף לשטח הממכר.

מובהר כי הרוכש יישא בדמי ניהול החל ממועד המסירה גם אם לא קיבל את המסירה בפועל (למעט אם נבע העיכוב מסיבות הקשורות במוכרת).

על אף האמור לעיל, הסכם כי במהלך השנה הראשונה שממועד מסירת החזקה בשטחים המשותפים בבניין, יקבע חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הרכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח הרצפות של יחידתו (ללא הצמדות) לבין שטח הרצפות של יתר היחידות בבניין/בפרוייקט, לפי העניין, (ללא הצמדות) אשר נמכרו או הושכרו על ידי

המוכרת לצדדים שלישיים עד אותו מועד.

למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה שבו רכוש משותף משמש יותר מסוג ייעוד אחד בפרויקט, יכול שיובא בחשבון במסגרת קביעת נוסחת הנשיאה בהוצאות הרכוש המשותף, מפתח שונה לנשיאה בעלויות בהתאם לסוגי היעודים השונים להם מיוחס הרכוש המשותף הרלוונטי.

חוק המכר הבטחת השקעות - בטחונות:

27. להבטחת זכויות הרוכש, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, כפי שהוא בתוקף במועד חתימת הסכם זה, יחולו ההוראות הבאות:

27.1. המוכרת תבטיח כל תשלום שישולם על ידי הרוכש על חשבון התמורה מעל ל - 7% מהתמורה הנקובה בהסכם זה, ושיועבר ישירות לחשבון המיוחד באמצעות שובר מפנקס השוברים, על ידי מתן בטוחה מסוג ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "הערבות"). הרוכש מתחייב להודיע למוכרת ולבנק המלווה מיידית דבר כל מקרה שבו לא הוצאה לטובתו ערבות כאמור תוך 14 ימי עסקים ממועד התשלום. כמו כן מוסכם, כי תשלומים שביצע הרוכש עד לסך מצטבר של 7%, יובטחו אף הם בערבות כאמור, אולם זאת רק לאחר חתימת הסכם ליווי בין המוכרת לבין הבנק המלווה. הערבות תהא צמודה למדד תשומות הבניה הידוע במועד ביצוע התשלום הרלוונטי ותעמוד בתקפה כל עוד לא נתקיימו התנאים המנויים בסעיף 27.5 להלן. המוכרת תישא בתשלום מלוא עמלת הוצאת הערבות (לרבות עמלת חיידוש הערבות). על אף האמור בכל מסמך ובכתב הערבות, הרוכש לא יהיה רשאי לפעול למימוש או לפירעון הערבות אלא אם מסר למוכרת הודעה מוקדמת בכתב ומראש 30 יום קודם לכן. היה והרוכש פעל למימוש ו/או פירעון הערבות שלא כאמור בסעיף זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הרוכש ובנוסף לכל סעד לו זכאית המוכרת במקרה של הפרה יסודית תהא היא זכאית לבקש ולקבל צו מניעה כנגד הרוכש אשר ימנע ממנו לפעול כאמור ו/או לתבוע מהרוכש להשיב את כל כספי הערבות. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהערבות תפקע מאליה בכל מקרה בו יעביר זכויותיו בממכר, לצד שלישי כלשהו.

27.2. מובהר בזאת כי הרוכש לא יהא זכאי לרשום הערת אזהרה לפי הסכם זה, אלא בהסכמתה המפורשת של המוכרת מראש ובכתב. הפר הרוכש הוראות סעיף זה, ונרשמה לטובתו הערת אזהרה שלא בהסכמת המוכרת, רשאים וזכאים המוכרת ועורכי הדין לפעול למחיקתה המיידית, ורשאים הם לעשות שימוש, לשם כך ביפוי הכח נספח ח' להסכם זה עליו יחתום הרוכש במעמד חתימת הסכם זה ויפקידו בידי עוה"ד.

27.3. מבלי לגרוע מזכויותיה של המוכרת על פי הסכם זה, המוכרת תהיה זכאית, בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר, והרוכש מתחייב, לפי דרישת המוכרת, לקבל כל בטוחה חליפה כאמור ולהחזיר למוכרת כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החליפה כפי שהיתה משועבדת הבטוחה המוחלפת אם תהיה משועבדת.

27.4. עם הוצאות הבטוחה החליפה כאמור לעיל תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש.

27.5. בהתמלא ארבעת התנאים שלהלן, תהא כל בטוחה שנתנה המוכרת לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כל שהיא מצד הרוכש, והרוכש מתחייב להשיב את הערבות לידי המוכרת מייד עם התקיימם:

27.5.1. הושלמה בניית הממכר.

27.5.2. נמסרה החזקה בממכר לידי הרוכש.

27.5.3. נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לפי אחת החלופות הבאות, לפי

27.5.3.1. נרשמה הערת אזהרה על חלקות 42, 366 וחלק מחלקה 370 בגוש 6110 בלבד.

או -

27.5.3.2. במידה ובאותו מועד כבר הושלמה הפרצלציה והמגרש נרשם כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין- אזי נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש על זכויות הבעלות בחלקה החדשה שנוצרה.

27.5.3.3. בוטל.

27.5.3.4. מוסכם, על אף האמור בס"ק 27.5.3.1 ו- 27.5.3.2 לעיל, כי במקרה שבו באותה עת לא ניתן יהיה לרשום, מכל סיבה שהיא, הערת אזהרה לטובת הרוכש על אותו חלק מהמקרקעין המהווה כיום חלק מחלקה 370 בגוש 6110 (בין אם בוצעה הפרצלציה אותה עת והמגרש נרשם כיחידת רישום נפרדת, ובין אם טרם בוצעה הפרצלציה), אזי תירשם לטובת הרוכש הערת אזהרה רק על יתרת השטחים, וכנגד רישום הערת אזהרה על יתרת השטחים, ישיב הרוכש למוכרת את מלוא ערבויות חוק המכר שהופקדו בידי הקונה עד אותה עת, כאשר כנגד השבת מלוא ערבויות חוק המכר תנפיק המוכרת לקונה ערבות חוק מכר ע"ס המהווה 5% מסכום התמורה לפי הסכם זה, צמודה למדד אליו הוצמדה הערבות האחרונה שהונפקה לקונה (להלן: "הערבות המוקטנת"), וזו תופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכרת, אשר ישיבה למוכרת ו/או לבנק המלווה רק לאחר שתירשם לטובת הרוכש הערת אזהרה גם על אותו חלק מהמקרקעין המהווה כיום את חלק מחלקה 370 בגוש 6110, או לאחר שתיתן לרוכש בטוחה אחרת לגביו, בסכום האמור לעיל, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

בהקשר זה מצהיר הרוכש כי ידוע לו כי היה ובאותה עת טרם נרשמו תנובה ו/או המוכרת כבעלים רשום של אותו חלק מחלקה 370 בגוש 6110 המצוי בתחומי המגרש, ואותו חלק עדיין יהיה רשום באותה עת על שם העירייה, לא תירשם לטובתו הערת האזהרה על זכויות העירייה במגרש, עד למועד העברת הזכויות ע"ש תנובה או המוכרת, ויחול ההסדר האמור בס"ק זה לעיל בדבר הערבות המוקטנת.

27.5.4. במידה ובעת רישום הערת אזהרה כאמור היתה רשומה משכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בגין הלוואה שהעניק למוכרת או לטובת כל גורם אחר, אזי התקבל אישור בכתב מאת הבנק המלווה ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ או מאת הגורם האחר, לפי העניין, בדבר היות הממכר משוחרר מתחולת המשכנתא, בנוסח ובתנאים שיהיו מקובלים על הבנק המלווה ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ או הגורם האחר, לפי העניין, וכי במועד רישום הבית כבית משותף, תופטר המשכנתא מהממכר. האמור לעיל בדבר מתן האישור מהגורם בעל השעבוד לא יחול לגבי כל משכנתא ו/או שעבוד שיירשמו לגבי זכויות הרוכש בגין הלוואה שייטול הרוכש. ידוע לרוכש כי אישור הבנק המלווה כאמור בסעיף זה בדבר אי מימוש המשכנתא מתוך הממכר יינתן בכפוף להתקיימות כל התנאים המצטברים הבאים: (א) בניית הממכר הושלמה והחזקה בו נמסרה לרוכש; (ב) מלוא סכום התמורה בגין רכישת הממכר שמעל 7% שולם על ידי הרוכש לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום, והרוכש המציא לבנק העתק מכל השוברים ששולמו על ידו המעידים על כך; (ג) כל הערבויות הבנקאיות, שהוצאו ושיוצאו על ידי הבנק לטובת הרוכש בגין רכישת הממכר, למעט הערבות המוקטנת, אם וככל שניתנה, בוטלו כדין ובהתאם לתנאיהן והוחזרו לבנק מבלי שהבנק מדרש לשלם על פיהן סכומים כלשהם.

27.6. מוסכם בזאת, כי במידה וסמוך למועד המסירה לא יתמלאו התנאים האמורים בסעיף 27.5.3 ו-27.5.4 לעיל, יפקיד הרוכש, עובר לקבלת החזקה בממכר וכתנאי לקבלת החזקה בממכר, את הערבות הבנקאית

בידיהם הנאמנות של עוה"ד של המוכרת, וזאת עד אשר יתמלאו התנאים כאמור בס"ק 27.5.3 ו-27.5.4 שלעיל.

27.7. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה שבו הרוכש יפר הוראה מהוראות הסכם זה הפרה יסודית אזי עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכת נספח ח' להסכם זה לשם ביטול הערת האזהרה שתהא רשומה, אם תירשם, לטובת הרוכשת ולשם דיווח על ביטול העסקה בפני רשויות המס.

רישום:

28. המוכרת מתחייבת לעשות את כל הפעולות שיהיו דרושות לצורך רישום הבניין ו/או הפרוייקט (בהתאם לשיקול דעת המוכרת) כבית משותף לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין עליהם בנוי הפרוייקט או תוך שנה ממועד העמדת הממכר לרשות הרוכש, לפי המאוחר, ולרשום את זכויות הרוכש ביחידה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום ששה חודשים ממועד רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים או מתום שישה חודשים ממועד העמדת הממכר לרשות הרוכש, לפי המאוחר, והכל ובלבד שהרוכש המציא את כל המסמכים ו/או האישורים ו/או התשלומים הנדרשים ממנו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לצורך ביצוע הרישומים כאמור, וחתם על כל המסמכים וביצע את כל הפעולות הנדרשות ממנו לצורך ביצוע הרישומים כאמור. כן מובהר כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן, כאשר מוסכם כי במקרה שבו יהא צורך לרשום חלקים שונים בפרוייקט כבית משותף אחד, ובנייתם של חלקים אלה לא הסתיימה במועדים הרלוונטיים האמורים לעיל – לא יראו עיכובים בבנייה של חלקים אחרים בפרוייקט, כנסיבה שבשליטת המוכרת ואשר היא היתה יכולה למנוע את קיומה.

29.

29.1. המוכרת מצהירה והרוכש מסכים לכך מראש, כי:

29.1.1. במקרה וניתן יהיה בדרך הרגילה, בהתאם לחוק המקרקעין, לתקנות שהותקנו מכוחו, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת, כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי לביצוע הליך רישום הזכויות בפרוייקט ובממכר, לייחד את היחידה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, היא תבצע את כל הדרוש על מנת שהיחידה תרשם כיחידת רישום נפרדת בבית משותף - על פי חוק המקרקעין כאמור לעיל. מובהר, כי חלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף, כפי שירשם בעת רישום הבית המשותף, יחושב בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של יחידתו, כולל הצמדות, לבין שטח הרצפות של כל היחידות בבניין, כולל הצמדות. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לשנות את חלקו היחסי של הרוכש לעניין הנשיאה בהוצאות הבית המשותף – חלק יחסי שיחושב כאמור בסעיף 26 לעיל.

29.1.2. במקרה, בו לא ניתן בדרך הרגילה לרשום בית משותף ולייחד את היחידה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף על פי הדין כאמור לעיל, המוכרת לא תהיה חייבת לעשות כן, ובמקום זאת, תועבר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין - זכות חכירה ביחידה על פי תשריט לתקופה של 999 שנה בחכירה שכל תנאיה ידמו ככל שניתן לבעלות בדירה בבית משותף, על דרך רישום של הזכויות ביחידה על פי התשריט לטובת הרוכש.

29.2. להבהרת כל ספק:

29.2.1. הרוכש מצהיר כי הודע לו, שבמועד החתימה על הסכם זה, אין אפשרות חוקית לבצע את הפעולות המשפטיות האמורות בסעיפים 28-29 וכי המוכרת טרם החליטה כיצד היא תפעל לייחוד זכותו במקרקעין.

29.2.2. הרוכש מצהיר, כי הוא מסכים, כי רישום הזכויות באחת מהדרכים המנויות בסעיפים 28-29, יעשה כאשר תהא אפשרות חוקית לכך. בחתימתו על הסכם זה הרוכש מאשר כי איחור ו/או עיכוב ברישום הזכויות הרוכש ביחידה כחידה נפרדת בבית משותף עקב עיכובים מצד רשויות

התכנון והבניה, משרדי ממשלה, רשות מקומית או כל רשות אחרת, שאינם תלויים במוכרת או שלמוכרת אין שליטה עליהם, לא יחשבו כהפרת התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי במקרה שבו יהא צורך לרשום חלקים שונים בפרוייקט כבית משותף אחד, ובנייתם של חלקים אלה לא הסתיימה – לא יראו עיכובים בבניה של חלקים אחרים בפרוייקט, כנסיבה שבשליטת המוכרת או שתלויים בה.

29.2.3 המוכרת הודיעה לרוכש, כי שטחי המקרקעין וגבולותיו ושטחי הבינוי אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בת.ב.ע. ו/או הסדר קרקעות ו/או ניווד זכויות ו/או תוכניות החלוקה ו/או עקב ביצוע עבודות הפיתוח או העבודות האחרות במקרקעין ובפרוייקט ו/או הפקעות והוא מוותר, מראש, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכרת בקשר לכל שינויים בשטח המקרקעין או בגבולותיו או בשטחי הבינוי עקב כל האמור לעיל.

29.2.4 כל ההוצאות, המיסים, והאגרות שיש לשלם בקשר עם טיפול ורישום בפרצלציה, טיפול ורישום ע"ש המוכרת של שטחים מתחנין הפרוייקט שיוחכרו על ידי המוכרת מאת העירייה, טיפול ורישום הבית המשותף וטיפול ורישום היחידה כיחידה נפרדת בבית משותף ורישומה ככזאת על שם הרוכש, הוצאות העתקים והכנת תשריטים, הוצאות רישום משכנתא וכל ההוצאות הכרוכות בכך, יחולו על הרוכש בלבד וישולמו למוכרת מיד לאחר דרישתה. מוסכם בזאת כי ביחס להוצאות הנזכרות בסעיף זה, שאינן ניתנות לייחוס ספציפי ליחידת הרוכש, ישא הרוכש בחלק היחסי כיחס שטח הרצפות של יחידתו למספר הכולל של שטח הרצפות של כלל השטחים בבנין ו/או בפרוייקט, לפי העניין, והכל – לא כולל הצמדות, וכפוף לאמור בסעיף 31.6 להלן.

30. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעוה"ד של המוכרת, לפי דרישתה/ם הראשונה, תעודות המעידות על תשלומי המיסים על ידו, לממשלה, לרשויות מיסוי מקרקעין, לעירייה ולכל רשות אחרת, וכן כל תעודה אחרת שתידרש או שיהיה צורך בה בקשר לרישום הזכויות ביחידה על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכן אישור מאת חברת הניהול כי אין לו כל חובות כלשהם כלפיה ומובהר כי המצאת אישור כאמור הינה אף היא תנאי לרישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש.

כן מתחייב הרוכש, על אף מסירת יפוי הכוח ומבלי לפגוע בתוקפו, ובתנאי שניתנה לו התראה בת 7 (שבעה) ימים לצורך כך, להופיע, באופן אישי, בתאריך שיקבע על ידי המוכרת ו/או עוה"ד של המוכרת, בלשכת רישום המקרקעין, בפני כל רשות ומוסד אחר, או במשרד עוה"ד של המוכרת, ולחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה שתהא דרושה לשם רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש.

הבית המשותף, רכוש משותף, תקנון וחברת ניהול:

31. הרוכש מצהיר כי אין לו עניין במספר הבניינים שייבנו על המקרקעין ו/או במספר היחידות בכל בנין ו/או בפרוייקט כולו, ו/או במספר הקומות בכל בנין ו/או במספר הבניינים שייכללו בבית המשותף ו/או ביעוד שיוקצה ליחידה כלשהי ועל כן רשאית המוכרת לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים והמאושר כיום, או שיאושר בעתיד, וכי כל זכויות הבניה שקיימות בעת חתימת הסכם זה ו/או שיהיו קיימות בכל עת בעתיד, הינן של המוכרת בלבד והמוכרת רשאית למכור ו/או להשכיר כל שטח משטחי הפרוייקט לכל מטרה ו/או שימוש שהם ואילו לרוכש אין ולא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת בגין האמור.

כן מצהיר הרוכש כי ידוע לו כי המוכרת יכולה ליזום הגשת כל תכנית ו/או שינוי לתכנית לפרוייקט. הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל בקשה ו/או לכל תכנית כאמור בכל דרך שהיא.

31.1 בחתימתו על הסכם זה מסכים הרוכש בהסכמה מראש, סופית מוחלטת ובלתי מותנית לכל בקשה שהמוכרת תגיש, אם תגיש, לרשות כלשהי, בהקשר לשינוי בתוכנית, לשינוי בהיתרי הבניה ובהתרת ניצול נוסף, או אחר, של זכויות הבניה ו/או השימוש הקיימות או שיהיו בעתיד למוכרת במקרקעין ו/או בפרוייקט על כל חלקיו, והוא מתחייב שלא להתנגד לכל בקשה ו/או תכנית כאמור בכל דרך שהיא.

31.2 המוכרת תחייב, ללא צורך בהסכמת הרוכש, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, או

להוציא מתקנים שונים מהרכוש המשותף לרבות שטחי תניה, גגות, מחסנים, שירותים או איזה מהמתקנים הנלווים ואחרים ולהצמידם לממכרים אחרים בפרוייקט, או ליחידות אחרות, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לרוכש כי המוכרת תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי להצמיד ליחידות המצויות בקומת הקרקע או בקומות המסחר או אחרות, שטחים הסמוכים ליחידות אלה לצורך שימושם הייחודי והם יהיו רשאים להקים עליהם פרגולות ו/או קולונדות ולהציב בהם שולחנות וכסאות ושמשיות וכדו' לפי שיקול דעתם, והרוכש מסכים לכך מראש.

31.3. השטחים הנוספים כהגדרתם בסעיף 3.8 להסכם זה, אם ישנם כאלה הינם אך ורק אלה הנזכרים במפורש בהסכם זה ובנספחיו.

31.4. במועד רישום הבית כבית משותף, המוכרת תהיה רשאית לרשום תקנון בית משותף, וזאת בנוסח שיקבע על ידי המוכרת וללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש. כל עוד לא נרשם הבית כבית משותף וכל עוד לא נמכרו כל הזכויות ביחידות הפרוייקט, לפי המאוחר, המוכרת תהא רשאית להכניס בתקנון שינויים או תוספות מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות חוק המכר דירות.

31.5. המוכרת תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לכלול בתקנון הבית המשותף: הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין הרוכש לבין רוכש יחידה סמוכה וכן בין הרוכש לבין רוכשי יחידות אחרות בבית המשותף או ביחידות אחרות בפרוייקט; הוראות והגבלות הנוגעות לממכר ולפרוייקט כמפורט בסעיף 6 לעיל, על סעיפיו הקטנים (הרלוונטיים); הסדרים וחובות החזקת הבית המשותף והחלקים המשותפים; בדק ושירותים של הרכוש המשותף; הצמדות, גגות, גינות, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבית המשותף, מתקנים נלווים או אחרים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבית המשותף או בפרוייקט; הצמדת שירותים ושטחים ליחידות אחרות בפרוייקט, זיקות הנאה, זכויות בניה וכל העניינים האחרים הקשורים בפרוייקט, ובכלל זה ניהולו ומתן שירותים לרוכשי היחידות בו.

31.6. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי במידה והיחידה תרשם כיחידה נפרדת בבית משותף, יקבע תקנון הבית המשותף את חלוקת ההוצאות של אחזקת הרכוש המשותף לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, וכי' - בין כל רוכשי היחידות בבית המשותף כל אחד לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, שיקבע כאמור בסעיף 26, לרבות סעיף 26 סיפא לעיל (ככל שהתקנון יירשם תוך שנה ממועד מסירת החזקה בשטחים המשותפים בבניין). כמו כן תהא המוכרת רשאית לקבוע כי יחידות המהוות חדר חשמל ו/או טרנספורמציה ו/או בוק ו/או תקשורת וכדו', או בעלי מתקנים אחרים שיותקנו בפרוייקט, וכן העירייה בגין מבני ציבור וחניות, כמפורט בסעיף 6.18 לעיל, לא יישאו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, וכן לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מיוחדות בעניין חדרים וזכויות אלה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

31.7. בחתימתו על הסכם זה הרוכש מסכים, כי העברת היחידה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור.

31.8. המוכרת רשאית ללא צורך בהסכמת הרוכש, להעביר דרך המקרקעין ושטח הפרוייקט, ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטוי חשמל, כבלי טלפון, אנטנות ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את היחידות בפרוייקט או משרתים בתים אחרים, ובין שאינם משרתים גם בתים אחרים, והרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, בעצמה או באמצעות אחרים, וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולשטח הפרוייקט ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל.

31.9.

31.9.1. ידוע לרוכש כי הפרוייקט ו/או הבניין יתוחזק באמצעות חברת מידטאון ניהול מגורים בע"מ ח.פ. 514322031 עימה יחתם הסכם ניהול שלפיו השירותים שתעניק חברת הניהול לבניין המגורים יהיו כפי המקובל לגבי מגדלי מגורים ברמה גבוהה באזור תל-אביב וגוש דן ובכל מקרה יכללו את רשימת השירותים המפורטת בנספח ט' להסכם זה, וזאת כנגד תשלום דמי ניהול שיהיו ^{על בסיס cost+15%} (להלן: "הסכם הניהול"). הרוכש מצהיר כי ידוע לו שיתכן שלאור קיומם של מספר שימושים בפרוייקט, ייתכן שיחתמו מספר הסכמי ניהול עם מספר

חברות ניהול, בנפרד ביחס לכל אחד מהשימושים בפרוייקט ו/או בנפרד עבור חניון הפרוייקט, ובמקרה כזה יישא הרוכש בתשלום דמי הניהול לחברת/חברות הניהול הרלוונטית/רלוונטיות לבניין המגורים ולחניון בלבד (חברת/חברות הניהול הרלוונטית/רלוונטיות ביחס לבנין המגורים ו/או לחניון יכוננו להלן ביחד או בנפרד: "חברת הניהול"), כאשר מובהר כי חברת הניהול שתמונה לבנין המגורים ו/או לחניון תהא רשאית לגבות מהרוכש גם תשלום שעתיד להיות מועבר על ידה לחברות ניהול אחרות בפרוייקט – ככל שחברות אחרות אלה תהיינה אמונות על ניהול ואחזקת שטחים ציבוריים, המשותפים לכלל הפרוייקט.

31.9.2. בוטל.

31.9.3. הרוכש מתחייב לקיים במלואם ובמועדם את כל חיוביו לפי הסכם הניהול, והתחייבותו זו הינה התחייבות יסודית הורדת לשורשו של הסכם והפרתה תיחשב כהפרתו היסודית. המוכרת תהא רשאית לעשות כל פעולה משפטית לפי שיקול דעתה כדי להבטיח את קיומו, תוקפו ואכיפתו של הסכם הניהול, ובלא לפגוע בכלליות האמור לעיל, לכלול בתקנון הבית המשותף, כאשר יירשם, את הסכם הניהול ו/או את תוכנו לרבות הסעדים וההתרופות מכוחו, ולרבות רישום זיקת הנאה או כל הערה אחרת שתכליל את תנאי הסכם הניהול ו/או תוכנו. הרוכש נותן מראש ובאופן בלתי חוזר את הסכמתו לרישום כל פעולה או זכות כאמור.

31.9.4. ידוע לרוכש כי תנאי למסירת החזקה בממכר לידי הרוכש הינו כי במעמד המסירה יפקיד הרוכש בידי המוכרת 12 שיקים עבור חברת הניהול, כל שיק בגובה דמי הניהול החודשיים שייקבעו בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, וזאת עבור דמי הניהול בגין 12 החודשים הראשונים וכל זאת מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הרוכש על פי הסכם הניהול.

31.9.5. המוכרת תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, למנות מקרב רוכשי היחידות נציגות זמנית אשר תשמש נציגות הבית המשותף ותהא מוסמכת לכל דבר ועניין בקשר עם ניהול ואחזקת הרכוש המשותף עד לבחירת נציגות באופן רשמי באסיפת דיירי הפרוייקט.

31.9.6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם הניהול יהא ללא יותר מ – 3 שנים החל מיום מסירת הרכוש המשותף לנציגות הדיירים, אלא אם כן יחליטו בעלי הדירות בבית המשותף ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 להאריך את ההתקשרות עם חברת הניהול, בתום שלוש השנים האמורות, לתקופה שתקבע על ידם.

31.9.7. למען הסר ספק מובהר כי חברת הניהול ו/או בעלי המניות בה יהיו רשאים לבצע כל פעולה משפטית ביחס לחברת הניהול או למניותיה, וכמו כן תהיה חברת הניהול רשאית להמחות לחברה אחרת על פי שיקול דעתה, את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם הניהול או הסכם זה – כולן או חלקן.

31.10. ידוע לרוכש כי על גג הבניין עשויים להימצא בין היתר, שטחים ו/או מבנים ו/או חדרים טכניים.

31.11. ידוע לרוכש כי השטחים בקומת הקרקע ובקומות התחתונות של הבניין, לרבות בקומת המרתף העליונה, וכן שטחי גגות שונים בפרוייקט (או חלקם) ישמשו כשטחים מסחריים וכי אין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר עם כך, ובקשר עם השימוש בהם למטרות מסחריות כלשהן, לרבות בית קפה ו/או מסעדה ו/או כל שימוש אחר. אין בהוראה זו כדי לגרוע מהחובה החלה על מתזיקי שטחים מסחריים אלה ו/או על רוכשיהם שלא לגרום למטרד כלשהו.

32. עבודות פיתוח בניה בשלבים:

32.1. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, כי המוכרת רשאית למסור את הממכר לרוכש קודם להשלמת עבודות הפיתוח במקרקעין, בסביבותיו ובפרוייקט ו/או קודם להשלמת הפרוייקט או קודם להשלמת הבניינים האחרים בפרוייקט או קודם להשלמת היחידות האחרות בבנין או בפרוייקט, לרבות יחידות המסחר שבקומות התחתונות של בניין המגורים ולרבות מבני הציבור, ובלבד שבמועד המסירה ניתן יהיה לעשות שימוש סביר ביחידה. המוכרת תשלים את עבודות הפיתוח בכל עת שתמצא לנכון ובלבד שבמועד מסירת החזקה

בממכר יהא ניתן לעשות שימוש סביר בממכר. בחתימתו על הסכם זה מתחייב הרוכש, כי הוא לא ימנע, בדרך כלשהי, את השלמת הפרוייקט או את השלמתן של עבודות הפיתוח וכי הוא יאפשר למוכרת לבצע כל פעולה שתידרש לצורך כך, ובכלל זה להכנס למקרקעין ולעבוד בהם או בסביבתם.

32.2. המוכרת תהיה זכאית להקים את הפרוייקט בעת ובעונה אחת או בשלבים. כן תהיה המוכרת רשאית לבנות מבנים או מתקנים נוספים על המקרקעין, או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, בלא שהרוכש יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות.

32.3. הרוכש מסכים לכך שחלקי הפרוייקט השונים ייבנו בהתאם לשיקול דעת המוכרת ולייעודים כפי שייקבעו על ידי המוכרת והוא מתחייב ומצהיר, כי לא יתנגד ולא יפריע בכל צורה שהיא לבניית חלקי הפרוייקט האחרים על ידי המוכרת, לרבות אם יהיו כלולים בבניין בו מצויה היחידה.

32.4. הרוכש מצהיר ומאשר, כי הוא מסכים שהמוכרת תהיה רשאית להמשיך ולבנות את הפרוייקט ו/או חלקים ממנו (לרבות חלקים הכלולים בבניין בו מצויה היחידה) בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת, גם לאחר מועד מסירת הממכר האחרון בפרוייקט לידי רוכשו.

32.5. המוכרת תהיה רשאית לעשות בשאר חלקי הפרוייקט המוקמים על ידה כראות עיניה, לפי שיקול דעתה הגמור ומבלי שהרוכש יהיה רשאי לבוא בטענה אל המוכרת בקשר לבניית או אי-בניית שאר חלקי הפרוייקט.

32.6. הרוכש לא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרוייקט בכל צורה שהיא ו/או לטעון בכל צורה שהיא ששאר חלקי הפרוייקט ו/או חלק מהם מהווים מפגע או מטרד מסוג כלשהו.

32.7. מוסכם בזה, כי אם לאחר קבלת היתר הבניה על ידי המוכרת, ידרשו הרשויות המוסמכות, התקנת חלקי בנין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות או מסיבות אחרות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו, לא תיחשב הקמתם על ידי המוכרת כהפרת הסכם על ידה.

33. הרוכש מסכים בזה כי בכל עת וגם לאחר השלמת הממכר ו/או חלקים מהפרוייקט ו/או גם לאחר מסירת החזקה בממכר לרוכש ו/או לאחר רישום זכויות הרוכש ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין תהיה המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן:

33.1. לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בממכר או בפרוייקט או ברכוש משותף גם אם הדבר יגרום להפרעות בשימוש בממכר.

33.2. לתכנן ו/או להמשיך ולבצע את הבניה של יתר חלקי הפרוייקט (לרבות חלקים בבניין בו מצויה היחידה) ואת הפיתוח של הרכוש המשותף.

33.3. להסדיר את הזכויות בין הדיירים והרוכשים בבניין ובפרוייקט בינם לבין עצמם או בינם לבין בניינים אחרים בפרוייקט ביחס לרכוש משותף, צינורות מים, ובוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ו/או מערכות מרכזיות או משותפות, זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות חניה וכיוצא בזה.

33.4. להתקין ו/או להעביר דרך המגרש ו/או הבניין ו/או הפרוייקט צנרת מים, הסקה, חשמל, תיעול, בוב, תאי ביקורת צינורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וטלביזיה, אנטנות, עמודי חשמל וכיוצא בזה, וזאת, בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את היחידה והבנין ובין אם הם משרתים או מקשרים בניינים סמוכים לידו.

הגבלת שימושים והעברת הזכויות בממכר ועבירות זכויות הרוכש:

34. כל עוד לא נרשמו זכויות הרוכש ביחידה כיחידה נפרדת בבית משותף, הרוכש לא יהיה זכאי להעביר ו/או להסב לטובת אחר (להלן: "הנעבר") את זכויותיו ביחידה ו/או זכויותיו על פי הסכם זה במלואן ו/או בחלקן, בכל דרך וצורה שהיא, בלא שקיבל את הסכמת המוכרת לכך מראש ובכתב כאמור להלן.

35. רק לאחר קבלת החזקה בממכר על ידי הרוכש ומילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה בעד הממכר, תהיה המוכרת רשאית להעביר את הזכויות וזאת לאחר שהרוכש והנעבר ימצאו למוכרת

את כל האישורים ויבצעו את הפעולות כדלקמן :

- 35.1. יומצא למוכרת העתק מקורי או נאמן למקור של ההסכם שנחתם בין הרוכש לבין הנעבר בקשר עם מכירת הזכויות בממכר (להלן: "ההסכם ההעברה").
- 35.2. יומצא למוכרת מסמך מאת הרשויות המוסמכות המעיד, כי מס שבח, ומס רכישה בגין הסכם ההעברה שולמו או כי ניתן פטור בגינם, וכן אישור על העדר חובות מס רכישה בגין רכישת הממכר של הרוכש מן המוכרת.
- 35.3. יומצאו למוכרת תעודות מאת האוצר ומאת העיריה והועדה המקומית, המעידות כי המיסים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לממכר שולמו.
- 35.4. יומצאו למוכרת אישורים מאת חברת הניהול כי כל התשלומים המגיעים לה שולמו עד לתאריך ההעברה וכי אין לה התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בממכר לנעבר.
- 35.5. יומצאו למוכרת אישורים של בנק הרוכש המעידים, כי הלוואות המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו מהממכר באופן שהמוכרת משוחררת מכל חובה כלפי בנק הרוכש לרבות חובת רישום משכנתאות אלה על זכויות הרוכש בממכר ואישורים כי נמחקה כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת בנק הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש בגין הלוואת הרוכש.
- 35.6. יוחזרו למוכרת (במידה ולא הושבו) ויבוטלו כל הבטחונות לרבות הערבויות הבנקאיות שנמסרו ו/או נרשמו לרוכש כנגד תשלום התמורה למוכרת.
- 35.7. הנעבר יחתום על יפוי כח נטריוני בדומה ליפוי הכת שנחתם על ידי הרוכש בהתאם להסכם זה או בכל נוסח אחר שיהא מקובל אצל המוכרת באותה עת, ואם הינו תאגיד – ימציא תעודת התאגדות מקורית או העתק נטריוני או העתק מאושר על ידי הרשם הרלוונטי. המעביר יחתום על יפוי כוח נטריוני לטובת המוכרת ועוה"ד של המוכרת, המאפשר להעביר את הזכויות בממכר משם המעביר ע"ש הנעבר.
- 35.8. הרוכש והנעבר יחתמו על תצהירי העברה וקבלה ועל כתב העברת הזכויות והחובות שנוצרו על פי הסכם זה, ובכתב העברת הזכויות יתחייב הנעבר, בין היתר, לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהן הרוכש כלפי המוכרת בהסכם זה ובהסכם הניהול ויצרף לכתב העברת הזכויות עותק מההסכם הניהול שיהא נוהג אצל חברת הניהול בעת ההעברה כשהוא חתום על ידי הנעבר.
- 35.9. הנעבר ימציא בקשה ויפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה חתומים ומאומתים כדין, בנוסח שיומצא לו על ידי ב"כ המוכרת.
- 35.10. הרוכש והנעבר ישלמו לעוה"ד של המוכרת את התשלום עבור הטיפול כאמור בסעיף זה, בתעריפים כפי שיהיו מקובלים אצל עוה"ד של המוכרת, ובכפוף לכל דין.
- 35.11. יומצא למוכרת כל אישור או מסמך אחר שיהא דרוש כחוק או לפי נוהל רשמי לשם ביצוע העברת הזכויות.
- 35.12. אישור המוכרת להעברה כנ"ל מותנה בכך שהרוכש פרע ושילם למוכרת ו/או לבאים מכוחה כל חוב ו/או תשלום שהיה צריך לשלמו על פי הסכם זה.
- 35.13. ידוע לרוכש כי בכל מקרה שבו יעביר זכויותיו בממכר לצד שלישי כלשהו שלא בהתאם להוראות סעיף 35 זה לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הרוכש, ובנוסף לכל סעד לו זכאית המוכרת במקרה של הפרה יסודית, תהא המוכרת זכאית לבקש ולקבל צו מניעה כנגד הרוכש, אשר ימנע ממנו לפעול למימוש הערבות שקיבל ו/או לתבוע מהרוכש להשיב למוכרת את כל כספי הערבות.
36. בכפוף לאי פגיעה בזכויות הרוכש על פי הסכם זה, רשאית המוכרת להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחרים ללא הסכמת הרוכש.
37. הותנה בזה כמפורט בדל"ה : -

37.1. הרוכש מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הממכר, במרפסות, בחזיתות, בחצרות ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הממכר ובשטחים הנוספים בלי הסכמת המוכרת בכתב ובכפוף לכל האישורים הנדרשים והנחוצים עפ"י הת.ב.ע. ועפ"י כל דין. התחייבות הרוכש תעמוד בתוקפה המלא אף לאחר העברת היחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש מאשר, כי ידוע לו שהאיסור על שינויים כני"ל ייכלל בהסכם שבין הרוכשים בבית המשותף ו/או בתקנון הבית המשותף, וכי נציגות הבית המשותף תהיה מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר הרוכשים בהתחייבות כלפי המוכרת לפיו תהיה המוכרת זכאית למנוע בכל האמצעים החוקיים ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה, לרבות על ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו.

37.2. המושג "שינויים" בהסכם זה: - שינוי החזית האחידה של הפרוייקט או הבניין, התקנת מזגנים, מערכות מיזוג אוויר, פרגולות, מרקזות או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת החללים, שינוי במעקה, פגיעה בטיח החיצוני, פגיעה כלשהי בקירות מסך, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל/תקשורת/קבלים, או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הפרוייקט או בשטחים ובמתקנים המשותפים.

37.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר ומוסכם כי ממועד המסירה ועד למועד קבלת תעודת גמר או רישום הבית המשותף - לפי המאוחר, לא יהיה הרוכש רשאי לבצע כל שינוי ביחידה אם שינוי זה מצריך קבלת היתר בניה או שינוי של היתר הבניה או קבלת אישור נוסף מרשות רלוונטית כלשהי (רשות כיבוי אש, רשות איכות הסביבה וכיוצא ב) או אם שינוי כאמור אינו עומד בתנאי סעיף 18.1.1 לעיל.

הפרות וסעדים:

38. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של המוכרת על פי הסכם זה, מוסכם בזה, כי בגין כל סכום ו/או תשלום שהתחייב הרוכש לשלם בהתאם להסכם זה, ובכלל זה התמורה כהגדרת בסעיף 3.14 לעיל, ואשר לא שולם במלואו ובמועדו על ידי הרוכש יהא הרוכש חייב לשלם למוכרת, בנוסף לסכום ו/או התשלום כאמור, ריבית בשעור המימרי הנהוג מעת לעת בבנק לאומי לישראל בע"מ בגין משיכות יתר בלתי מאושרות (להלן: "ריבית הידועה כריבית חריגה") בתוספת 10%, ולרבות עמלת הקצאת אשראי, אשר יחושבו החל מהמועד בו היה עליו לשלם את הסכום ו/או התשלום כאמור ועד למועד התשלום בפועל של כל סכום ו/או תשלום כאמור. אישור הבנק בדבר גובה ותנאי הריבית כאמור לעיל בסעיף זה, יהווה ראיה חלוטה לדבר.

39. מבלי לפגוע בזכותה של המוכרת לכל סעד נוסף או אחר הרי שבמקרה שהרוכש יאחר בביצוע תשלום על פי נספח ד' להסכם זה יאחר העולה על 10 ימים מהמועד הקבוע לתשלומי יהווה הדבר, בנוסף לאמור בכל הוראה אחרת בהסכם זה, הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכרת בפיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה הנקובה בהסכם זה כשהיא צמודה בהתאם להוראות הסכם זה עד ביצוע התשלום בפועל (להלן: "הפיצוי המוסכם") וזאת בין אם המוכרת ביטלה הסכם זה ובין אם לאו וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת הנתונים למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין. הצדדים מצהירים, כי הפיצוי האמור מהווה פיצוי ראוי ומוסכם מראש, שנקבע ביחס סביר לנוק העלול להיגרם כתוצאה מסתברת של ההפרה האמורה, וכי הרוכש יהא מנוע מלטעון טענה כלשהי בקשר להפחתת סכום הפיצוי המוסכם היה ופיצוי כאמור יתבע על ידי המוכרת. המוכרת תהא רשאית לחלט ו/או לקזז את סכום הפיצוי מכל תשלום או השבה העשויים להגיע לרוכש בנסיבות אלה.

40. המוכרת תהא זכאית לקבלת הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 39 לעיל גם בכל מקרה בו הרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית אשר לא תוקנה תוך 21 ימים מיום שהרוכש קיבל על כך הודעה בכתב מאת המוכרת, בין אם ההסכם בוטל ובין אם לאו, וכן בכל מקרה שבו יבוטל ההסכם על פי בקשת הרוכש ובהסכמת המוכרת (אם תינתן הסכמה כאמור, לפי שיקול דעתה של המוכרת), וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת הנתונים למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

41. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה לענין הפרתו, מותנה בזה, כי במקרה והרוכש יפר הסכם זה או איזה מתנאיו הפרה יסודית ו/או הפרה אחרת אשר לא תוקנה לאחר 21 יום מיום קבלת הודעה על כך מהמוכרת, רשאית המוכרת, בנוסף לכל סעד אחר, לאכוף את ביצועו של הסכם זה ולתבוע ביצוע בעין וסעדים אחרים לפי כל דין או

לבטל את ההסכם ולמכור את הממכר לאחר ובנוסף לכל אלה לתבוע ו/או לקזז ו/או לחלט מן הכספים ששילם הרוכש על חשבון היחידה את מלוא הפסדיה ונזקיה עקב הפרת ההסכם על ידי הרוכש וכן את הפיצוי המוסכם.

42. מבלי לפגוע בזכויות המוכרת לפי הסכם זה, רשאית המוכרת, לבטל הסכם זה, ולמנוע מהרוכש את הכניסה לממכר, לעכב את מסירת הממכר לידיה, לדרוש את פינויו של הרוכש מן הממכר, וכל אחת מהפעולות וכולן יחד, הכל לפי בחירת המוכרת, ולפי הסדר שהמוכרת תקבע לעצמה במקרים כדלקמן:

42.1. אם הרוכש לא ישלם תשלום כלשהו של תשלומי התמורה הנקובים **בנספח ד'** להסכם זה, לרבות הפרשי הצמדה ומע"מ כאמור בסעיף 7 לעיל, ולא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים מיום שקיבל על כך הודעה בכתב מאת המוכרת;

42.2. אם הרוכש הפר הפרה יסודית אחרת של הוראות הסכם זה ולא תיקנה תוך 10 ימים מיום שקיבל על כך הודעה בכתב מאת המוכרת;

42.3. אם הרוכש הפר את ההסכם הפרה כלשהי שאינה יסודית ולא תיקנה תוך 21 ימים מיום שקיבל על כך הודעה בכתב מאת המוכרת.

סעיף זה לא יפורש כבא לפגוע בסעד מהסעדים השמורים למוכרת על-פי דין אלא בא לקצוב את תקופת ההודעה שעל המוכרת ליתן לרוכש היה והרוכש יפר חיוב מן החיובים האמורים בסעיף זה, והמוכרת תבחר לממש את סעד הביטול.

43. במקרה והמוכרת תבטל את ההסכם בהתאם לזכות הביטול הנתונה לה בהסכם זה כאמור לעיל, בנסיבות שבהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכרת לרוכש, יחולו ההוראות הבאות:

43.1. המוכרת תהא זכאית לקזז מהתשלום ששולם לה כל סכום המגיע כפיצוי למוכרת על פי הסכם זה (לרבות הפיצוי המוסכם כהגדרתו בסעיף 39 לעיל) ו/או כל סכום המגיע לחברת הניהול מאת הרוכש.

43.2. המוכרת תהא זכאית לנכות ו/או לקזז מכל סכום ששולם לה את כל ההוצאות והנזקים שנגרמו למוכרת ע"י הרוכש ואת כל הסכומים שהרוכש חייב בתשלומם, ואשר המוכרת עלולה להתחייב בהם, ולהחזיקם. כן תהיה המוכרת זכאית לנכות מהסכום האמור את כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לה כפי חשבונה בגין העבודות הנוספות ובגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכרת, לרבות הוצאות שהיו למוכרת בקשר עם ביטול ההסכם ו/או הצורך למכור את הממכר לאחר.

43.3. יפרעו ההלוואות שנטל הרוכש ואשר הממכר שימש או עמד לשמש להם כבטוחה וזאת כדי גובה הכספים שיוותרו, אם יוותרו, לאחר ביצע הקיזוזים כאמור לעיל.

43.4. היתרה לאחר כל הקיזוזים ופירעון ההלוואות, תוחזר לרוכש, תוך 60 יום מיום התקיימות כל התנאים המצטברים הבאים: (א) ביטול ההסכם (ב) פינוי הממכר (ג) מכירת היחידה לצד שלישי.

43.5. מבלי לגרוע מהעובדה כי עם ביטול ההסכם כאמור תהא כל בטוחה שניתנה לרוכש בטלה ומבוטלת, הרוכש ישיב למוכרת את הערבויות שנמצאות בידו (אם נמסרו לו עד אותה עת) מבלי שמומש כל חלק מהן, והמוכרת תהא רשאית להתנות השבת כספים ו/או פירעון הלוואת הרוכש כאמור לעיל בהשבת הערבויות לידיה.

44. במקרה והמוכרת לא תמסור לרוכש את הממכר במועד המסירה עקב אי מילוי איזה מהתחייבויות החלות על הרוכש לפי הסכם זה, יהיה הרוכש בלבד אחראי לכל נזק שיגרם לממכר החל בתאריך שהממכר אמור היה להמסר לו והוא ישא בהוצאות שמירתו באם יהיו כאלה וכן ישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בפרוייקט ובכל המיסים והתשלומים החלים על הממכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין והכל החל מהמועד בו היה אמור לקבל את החזקה בממכר לידיה לו היה מקיים את כל התחייבויותיו במועד. השתמשה המוכרת בזכותה לפי סעיף 43 לעיל, אזי תהיה המוכרת זכאית לנכות מן הסכום הנזכר באותו סעיף את הסכומים החלים על הרוכש לפי סעיף זה.

45. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי הסכם זה, מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן, ככל שמועד קיומן הינו טרם המועד או בד בבד עם המועד הקבוע לקיום התחייבויות הממכר בע"מ.

שונות:

46. מוסכם בין הצדדים כי:

46.1. במידה והרוכש או מי מיחידיו הינו תושב חוץ - עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין ישראלי ולהמציא למוכרת כל היתר או אישור הנדרש כדין, תוך 30 יום מתאריך חתימת הסכם זה.

46.2. במידה והרוכש או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על-פי הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו, וזאת תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה.

46.3. לא המציא הרוכש למוכרת את האישורים ו/או ההיתר כאמור תוך המועד כאמור - תהא המוכרת רשאית לבטל הסכם זה לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.

47. במידה והרוכש מורכב ממספר גופים (יחידים או תאגידים), אזי יהיו כל אלה אחראים יחד ולחוד כלפי המוכרת לקיום כל ההתחייבויות לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל אימת שאחד מיחידיו הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידיו הרוכש וחתימת הסכם זה על ידי יחידיו הרוכש תחשב לכל ענין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידיו הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחידיו הרוכש בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה.

48. למען הסר ספקות מוצהר בזאת במפורש, כי בכל מקרה שהמוכרת תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידיו הרוכש היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם ביחס ליתר יחידיו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. ביקש אחד מיחידיו הרוכש מהמוכרת לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידיו הרוכש לוותר על הסכם זה, והמוכרת תסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידיו הרוכש דינו כדין ביטול ו/או ויתור של כל יתר יחידיו הרוכש.

49. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו ברי תוקף אלא אם יעשו בכתב ובחתימתם של כל הצדדים להסכם. נמנעה או איחרה המוכרת מלעשות שימוש בזכות מזכיוותיה על פי הסכם זה לא יחשב הדבר כוויתור מצידה של המוכרת ולא ימנע הדבר ממנה להשתמש בזכויותיה כולן או בכל אחת מהן לחוד הן לפי הסכם זה והן לפי דין, בכל עת שתמצא לנכון.

50. מוסכם כי תנאי הסכם זה משקפים וממציים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי המוכרת לא תהיה קשורה בהבטחות, פרסומים, הצהרות, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות במפורש בהסכם זה.

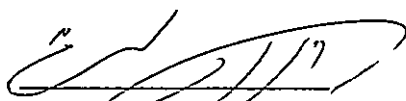
51. לרוכש לא תהיה זכות קיזוז כלפי המוכרת ובחתימתו על הסכם זה מוותר הרוכש על זכות זו.

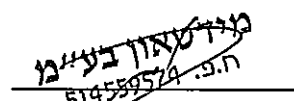
52. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו.

הודעות:

53. כתובת הצדדים לצרכי הסכם זה הם כנקוב בכוותרת להסכם זה וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקוב בכוותרת הסכם זה


הרוכש/ים


המוכרת

מס' 514559574
מחלקת המבחן

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: תל אביב-יפו

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 05/12/2012

גוש: 6110

חלקה: 42

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 2

מחלקת המבחן
מ.ח.פ. 514559574

12

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו

הופק באמצעות האינטרנט

10/05/2011

גוש : 6110 חלקה : 42

מחוז תל אביב רשות מקומית ע. תל אביב - יפו
שטח החלקה במ"ר 13,168.00 סוג מקרקעין מירי

בעלות

שטר תאריך מהות הפעולה הבעלים
018906 16/05/2011 תיקון רישום תנובה מרכז שיתופי לשיווק
0001 תוצרת זקלאית בישראל בע"מ
חברה 57000074-5

משכנתא

שטר תאריך מהות הפעולה בעלי המשכנתא
019568 03/06/2012 משכנתא בנק לאומי לישראל בע"מ
0001 דרגה ראשונה חברה 520018078

בשלמות ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6110/42,366

על כל הבעלים

הערות

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
001684 31/01/1971 הערה על הפקעה
0001 סעיפים 5 ו-7
הערות: הודעה בילקוט הפרסומים מס' 1692 מיום 21.1.81
תאריך מקורי 1.2.71

014120 06/04/2011 הפקעת חלק מחלקה עיריית תל-אביב-יפו
0002 סעיף 19

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6133 מיום 2.9.10 עמוד 4649
בשטח של 320 מ"ר

018449 23/05/2012 תקונים שונים מידטאון בע"מ
0001 בהערה חברה 514559574

בתנאי שטר מקורי: 23745/2011/0001
מהות פ. מקורית: הערת אזהרה - סעיף 126
הערות: שם המתחייב: תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת זקלאית
בישראל בע"מ, מהות ההתחייבות: הסכם

על כל הבעלים

--- המשך בדף 2 ---

מידטאון בע"מ
ח.פ. 514559574

10

דף: 2

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 6110 חלקה : 42

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה
041165	09/11/2011	הערת אזהרה -	עירית תל-אביב-יפו
0001		סעיף 126	

על כל הבעלים

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה
019568	03/06/2012	הערת אזהרה -	בנק לאומי לישראל בע"מ
0002		סעיף 126	חברה 520018078

ללא הגבלת סכום

הערות: מידטאון בע"מ

על כל הבעלים

--- ס ו ר נ ו ת י מ ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

מידטאון בע"מ
ח.פ. 59579

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: תל אביב-יפו

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 05/12/2012

גוש: 6110

חלקה: 366

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 2

מידטאון בע"מ
ח.פ. 514559579



דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו

הופק באמצעות האינטרנט

תאריך: 12/05/2012

גוש : 6110 חלקה : 366

מחוז תל אביב רשות מקומית ע. תל אביב - יפו
שטח החלקה במ"ר 4,567.00 סוג מקרקעין מירי

המספרים הישנים של החלקה:
359

בעלות

שטר תאריך מהות הפעולה
018906 16/05/2011 תיקון רישום
הבעלים
תנובה מרכז שיתופי לשיווק
תוצרת חקלאית בישראל בע"מ
חברה 57000074-5

משכנתא

שטר תאריך מהות הפעולה
019568 03/06/2012 משכנתא
בעלי המשכנתא
בנק לאומי לישראל בע"מ
חברה 520018078

ללא הגבלת סכום בשלמות

הערות: יחד עם 6110/42,366

על כל הבעלים

הערה

שטר תאריך מהות הפעולה
017853 20/05/2012 תקונים שונים
מוטבי ההערה
מידטאון בע"מ
חברה 514559574

בתנאי שטר מקורי: 23745/2011/0001
מהות פ. מקורית: הערת אזהרה - סעיף 126
הערות: שם המתחייב: תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית
בישראל בע"מ, מהות ההתחייבות: הסכם

על כל הבעלים

041165 09/11/2011 הערת אזהרה - עיריית תל-אביב-יפו
סעיף 126 0001

על כל הבעלים

019568 03/06/2012 הערת אזהרה - בנק לאומי לישראל בע"מ
סעיף 126 0002 חברה 520018078

המשך בדף 2 ---

מידטאון בע"מ
ח.פ. 514559574

~ 10

דף: 2

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 6110 חלקה : 366

הערת

החלק בנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה

תאריך

שטר

המשך לשטר 19568/12/2

ללא הגבלת סכום

הערות: מידטאון בע"מ

על כל הבעלים

--- ס ו פ נ ת ו נ י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

מידטאון בע"מ
חש: 514559574

05/12/2012

משרד המשפטים, תל אביב-יפו

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: תל אביב-יפו

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט מידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 05/12/2012

גוש: 6110

חלקה: 370

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

מיון
514550574
מ.ח.

10

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 6110 חלקה : 370

סוג מקרקעין
מתרוקה

שטח החלקה במ"ר
764.00

רשות מקומית
ע. תל אביב - יפו

מחוז
תל אביב

הערות רשם המקרקעין:
דרך

המספרים הישנים של החלקה:
359

בעלות

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
עיריית תל-אביב יפו

שטר תאריך מהות הפעולה
001737 25/02/1966 פיצול

--- סוף נתונים ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

מידע
514559572
ח.פ.

10

נספח ד'

נספח תשלומי התמורה

התמורה תשולם ע"י הרוכש למוכרת בסכומים ובמועדים כדלקמן:

1. סך של 268,871 (מאתיים שישים ושמונה אלף שמונה מאות שבעים ואחד) ש"ח
המהווה 7% מהתמורה- ישולם במעמד חתימת הסכם זה.
 2. סך של 307,281 (שלוש מאות ושבעה אלף מאתיים שמונים ואחד) ש"ח
המהווה 8% מהתמורה- ישולם תוך 7 ימים מיום שהמוכרת הודיעה לרוכש כי התקבל בידה פנקס
השוברים מאת הבנק המלווה.
 3. סך של 576,152 (חמש מאות שבעים ושישה אלף מאה חמישים ושניים) ש"ח
המהווה 15% מהתמורה- ישולם תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכרת כי הסתיים שלב
החפירה והדיפון לגבי הבניין בו מצוי הממכר.
 4. סך של 2,496,658 (שני מיליון ארבע מאות תשעים ושישה אלף שש מאות חמישים ושמונה) ש"ח
המהווה 65% מהתמורה- ישולם ב - 12 תשלומים רבעוניים שווים, שהתשלום הראשון בהם ישולם
תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכרת כי הוצא היתר בניה לבניין המגורים.
 5. סך של 192,051 (מאה תשעים ושניים אלף חמישים ואחד) ש"ח
המהווים 5% מהתמורה - עד 7 ימים טרם מועד מסירת החזקה בממכר, וכתנאי לה.
- מועדי התשלומים כאמור כפופים לאמור בס"ק 7.7 להסכם, על סעיפיו הקטנים.

1. הרוכש מצהיר שידוע לו כי אין עדיין בידי המוכרת האישורים הדרושים לבניית הבניין והממכר וכי מוסכם כי התחייבות המוכרת למכור לרוכש את הממכר בתנאים המפורטים בהסכם והתחייבות הרוכש לרכוש את הממכר על פי ההסכם מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה לבניית הבניין והממכר (להלן: "היתר הבניה") במועד הקבוע לכך בנספח זה להלן.
2. המוכרת תפעל לקבלת היתר הבניה לממכר על פי התוכניות המצורפות נספח ב' להסכם (להלן: "התכניות").
3. למרות האמור בסעיף 2 לעיל, מוסכם בזה במפורש, כי המוכרת תהיה רשאית להכניס, מיוזמתה או לפי דרישת רשויות התכנון, שינויים בתכנון הבניין והממכר ו/או שינויים בשטח הממכר, ואולם שינויים כאלה שיביאו להקטנה בשטחה של היחידה ביותר מאשר 5% לעומת שטחה בתכניות נספח ב' להסכם ו/או שינויים בתכנון היחידה אשר ימנעו את יכולת השימוש והנאה הסבירים ביחידה יחסית לתכניות נספח ב' להסכם, ייחשבו כשינוי מהותי (להלן – "שינוי מהותי") ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 6 להלן.
- כמו כן מובהר, כי היה ועקב הוראת כל דין ו/או צו ו/או תקנה ו/או הוראה מחייבת אחרת, ימנע מהמוכרת לספק לרוכש את מספר מקומות החניה הכלולים ב"שטחים הנוספים" לפי הסכם זה – כולם או מקצתם, אזי הפחתת מקומות החניה הכלולים ב"שטחים הנוספים" כאמור, תהווה אף היא "שינוי מהותי".
4. עם הינתן היתר בניה לבניית הממכר, תודיע המוכרת לרוכש על כך, ותזמן את הרוכש לבדוק את התוכניות שאושרו לפי היתר הבניה שניתן. בהודעתה תודיע המוכרת לרוכש האם על פי היתר הבניה אושרו התכניות בלא שינויים, האם על פי היתר הבניה אושרו התוכניות עם שינויים לא מהותיים או האם על פי היתר הבניה אושרו התוכניות עם שינויים מהותיים (להלן: "הודעת המוכרת").
5. אם על פי הודעת המוכרת על פי היתר הבניה אושרו התוכניות בלא כל שינוי, ייחשב התנאי נשוא נספח זה כמקיים וההסכם יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר וענין.
6.
 - 6.1 אם על פי הודעת המוכרת, על פי היתר הבניה אושרו התכניות עם שינויים שאינם מהותיים או אושרו התוכניות עם שינוי מהותי, מתחייב הרוכש להגיע למשרדי המוכרת לבדיקת התוכניות במועד הקבוע בהודעת המוכרת.
 - 6.2 התייצב הרוכש במועד הקבוע בהודעת המוכרת, והודיע למוכרת בכתב תוך 7 ימים ממועד זה על רצונו בביטול ההסכם בשל כך שהשינויים הם מהותיים, יחול האמור בסעיף 8 ובסעיף 9 להלן, אלא אם כן חלקה המוכרת על הודעה זו בשל כך שהשינויים לא מהותיים, שאז יוסיף ההסכם לחול ולחייב את הצדדים לכל דבר וענין.
 - 6.3 לא הודיע הרוכש בכתב למוכרת על רצונו בביטול ההסכם תוך 7 ימים מהיום בו זומן על ידי המוכרת לבדיקת תכניות הממכר בהתאם להיתר שניתן, או במקרה שבו הרוכש לא הופיע לבדיקת תכניות הממכר בהתאם להיתר במועד הקבוע בהודעת המוכרת או במועד אחר שאושר על ידי המוכרת מראש ובכתב, או במקרה שבו תוך פרק הזמן האמור הודיע הרוכש למוכרת כי אינו מעוניין בביטול ההסכם חרף השינויים כאמור, יראו את הרוכש כמי שמסכים לכך שהתוכניות שאושרו בהתאם להיתר שניתן תואמות לתכניות נספח ב' להסכם גם אם היו בהן שינויים כלשהם (בין אם שינוי מהותי ובין אם שינוי שאינו מהותי), והסכם זה יוסיף לחול ולחייב את הצדדים לכל דבר וענין ויראו את התנאי נשוא נספח זה כאילו נתקיים במלואו, אלא אם כן תודיע המוכרת לרוכש שבשל חוסר התייצבותו ותגובתו של הרוכש רואה המוכרת את ההסכם כבטל שאז יחול האמור בסעיף 8 ובסעיף 9 להלן.
7. לא אושרו התוכניות ~~כלל~~ ו/או לא ניתן היתר בניה לבניית הבניין ו/או הממכר תוך 24 חודשים מיום חתימת הסכם זה, תעמוד לפי ~~אחד מהצדדים~~ זכות להודיע למשנהו על ביטול ההסכם, וזאת כל עוד לא ניתן היתר

עילי לבניית הבניין. הודיע מי מהצדדים למשנהו על רצונו לביטול ההסכם כאמור, יחול האמור בסעיף 8 ובסעיף 9 להלן, בלא שתהיינה לצד כלשהו תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא כלפי משנהו, והמוכרת תחזיר לרוכש את הכספים ששולמו על ידו למוכרת בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן.

8. בוטל ההסכם כאמור בנספח זה ובהתאמה להוראותיו ע"י מי מהצדדים, יהיה ההסכם בטל ומבוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו. במקרה זה תחזיר המוכרת לרוכש, תוך 60 ימים ממשלוח הודעת הביטול ותחילת הרוכש על המסמכים המפורטים בסעיף 9 להלן, וכנגד ביטול והשבה של כל בטוחה שהוצאה או נרשמה לטובת הרוכש, כל סכום ששולם ע"י הרוכש עד אותו מועד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שיחושבו ממועד התשלום בפועל של כל סכום ע"י הרוכש ועד למועד השבתו לרוכש. מסכומים אלה ינוכה כל מס על פי דין.

הרוכש לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מכל סוג שהוא בקשר לכך והרוכש מוותר ויתור סופי ומוחלט על כל טענה או דרישה בגין ההסכם, ביטולו וכל הנובע מכך כלפי המוכרת ו/או כלפי מי מטעמה.

מובהר ומוסכם בזאת כי עם קיום הוראות סעיף זה על ידי הצדדים – לא יהיו לצד כלשהו תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא כלפי משנהו.

9. במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות כלעיל, ידווחו הצדדים למשרדי מיסוי מקרקעין על דבר בטלות ההסכם ויצהירו ויחתמו, על כל המסמכים שיידרשו בקשר לכך. כן יחתום הרוכש על חשבונית זיכוי לרשויות המע"מ.

10. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3 לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שניתן היתר הבניה כמפורט והוכנסו שינויים בתכנון הבניין ו/או הממכר כמתואר בסעיף 3 לעיל, תהיה רשאית המוכרת לפי שיקול דעתה הבלעדי לתקן בהתאם את נספח ב' להסכם ו/או להחליף את התכניות המצורפות לו ו/או את חלקן בתכניות עדכניות, והנוסח המתוקן של נספח ב' יחייב את הצדדים לכל דבר וענין כאילו צורף להסכם במועד חתימתו.

12. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרום לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן מהתחייבויות הרוכש על פיו והרוכש מתחייב למלא אתר תנאי ההסכם במלואם ובמועדם.

13. מילים וביטויים שיש להם הגדרה בהסכם יהיה להם אותו פרוש בתוספת זו, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____:-

הרוכש

המוכרת

עדכון הרוכש לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)

(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

הרינו לאשר כי הובהרו לנו זכויותינו על פי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("החוק"), לרבות תיקונו מיום 6.4.2008, אשר נכנסו לתוקף החל מיום 6.10.2008, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הממכר (הדירה בלשון החוק), ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות כי:

1. סעיף 2 לחוק קובע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה:

(א) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, זאת למקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

(ב) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

(ג) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

(ד) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.

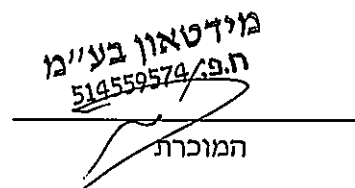
(ה) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. סעיף 2א לחוק קובע לעניין החלפת הערובה שניתנה לקונה, כי מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף קטן א' לעיל או לפי סעיף קטן ב' לעיל יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף קטן ג', ד' או ה' לעיל, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

3. סעיף 2ב לחוק קובע לעניין חיוב המוכר בהבטחת כספו של רוכש דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: (א) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; (ב) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (ג) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום את זכויות הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____.


הקונה


מיידיטאון בע"מ
ח.פ. 514559574
המוכרת

נספח ז'

יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ (ת.ז. _____) ו/או _____ (ת.ז. _____)

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עורכי-דין ארי וקסלר ו/או רון ברקמן ו/או אופיר בלום ו/או ליאת שכטר ו/או דקלה בצלאל ו/או שמואל פלגר ו/או דותן רוזן ו/או ערן אורבך ו/או דיני כספי ו/או רעות הדר ו/או הילה שינדלר ו/או תדזהר אוזן ו/או איילת רותם ו/או יהל באומל ו/או כל עו"ד אחר משרד ברקמן וקסלר בלום ושות' ממרכז עזריאלי 1, תל-אביב וכן את עוה"ד דיויד אמיד ו/או מאיר פורגס ו/או אפרת כראזי ו/או אפרת בלחטן ו/או אנדרי פייר ו/או תמר כרמלי ו/או מילי סיניבר ו/או כל עו"ד אחר משרד ש. בירן ושות' מרח' ברקוביץ 4, תל-אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ועבורנו את הדברים וכל אחד מהם:-

1. לרכוש ולקבל בכל דרך חוקית שהיא בבעלות או בחכירה, או בדרך אחרת, את היחידה (להלן: "הממכר"), שהקימה מידטאון בע"מ ח.פ. 514559574 או מי מטעמה (להלן: "המוכרת") על קרקע בתל-אביב הידועה כגוש 6110 חלקות 42, 366 ו- 370 (להלן: "המקרקעין") אן כל חלק מהן, ואשר הינה חלק מפרוייקט שייבנה על המקרקעין, לאותה תקופה באותם תנאים כפי שמורשינו או אחד או יותר מהם ימצא (ו) לנכון, כפי שקול דעתו (ם) הבלעדי והמוחלט. המונח "ממכר" כולל גם חלקים מסויימים ו/או בלתי מסויימים במקרקעין. להעביר על שמנו ו/או על שם מי מטעמנו את הזכויות בממכר.

2. לחתום בתור בעלי זכות בעלות ו/או בתור בעלי זכות חכירה או בתור בעלי זכויות חוקיות אחרות כלשהו על שטרי עסקה מכל סוג, במינהל מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, בלשכת רשם המשכונות לרבות שטרי מכר, שטרי חכירה; וכן שטרי משכנתאות ושעבודים שטרי משכון, שטרי זיקת הנאה, שטרות אחרים וכן שטרי תיקון לשטרות אלה, ביחס למקרקעין ו/או לבנין ו/או לממכר.

3.

3.1. לרשום הערות אזהרה על המקרקעין לטובתנו ו/או לטובת מי מטעמנו בקשר לזכותנו בממכר וגם /או לטובת הבנק ו/או בנקים אחרים ו/או חברות בטוח ו/או כל גופים או מוסדות אחרים בכל הנוגע לקבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, וכן בכל הנוגע לשעבודים ומשכנתאות שיש לרשום על הממכר ו/או על המקרקעין.

3.2. לשנות או לבטל את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו לפי שקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל.

3.3. להסכים להעברת הבעלות ו/או החכירה במקרקעין, בשלמות או בחלק, על שם המוכרת או על שם אחרים, לפי שיקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל, וזאת לצורך רישום זכויותינו בממכר.

3.4. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים על המקרקעין.

3.5. להסכים ליחוד הערות האזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמה על הממכר לאחר שתירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

3.6. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הממכר על ידנו, לחלוקה, אחוד או כל טרנסקציות אחרות במקרקעין, לרבות ליתן הסכמה בשמנו, כבעלי הערות אזהרה על המקרקעין או בעלי זכויות אחרות, לרישום כל עסקה על המקרקעין או חלקם, לרבות רישום שעבודים ו/או רישום העברת זכויות ו/או כל עסקה אחרת ללא יוצא מן הכלל.

3.7. להסכים בתור בעלי הערות האזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הממכר על ידנו, להעברת חלקים מהמקרקעין בבעלות, בחכירה או בדרך אחרת לכל צד שלישי או כל רשות צבורית אחרת לצורכי כביש, מדרכה, או שטחים צבוריים או לצורך אחר, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן.

4.

מידטאון בע"מ
ח.פ. 514559574

- 4.1. לחתום על בקשות לרישום הפרוייקט (כולו או חלקו) כבית משותף על המקרקעין ו/או לחתום על בקשות לרישום הממכר כיחידת חלוקה נפרדת עפ"י שיקול דעתו/ם הבלעדי והמוחלט של מיופי כוחנו, וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבנין משותף על המקרקעין, לרבות תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הני"ל.
- 4.2. להסכים לכל בקשה לביטול צו רישום הבנין כבית משותף, שהממכר יהיה חלקת משנה ממנו (להלן: "הצו") וגם/או לבקשות לרישום מחדש של הבנין כבית משותף וגם/או על בקשות לשינוי צו רישום הבנין כבית משותף, לוותר על הרכוש המשותף שיהיה צמוד לממכר, כולו או חלקו, בכפוף לשמירת זכויותינו בממכר עפ"י הסכם הרכישה בינינו לבין המוכרת, להסכים לרישום יחידות נוספות בבנין הני"ל וכן לשנוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול חלקי כלשהו של הצו, לחתום על כל הבקשות והמסמכים בקשר לכך כולל תיקון ו/או שינוי ו/או החלפה של התקנון.
- 4.3. לקבל הודעות, להופיע באסיפות כלליות ואסיפות שלא מן המניין בקשר לרישום הבנין כבית משותף בין לפי התקנון המצוי ו/או לפי התקנון ו/או שינוי תקנון.
5. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים כלשהם בקשר לכל טרנסקציות שיעשו על הממכר ו/או על המקרקעין, לרבות איחוד, חלוקה, פרצלציה, ריפרצלציה, העברת חלק מהמקרקעין לאחרים כתוצאה מפרצלציה או מכל סיבה אחרת, או בדרך אחרת, בין ע"י העברת בעלות או העברת חכירה או מתן זיקת הנאה או זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי, לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הני"ל.
- 6.
- 6.1. בוטל.
- 6.2. למשכן בשמנו ובמקומנו את זכויותינו בחלקות הני"ל ובממכר לבנק ו/או לבנקים אחרים ו/או לחברות בטוח ו/או לחברה או אגודה כלשהי ו/או לאדם אחר כלשהו, במשכנתא או במשכנתאות לפקודה, או בכל צורה ואופן שהם, בסכומים ובתנאים (כולל תנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן) שידרשו ע"י הבנק ו/או הבנקים ו/או החברות ו/או האנשים כאמור, לקבל רישום זכויותינו בממכר כפוף למשכנתא, לאחד ו/או לתקן משכנתאות ולפדותן בתנאים שימצאו לנכון.
7. להופיע ולפעול בקשר לממכר הני"ל בפני מינהל מקרקעי ישראל המפקח על חוק המקרקעין, בלשכות רישום הקרקעות במחלקת המדידות, במשרדי סדור הקרקעות במשרדי המחוז, בפני ועדות בנין ערים ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים, ציבוריים ואחרים.
8. לחתום בקשר לממכר הני"ל על כל טרנסקציות, פעולות, תכניות, ניירות והתחייבויות למיניהן, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת המורשה או המורשים שלנו, ידרשו לשם מימוש הוראות יפוי כח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על שטרי מכר, או שכירות (לרבות שכירות משנה) שטרי מכר או שכירות כפוף למשכנתא, שטרי משכנתא, שטרי זיקת הנאה, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא, בקשות לקבלת תמציות רישום ממרשם האוכלוסין וכן על כל הסכם וכל מסמך בקשה על כל הסכם שבגין הממכר הני"ל והנובע ממנו.
9. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות והמיסים הדרושים לפי ראות עיניהם של מורשינו ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה, או כל יתרה שתגיע למוכרת מאתנו, עבור מסים, ארנונות, אגרות וכל תשלומים אחרים המגיעים או שיגיעו למוכרת על פי איזה מהתחייבויותינו כלפיו.
10. הנני (ו) מסכים (ים) בזה כי מורשי הני"ל וכל אחד מהם, רשאי (ים) לייצגני (ו) לפי הרשאה זו כן לייצג ולהופיע בשם וכמיופי כח המוכרת בכל העניינים נשוא הרשאה זו, וכן יהא רשאי לחתום בשמנו ובשם המוכרת גם יחד על כל מסמך כאמור ביפוי כוח זה.
11. מדי פעם בפעם להעביר את יפוי הכח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטרים.
12. הננו מצהירים ומתחייבים בזה כי לא נתחייב בעתיד בכל צורה ואופן שהם אשר יעמדו בסתירה ודאית או אפשרית לאמור לעיל או לכל מעשה אחר לעשותו לפי יפוי כח זה, וכי לא ניתן לאיש כל יפוי כח, באופן מוחלט או מותנה מאלה הכוחות אשר הוקנו על ידינו.

13. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל שיגרום בכל הנוגע לכוח והרשאה זה יחייב אותנו/נו ואת יורשינו/נו ואת כל הבאים מכוחנו/נו והרינו/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורי/נו הנ"ל שיעשו בתוקף כוח והרשאה הנוכחי ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
14. היות וזכויות צד שלישי, המוכרת והבנקים שיכול וילוו לה כספים וכן רוכשי זכויות אחרים מהמוכרת, תלויות ביפוי-כח זה, לכן יהא יפוי-כח זה בלתי חוזר ולא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו אלא בהסכמת המוכרת בכתב.
15. במקרה שיפוי-כח זה נחתם ע"י אחד, יקרא כאילו נחתם בלשון יחיד.
16. אין ביפוי-כח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויות על פי ההסכם שנחתם בינינו לבין המוכרת.
17. יפוי-כח זה הוא מיוחד ומתייחס אך ורק למקרקעין ו/או לממכר בפרויקט, או כל חלקות אחרות שיווצרו כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של המקרקעין הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום

היום ____ לחודש ____ שנת ____

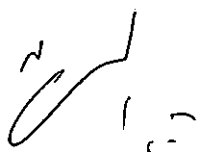
____ (ת.ז. ____)

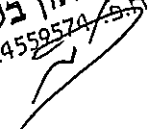
____ (ת.ז. ____)

אני הח"מ _____, עו"ד

מאשר/ת בזה כי מייפי הכח הנ"ל חתמו בפני בתאריך ____ לחודש ____ שנת ____ .

עו"ד



מוידטאון בע"מ
514559574-9-9


נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א 1961-


אנו הח"מ _____ ת.ז. / ח.פ. _____ כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד חתמנו
על ההסכם מיום _____ עם מידטאון בע"מ ח.פ. 514559574, (להלן: **המעבירים**) לפי ההעתק
המצורף בזה (להלן - **ההסכם**).

כולנו ביחד ו/או כ"א מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד ארי וקסלר ו/או ליאת שכטר ו/או דקלה בצלאל ו/או
ערן אורבך ו/או שמואל פלגר ו/או דותן רוזן ו/או דיני כספי ו/או רעות הדר ו/או הילה שינדלר ו/או תדהר און
ו/או איילת רותם ו/או יהל באומל ו/או דיויד אמיד ו/או מאיר פורגס ו/או אפרת כראזי ו/או אפרת בלחשן ו/או
אנדרי פייר ו/או תמר כרמלי ו/או מילי סיניבר את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ
החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

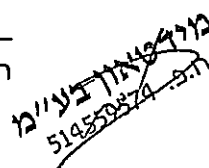
1. לבטל את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין ההסכם, על
חלקות 42, 366 ו- 370 בגוש: 6110 (להלן - "**הרכוש הנ"ל**"), וכן לבטל כל משכון ו/או שעבוד שנרשמו
לטובתנו בכל מרשם שהוא בגין ההסכם ו/או על זכויות המעבירים.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך נדרש לשם ביטול ההסכם אצל רשויות המס.
3. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי
משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע,
מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו,
הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך וניר אחר
ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה
הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע
בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
4. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
5. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי
המקרה.
6. יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל ותלויות בו זכויות המעבירים.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום .

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשרת בזאת כי היום _____ התייצבו לפני _____ ת.ז. _____
_____ ו- _____ ת.ז. _____ ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות הזהות
והסברתי להם את מהות הסכמתם שלעיל למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתם, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן
להם כראוי, חתמו בפני על הסכמה זו מרצונם.

 חתימה

_____ חותמת


מיר וקסלר בע"מ
ח.פ. 514559574

_____ תאריך

רשימת השירותים שתינתן על ידי חברת הניהול

1. מערך כוח האדם לניהול מגדל המגורים יכלול בין היתר מנהל בית, מזכירות וכספים ועובדי אחזקה. השירותים יבוצעו באמצעות התקשרות של חברת הניהול עם ספקי שירות ייעודיים (נקיון, גינון, אחזקת מעליות וכד'). במגדל המגורים יוקצו שטחים לטובת מערך הניהול לרבות משרד, חדר ישיבות, בית מלאכה ומחסנים.
2. חברת הניהול תפעיל מוקד שירות דיירים אשר יתן מענה 24 שעות ביממה.
3. חברת הניהול תתחזק את המבנה והמערכות על בסיס תוכנית אחזקה מונעת ממוחשבת. חלק מן העבודות יבוצעו על ידי עובדי אחזקה מקצועיים וחלק מהעבודות תבוצענה על ידי חברות שירות ייעודיות ומוסמכות.
4. חברת הניהול תוודא קיום כל האישורים הנדרשים על פי הוראות החוק ו/או התקנות (בדיקת מעליות, אישורי בטיחות וכד').
5. חברת הניהול תבצע בקרה ממוחשבת על יישום תוכניות האחזקה.
6. חברת הניהול תגבש תוכנית בטיחות ובטחון בשיתוף עם גורם מקצועי ובתאום מול פעילות המבנים הנוספים במתחם בו מצוי הפרוייקט.
7. חברת הניהול תיישם את תוכנית התברואה ופינוי הפסולת בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הרשות ו/או לתקנות שייקבעו מעת לעת.
8. חברת הניהול תעמוד בקשר עם הרשויות בתחומים השונים הקשורים לניהול מגדל המגורים, לשטחי השימוש המשותף ולשטחי המתחם לרבות, כיבוי אש, עירייה, איכות סביבה, משטרה, משרד הבריאות וכד'.



מידטאון בע"מ
ח.פ. 514559574
